

**DOSSIER : A20-056**



**DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES (06)**

**COMMUNE DE GRASSE**

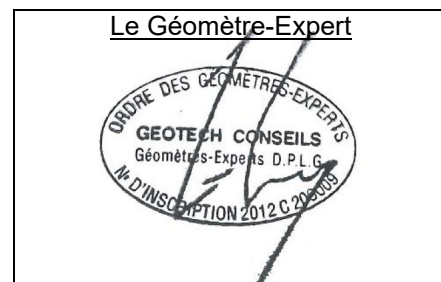
**2, Place Maximin Isnard**

**Cadastre : Section BE Non cadastré**

**ETAT DESCRIPTIF  
DE DIVISION EN VOLUMES**

Ce Projet d'État Descriptif de Division en Volumes a été établi d'après les mesurages effectués en Juillet 2020 par le cabinet GEOTECH CONSEILS, Géomètres-Experts à Antibes.

Fichier : FL / A20-056\_EDDV\_20210415.doc



## SOMMAIRE

Article 1 - Expose préalable.....	3
Article 2 - Désignation de l'ensemble immobilier.....	3
Article 3 - Origine de propriété.....	5
Article 4 - Servitudes .....	5
Article 5 - Urbanisme et contrôles techniques, autorisations administratives .....	5
Article 6 - État descriptif de division en Volumes .....	5
6-1. Principe de division :.....	6
6-2. Division en Volumes : .....	6
VOLUME 1 : .....	6
VOLUME 2 : .....	6
VOLUME 3 : .....	7
VOLUME 4 : .....	7
6-3. Tableau récapitulatif .....	7
Article 7 - Servitudes réciproques.....	8
1. Servitude de fonctionnement .....	8
2. Servitude d'entretien .....	8
3. Servitude de vues .....	8

**Plans** (voir liste des plans en page 4)

## ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

### **Article 1 - EXPOSE PREALABLE**

Dans le cadre de la gestion de son patrimoine immobilier, les futurs propriétaires ont décidé :

1) De diviser l'ensemble immobilier ci-dessous désigné en QUATRE VOLUMES (à savoir les volumes ci-après désignés) afin d'organiser sur cet ensemble, un régime du sol hétérogène fondé sur une pluralité de volumes constituant pour chaque volume une propriété soit exclusive soit collective (telle qu'une copropriété ou autre mode de division de la propriété).

La division a été ainsi établie de la manière suivante :

- Volume numéro 1 : volume à usage du Domaine Public ;
- Volume numéro 2 : volume destiné à être une cave ;
- Volume numéro 3 : volume à usage de balcon ;
- Volume numéro 4 : volume à usage du Domaine Public ;

Et le tout sans préjudice de toute subdivision éventuelle ultérieure.

2) D'établir les règles générales et les principes d'organisation applicables aux différents volumes ainsi créés, afin d'en assurer la coexistence, notamment par création de servitudes de droit privé, de règles générales d'utilisation et d'entretien du site et détermination des règles de répartition des charges entre les propriétaires des différents volumes de l'ensemble immobilier,

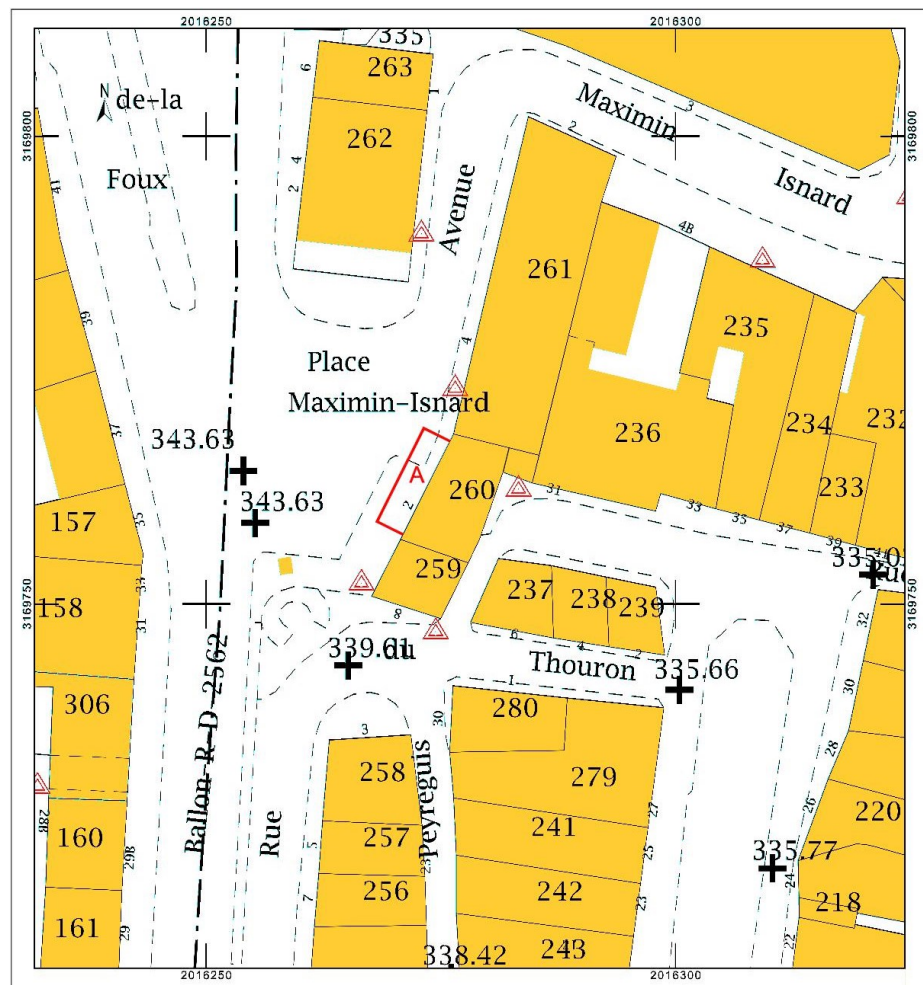
### **Article 2 - DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

L'ensemble immobilier objet des présentes est situé Place Maximin Isnard à GRASSE.

Le présent état descriptif de mise en copropriété concerne le lot A de cette propriété d'origine. Il est actuellement non cadastré.

Remarque : la désignation cadastrale des parcelles formant l'assiette de la propriété d'origine se trouvera modifiée (après vérification et numérotation du DMPC par les services du Cadastre) par la création de nouveaux numéros parcellaires attribués à chacun des lots A, et surplus (en particulier le lot A objet des présentes).

Extrait cadastral (sans échelle)



Sur le terrain ci-dessus désigné est édifié une cave en sous-sol, un balcon sur la Place Maximin Isnard à GRASSE.

Tel et ainsi que l'ensemble immobilier existera, avec toutes ses aisances et dépendances, et tous droits de mitoyennetés et vues, et tous ensembles immobiliers y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Sont demeurés ci-joints et annexés après mention les plans de division en volumes suivants, dressés par le cabinet GEOTECH-CONSEILS, Géomètres-Experts à ANTIBES sur fond de plan établi par le cabinet ABC Architectes, et permettant de visualiser les volumes et sous-volumes créés :

- Plan du niveau 336.69m NGF à 339.58m NGF au 100<sup>ème</sup> ;
- Plan du niveau 345.16m NGF à 348.29m NGF au 100<sup>ème</sup> ;
- Plan de coupe au 150<sup>ème</sup> ;

**NOTA 1** : Les pièces graphiques ci-dessus listées sont indissociables de la présente pièce écrite avec laquelle elles forment un tout.

**NOTA 2** : les limites périmétriques de l'unité foncière figurées sur ces plans sont les limites présumées, à confirmer par bornage contradictoire.

### **Article 3 - ORIGINE DE PROPRIETE**

Voir actes notariés.

### **Article 4 - SERVITUDES**

Le **REQUERANT** déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune autre servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune autre que celles rapportées ci-après dans une note ci-annexée qui concernent l'assiette foncière de l'ENSEMBLE IMMOBILIER.

### **Article 5 - URBANISME ET CONTROLES TECHNIQUES, AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES**

Sans objet.

### **Article 6 - ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES**

**L'IMMEUBLE** est divisé en volumes selon la désignation de l'état descriptif de division ci-après.

Il est précisé quant à la désignation des volumes ce qui suit :

- Que chaque volume est décrit dans sa composition, sa surface, sa partie basse, sa partie haute.
- Que chacun des volumes ci-après, quand il ne supporte pas lui-même un volume, est cependant toujours limité en surélévation à une cote " NGF " (Nivellement Général de la France) ci-après précisée.
- Que les murs verticaux et les structures verticales séparant deux volumes sont mitoyens entre ces deux volumes. Le tout sans exception et parti pris différent résultant de la description des volumes ci-après effectuée dans les plans ci-annexés.
- Que les cotes utilisées pour la définition des volumes :
  - en planimétrie sont des points communs en coordonnées Lambert 93 dont le listing par sous-volume est joint en annexe.
  - en altimétrie, sont des cotes NGF définies par rapport au nivellement de la France.Ces cotes sont des cotes moyennes. Aucun propriétaire de volume ne pourrait s'en prévaloir dans le cas où il apparaîtrait quelque différence due notamment aux pentes nécessaires à l'écoulement des eaux, au tassement de terrain et aux mouvements propres des constructions.
- Qu'aucune servitude d'appui n'est créée sur les volumes qui supportent d'autres volumes. Cette servitude est limitée à la charge nécessaire pour supporter les constructions existantes.
- Qu'à chacun des volumes ci-après désignés est attaché, en cas de destruction totale ou partielle de l'ensemble immobilier, le droit de réaliser des constructions et aménagements permis à l'intérieur des volumes, conformément à leur destination et à charge pour chacun des constructeurs de se conformer aux prescriptions administratives et à la législation en vigueur, ainsi qu'aux stipulations du cahier des charges établi entre les propriétaires des volumes.
- Que chaque volume supportera ou bénéficiera selon le cas des diverses servitudes nécessaires au fonctionnement de l'ensemble, compte tenu de la division en volumes et notamment des servitudes d'appui, d'accrochage, de passage, de prospect, de vues, celles liées

aux réseaux, mitoyennetés, surplomb, et celles définies par le cahier des charges qui s'applique à l'ensemble.

- Que le propriétaire de chacun des volumes demeure naturellement libre de soumettre son propre volume au régime de la copropriété en le fractionnant en parties privatives et parties communes.

**L'IMMEUBLE sera divisé en QUATRE (4) volumes, numérotés UN (1) à QUATRE (4) inclus.**

#### **6-1. Principe de division :**

Les constructions édifiées dans les volumes ci-dessous définis seront soit superposées, soit contiguës, soit superposées et contiguës.

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

- que les limites des volumes ci-dessous décrits sont, en tout état de cause et après réalisation des constructions, dans les plans verticaux au minimum jusqu'au nu ou parement extérieur des murs, ceux-ci étant inclus. Toutefois, s'il s'agit des murs séparant deux volumes distincts également bâtis, la limite ira jusqu'à leur axe médian ;
- que les limites horizontales sont précisées dans la description des volumes ;
- que le volume de tréfonds, ou limites en partie basse, comprend les fondations et les structures de l'immeuble qui pourraient le traverser et sont par suite sa propriété. Ce volume sera tenu de supporter, s'il y a lieu, toutes structures d'appui et de soutènement nécessaires à la construction et à la stabilité de l'ensemble immobilier ;
- que les superficies énoncées aux présentes ont été calculées sur plan et sont par suite approchées. Il s'agit des superficies des bases des volumes et non des superficies utiles ;

#### **6-2. Division en Volumes :**

##### **VOLUME 1 :**

Le volume considéré est constitué comme suit et **localisé par un liseré rose** sur les plans dressés par le Cabinet GEOTECH CONSEILS, Géomètres-Experts à ANTIBES annexés au présent document :

- **Volume 1:** avec le droit d'y réaliser toute construction et aménagement, figurant sur le plan sous le numéro 1.  
La surface de base est de 33 mètres carrés environ.  
Sans limitation de profondeur ;  
La limite supérieure se situe à la cote NGF 336.69 m environ (niveau de dalle).

##### **VOLUME 2 :**

Le volume considéré est constitué comme suit et **localisé par un liseré orange** sur les plans dressés par le Cabinet GEOTECH CONSEILS, Géomètres-Experts à ANTIBES annexés au présent document :

- **Volume 2:** avec le droit d'y réaliser toute construction et aménagement, figurant sur le plan sous le numéro 2.  
La surface de base est supérieure à 33 mètres carrés environ.

- La limite inférieure se situe à la cote NGF 336.69 m environ.
- La limite supérieure se situe à la cote NGF 339.58 m environ.

### **VOLUME 3 :**

Le volume considéré est constitué comme suit et **localisé par un liseré vert** sur les plans dressés par le Cabinet GEOTECH CONSEILS, Géomètres-Experts à ANTIBES annexés au présent document :

- **Volume 2:**  
La surface de base est de 7 mètres carrés environ.  
La limite inférieure se situe à la cote NGF 345.16 m environ (sous dalle balcon)  
La limite supérieure se situe à la cote NGF 348.29 m environ.

### **VOLUME 4 :**

Le volume considéré est constitué par la somme totale des sous-volumes partiels dont chacun est défini comme suit et **localisé par un liseré bleu** sur les plans dressés par le Cabinet GEOTECH CONSEILS, Géomètres-Experts à ANTIBES annexés au présent document :

- **Sous-volume 4-1:** avec le droit d'y réaliser toute construction et aménagement, figurant sur le plan sous le numéro 4-1.  
La surface de base est de 33 mètres carrés environ.  
La limite inférieure se situe à la cote NGF 339.58 m environ.  
La limite supérieure se situe à la cote NGF 345.16 m environ.
- **Sous-volume 4-2:** avec le droit d'y réaliser toute construction et aménagement, figurant sur le plan sous le numéro 4-2.  
La surface de base est de 26 mètres carrés environ.  
La limite inférieure se situe à la cote NGF 345.16 m environ.  
La limite supérieure se situe à la cote NGF 348.29 m environ.
- **Sous-volume 4-3:** avec le droit d'y réaliser toute construction et aménagement, figurant sur le plan sous le numéro 4-3.  
La surface de base est de 33 mètres carrés environ.  
La limite inférieure se situe à la cote NGF 348.29 m environ.  
Sans limitation d'hauteur.

### **6-3. Tableau récapitulatif**

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.

Volume	Sous-volume	Surface de base (m²)	Consistance du volume	Hauteurs d'application	
				(Cotes altimétriques NGF)	
				Inférieure	Supérieure
1	-	33	Domaine Public	SLP	336,69
2	-	33	Cave	336,69	339,58
3	-	7	Balcon	345,16	348,29
4	4-1	33	Domaine Public	339,58	345,16
	4,2	26	Domaine Public	345,16	348,29
	4,3	33	Domaine Public	348,29	SLH

**Définitions :**

- SLP : Sans limitation de Profondeur
- SLH : Sans limitation de Hauteur

**Article 7 - SERVITUDES RECIPROQUES**

Les bâtiments ou ouvrages édifiés dans les volumes seront grevés et profiteront de toutes les servitudes nécessaires à leur coexistence, solidité, entretien, usage, vue, réparations et remplacements.

Ces servitudes comprennent, sans que cette énumération soit limitative.

**1. Servitude de fonctionnement**

Chaque volume devra supporter le passage des canalisations, conduits, prises d'air, tuyauterie et réseaux divers, et ce compris les conduits d'évacuation des eaux de ruissellement (fluides, chauffage, électricité, PT, ventilations, etc....) nécessaires au fonctionnement de l'immeuble, ainsi que l'existence et l'utilisation des éléments d'équipement de ceux-ci (trappe de visite, tampons de dégorgement, etc....).

**2. Servitude d'entretien**

**Chaque volume devra supporter l'exécution des réparations, travaux et opérations d'entretien nécessaires ou utiles aux éléments d'équipement passant dans son volume.**

**3. Servitude de vues**

Les propriétaires de chaque volume devront supporter les vues directes ou obliques, quand bien même les ouvertures seraient placées des distances des limites séparatives inférieures aux distances réglementaires.

Fait à Antibes, le 15 Avril 2021  
M. LANOY Luc  
Géomètre-Expert





# Etat descriptif de division en Volumes

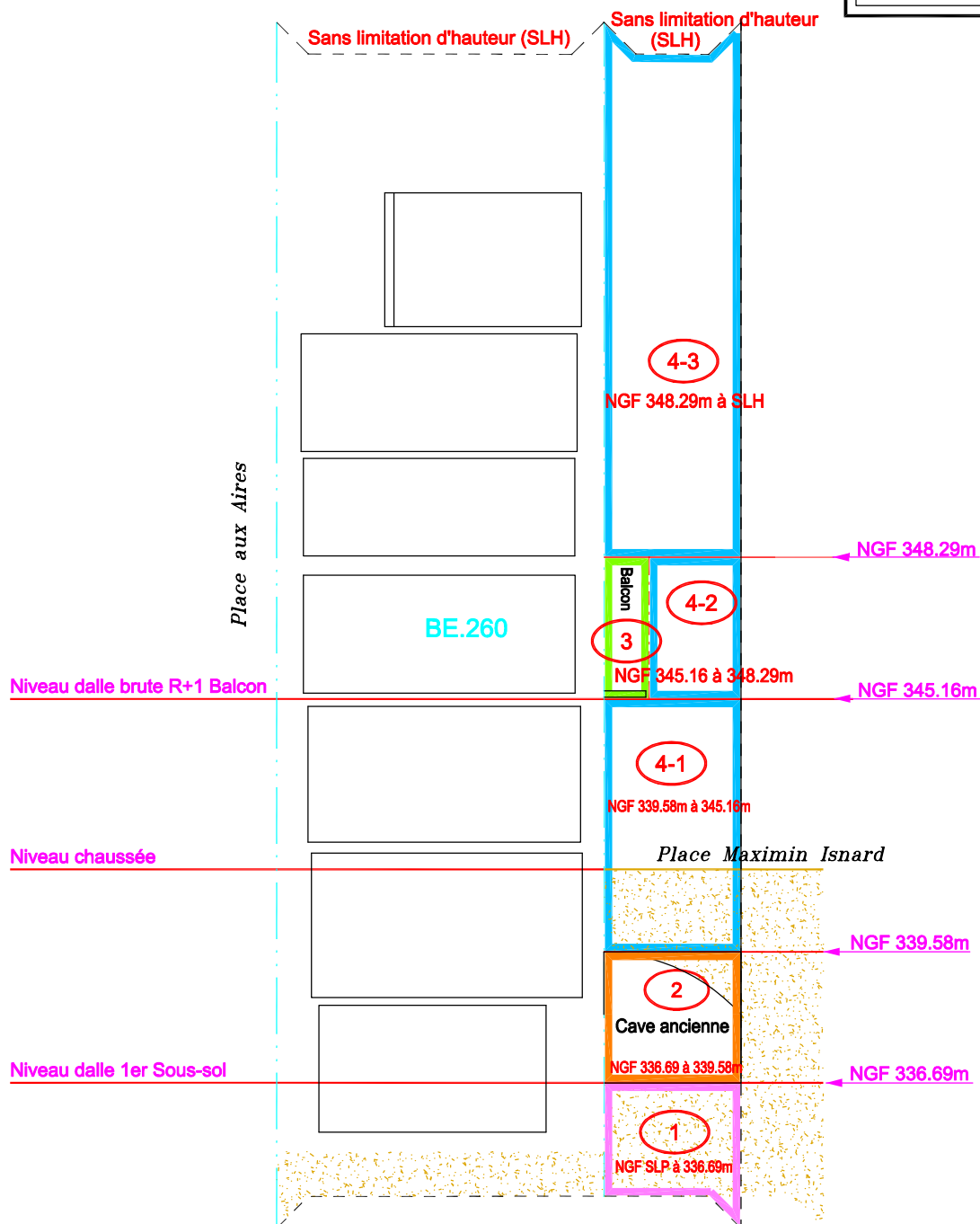
COMMUNE DE LA GRASSE

2, Place Maximin Isnard  
Cadastre : Section BE non cadastré

Accusé de réception en préfecture  
006-21060069 20221206-20221204 DE  
Date de télétransmission : 07/12/2022  
Date de réception préfecture : 07/12/2022

**GéoTECH**  
S E I L S

COUPE AA'



PLAN DE COMPARAISON CÔTE N.G.F Z = 332.00 M

## LEGENDE

- 1-1 Numéro des volumes (ou sous-volumes)
- Emprise du volume 1
- Emprise du volume 2
- Emprise du volume 3

## NOTA

RATTACHEMENT PLANIMETRIQUE ET ALTIMETRIQUE AU RESEAU GPS TERIA  
- SYSTEME DE COORDONNEES ALTIMETRIQUES : N.G.F (IGN 69) (+/- 10 cm)



GEOMETRE-EXPERT  
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

DOSSIER : A20-056

FL / Info : A20-056\_EDDV\_Coupes-2021.04.15.dwg

Echelle : 1/150

Nota : La précision du présent plan est directement liée à son échelle

Etat des lieux en date de Juillet 2020

REPRODUCTION RESERVEE, LOI DU 11 MARS 1957.

# Etat descriptif de division en Volumes

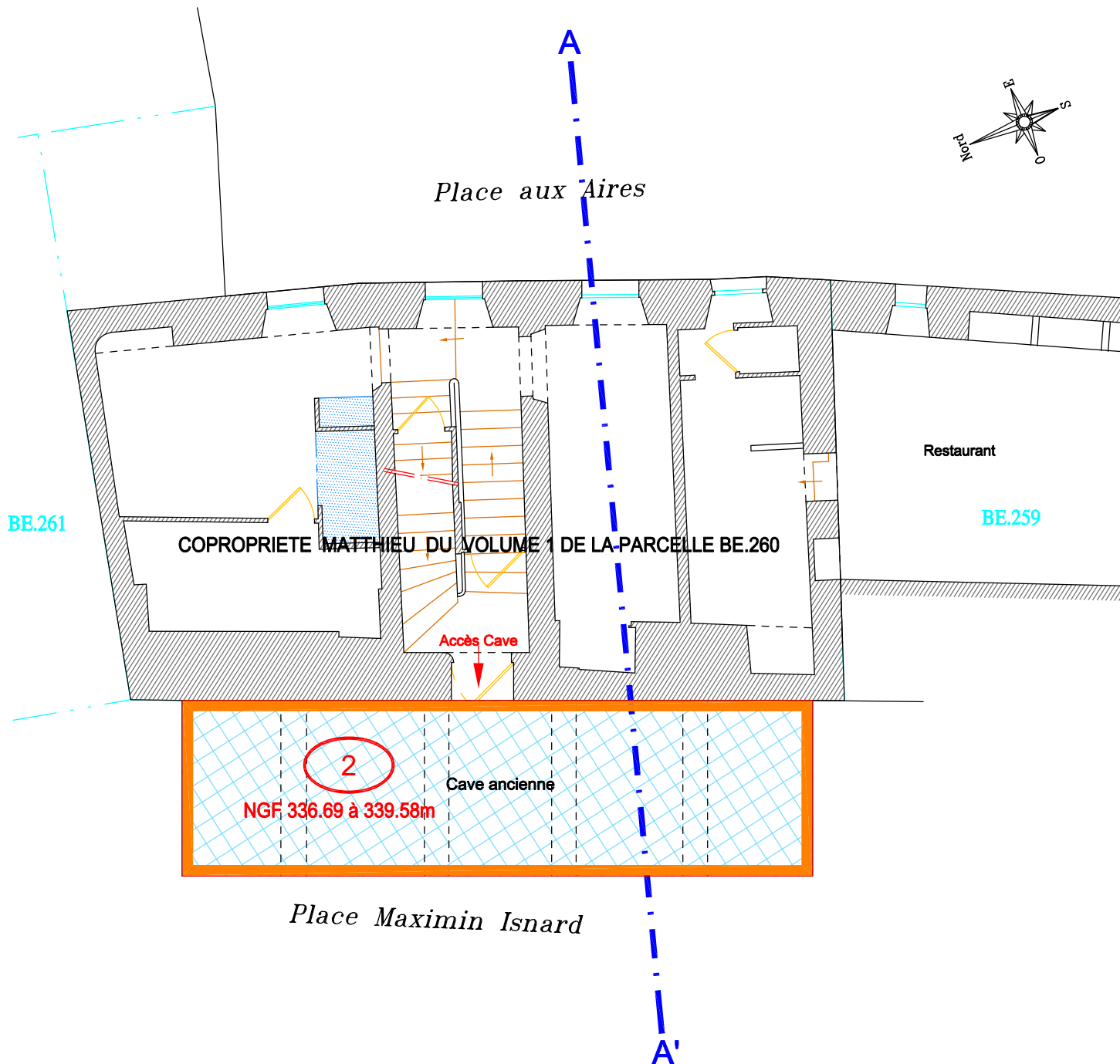
COMMUNE DE LA GRASSE

2, Place Maximin Isnard  
Cadastre : Section BE non cadastré

Accusé de réception en préfecture  
006-21061698-20221208-2022-194-DE  
Date de télétransmission : 07/12/2022  
Date de réception préfecture : 07/12/2022

**oéoTECH**  
S E I L S

**TRANCHE 1**  
NGF 336.69 à 339.58m



# Etat descriptif de division en Volumes

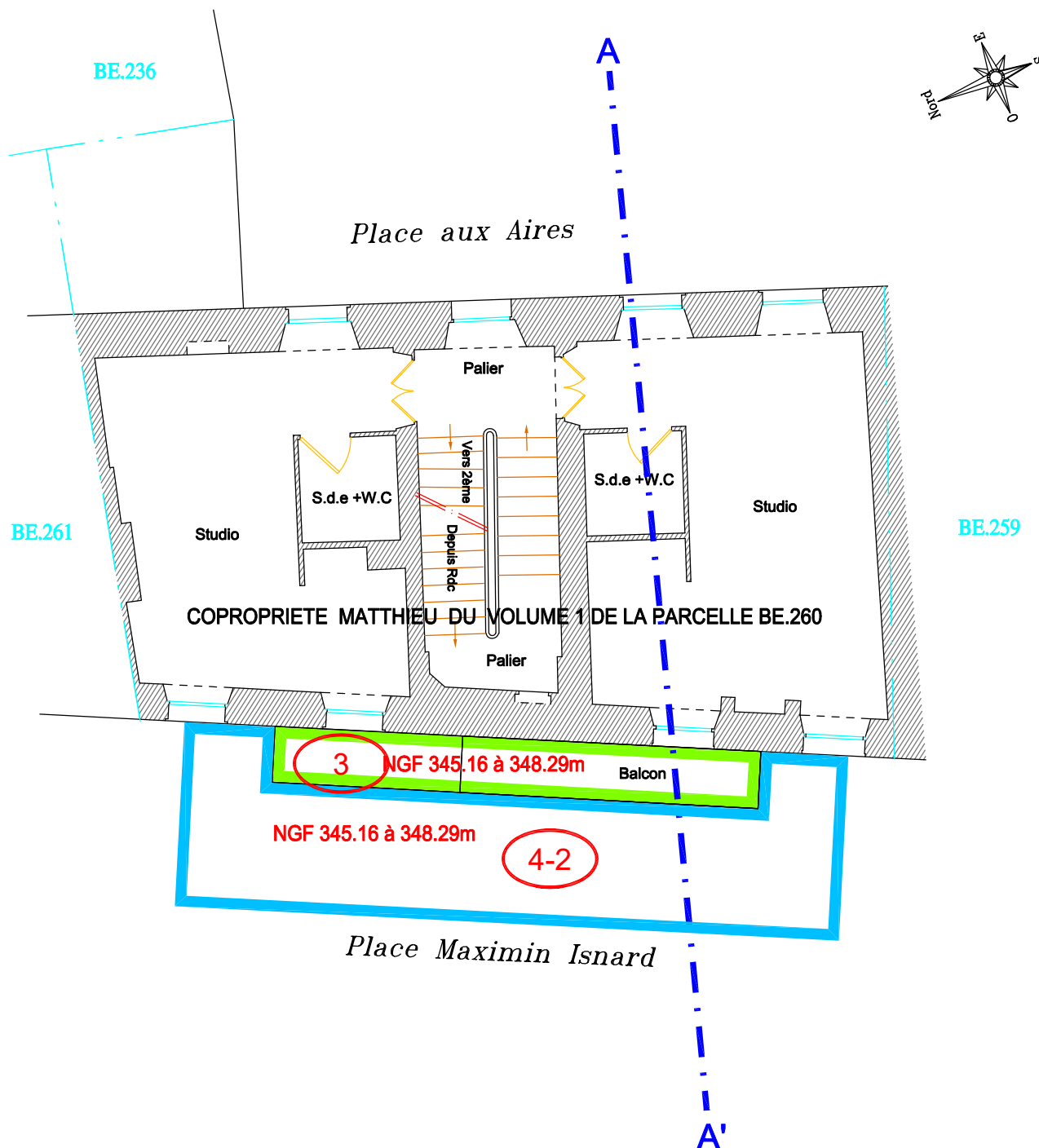
COMMUNE DE LA GRASSE

2, Place Maximin Isnard  
Cadastre : Section BE n°359

Accusé de réception en préfecture  
006-21060368-20221208-2022-194-DE  
Date de télétransmission : 07/12/2022  
Date de réception en préfecture : 07/12/2022

**oéoTECH**  
S E I L S

**TRANCHE 2**  
NGF 345.16 à 348.29m



GEOMETRE-EXPERT  
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

DOSSIER : A20-056

FL / Info : A20-056\_EDDV2\_T2-2021.04.15.dwg

Echelle : 1/100

Nota : La précision du présent plan est directement liée à son échelle

Etat des lieux en date de Juillet 2020

REPRODUCTION RESERVEE, LOI DU 11 MARS 1957