

reproduction interdite - Loi du 11 mars 1957 reproduction interdite - Loi du 11 mars 1957 reproduction interdite - Loi du 11 mars 1957 reproduction interdite - Loi du 11 mars 1957

GEOMETRE-EXPERT

Conseiller Valoriser Garantir
(N° d'inscription : 5129 - 6430)

COMMUNE DE GRASSE

Place Martelly, Boulevard du 8 mai 1945, Traverse Riou Blanquet

ZAC MARTELLY

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20241210-2024-213-DE
Date de télétransmission : 11/12/2024
Date de réception préfecture : 11/12/2024

PLAN DE DIVISION EN VOLUME

COUPE AA'

NOTA : le présent plan ne vaut que pour l'objet de la mission désigné ci-dessus

Echelle : 1/250 ème

CADASTRE DE L'UNITE FONCIERE:

Section : BE
Parcelles : 285p
Base fiscale (cadastrale) : 2 290 m²

- LÉGENDE :
- : Propriété de chacun des volumes jusqu'à l'axe
 - : Propriété privative de l'ouvrage
 - : Propriété privative de chaque ouvrage jusqu'au joint séparatif
 - : Application cadastrale
 - : Limite des volumes
 - : Limite des fractions
 - : Emprise volume n°1 (Commerce)
 - : Emprise volume n°2 (Parkings)

PYTHAGORE

Géomètres-Experts Associés

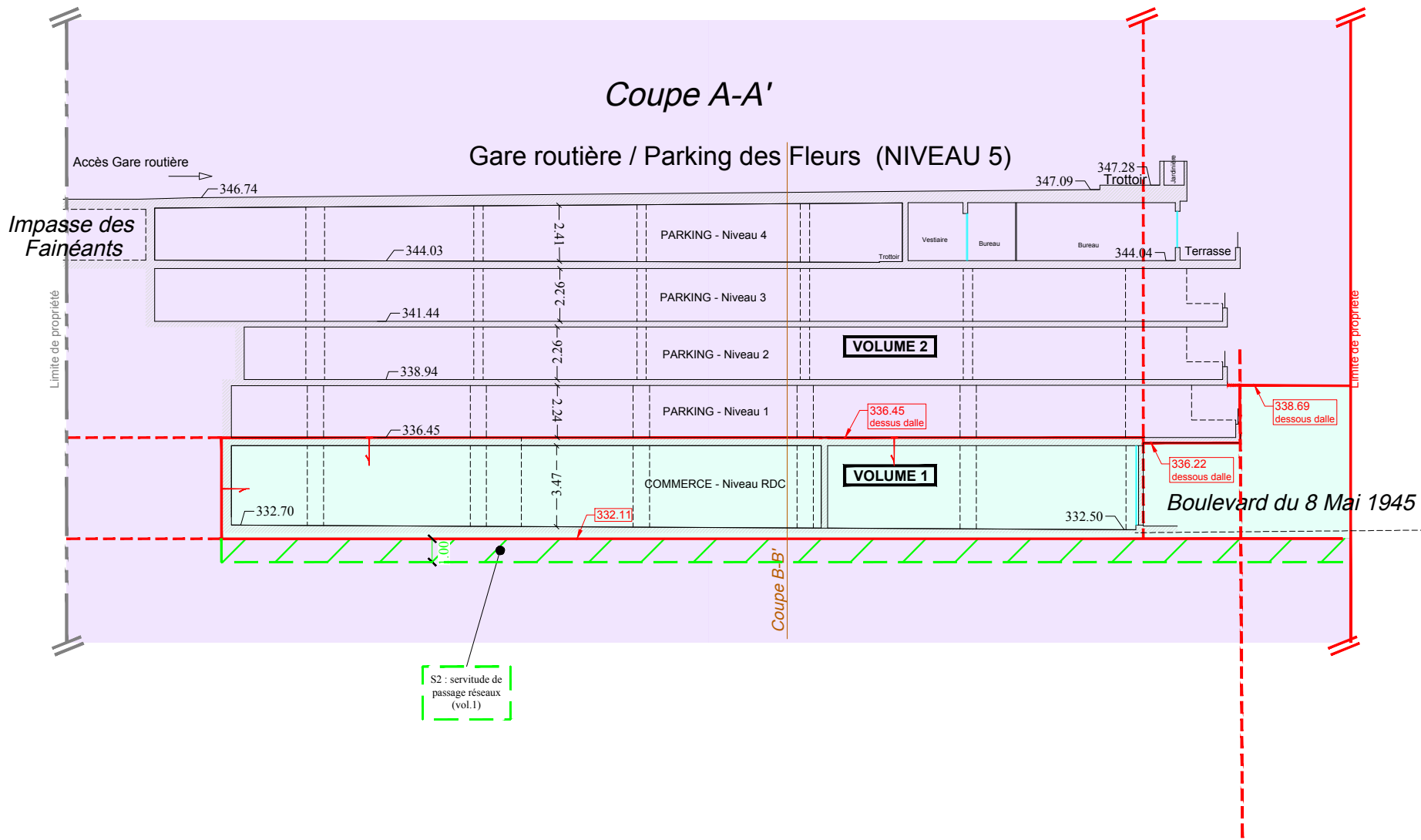
D. PIERROT - R. BRUNA

13 bd de la République 06100 CANNES

09.93.38.62.31 contact@pythagore.ge

PYTHAGORE

Géomètres-Experts Associés



Date	Description	Nos références : 16-50-06 div vol.dwg
06/12/2024	Division volumétrique	Dossier : /Users/dp/DP Dropbox/David PIERROT (admin)/SMANDELIEU/2016/16-50/16-50 06 Div Vol ND Fleurs/11- modif faite par Yann
		06-12-2024
		Date d'enregist. : 06/12/2024 5:28:43 PM
		Date impression : 06/12/2024 5:29:52 PM
		Les dates et noms indiqués ci-dessus dans "nos références" ne sont qu'indicatifs. Seuls les dates ci-dessous et le titre de la présente page de garde indiquent l'objet exacte du présent document.

reproduction interdite - Loi du 11 mars 1957 reproduction interdite - Loi du 11 mars 1957 reproduction interdite - Loi du 11 mars 1957

GEOMETRE-EXPERT

Conseiller Valoriser Garantir
(N° d'inscription : 5129 - 6430)

COMMUNE DE GRASSE

Place Martelly, Boulevard du 8 mai 1945, Traverse Riou Blanquet

ZAC MARTELLY

Accusé de réception en préfecture

006-210600698-20241210-2024-213-DE

Date de télétransmission : 11/12/2024

Date de réception préfecture : 11/12/2024

PLAN DE DIVISION EN VOLUME

COUPE CC'

NOTA : le présent plan ne vaut que pour l'objet de la mission désigné ci-dessus

Echelle : 1/250 ème

CADASTRE DE L'UNITE FONCIERE:

Section : BE
Parcelles : 285p
Base fiscale (cadastrale) : 2 290 m²

LÉGENDE :

- : Propriété de chacun des volumes jusqu'à l'axe
- : Propriété privative de l'ouvrage
- : Propriété privative de chaque ouvrage jusqu'au joint séparatif
- : Application cadastrale
- : Limite des volumes
- : Limite des fractions
- : Emprise volume n°1 (Commerce)
- : Emprise volume n°2 (Parkings)

PYTHAGORE

Géomètres-Experts Associés

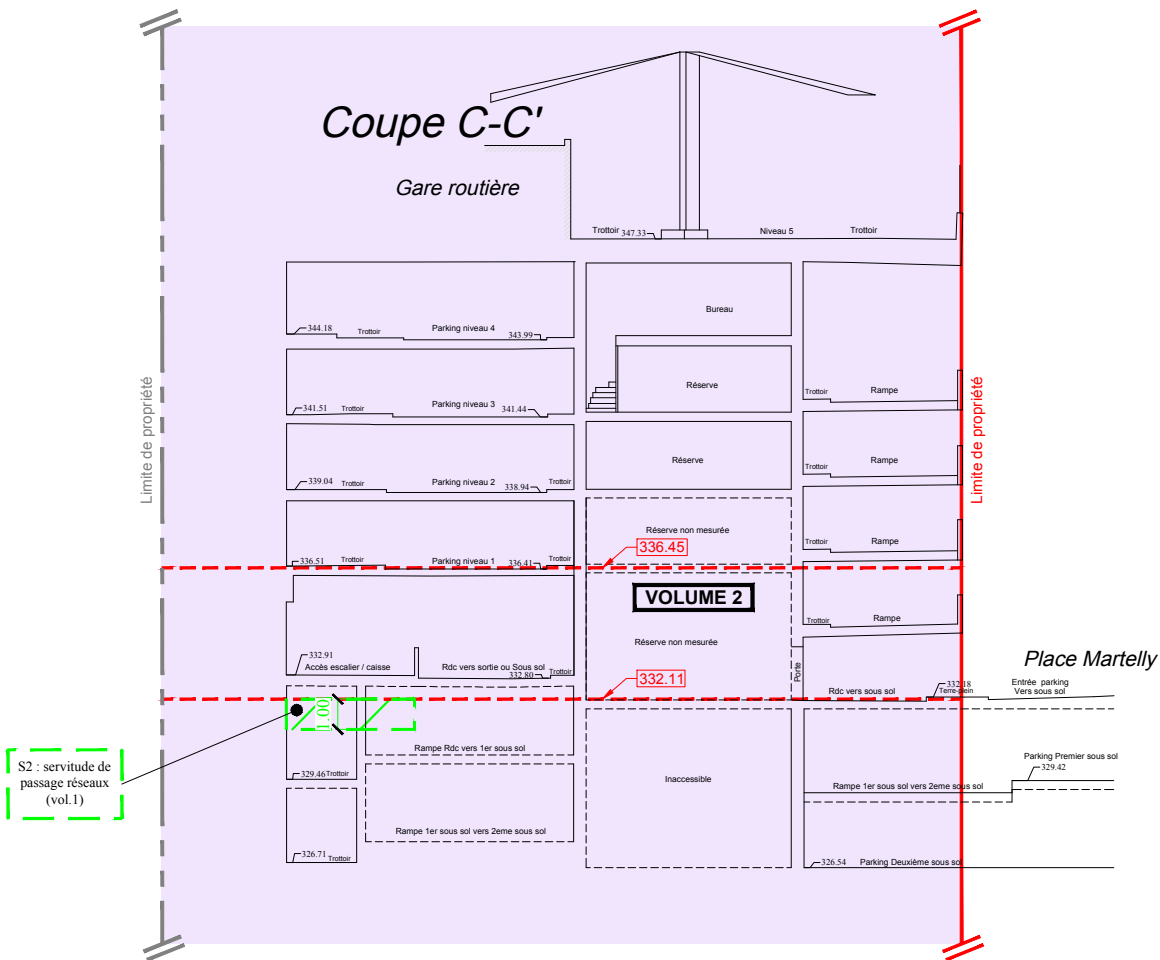
D. PIERROT - R. BRUNA

13 bd de la République 06100 CANNES

09.93.38.62.38 cannes@pythagore.ge

PYTHAGORE

Géomètres-Experts Associés



Date	Description	Nos références : 16-50-06 div vol.dwg
06/12/2024	Division volumétrique	Dossier : /Users/dp/DP Dropbox/David PIERROT (admin)/SMANDELIEU/2016/16-50/16-50 06 Div Vol ND Fleurs/11- modif faite par Yann
		Cette FDDY est réservée à l'usage de l'architecte
		Date création fichier info : 06/12/2024
		Date d'enregist. : 06/12/2024 5:28:43 PM
		Date impression : 06/12/2024 5:29:56 PM
		Les dates et noms indiqués ci-dessus dans "nos références" ne sont qu'indicatifs. Seuls les dates ci-dessous et le titre de la présente page de garde indiquent l'objet exacte du présent document.

Plan graphique issu d'un fichier informatique. Seul le document revêtu du cachet "Géomètre-Expert" et signé sera considéré comme contractuel.

REPRODUCTION RESERVÉE (Loi du 11 mars 1957)

PYTHAGORE - Géomètres-Experts Associés à CANNES - MANDELIEU - ROQUEFORT LES PINS - LE ROURET - NICE - MENTON

reproduction interdite - Loi du 11 mars 1957 reproduction interdite - Loi du 11 mars 1957 reproduction interdite - Loi du 11 mars 1957



GEOMETRE-EXPERT

Conseiller Valoriser Garantir

(N° d'inscription : 5129 - 6430)

COMMUNE DE GRASSE

Place Martelly, Boulevard du 8 mai 1945, Traverse Riou Blanquet

ZAC MARTELLY

Accusé de réception en préfecture

006-210600698-20241210-2024-213-DE

Date de télétransmission : 11/12/2024

Date de réception préfecture : 11/12/2024

PLAN DE DIVISION EN VOLUME

COUPE DD'

NOTA : le présent plan ne vaut que pour l'objet de la mission désigné ci-dessus









Echelle : 1/250 ème

CADASTRE DE L'UNITE FONCIERE:

Section : BE

Parcelles : 285p

Base fiscale (cadastrale) : 2 290 m²

- LÉGENDE :
-  : Propriété de chacun des volumes jusqu'à l'axe
 -  : Propriété privative de l'ouvrage
 -  : Propriété privative de chaque ouvrage jusqu'au joint séparatif
 -  : Application cadastrale
 -  : Limite des volumes
 -  : Limite des fractions
 -  : Emprise volume n°1 (Commerce)
 -  : Emprise volume n°2 (Parkings)

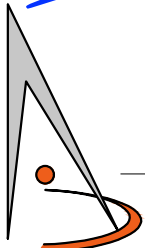
PYTHAGORE

Géomètres-Experts Associés

D. PIERROT - R. BRUNA

13 bd de la République 06100 CANNES

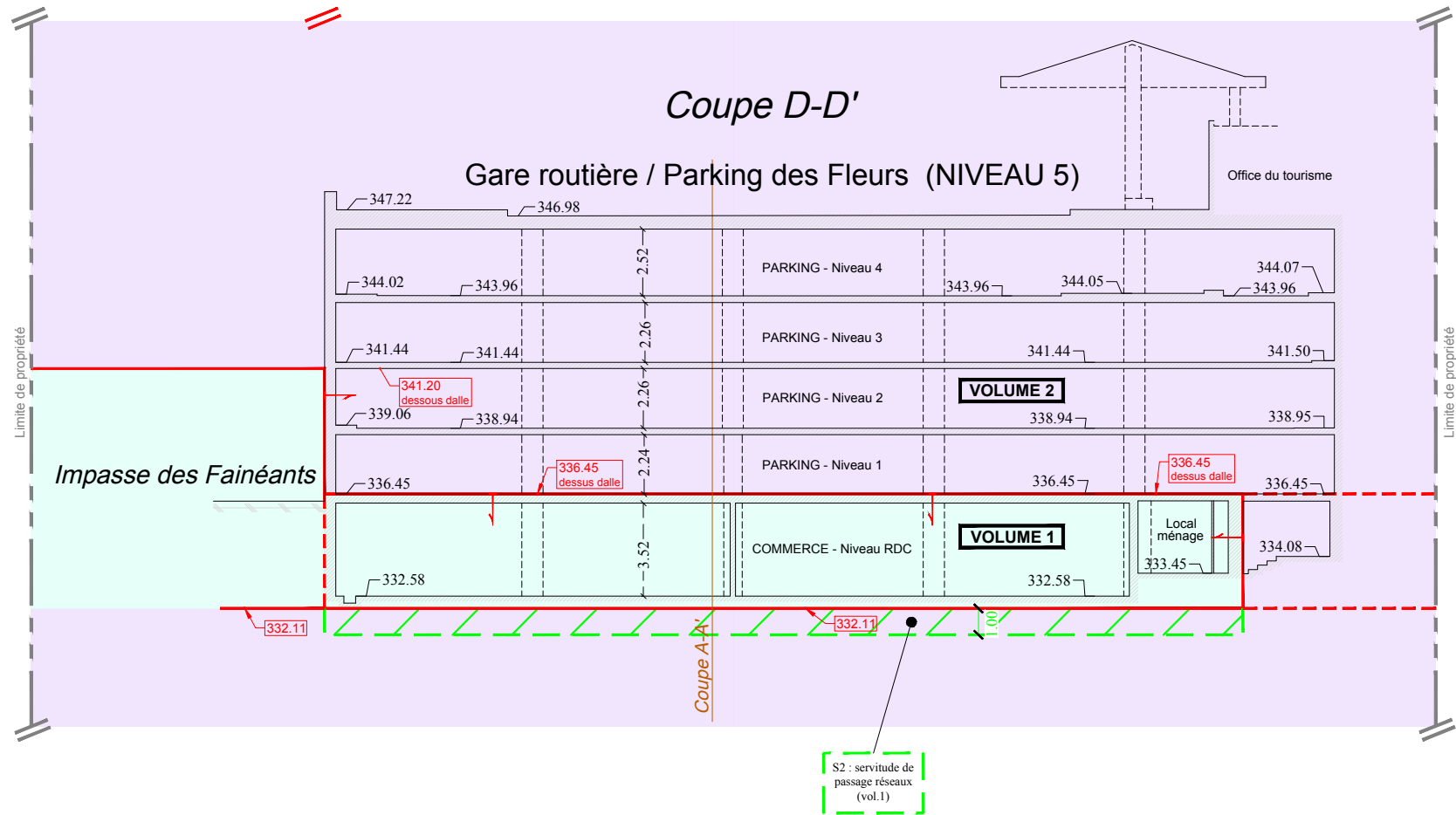
09.93.38.62.31 contact@pythagore.ge



PYTHAGORE

Géomètres-Experts Associés

COUPE SUR L'EXTENSION AVEC ZONE TECHNIQUE DE MONOPRIX



Date	Description	Nos références : 16-50-06 div vol.dwg
06/12/2024	Division volumétrique	Dossier : /Users/dp/DP Dropbox/David PIERROT (admin)/SMANDELIEU/2016/16-50/16-50 06 Div Vol ND Fleurs - Présent° : DIV VOL
		Date création Fichier info : 06/12/2024
		Date d'enregist. : 06/12/2024 5:36:03 PM
		Date impression : 06/12/2024 5:49:43 PM
		Les dates et noms indiqués ci-dessus dans "nos références" ne sont qu'indicatifs. Seuls les dates ci-dessous et le titre de la présente page de garde indiquent l'objet exacte du présent document.

Plan graphique issu d'un fichier informatique. Seul le document revêtu du cachet "Géomètre-Expert" et signé sera considéré comme contractuel.

REPRODUCTION RESERVÉE (Loi du 11 mars 1957)

PYTHAGORE - Géomètres-Experts Associés à CANNES - MANDELIEU - ROQUEFORT LES PINS - LE ROURET - NICE - MENTON



GEOMETRE-EXPERT

Conseiller Valoriser Garantir
(N° d'inscription : 5129 - 6430)

COMMUNE DE GRASSE

Place Martelly, Boulevard du 8 mai 1945, Traverse Riou Blanquet

ZAC MARTELLY

PLAN DE DIVISION EN VOLUME

NIVEAU R+1

NOTA : le présent plan ne vaut que pour l'objet de la mission désigné ci-dessus

Echelle : 1/250 ème

CADASTRE DE L'UNITE FONCIERE:

Section : BE

Parcelles : 285p

Base fiscale (cadastrale) : 2 290 m²

LÉGENDE :

- : Propriété de chacun des volumes jusqu'à l'axe
- : Propriété privative de l'ouvrage
- : Propriété privative de chaque ouvrage jusqu'au joint séparatif

: Application cadastrale

: Limite des volumes

: Limite des fractions

: Emprise volume n°1 (Commerce)

: Emprise volume n°2 (Parkings)

PYTHAGORE
Géomètres-Experts Associés
D. PIERROT - R. BRUNA
13 bd de la République 06100 CANNES
09.93.38.62.30 cannes@pythagore.ge

PYTHAGORE

Géomètres-Experts Associés

Date	Description
06/12/2024	Division volumétrique

Nos références : 16-50-06 div vol.dwg

Dossier : /Users/dp/DP Dropbox/David PIERROT
(admin)/SMANDELIEU/2016/16-50/16-50 06 Div Vol ND Fleurs/11- modif faite par Yann

Cher FDDY - R. BRUNA - DP - VOL

Date d'enregist. : 06/12/2024 5:28:43 PM

Date impression : 06/12/2024 5:29:38 PM

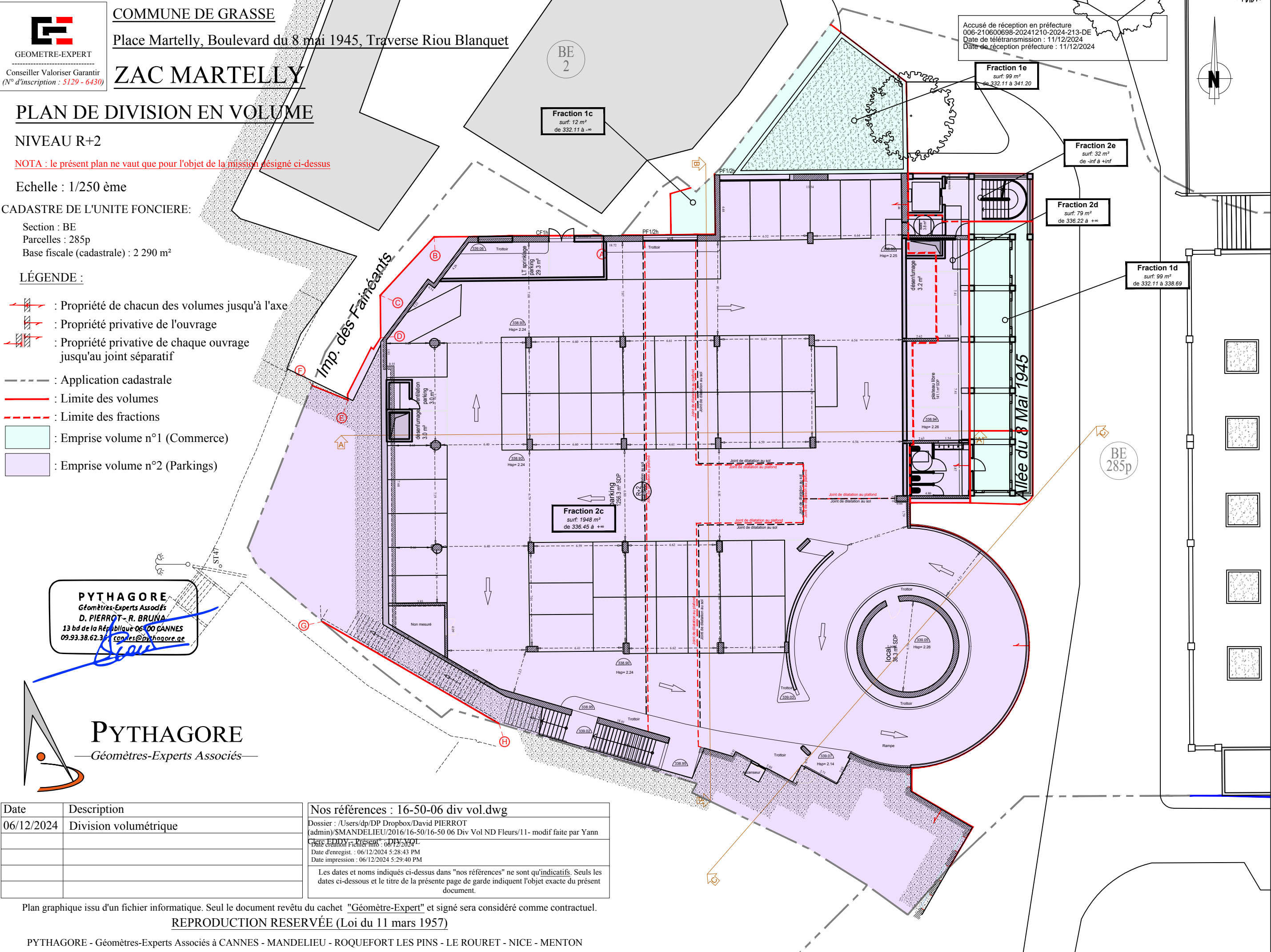
Les dates et noms indiqués ci-dessus dans "nos références" ne sont qu'indicatifs. Seuls les dates ci-dessous et le titre de la présente page de garde indiquent l'objet exacte du présent document.

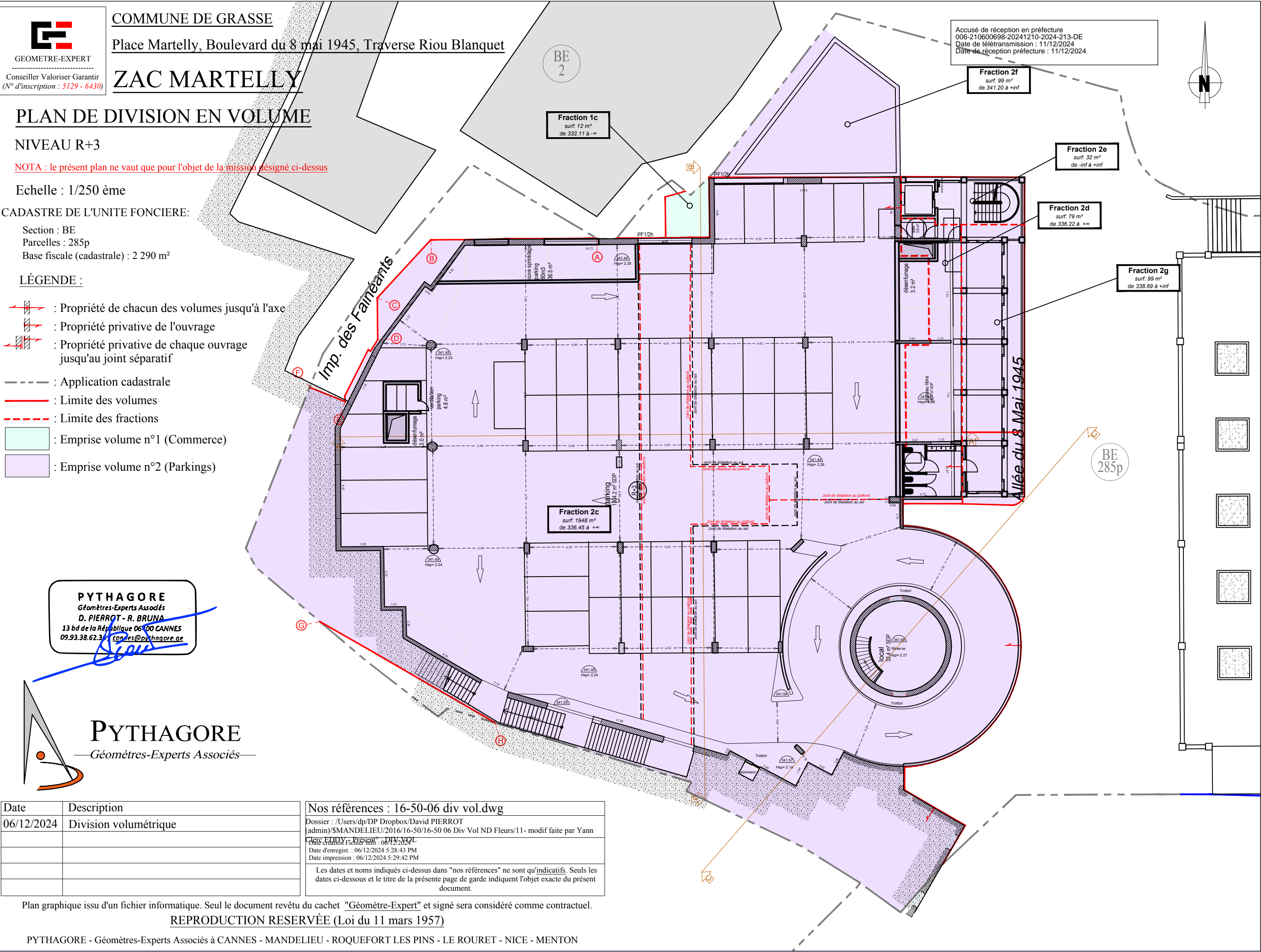
Plan graphique issu d'un fichier informatique. Seul le document revêtu du cachet "Géomètre-Expert" et signé sera considéré comme contractuel.

REPRODUCTION RESERVÉE (Loi du 11 mars 1957)

PYTHAGORE - Géomètres-Experts Associés à CANNES - MANDELIEU - ROQUEFORT LES PINS - LE ROURET - NICE - MENTON

reproduction interdite - Loi du 11 mars 1957 reproduction interdite - Loi du 11 mars 1957 reproduction interdite - Loi du 11 mars 1957





reproduction interdite - Loi du 11 mars 1957 reproduction interdite - Loi du 11 mars 1957 reproduction interdite - Loi du 11 mars 1957



GEOMETRE-EXPERT
Conseiller Valoriser Garantir
(N° d'inscription : 5129 - 6430)

COMMUNE DE GRASSE
Place Martelly, Boulevard du 8 mai 1945, Traverse Riou Blanquet

ZAC MARTELLY

PLAN DE DIVISION EN VOLUME

NIVEAU R+4









NOTA : le présent plan ne vaut que pour l'objet de la mission désigné ci-dessus

Echelle : 1/250 ème


CADASTRE DE L'UNITE FONCIERE:

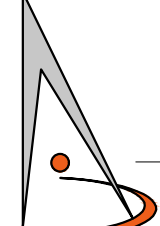
Section : BE
Parcelles : 285p
Base fiscale (cadastrale) : 2 290 m²

LÉGENDE :

-  : Propriété de chacun des volumes jusqu'à l'axe
-  : Propriété privative de l'ouvrage
-  : Propriété privative de chaque ouvrage jusqu'au joint séparatif
-  : Application cadastrale
-  : Limite des volumes
-  : Limite des fractions
-  : Emprise volume n°1 (Commerce)
-  : Emprise volume n°2 (Parkings)

PYTHAGORE
Géomètres-Experts Associés
D. PIERROT - R. BRUNA
13 bd de la République 06100 CANNES
09.93.38.62.31 cannes@pythagore.ge





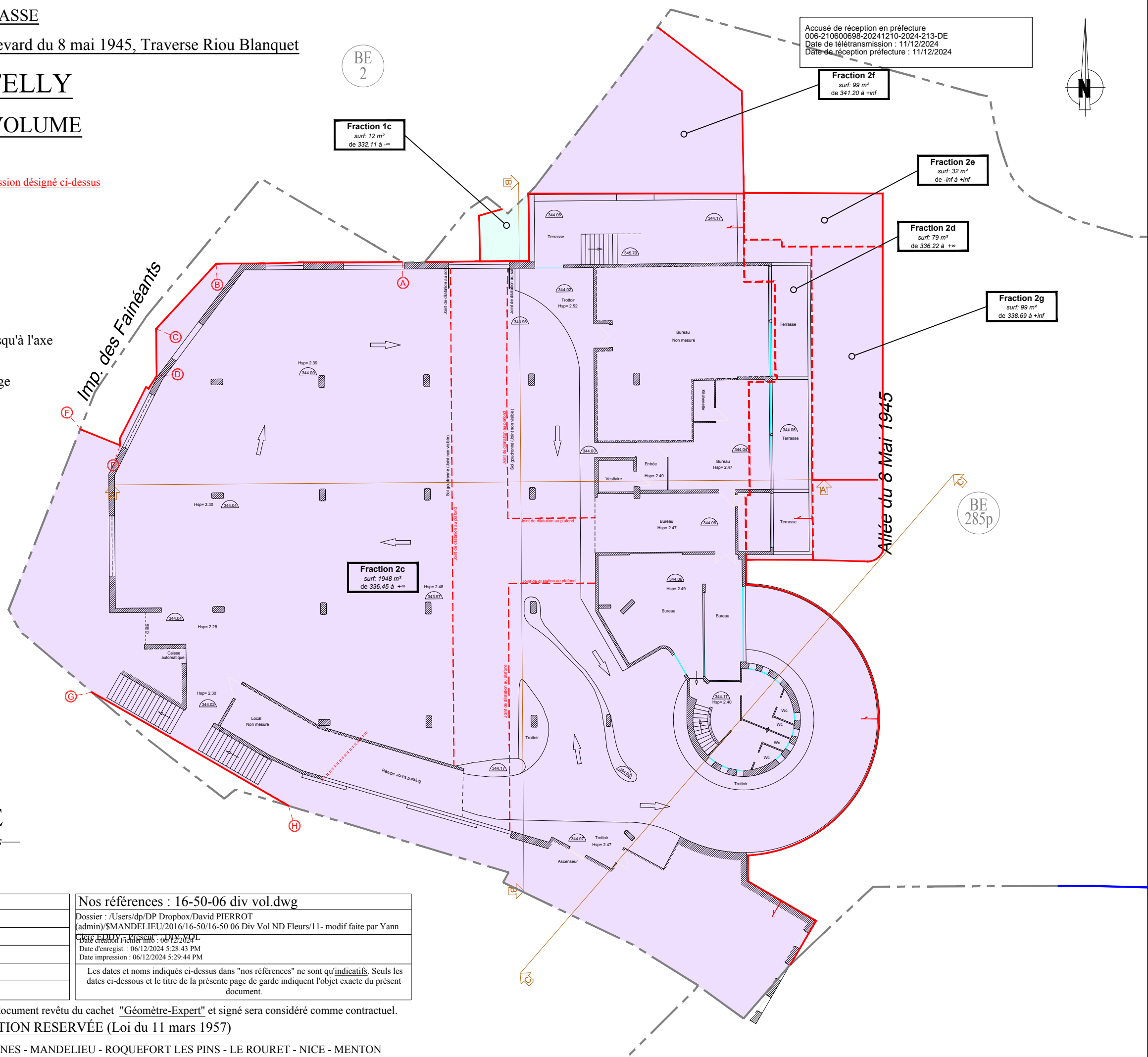
PYTHAGORE
—Géomètres-Experts Associés—

Date	Description	Nos références : 16-50-06 div vol.dwg
06/12/2024	Division volumétrique	Dossier : /Users/dp/DP Dropbox/David PIERROT (admin)/SMANDELIEU/2016/16-50/16-50 06 Div Vol ND Fleurs/11- modif faite par Yann
		Cher FIDY - Récusé - DP 501
		Date d'enregist. : 06/12/2024 5:28:43 PM
		Date impression : 06/12/2024 5:29:44 PM
		Les dates et noms indiqués ci-dessus dans "nos références" ne sont qu'indicatifs. Seuls les dates ci-dessous et le titre de la présente page de garde indiquent l'objet exacte du présent document.

Plan graphique issu d'un fichier informatique. Seul le document revêtu du cachet "Géomètre-Expert" et signé sera considéré comme contractuel.

REPRODUCTION RESERVÉE (Loi du 11 mars 1957)

PYTHAGORE - Géomètres-Experts Associés à CANNES - MANDELIEU - ROQUEFORT LES PINS - LE ROURET - NICE - MENTON



reproduction interdite - Loi du 11 mars 1957 reproduction interdite - Loi du 11 mars 1957 reproduction interdite - Loi du 11 mars 1957

GEOMETRE-EXPERT

Conseiller Valoriser Garantir

(N° d'inscription : 5129 - 6430)

COMMUNE DE GRASSE

Place Martelly, Boulevard du 8 mai 1945, Traverse Riou Blanquet

ZAC MARTELLY

PLAN DE DIVISION EN VOLUME

NIVEAU R+5

NOTA : le présent plan ne vaut que pour l'objet de la mission désigné ci-dessus

Echelle : 1/250 ème

CADASTRE DE L'UNITE FONCIERE:

Section : BE
Parcelles : 285p
Base fiscale (cadastrale) : 2 290 m²

LÉGENDE :

- : Propriété de chacun des volumes jusqu'à l'axe
- : Propriété privative de l'ouvrage
- : Propriété privative de chaque ouvrage jusqu'au joint séparatif
- : Application cadastrale
- : Limite des volumes
- : Limite des fractions
- : Emprise volume n°1 (Commerce)
- : Emprise volume n°2 (Parkings)

PYTHAGORE

Géomètres-Experts Associés

D. PIERROT - R. BRUNA

13 bd de la République 06100 CANNES

09.93.38.62.31 cannes@pythagore.fr

PYTHAGORE

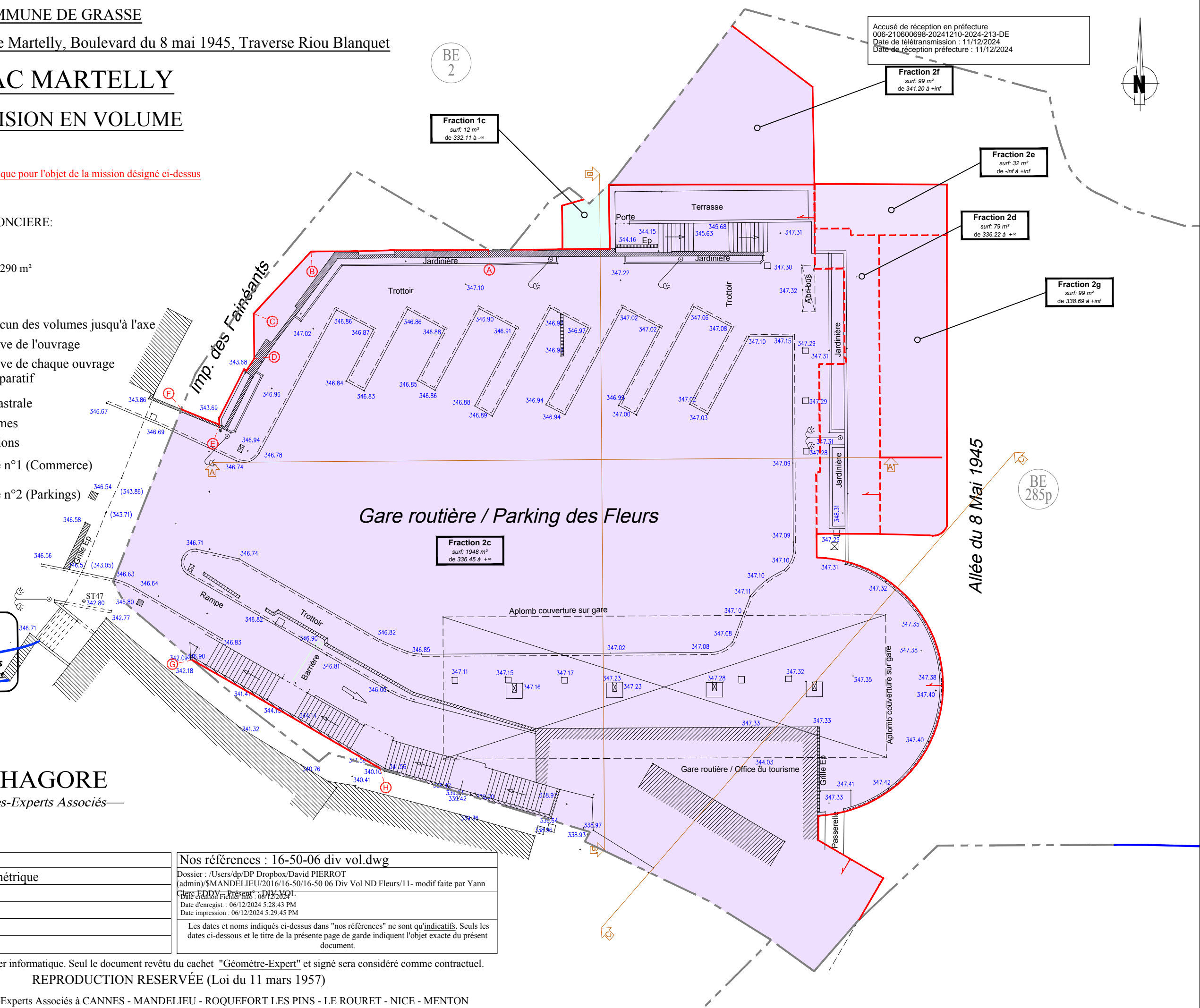
Géomètres-Experts Associés

Date	Description	Nos références : 16-50-06 div vol.dwg
06/12/2024	Division volumétrique	Dossier : /Users/dp/DP Dropbox/David PIERROT (admin)/SMANDELIEU/2016/16-50/16-50 06 Div Vol ND Fleurs/11- modif faite par Yann
		Chargé de mission : D. PIERROT
		Date de création du fichier : 06/12/2024
		Date d'enregistrement : 06/12/2024 5:28:43 PM
		Date d'impression : 06/12/2024 5:29:45 PM
		Les dates et noms indiqués ci-dessus dans "nos références" ne sont qu'indicatifs. Seuls les dates ci-dessous et le titre de la présente page de garde indiquent l'objet exacte du présent document.

Plan graphique issu d'un fichier informatique. Seul le document revêtu du cachet "Géomètre-Expert" et signé sera considéré comme contractuel.

REPRODUCTION RESERVÉE (Loi du 11 mars 1957)

PYTHAGORE - Géomètres-Experts Associés à CANNES - MANDELIEU - ROQUEFORT LES PINS - LE ROURET - NICE - MENTON



reproduction interdite - Loi du 11 mars 1957 reproduction interdite - Loi du 11 mars 1957 reproduction interdite - Loi du 11 mars 1957

GEOMETRE-EXPERT

Conseiller Valoriser Garantir

(N° d'inscription : 5129 - 6430)

COMMUNE DE GRASSE

Place Martelly, Boulevard du 8 mai 1945, Traverse Riou Blanquet

ZAC MARTELLY

PLAN DE DIVISION EN VOLUME

NIVEAU R-1

NOTA : le présent plan ne vaut que pour l'objet de la mission désigné ci-dessus

Echelle : 1/250 ème

CADASTRE DE L'UNITE FONCIERE:

Section : BE
Parcelles : 285p
Base fiscale (cadastrale) : 2 290 m²

LÉGENDE :

- : Propriété de chacun des volumes jusqu'à l'axe
- : Propriété privative de l'ouvrage
- : Propriété privative de chaque ouvrage jusqu'au joint séparatif
- : Application cadastrale
- : Limite des volumes
- : Limite des fractions
- : Emprise volume n°1 (Commerce)
- : Emprise volume n°2 (Parkings)

PYTHAGORE

Géomètres-Experts Associés

D. PIERROT - R. BRUNA

13 bd de la République 06100 CANNES

09.93.38.62.31 contact@pythagore.ge

PYTHAGORE

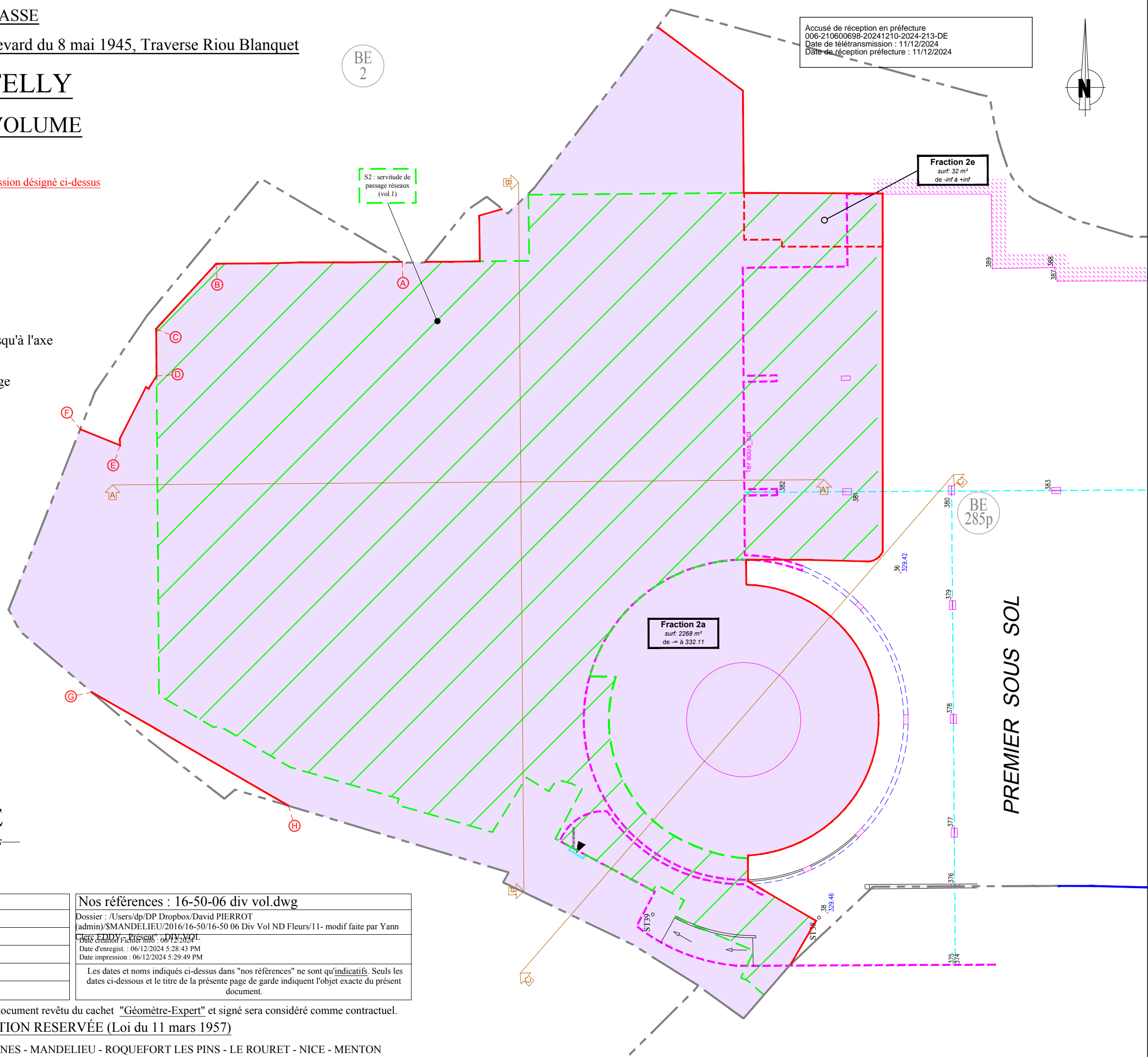
Géomètres-Experts Associés

Date	Description	Nos références : 16-50-06 div vol.dwg
06/12/2024	Division volumétrique	Dossier : /Users/dp/DP Dropbox/David PIERROT (admin)/SMANDELIEU/2016/16-50/16-50 06 Div Vol ND Fleurs/11- modif faite par Yann
		06100 CANNES
		Date d'enregist. : 06/12/2024 5:28:43 PM
		Date impression : 06/12/2024 5:29:49 PM
		Les dates et noms indiqués ci-dessus dans "nos références" ne sont qu'indicatifs. Seuls les dates ci-dessous et le titre de la présente page de garde indiquent l'objet exacte du présent document.

Plan graphique issu d'un fichier informatique. Seul le document revêtu du cachet "Géomètre-Expert" et signé sera considéré comme contractuel.

REPRODUCTION RESERVÉE (Loi du 11 mars 1957)

PYTHAGORE - Géomètres-Experts Associés à CANNES - MANDELIEU - ROQUEFORT LES PINS - LE ROURET - NICE - MENTON



reproduction interdite - Loi du 11 mars 1957 reproduction interdite - Loi du 11 mars 1957 reproduction interdite - Loi du 11 mars 1957



GEOMETRE-EXPERT
Conseiller Valoriser Garantir
(N° d'inscription : 5129 - 6430)

COMMUNE DE GRASSE
Place Martelly, Boulevard du 8 mai 1945, Traverse Riou Blanquet
ZAC MARTELLY

PLAN DE DIVISION EN VOLUME









NIVEAU R-2

NOTA : le présent plan ne vaut que pour l'objet de la mission désigné ci-dessus


Echelle : 1/250 ème

CADASTRE DE L'UNITE FONCIERE:

Section : BE
Parcelles : 285p
Base fiscale (cadastrale) : 2 290 m²

- LÉGENDE :
-  : Propriété de chacun des volumes jusqu'à l'axe
 -  : Propriété privative de l'ouvrage
 -  : Propriété privative de chaque ouvrage jusqu'au joint séparatif
 -  : Application cadastrale
 -  : Limite des volumes
 -  : Limite des fractions
 -  : Emprise volume n°1 (Commerce)
 -  : Emprise volume n°2 (Parkings)

PYTHAGORE
Géomètres-Experts Associés
D. PIERROT - R. BRUNA
13 bd de la République 06100 CANNES
09.93.38.62.38 conduites@pythagore.ge





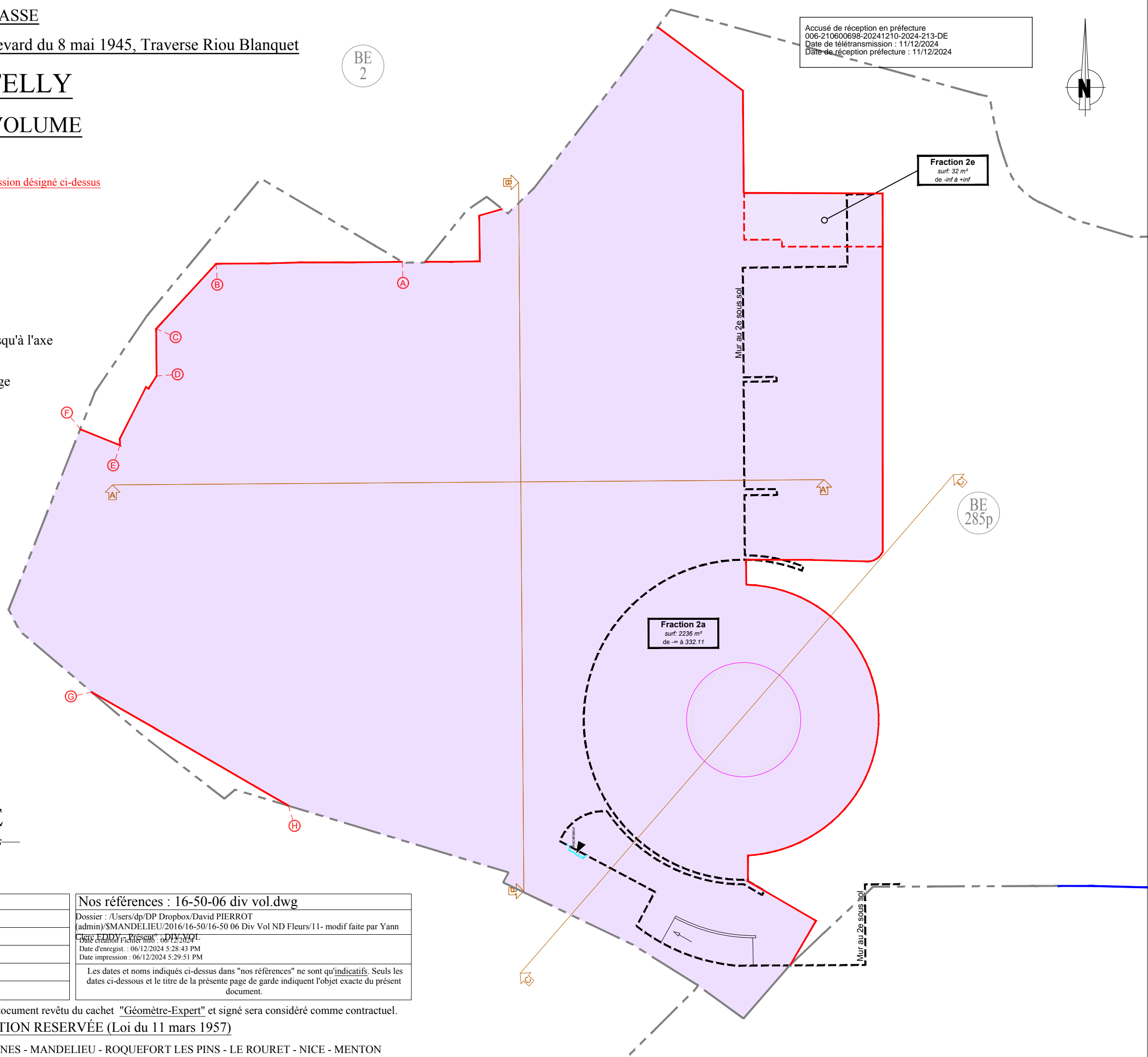
PYTHAGORE
—Géomètres-Experts Associés—

Date	Description	Nos références : 16-50-06 div vol.dwg
06/12/2024	Division volumétrique	Dossier : /Users/dp/DP Dropbox/David PIERROT (admin)/SMANDELIEU/2016/16-50/16-50 06 Div Vol ND Fleurs/11- modif faite par Yann
		Client : FDDY - PIERROT - DIV VOL
		Date d'enregist. : 06/12/2024 5:28:43 PM
		Date impression : 06/12/2024 5:29:51 PM
		Les dates et noms indiqués ci-dessus dans "nos références" ne sont qu'indicatifs. Seuls les dates ci-dessous et le titre de la présente page de garde indiquent l'objet exacte du présent document.

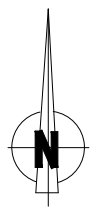
Plan graphique issu d'un fichier informatique. Seul le document revêtu du cachet "Géomètre-Expert" et signé sera considéré comme contractuel.

REPRODUCTION RESERVÉE (Loi du 11 mars 1957)

PYTHAGORE - Géomètres-Experts Associés à CANNES - MANDELIEU - ROQUEFORT LES PINS - LE ROURET - NICE - MENTON



Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20241210-2024-213-DE
Date de télétransmission : 11/12/2024
Date de réception préfecture : 11/12/2024



Fraction 2e
surf: 32 m²
de -inf à +inf

BE
285p

Fraction 2a
surf: 2236 m²
de -∞ à 332.11

Mur au 2e sous sol

Mur au 2e sous sol



GEOMETRE-EXPERT

Conseiller Valoriser Garantir
(N° d'inscription : 5129 - 6430)

COMMUNE DE GRASSE

Place Martelly, Boulevard du 8 mai 1945, Traverse Riou Blanquet

ZAC MARTELLY

PLAN DE DIVISION EN VOLUME

NIVEAU REZ-DE-CHAUSSEE

NOTA : le présent plan ne vaut que pour l'objet de la mission désigné ci-dessus

Echelle : 1/250 ème

CADASTRE DE L'UNITE FONCIERE:

Section : BE

Parcelles : 285p

Base fiscale (cadastrale) : 2 290 m²

LÉGENDE :

- : Propriété de chacun des volumes jusqu'à l'axe
- : Propriété privative de l'ouvrage
- : Propriété privative de chaque ouvrage jusqu'au joint séparatif

: Application cadastrale

: Limite des volumes

: Limite des fractions

: Emprise volume n°1 (Commerce)

: Emprise volume n°2 (Parkings)

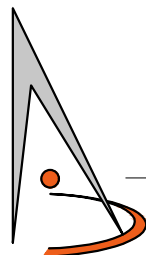
PYTHAGORE

Géomètres-Experts Associés

D. PIERROT - R. BRUNA

13 bd de la République 06100 CANNES

09.93.38.62.31 cannes@pythagore.g



PYTHAGORE

Géomètres-Experts Associés

Date	Description
06/12/2024	Division volumétrique

Nos références : 16-50-06 div vol.dwg

Dossier : /Users/dp/DP Dropbox/David PIERROT
(admin)/SMANDELIEU/2016/16-50/16-50 06 Div Vol ND Fleurs/11- modif faite par Yann

Date d'impression : 06/12/2024 5:28:43 PM

Date d'impression : 06/12/2024 5:29:48 PM

Les dates et noms indiqués ci-dessus dans "nos références" ne sont qu'indicatifs. Seuls les dates ci-dessous et le titre de la présente page de garde indiquent l'objet exacte du présent document.

Plan graphique issu d'un fichier informatique. Seul le document revêtu du cachet "Géomètre-Expert" et signé sera considéré comme contractuel.

REPRODUCTION RESERVÉE (Loi du 11 mars 1957)

PYTHAGORE - Géomètres-Experts Associés à CANNES - MANDELIEU - ROQUEFORT LES PINS - LE ROURET - NICE - MENTON

BE 285p hors EDDV (DA en cours)-
surface : 67 m²
Limite A-B-C-D = emprise commerce RDC
Limite D-E-F = emprise parking R+5

BE 285p hors EDDV (DA en cours)-
surface : 13 m²
Limite G-H = emprise escalier R+4 à R+5

BE 285p hors EDDV (DA en cours)-
surf: 9 m²

Fraction 1c
surf: 12 m²
de 332.11 à -

Fraction 1a
surf: 1377 m²
de 332.11 à 336.45

Fraction 2b
surf: 670 m²
de 332.11 à 336.45

Fraction 2e
surf: 32 m²
de -inf à +inf

Fraction 1d
surf: 99 m²
de 332.11 à 338.69

Fraction 1b
surf: 79 m²
de 332.11 à 336.22

BE 285p

Allée du 8 Mai 1945

S1 : servitude de
passage piétons et
éventuels véhicules
techniques (vol.1)

COMMUNE DE GRASSE
ENSEMBLE IMMOBILIER COMPLEXE
" ZAC MARTELLY "

Place Martelly, Boulevard du 8 mai 1945, Traverse Riou Blanquet

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION VOLUMETRIQUE

◆	EXPOSE	II
I.	IDENTIFICATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER COMPLEXE	II
II.	ORIGINE DE PROPRIETE	III
III.	AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES :	III
IV.	RAPPEL DE SERVITUDES	III
◆	ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES (E.D.D.V.)	III
CHAPITRE 1	OBSERVATIONS PRELIMINAIRES D'ORDRE GENERAL	III
CHAPITRE 2	ETAT DESCRIPTIF DETAILLE	V
CHAPITRE 3	RESUME DE L'ETAT DESCRIPTIF VOLUMETRIQUE	VI
CHAPITRE 4	PLANS	VII
CHAPITRE 5	RECOLEMENT	VII
CHAPITRE 6	CAHIER DES CHARGES & SERVITUDES	VIII
I.	PREAMBULE	VIII
A.	OBJET DU CAHIER DES CHARGES	VIII
B.	CHAMP D'APPLICATION	VIII
C.	LES SERVITUDES	VIII
C-1.	SERVITUDES DE DROIT ADMINISTRATIF	VIII
C-2.	DROITS ET OBLIGATIONS RESULTANTS DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION	VIII
C-3.	SERVITUDES GÉNÉRALES	IX
C-4.	SERVITUDES COMPLEMENTAIRES	XIV
C-5.	SERVITUDES PARTICULIERES CONSTITUEES ENTRE DIFFERENTS LOTS DE VOLUME	XIV
C-6.	SERVITUDES DE DROIT PRIVE	XV
C-7.	AFFECTATION ET DESTINATION DES VOLUMES	XV
C-8.	CHANGEMENT DE DESTINATION	XVI
C-9.	CONSTRUCTIONS NOUVELLES	XVI
C-10.	DROITS A BATIR	XVI
CHAPITRE 7	COMMUNICATION DU CAHIER DES CHARGES	XVI
CHAPITRE 8	PUBLICITE FONCIERE	XVI

◆ EXPOSE

Le groupement de sociétés **PRIMOSUD-EIFFAGE-PROMOFAR** va entreprendre, au niveau RDC du parking public « Notre Dame des Fleurs », un commerce qui comprendra divers ouvrages, équipements et aménagements.

En raison de l'hétérogénéité de l'affectation de ce commerce avec le parking public qui le surplombe, et afin de conserver à chaque partie de l'ensemble immobilier la plus grande autonomie possible, l'ensemble immobilier a été conçu de façon à doter ses différents éléments d'une indépendance technique et fonctionnelle.

Aussi, la **ville de GRASSE** a décidé de ne pas soumettre l'ensemble immobilier au régime de la copropriété mais de le diviser en un certain nombre de lots de volume ne comprenant aucune quote part indivise de partie commune, mais seulement liés entre eux par des relations de servitudes créées, d'une part, pour tenir compte de l'imbrication et la superposition des lots de volume, d'autre part, pour permettre l'utilisation rationnelle de certains éléments présentant un intérêt collectif.

Ceci exposé, il est passé à l'établissement de la division en volume objet des présentes.

*Nota : Pour des raisons de simplification, l'Etat descriptif de Division volumétrique est abrégé **E.D.D.V.** et l'Ensemble Immobilier Complexe est abrégé **E.I.C.***

*Pour la clarté des présentes, que le terme **IMMEUBLE** et le terme **ENSEMBLE IMMOBILIER** sont employés indifféremment.*

I. IDENTIFICATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER COMPLEXE

Le présent descriptif concerne un ensemble immobilier complexe qui sera composé à son achèvement d'un bâtiment de stationnement et de commerces élevés de 5 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée, avec niveaux de parkings souterrains, le tout sis à GRASSE identifié au cadastre rénové de ladite ville :

Section	N°	Surface
BE	285p	00 ha 22 a 90 ca

Total surface : 00 ha 22 a 90 ca

Le tout confrontant :

- au Nord, les parcelles BE n°285p, l'impasse des Fainéants et la traverse Riou Blanquet
- à l'Est, la parcelle BE n°285p
- à l'Ouest, la parcelle BE n°285p et l'impasse des Fainéants
- au Sud, les parcelles BE n°284, 289, 285p, l'impasse des Fainéants, et la traverse Riou Blanquet

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

Un DMPC est en cours de réalisation sur la parcelle BE n°285.

Les désignations cadastrales ci-dessus résultent du document d'arpentage suivant : **DMP C n°**
du établi par M. PIERROT David, Géomètre-Expert à CANNES.

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

II. ORIGINE DE PROPRIETE

(Notaire)

III. AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES :

Sans objet.

IV. RAPPEL DE SERVITUDES.

(Notaire)

◆ ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES (E.D.D.V.)

CHAPITRE 1 OBSERVATIONS PRELIMINAIRES D'ORDRE GENERAL.

Chacun des volumes lorsqu'il est nécessaire pour l'identifier est défini en altimétrie par sa cote minimum basse et sa cote maximum haute. À défaut, le volume comprend la fraction de sol (tréfonds et élévation) ou l'une des deux cotes uniquement.

La numérotation des fractions des volumes adoptée est la suivante :

- le chiffre correspond au numéro de volume auquel ladite fraction est attachée.
- la lettre suivant le chiffre sert à identifier ladite fraction à l'intérieur du volume.

Le bien immobilier ci-dessus est divisé en 2 volumes numérotés de 1 à 2.

Étant ici précisé que l'ensemble immobilier ne comporte pas de parties communes entre les volumes ci-après créés de sorte qu'il se trouve exclu du champ d'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 portant statut de la copropriété.

D'autre part, afin de créer une organisation différente, il sera créé une ASSOCIATION SYNDICAL LIBRE pour la gestion des éléments ou tènements d'intérêt commun de l'ensemble immobilier.

La désignation qui va être donnée aux lots de volume est purement indicative et n'a pour but que de faciliter leur identification par référence aux plans qui demeureront ci-annexés.

Les cotes indiquées dans la désignation des lots de volume ci-après sont celles du nivellement général de la France dites « cotes NGF ». Etant précisé pour l'ensemble des volumes que les côtes N.G.F indiquent la côte moyenne de l'ouvrage.

Ainsi les éléments constitutifs de la structure porteuse y compris l'étanchéité des dalles ou planchers compris dans un volume font partie intégrante dudit volume même en cas de débordement.

En outre, les murs séparant deux lots de volumes bâtis, appartiennent par moitié à chacun d'eux, les murs extérieurs d'un lot de volume font, quant à eux, partie intégrante de ce lot de volume, sauf ce qui pourra être précisé ci-après.

Par exception, la limite de deux lots de volumes séparés par un joint de dilatation sera constituée par ce joint, le mur séparatif appartenant au lot de volume dans le périmètre duquel il est situé.

En règle générale, et sauf indications contraires :

a) Chaque lot de volume comprendra l'ensemble des ouvrages compris verticalement entre d'une part les dalles formant le plancher bas, et d'autre part les dalles formant le plancher haut.

La dalle formant le plancher haut d'un volume construit ou assurant la couverture (hors d'eau) accessible ou non dudit volume seront la propriété de ce dernier, y compris son étanchéité et la protection immédiate de celle-ci, le propriétaire du volume supérieur ayant alors seulement la propriété de la superficie de la dalle.

Les dalles formant le plancher bas d'un volume construit en élévation au-dessus d'un autre volume non construit (balcon, bow windows etc...), seront la propriété du volume supérieur. Etant ici rappelé que **les éléments constitutifs de la structure porteuse des dalles ou planchers compris dans un volume font partie intégrante dudit volume même en cas de débordement.**

b) Chaque lot de volume comprendra l'ensemble des ouvrages compris horizontalement entre les murs, cloisons ou vitrines de toute nature les délimitant.

Les murs assurant la séparation verticale des constructions édifiées dans deux volumes distincts seront la propriété de chacun des propriétaires des volumes situés de part et d'autre jusqu'à l'axe médian desdits murs.

Lorsqu'un lot de volume est contigu d'un autre lot de volume dans lequel il n'est pas (et ne doit pas être) édifié de construction en élévation, la propriété du volume construit se prolongera jusqu'au nu ou au parement extérieur du mur situé en limite du lot non-construit.

La surface de chaque lot de volume à chacun des niveaux où il est situé est donnée à titre indicatif.

La surface de base de chaque lot de volume ou fraction est indiquée afin de permettre de déterminer les limites des lots de volume ou fractions, mais ne serviront pas au calcul de la répartition des différentes charges qui feront l'objet d'une répartition particulière, ci-après indiquée.

La surface hors œuvre sera déterminée par l'addition des différentes surfaces de planchers.

Il est encore précisé que, lorsqu'il est parlé de volume immobilier, il s'agit de la pleine propriété dudit volume.

CHAPITRE 2 ETAT DESCRIPTIF DETAILLE

VOLUME N°1 : Un volume en nature de bâti et à usage de commerce et rampe, de forme irrégulière, composé de plusieurs fractions communiquant entre elles et figurant sous teinte verte aux plans ci-annexés.

Ce volume comprend les fractions suivantes :

Fraction 1a d'une superficie de 1 378,00 m², limitée en profondeur à la cote NGF 332,11 et limitée en hauteur à la cote NGF 336,45.

Ladite fraction figurant sous teinte bleue au plan du (des) niveau(x) RDC

Fraction 1b d'une superficie de 79,00 m², limitée en profondeur à la cote NGF 332,11 et limitée en hauteur à la cote NGF 336,22.

Ladite fraction figurant sous teinte bleue au plan du (des) niveau(x) RDC

Fraction 1c d'une superficie de 12,00 m², limitée en profondeur à la cote NGF 332,11 et sans limitation en hauteur.

Ladite fraction figurant sous teinte bleue au plan du (des) niveau(x) RDC, R+1, R+2, R+3, R+4, R+5

Fraction 1d d'une superficie de 99,00 m², limitée en profondeur à la cote NGF 332,11 et limitée en hauteur à la cote NGF 338,69.

Ladite fraction figurant sous teinte bleue au plan du (des) niveau(x) RDC, R+1, R+2, R+3, R+4, R+5

Fraction 1e d'une superficie de 99,00 m², sans limitation en profondeur et limitée en hauteur à la cote NGF 332,11.

Ladite fraction figurant sous teinte bleue au plan du (des) niveau(x) R+1, R+2

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

VOLUME N°2 : Un volume en nature de bâti et à usage de parkings, bureaux et locaux divers, de forme irrégulière, composé de plusieurs fractions communiquant entre elles et figurant sous teinte violette aux plans ci-annexés.

Ce volume comprend les fractions suivantes :

Fraction 2a d'une superficie de 2 236,00 m², sans limitation en profondeur et limitée en hauteur à la cote NGF 332,11.

Ladite fraction figurant sous teinte violette au plan du (des) niveau(x) R-2, R-1

Fraction 2b d'une superficie de 670,00 m², limitée en profondeur à la cote NGF 332,11 et limitée en hauteur à la cote NGF 336,45.

Ladite fraction figurant sous teinte violette au plan du (des) niveau(x) RDC

Fraction 2c d'une superficie de 1 948,00 m², limitée en profondeur à la cote NGF 336,45 et sans limitation en hauteur.

Ladite fraction figurant sous teinte violette au plan du (des) niveau(x) R+1, R+2, R+3, R+4, R+5

Fraction 2d d'une superficie de 79,00 m², limitée en profondeur à la cote NGF 336,22 et sans limitation en hauteur.

Ladite fraction figurant sous teinte violette au plan du (des) niveau(x) R+1, R+2, R+3, R+4, R+5

Fraction 2e d'une superficie de 32,00 m², sans limitation en profondeur et sans limitation en hauteur.

Ladite fraction figurant sous teinte violette au plan du (des) niveau(x) R-2 à R+5

Fraction 2f d'une superficie de 99,00 m², limitée en profondeur à la cote NGF 341,2 et sans limitation en hauteur.

Ladite fraction figurant sous teinte violette au plan du (des) niveau(x) R+3 à R+5

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

CHAPITRE 3 RESUME DE L'ETAT DESCRIPTIF VOLUMETRIQUE

L'état descriptif qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après conformément à l'article 71 du décret n° 55-1350 du 14 Octobre 1955, modifié par le décret n° 59-89 du 7 Janvier 1959, pris pour l'application du décret n° 55-22 du 4 Janvier 1955, portant réforme de la publicité foncière.

N° de Volume	Fractio n	Niveau	Surface de base (m ²)	Cote inférieure	Cote supérieure	Nature
1	a	RDC	1378,00	332,11	336,45	bâti
	b	RDC	79,00	332,11	336,22	
	c	RDC, R+1, R+2, R+3, R+4, R+5	12,00	332,11	+inf	
	d	RDC, R+1, R+2, R+3, R+4, R+5	99,00	332,11	338,69	
	e	R+1,R+2	99,00	-inf	332,11	
2	a	R-2, R-1	2236,00	-inf	332,11	bâti
	b	RDC	670,00	332,11	336,45	
	c	R+1, R+2, R+3, R+4, R+5	1948,00	336,45	+inf	
	d	R+1, R+2, R+3, R+4, R+5	79,00	336,22	+inf	

N° de Volume	Fractio n	Niveau	Surface de base (m²)	Cote inférieure	Cote supérieure	Nature
	e	R-2 à R+5	32,00	-inf	+inf	
	f	R+3 à R+5	99,00	341,20	+inf	

CHAPITRE 4 PLANS

Sont demeurés joints et annexés aux présentes après mention et après avoir été certifiés sincères et véritables, les plans suivants, dressés par **M. David PIERROT, Géomètre-Expert**, exerçant à **CANNES**, datés du 08/10/2024 référencés 16-50-06 DIV VOL.DWG.

- Plan des niveaux R-2, R-1, RDC, R+1, R+2, R+3, R+4 et R+5
- Coupes AA', BB' et CC'

L'ensemble de ces plans établis à l'échelle du 1/250^e.

CHAPITRE 5 RECOLEMENT

Sans objet.

CHAPITRE 6 CAHIER DES CHARGES & SERVITUDES

I.PREAMBULE

A. OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Ce présent cahier des charges est un acte de droit privé qui a pour objet :

- de compléter les dispositions de l'E.D.D.V;
- 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 l'E.I.C.

B. CHAMP D'APPLICATION

Le présent cahier des charges s'applique à l'ensemble des volumes décrits dans l'Ensemble Immobilier Complexe défini au Chapitre I ci-dessus.

C. LES SERVITUDES

C-1. SERVITUDES DE DROIT ADMINISTRATIF

Sans objet.

C-2. DROITS ET OBLIGATIONS RESULTANTS DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

a. PRINCIPE GENERAL

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 de 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 ne pouvant revendiquer un droit d'accession quelconque sur l'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 et à leur affectation.

En conséquence, chaque propriétaire pourra toujours modifier le ou les lots de volume lui appartenant sous la seule réserve de ne pas porter atteinte aux droits des autres propriétaires ni à la destination générale de l'ensemble immobilier complexe.

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 s'effectuera au moyen de nombres de quatre chiffres dont le premier représente le numéro du lot de volume ainsi divisé (ex. un lot de volume numéro DEUX – lots de copropriété n° 2001 et suivants).

b. PRECISIONS TECHNIQUES

Les côtes N.G.F ci-dessus stipulées par rapport au nivellement général de la France pour la désignation de chacun des volumes, sont des côtes 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, des nécessités techniques de construction.

c. OUVRAGES

Préalablement aux dispositions qui vont suivre, il est précisé que les constructions et aménagement à réaliser par chaque propriétaire à l'intérieur de son volume, devront l'être conformément :

- aux règles de l'urbanisme en général et des différentes autorisations administratives
- des statuts de l'Association Syndicale.

d. OBLIGATIONS DE CONSERVER ET ENTRETENIR LES OUVRAGES DE BASE

Du simple fait de son acquisition, chaque propriétaire de volume a l'obligation de conserver et entretenir les ouvrages de base permettant de matérialiser les volumes de l'ensemble immobilier complexe et d'assurer leur fonctionnement.

Les dalles, murs et structures porteurs permettant de matérialiser les différents volumes, seront conservés et entretenus par les propriétaires desdits volumes.

Les dalles séparatives de deux volumes, les murs et structures porteurs seront la propriété telle que définie à l'Etat Descriptif de Division Volumétrique ([Chapitre I](#)) et sont grevés des servitudes d'appui ci-après.

C-3. SERVITUDES GÉNÉRALES

Hormis les servitudes résultant des titres antérieurs, et rapportées dans tous titres et notamment aux présentes, les volumes ci-dessus créés étant destinés à être cédés à des propriétaires différents, il est créé entre eux, les servitudes ci-après qui subsisteront même en cas de réunion momentanée de plusieurs volumes entre les mêmes mains.

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

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

a. OBLIGATION DE SUPPORTER DES CONSTRUCTIONS

Le propriétaire sera tenu sans limitation de durée, à titre de servitudes, de supporter la charge de construction édifiée dans le volume comprenant le volume du dessus.

Notamment, il devra supporter l'existence éventuelle de piliers traversant sa propriété et permettant l'assise sur le sol des constructions édifiées à l'intérieur du volume supérieur. Il sera d'ailleurs propriétaire de ces piliers comme de toutes les constructions édifiées à l'intérieur de son volume.

b. SERVITUDES GENERALES D'APPUI, D'ACCROCHAGE ET DE PROSPECT, DE VUE ET DE SURPLOMB

L'ensemble immobilier étant composé des 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, d'accrochage. Les différents ouvrages sont en outre grevés et profitent de toutes servitudes de vue et 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, devront être constamment respectées lors de la construction ou toute modification des ouvrages compris dans chaque lot de volume. Ces appuis seront limités à l'exploitation en bon père de famille dudit volume suivant sa destination.

Lorsque la dalle constituant le plafond d'un local n'appartient pas uniquement au propriétaire de ce local, cette dalle sera grevée d'une servitude d'accrochage pour des équipements divers (canalisations, faux plafonds, éléments de décoration), entraînant des charges compatibles et préalablement calculées par le bureau d'étude technique avec les structures portantes. Le propriétaire du local aura ainsi le droit se pratiquer de petits percements, travaux et ouvrages susceptibles de n'apporter aucune détérioration aux structures porteuses et à fortiori de ne pas porter atteinte à la stabilité de celles-ci.

De plus tous les lots de volume sont tenus de supporter ou de laisser passer s'il y a lieu, toutes structures d'appui et de soutènement nécessaires à la construction et à la stabilité de l'ensemble immobilier.

Cas particulier du tréfonds

Le propriétaire du volume comprenant le tréfonds ne sera tenu envers les propriétaires des autres volumes à aucune garantie de l'état du sol et du sous-sol, et il ne pourra être exercé tant contre lui que contre les propriétaires successifs de ce lot de tréfonds par les autres propriétaires aucun recours pour cause de mauvais état de ce sol ou sous-sol, vices de toutes natures, apparents ou cachés, pour cause de fouilles, carrières ou remblais qui auraient pu être faits avant la construction de l'EIC et de tous éboulements, excavations ou affaissements qui viendraient à se produire.

c. CANALISATIONS, GAINES ET RESEAUX DIVERS

Sans objet.

d.ENTRETIEN, REPARATION ET RECONSTRUCTION.

d.1 : Obligation générale d'entretien et de réparation

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

d.2 : Ouvrages et équipements d'intérêt collectif

La gestion, l'entretien et la réparation des ouvrages et de l'équipement de l'ensemble immobilier présentant un intérêt collectif pour l'ensemble de ses propriétaires ou pour certains d'entre eux, seront assurés par une association syndicale libre régie par la loi du vingt et un juin mille huit cent soixante-cinq, les lois qui l'ont modifiée, les décrets pris pour son application. Cette association syndicale libre réunira l'ensemble des propriétaires de l'ensemble immobilier inclus dans son périmètre et ceux-ci en deviendront membres de plein droit par la seule conclusion des conventions ou par la seule survenance des événements leur conférant un droit de propriété sur l'un des éléments de l'ensemble immobilier.

d.3 : Travaux. Modification. Reconstruction.

Chaque propriétaire pourra réaliser sur ses ouvrages ou locaux tous travaux quelconques à la condition expresse qu'ils n'affectent en rien la solidité et la sécurité générale 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 et/ou l'aspect extérieur de l'ensemble immobilier, ils ne pourront être entrepris qu'avec l'accord préalable et écrit de tous les autres propriétaires concernés et après l'avis d'un bureau de contrôle. 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 sécurité générale, la solidité et l'aspect extérieur 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.

En cas de destruction involontaire des ouvrages de l'ensemble immobilier et si leur reconstruction est décidée, les nouveaux ouvrages devront obligatoirement présenter des caractéristiques techniques au moins équivalentes à celles des ouvrages détruits, après avis du bureau de contrôle. Les polices d'assurances construction devront être communes ou similaires et dans ce cas souscrites auprès de la même compagnie.

Toutefois, si un ou plusieurs propriétaires décident de ne pas reconstruire, ils devront indemniser les autres propriétaires du préjudice qui en résultera pour eux.

Cette indemnisation aura lieu dans les conditions fixées soit à l'amiable, soit par voie d'expertise. Dans ce dernier cas, si les parties ne sont pas d'accord sur le choix d'un expert, ce dernier sera nommé par voie judiciaire à la demande de la partie la plus diligente.

L'ensemble des travaux d'amélioration, de modification ou de reconstruction des ouvrages de l'ensemble immobilier devront être exécutées en respectant l'avis du bureau de contrôle :

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

e.SERVITUDE D'ACCES

Il est institué une servitude générale et réciproque de passage entre les lots de volume là où la disposition de lieux ne permet pas à un propriétaire d'accéder directement à ses équipements. Ce passage devra être pris du côté où le trajet est le plus court du fond enclavé à la voie publique, ou avec les équipements communs.

Néanmoins, il doit être fixé dans l'endroit le moins dommageable.

f.SERVITUDES D'ECOULEMENT DES EAUX ET D'ETANCHEITE

Chaque lot de volume supérieur bénéficiera à l'encontre du ou des lots de volume inférieurs de toute servitude d'écoulement des eaux de pluie et de nettoyage.

Les éventuels équipements nécessaires (notamment tuyauteries, caniveaux, canalisations) à l'exercice de cette servitude sur le plan vertical seront entretenus et remplacés par le propriétaire du lot de volume supérieur qui à cet effet profitera de toutes servitudes nécessaires sur le ou les lots de volumes inférieurs.

g.SERVITUDES DE VENTILATION ET D'AERATION

Sans objet.

h.REGLES D'USAGE ET D'ESTHETIQUE

Sans objet.

i.ASSURANCES

Le ou les propriétaires de chaque lot de 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 et des dispositions du paragraphe 2) ci-après, 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 des 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 lot de 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 lot de volume qui seraient provoqués par les aménagements réalisés par eux dans les constructions leur appartenant.

Justification des assurances ci-dessus précipitées devra être fournie, tous les ans, par chacun aux autres propriétaires des lots de 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.

j. RECONSTRUCTION

En cas de destruction totale ou partielle des constructions ou de leurs éléments d'équipement, il devra être procédé par des propriétaires des lots de volume concernés à leur reconstruction ou leur remplacement ainsi qu'il est précisé ci-après, après avis du bureau de contrôle.

Le droit de reconstruire se répartira entre les différents lots de volume composant l'ensemble immobilier au prorata des surfaces hors œuvre en planchers développés initialement construites dans l'emprise desdits lots de volume.

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 lot de volume devront procéder à la reconstruction de celui-ci 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 lot de volume seront supportées par le ou les propriétaires dudit lot de volume. Toutefois, les dépenses de reconstruction des fondations, des murs et éléments porteurs ou de structure supportant des constructions édifiées dans des lots de volume différents, les dépenses de réfection des réseaux, des canalisations, des éléments d'équipement, avec leurs gaines, emplacements techniques ou locaux, des conduits de ventilation et des extracteurs d'air qui assurent le desserte de plusieurs lots de volumes, **ainsi que les aménagements extérieurs de ces volumes**, seront supportées par les propriétaires de ceux-ci dans les mêmes conditions que celles prévues ci-dessus au paragraphe C-3.d« Entretien, réparation , reconstruction ».

La réfection des réseaux, canalisations, éléments d'équipement qui assurent exclusivement la desserte d'un lot de volume mais sont situés, à titre de servitude, dans un autre lot de volume, sera assumée aux faits exclusifs du ou des propriétaires du lot de volume dont ils assurent la desserte et par ses soins.

En cas de carence du ou des propriétaires d'un lot de volume quant aux obligations qui leur incombent au titre de la reconstruction ou de la réfection des ouvrages et équipements qui y sont situés, le ou les propriétaires du ou des autres lots de volume seront en droit de faire tous les ouvrages et installations nécessaires, en exécution des servitudes ci-dessus, pour en user et les conserver. Par conséquent, ils pourront implanter les fondations, éléments et ouvrages nécessaires (qui resteront leur propriété) à l'intérieur du lot de volume servant qui ne serait pas reconstruit sans que le ou les propriétaires de celui-ci puissent s'y opposer, ni demander leur suppression. Si par la suite, le ou les propriétaires de ce lot de volume décident de la reconstruire, ils pourront utiliser les éléments implantés par le ou les propriétaires du ou des lots de volume dominants, à condition qu'il n'en résulte aucune perturbation quant à la solidité, ou à la stabilité des ouvrages

réalisés et à condition de verser au(x) propriétaires(s) du ou des lots de volume dominants une quote-part du coût de ces éléments évalués à la date où cette faculté est exercée.

C-4. SERVITUDES COMPLEMENTAIRES

L'un quelconque des propriétaires de volumes pourra passer avec un ou plusieurs autres propriétaires de volumes toutes servitudes complémentaires qu'ils jugeront utiles et ce, sans l'accord ni l'intervention des autres propriétaires de volumes.

Chaque propriétaire de volumes du présent état descriptif devra assurer sa responsabilité civile à l'égard du propriétaire des autres volumes et de toute tierce personne en particulier, il sera tenu de coordonner les polices avec celles souscrites par l'association syndicale.

C-5. SERVITUDES PARTICULIERES CONSTITUEES ENTRE DIFFERENTS LOTS DE VOLUME

A. PASSAGE PIETONS ET EVENTUELS VEHICULES TECHNIQUES DU VOLUME 1 :

Afin de permettre le passage des piétons du volume 1 et des éventuels véhicules techniques nécessaires au volume 1 (hors livraison) sur la zone d'entrée située au rez-de-chaussée du volume 2, il est constitué à TITRE REEL ET PERPETUEL la servitude suivante :

1. DESIGNATION DU FONDS SERVANT

VOLUME 2

2. DESIGNATION DU FONDS DOMINANT

VOLUME 1

3. CONDITIONS DE LA SERVITUDE

- **Objet de la servitude :**
La présente servitude est constituée pour le passage des piétons et des éventuels véhicules techniques nécessaire au volume 1 (hors livraison).
- **Assiette de la servitude :**
La servitude se fera sur la zone d'entrée au RDC du volume 2.
Elle est **désignée S1** et figurée en trait discontinu de couleur noire **au plan du niveau RDC ci-annexé**. Sa largeur est de 1m70.
- **Modalité d'exercice :**
Le droit de passage ainsi concédé pourra être exercé en tout temps et à toute heure uniquement les limites induites par l'objet de la servitude, par les propriétaires du fonds dominant, les membres de leur famille, leurs employés puis ultérieurement, par tous les propriétaires successifs dudit fonds dominant.
- **Entretien-Répartition des charges :**
Les frais d'entretien de tous les éléments permettant l'exercice de la servitude seront supportés en totalité par les propriétaires auxquels ils appartiennent.

B. CONSERVATION ET ENTRETIEN DES RESEAUX DU COMMERCE DU VOLUME 1 :

Afin de permettre la conservation et l'entretien des réseaux du commerce du volume 1 situé au rez-de-chaussée à travers le volume 2 pour leur raccordement sur l'allée du 8 mai 1945, il est constitué à TITRE REEL ET PERPETUEL la servitude suivante :

1. DESIGNATION DU FONDS SERVANT

VOLUME 2

2. DESIGNATION DU FONDS DOMINANT

VOLUME 1

3. CONDITIONS DE LA SERVITUDE

- **Objet de la servitude :**
La présente servitude est constituée pour la conservation et l'entretien des réseaux du commerce du volume 1.
- **Assiette de la servitude :**
L'assiette de la servitude est située en sous-face du plancher du commerce du volume 1 d'une profondeur de 1 mètre sur l'emprise entière du commerce et une partie de l'entrée du rez-de-chaussée du volume 2.
Elle est **désignée S2** et figurée en hachure de couleur verte **aux plans du niveau R-1 et des coupe AA', BB' et CC' ci-annexés**. Les dimensions complètes étant indiquées auxdits plans.
- **Modalité d'exercice :**
Le droit de passage ainsi concédé pourra être exercé en tout temps et à toute heure uniquement les limites induites par l'objet de la servitude, par les propriétaires du fonds dominant, les membres de leur famille, leurs employés puis ultérieurement, par tous les propriétaires successifs dudit fonds dominant.
- **Entretien-Répartition des charges :**
Les frais d'entretien de tous les éléments permettant l'exercice de la servitude seront supportés en totalité par les propriétaires auxquels ils appartiennent.

C-6. SERVITUDES DE DROIT PRIVE

L'aménageur ou son représentant déclare que l'E.I.C. est grevé de diverses servitudes résultant :

- du cahier des charges générales dont le texte, certifié conforme par l'aménageur, est demeuré joint et annexé aux présentes après mention:
- de l'E.D.D.V;

C-7. AFFECTATION ET DESTINATION DES VOLUMES

Les volumes de l'E.D.D.V auront la destination suivante :

Volume n°1 : Commerce

La destination des lots de volume résulte de leur désignation établie en l'Etat Descriptif de Division ci-dessus.

C-8. CHANGEMENT DE DESTINATION

Un propriétaire désirant changer, même partiellement, la destination de son ou de ses lots de volume, pourra le faire librement SANS l'accord des autres propriétaires de lots de volume, dans le respect du présent cahier des charges, notamment des clauses indiquées au paragraphe « □CHAPITRE 6I.C-3.h - Règles d'usage » ci-dessus.

C-9. CONSTRUCTIONS NOUVELLES

L'édification d'une construction nouvelle à l'intérieur d'un volume est autorisée sous réserve des autorisations administratives dans la limite des droits à bâtir résiduels de chaque volume tels qu'indiqués ci-dessous. D'une manière générale, le propriétaire d'un volume ne pourra apporter aucune atteinte à la solidité des dalles, murs et structures de base.

C-10. DROITS A BATIR

En cas de droits à bâtir résiduels *résultant de l'application des règles d'urbanisme en vigueur* sur l'assiette générale de l'E.I.C., ceux-ci seront répartis entre les volumes concernés par ces nouvelles règles d'urbanisme de la façon suivante :

- au prorata des surfaces de plancher brutes bâties dans chacun des volumes lors de l'établissement du présent cahier des charges.

CHAPITRE 7 COMMUNICATION DU CAHIER DES CHARGES

Le cahier des charges général devra être porté à la connaissance de tout propriétaire ou locataire de volume.

Tout propriétaire s'engage à faire figurer dans tout contrat emportant mutation ou location, que l'acquéreur ou locataire a pris connaissance du cahier des charges et s'engage à le respecter. Le tout sous la responsabilité du propriétaire vendeur.

D'autre part, si un volume devient la propriété de plusieurs copropriétaires, le règlement de copropriété ou les décisions des assemblées générales des copropriétaires ne pourront pas modifier les dispositions prévues au cahier des charges.

CHAPITRE 8 PUBLICITE FONCIERE

Le présent acte sera publié au service de la publicité foncière de GRASSE.

DONT ACTE