

Envoyé en préfecture le 23/05/2025
Reçu en préfecture le 23/05/2025
Publié le
ID : 063-216300699-20250521-250521010-DE



VI ET ANNEXE
A LA DELIBERATION
SLO
DU CONSEIL MUNICIPAL
du 23 mai 2025 n° 250521010

LE MAIRE
Le Maire,

Hervé PRONONCE

Commune de Le Cendre
Les Pandières
Domaine Public - Auvergne Habitat
« Rue de la Sioule »
Section AL n°423

DIVISION EN VOLUMES

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

CABINET BISIO et ASSOCIES
Géomètres-Experts Fonciers
33, Avenue de l'Europe
63110 BEAUMONT

N° 03178E
Mai 2025

PLAN DU RAPPORT

I - DEFINITION DES VOLUMES IMMOBILIERS

II - COMPOSITION DES VOLUMES

III - TABLEAU RECAPITULATIF

IV - TABLEAU DE COORDONNEES DES POINTS

V - SERVITUDES

VI - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX CHARGES

VI - PLANS

PREAMBULE



La parcelle AL n° 423 est située au lieu-dit Les Pandières. Elle se compose d'un bâtiment qui surplombe un passage appartenant au Domaine Public, ce bâtiment comprend une chambre et des combles au-dessus appartenant à la maison de la parcelle AL n° 420.

Cet état descriptif de division en volumes a pour objectif de régulariser la situation existante entre le Domaine Public et Auvergne Habitat.

En raison de l'imbrication et de la superposition de programmes juridiques différents, qui sont techniquement autonomes, il a été décidé d'organiser cet ensemble immobilier en volumes.

Chaque volume de l'ensemble immobilier complexe constitue un immeuble juridiquement indépendant et autonome par rapport aux autres volumes, sans aucune quote-part de propriété indivise. Sous réserve des stipulations figurant au chapitre des servitudes ci-après, chaque volume pourra faire l'objet notamment de tous les droits réels habituels, et donc de toutes conventions en découlant.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

I - DEFINITION DES VOLUMES IMMOBILIERS -

Le présent état descriptif s'applique aux biens et droits immobiliers existants ou à créer dans un ensemble immobilier appartenant à Auvergne Habitat.

L'ensemble immobilier est situé sur la parcelle sise Section AL n° 423 sur la commune de Le Cendre, pour une contenance cadastrale de 14 m².

TENANT :

- **Au Nord** : la parcelle AL n° 442
propriété d'Auvergne Habitat.
- **A l'Ouest** : la « rue de la Sioule ».
- **Au Sud** : la parcelle AL n° 420
propriété d'Auvergne Habitat.
- **A l'Est** : un chemin,
appartenant au Domaine Public.

CONTENANT :

Cet ensemble immobilier comporte 2 volumes :

Volume 1 : Tréfonds et passage piétons,
restant du Domaine Public.

Volume 2 : Une chambre, combles au-dessus et espace aérien,
restant la propriété d'Auvergne Habitat.
Ces éléments dépendent du bâtiment attenant à la parcelle AL n° 420.

II - COMPOSITION DES VOLUMES -

II.1 - Le bien immobilier ci-dessus défini est divisé en volumes.

Pour les besoins de la publicité foncière, chaque volume est identifié par un numéro.

Cette identification ne crée aucune indivision d'une partie quelconque du bien immobilier d'origine : 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 existantes entre eux et qui seront définies par ailleurs.

La propriété d'un volume emporte le droit d'y réaliser toute construction autorisée par les règlements et la pleine propriété des bâtiments ainsi réalisés.

II.2 - Les cotes périphériques et altitudes définissant les contours des sous-volumes ou parties de volumes composant chacun des volumes ont été déterminées à partir :
des plans dressés, le 5 décembre 2024, par le Cabinet Bisio et Associés.

Les altitudes (*exprimées en altitudes normales NGF IGN69*) sont repérées de sorte que la dalle séparant deux volumes superposés soit comprise dans le volume supérieur.

Ce sont, en tout état de cause, des altitudes moyennes et aucun propriétaire de volume ne pourra s'en prévaloir dans le cas où il apparaîtrait des tassements de terrain ou des mouvements propres au bâtiment.

De même, les dimensions planimétriques définissant les volumes sont à considérer avec les tolérances d'usage.

Il en sera de même des murs de façades en élévation.

En principe, la représentation graphique d'un mur mitoyen est à l'axe dudit mur. Nous dérogeons à ce principe, du fait de la division cadastrale n° 786W du 07/09/2010, antérieure, a été dressée au nu extérieur des murs bâtis.

De ce fait, bien que les murs verticaux du volume 2 soient mitoyens ; cette mitoyenneté est représentée au nu-extérieurs desdits murs.

II.3 - DESCRIPTION DES VOLUMES -

Les numéros des volumes, ainsi que les altitudes font référence aux plans ci-après annexés.
Les superficies sont arrondies au m² près.

VOLUME 1 : Tréfonds et passages piétons

Ce volume figure sur les plans sous le numéro 1 :

- il est défini par le polygone décrit par les points 10, 11, 12, 13, 14 et 15.
d'une superficie de 14 m²,
s'exerçant de la cote moins l'infini (sans limitation de profondeur),
à la sous-face de la dalle plancher du niveau 1 du bâtiment, à la cote 357,58 m.

NOTA : Les réseaux d'assainissement (EU et EP) traversent le volume 1.

VOLUME 2 : Chambre, combles et espace aérien

Ce volume figure sur les plans sous le numéro 2

:

- il est défini par le polygone décrit par les points 10, 11, 12, 13, 14 et 15.
d'une superficie de 14 m²,
s'exerçant de la sous-face de la dalle plancher du niveau 1 du bâtiment, la cote 357,58 m,
à la cote plus l'infini (sans limitation de hauteur).

*NOTA : Ce volume est accessible depuis la maison située sur la parcelle AL n° 420.
Du fait de son accessibilité et de sa desserte en électricité, le volume 2 est indissociable de la parcelle AL n° 420.*

III – TABLEAU RECAPITULATIF

Volume	Désignation	Niveaux	Superficie en m ²	Cotes altimétriques	
				Inférieure	Supérieure
1	Tréfonds et passage piétons	Tréfonds et Rez-de-Chaussée	14	Sans limitation de profondeur	357,58 m
2	Chambre, combles et espace aérien	Niveau 1 et Espace Aérien	14	357,58 m	Sans limitation de hauteur

IV – TABLEAU DE COORDONNES DES POINTS

Tableau des points de limite volumétrique		
Point	X	Y
10	1714340,20	5167953,75
11	1714343,25	5167956,92
12	1714343,21	5167956,25
13	1714343,31	5167949,82
14	1714343,11	5167949,56
15	1714340,29	5167952,25

V – SERVITUDES

V.1 - CARACTERE DES 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.

V.2 - SERVITUDES GENERALES -

IV.2.1 - Servitude générale d'appui, de vues, de prospect, de surplomb et d'accrochage

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, ainsi éventuellement que de toutes les servitudes de vue, de prospect et de surplomb rendues nécessaires par la structure même des bâtiments.

Chaque volume aura la propriété exclusive et particulière de tout ce qui sera situé à l'intérieur et notamment de tous les murs, dalles, éléments de gros œuvre ou structure porteuse quelconque compris dans ce volume, même si cet élément présente une utilité quelconque à l'égard d'un autre volume en vertu notamment du paragraphe précédent.

Cependant, lorsqu'une dalle constituant le plafond d'un volume appartient au volume du dessus, ou lorsqu'un mur séparatif entre deux volumes appartient à un de ces volumes, le volume propriétaire de cette dalle ou de ce mur sera grevé d'une servitude d'accrochage au profit de l'autre volume, pour y fixer, encastrier tous les éléments d'équipements nécessaires à la desserte de ce volume tels que gaines, canalisations, faux plafonds, éléments de décoration, cette énonciation étant indicative et non limitative. L'usage de cette servitude ne devra en aucune manière porter atteinte à la solidité de la dalle ou du mur séparatif, ni entraîner aucune détérioration. Le bénéficiaire de cette servitude devra supporter les frais d'entretien et éventuellement de remise en état des équipements ainsi installés.

V.2.2 - Canalisation, gaines et réseaux divers

Les différents volumes sont grevés de servitudes réciproques pour le passage, l'ancrage, l'entretien, la réfection et le remplacement de toutes canalisations, gaines (câbles, colonnes, coffrets de comptage), qu'ils soient publics ou privés, nécessaires à l'alimentation et l'évacuation technique de toutes les parties de l'ensemble. Ces servitudes devront être exercées de manière à gêner le moins possible l'utilisation et l'usage normal des volumes grevés. Lorsque ces canalisations, gaines et réseaux sont, sur une partie de leur parcours, d'usage collectif à deux ou plusieurs volumes, sans intéresser tous les autres volumes, leur remplacement et entretien sera exécuté par les propriétaires concernés à frais partagés au prorata de leurs surfaces de plancher respectives.

V.3 - SERVITUDES LIEES A L'ASSIETTE FONCIERE -

Ancrage et appui de la toiture du volume 2 sur les toitures des parcelles voisines :

Le volume 2 bénéficie d'un ancrage et d'un appui, au niveau de sa toiture, sur les toitures des parcelles AL n° 420 et AL n° 442.

Fonds dominant = AL n° 423 (Volume 2)

Fonds servant = AL n° 420 et AL n° 442

Servitude d'écoulement des eaux de pluie de la parcelle AL n° 442 sur la parcelle AL n° 423 :

La parcelle AL n° 423 supporte l'écoulement des eaux de pluie de la parcelle AL n° 442.

Fonds dominant = AL n° 442

Fonds servant = AL n° 423

Servitude d'écoulement des eaux de pluie de la parcelle AL n° 423 sur la parcelle AL n° 420 :

La parcelle AL n° 420 supporte l'écoulement des eaux de pluie de la parcelle AL n° 423.

Fonds dominant = AL n° 423

Fonds servant = AL n° 420

V.4 - SERVITUDES PARTICULIERES -

Volume 1 :

Servitude passive

- Le volume 2 bénéficie d'une servitude d'écoulements des eaux pluviales sur le volume 1, cheneau passant par la toiture du volume 2 puis par la façade du volume 1.

Fonds dominant = volume 2

Fonds servant = volume 1

Volume 2 :

Servitude active

- Le volume 2 bénéficie d'une servitude d'écoulements des eaux pluviales sur le volume 1, cheneau passant par la toiture du volume 2 puis par la façade du volume 1.

Fonds dominant = volume 2

Fonds servant = volume 1

VI - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX CHARGES

VI.1 - PRINCIPES -

Chaque propriétaire supportera le coût des dépenses de toute nature afférentes à l'entretien, la réparation, le remplacement des biens dont il a la propriété par suite de l'acquisition de la construction qu'il en a faite.

Chaque volume est grevé d'une servitude, permettant le passage au profit des autres volumes, des canalisations gaines et conduits divers. Les dépenses de tous ordres affectant lesdites gaines et conduits seront supportés par le volume auquel profite le fait générateur de la dépense, quand bien même ces gaines et conduits appartiendraient au volume traversé. D'une manière générale, les charges afférentes aux réseaux particuliers passant sur un volume, sont affectées au bénéficiaire de la servitude de passage.

Les charges afférentes aux constructions et équipements situés dans un volume appartenant à un propriétaire déterminé et grevé, d'une servitude au profit du propriétaire d'un autre volume, sont supportées par les bénéficiaires de cette servitude ou de cet équipement.

D'une manière générale, les charges de toute nature, seront supportées par le volume auquel profite le fait générateur de la dépense.

En cas de contestation sur la nature ou l'origine de la dépense, la répartition sera effectuée par décision prise, par le Président de l'Association Syndicale en conformité de l'avis de tout expert missionné à cet effet par l'Assemblée Générale, statuant aux conditions fixées par les statuts de l'Association Syndicale.

Les charges afférentes aux ouvrages et éléments en mitoyenneté seront réparties entre leurs propriétaires selon les règles de droit privé, sauf stipulations contraires.

Les dépenses afférentes aux revêtements situés en surface ou sous-face de dalle seront supportées par les propriétaires du volume à l'intérieur duquel se trouvent situés ces revêtements.

Chaque propriétaire supportera seul les dépenses résultant de désordres causés à des biens communs ou aux constructions ou équipements d'un autre volume et dont l'origine serait de son seul fait.

VI.2 - CHARGES COMMUNES GENERALES A L'ENSEMBLE IMMOBILIER -

Constituent des charges communes à l'ensemble immobilier :

- les frais de fonctionnement de toute nature de l'Association Syndicale, en ce compris les salaires et rémunérations ;
- les primes de police d'assurance contre l'incendie et autres risques, souscrites par l'Association Syndicale dans le cas d'une souscription à une police d'assurance générale englobant l'ensemble immobilier ;
- les frais de justice concernant toute procédure dans laquelle l'Association Syndicale serait impliquée ;

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Les charges énumérées ci-dessus, seront réparties entre les volumes ci-après au prorata des surfaces de plancher des volumes.

VOLUME	DESIGNATION	Quotes-Parts (en 1 000èmes)
1	Tréfonds et passage piétons	91
2	Chambre, combles et espace aérien	909
TOTAL		1000

VII - PLANS



- EXTRAIT CADASTRAL

- PLAN DE DIVISION

- PLAN DES FACADES

- PLAN DES COUPES

Envoyé en préfecture le 23/05/2025

Reçu en préfecture le 23/05/2025



Commune :
LE CENDRE (069)

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Publié le
ID : 063-216300699-20250521-250521010-DE

Numéro d'ordre du document
d'arpentage : 949M
Document vérifié et numéroté le 12/03/2025
APTGC 063
Par MOYNE Jérôme
Technicien Géomètre
Signé

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)
Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires sous-signés (3)
a été établi (1) :
A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;
B - En conformité d'un piquetage : effectué sur le terrain ;
C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé
le par géomètre à
Les propriétaires de ont pris connaissance des informations portées
au dos de la présente mise 6463.
A , le

Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/500
Date de l'édition : 12/03/2025
Support numérique :

D'après le document d'arpentage
dressé
Par AMANDINE RECHOU (2)
Réf. : 03178e-dev
Le 12/09/2024

Centre des finances publiques de Clermont-Ferrand
vice départemental des impôts fonciers du Puy-de-Dôme
Boulevard Berthelot
63033 CLERMONT-FERRAND CEDEX
Téléphone : 04 73 43 20 00
ptgc.puy-de-dome@dgfip.finances.gouv.fr

Modification demandée par procès-verbal du cadastre

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc...)
(3) Précisez les noms et qualité du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avocat, représentant qualifié de l'autorité expropriant, etc...)



DEPARTEMENT DU PUY-DE-DÔME

COMMUNE DU CENDRE

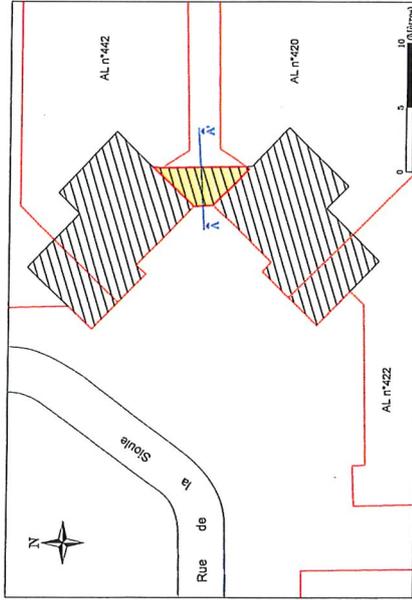
Division en Volumes

Domaine Public - Auvergne Habitat

PLAN DES COUPES - AL n° 423

ECHELLE : 1/100

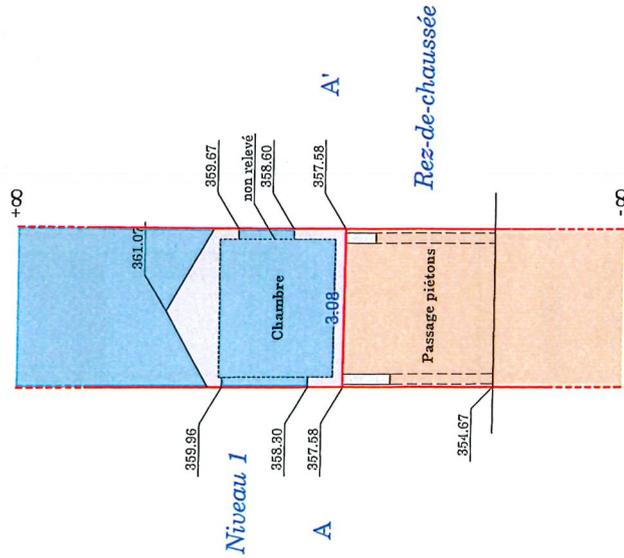
Vue du dessus
(Echelle : 1/400 èmes)



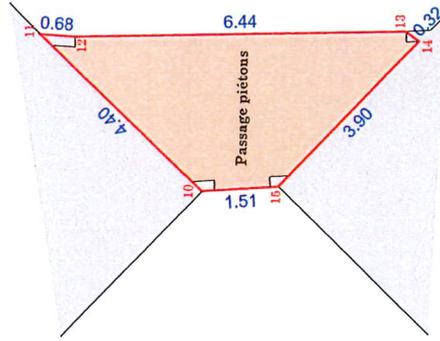
- Légende :
- Limite réelle
 - Volume n° 1
 - Volume n° 2

Coordonnées en Lambert 93 CC46		
MAT	X	Y
10	1714340.20	5167953.75
11	1714343.25	5167956.92
12	1714343.21	5167956.25
13	1714343.31	5167949.82
14	1714343.11	5167949.56
15	1714340.29	5167952.25

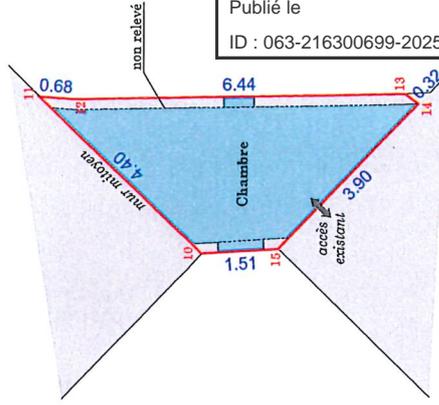
Coupe AA'



Rez-de-chaussée (Altitude : 355.00 m)



Niveau I (Altitude : 358.00 m)



Envoyé en préfecture le 23/05/2025
 Reçu en préfecture le 23/05/2025
 Publié le
 ID : 063-216300699-20250521-250521010-D



Rattachement NGF ING69 0

Cabinet BISIO et ASSOCIES
 Géomètres-Experts
 33, Avenue de l'Europe
 63110 BEAUMONT
 TEL 04.73.26.24.00
 MAIL contact@cabinetbisio.fr



Référence: 0318E
 Plan N°: 031781
 Le 05/12/2024
 AP-CB

DEPARTEMENT DU PUY-DE-DÔME

COMMUNE DU CENDRE

Division en Volumes

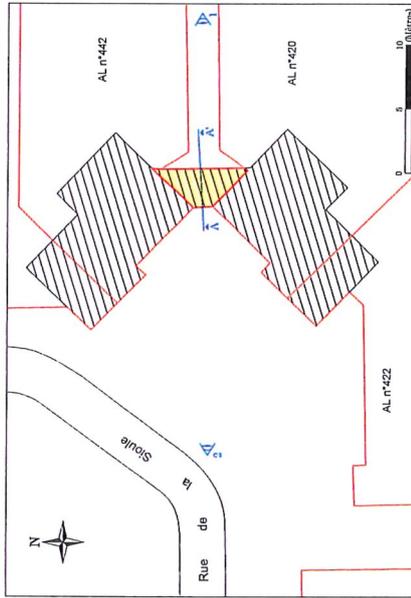
Domaine Public - Auvergne Habitat

PLAN DE FACADES - AL n° 423

ECHELLE : 1/150

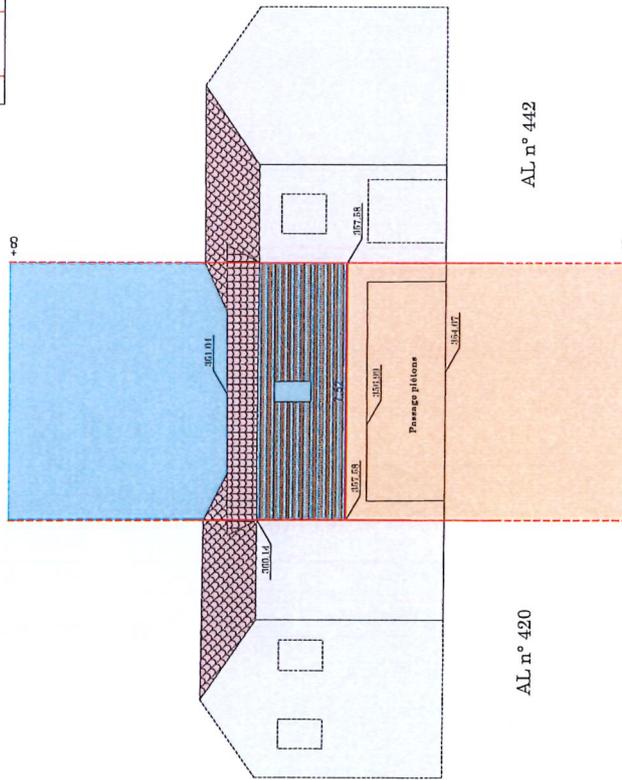
Vue du dessus

(Echelle : 1/400 èmes)



Façade Ouest

(1/1)

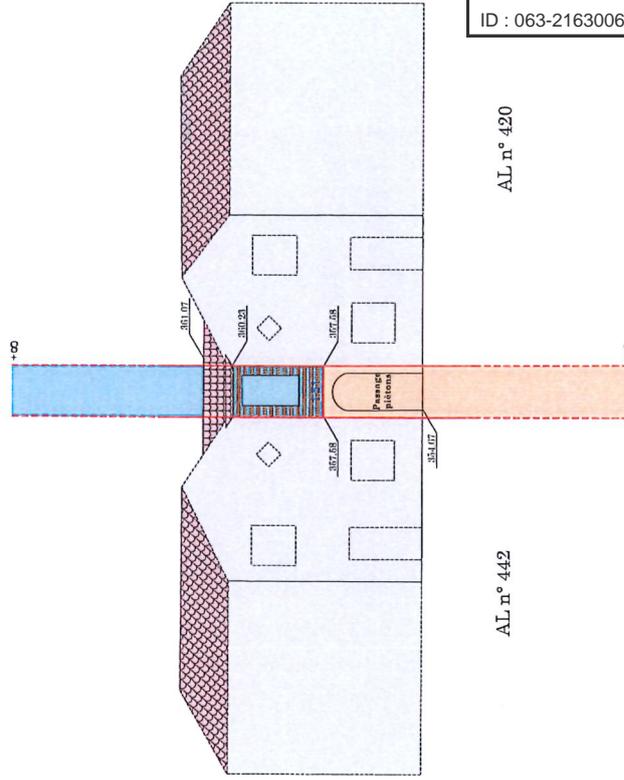


Légende :

- Limite réelle
- Volume n° 1
- Volume n° 2

Façade Est

(2/2)



Rattachement NGF ING69

Cabinet BISIO et ASSOCIES
Géomètres-Experts
 33, Avenue de l'Europe
 63110 BEAUMONT
 TEL 04.73.26.24.00
 MAIL contact@cabinetbisio.fr

Référence: 03
 Plan N°: 03178F
 le 05/12/2024

Envoyé en préfecture le 23/05/2025

Reçu en préfecture le 23/05/2025

Publié le

ID : 063-216300699-20250521-250521010-DE



DIVISION EN VOLUMES

COMMUNE DE LE CENDRE
Les Pandières
Domaine Public - Auvergne Habitat
« Rue de la Sioule »
Section AL n° 423

CALCUL DES QUOTES-PARTS

Le calcul des quotes-parts a été effectué à partir des plans réalisés par notre Cabinet et des surfaces des volumes, nous avons appliqué aux superficies le coefficient de consistance suivant :

Coefficient de consistance :

Selon la nature du volume :

Logement : 1,00

Passage piétons : 0,10

Fait à Beaumont, le 5 mai 2025



Amandine RECHOU
GEOMETRE - EXPERT N° 5376
de la S.A.S. N° 700584 00303
CABINET BISO ET ASSOCIÉS
33, Avenue de l'Europe
63110 BEAUMONT

Amandine RECHOU