
Département du LOT

Commune de LABATHUDE

Section AI – No 121-124-125

Pech d'Amont

Bâtiment Agricole

Division en volumes de l'immeuble
cadastré sous le No 121-124-125 de la Section AI

SB20280

Bureau principal : 23 rue Faidherbe 46400 Saint-Céré - Tél. : 05 65 38 06 70 - fax : 05 65 38 08 20

Bureau secondaire : 18 rue Saint-James 46000 Cahors - Tél. : 05 65 35 51 36 - fax : 05 65 38 08 20

Bureau secondaire : 13bis rue des Briquetiers 31700 Blagnac - Tél. : 05 62 13 96 47 - fax : 05 65 38 08 20

Permanence : 10 place d'Istrie 46220 Prayssac - Tél. : 05 65 30 36 63 - fax : 05 65 38 08 20 - **Horaires** : Vendredi 9h-12h/13h30-17h30

Foncier - Topographie - Maîtrise d'œuvre - Diagnostics - Urbanisme - Estimation - Géomatique

SOMMAIRE

1	Introduction	4
2	Désignation de l'ensemble immobilier	4
3	Désignation de la Division en Volumes	4
4	Tableau récapitulatif des volumes	6
5	CAHIER DES CHARGES ET SERVITUDES.....	9
5.1	Servitudes auxquelles seront soumis les différents lots de volumes immobiliers composant le programme.....	9
5.2	Servitudes générales	9
5.2.1	Servitudes d'appui, d'accrochage et de prospect, de vue et de surplomb.....	9
5.2.2	Canalisations, gaines et réseaux divers.....	9
5.3	Entretien, réparation, reconstruction	10
5.3.1	Obligation générale d'entretien et de réparation.....	10
5.3.2	Travaux, modification, reconstruction.....	10
5.3.3	Servitude d'accès.....	10
5.3.4	Servitude d'écoulement des eaux d'étanchéité.....	11
5.3.5	Servitudes de ventilation et d'aération.....	11
5.3.6	Assurance. Reconstruction.....	11
5.3.6.1	Assurances.....	11
5.3.6.2	Reconstruction	11
5.3.7	Occupation	12
5.3.8	Modalité d'exercice des servitudes ci-dessus	12
6	Servitudes PARTICULIERES (A COMPLETER A L'ACTE).....	13

Département du LOT

Commune de LABATHUDE

Section AI – No 121-124-125

Pech d'Amont

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

1 Introduction

Monsieur Jean Luc BLADOU propriétaire des parcelles cadastrées section AI n°29-30-32 sise le Pech d'Amont commune de LABATHUDE.

Sur ces parcelles est édifié un bâtiment à usage agricole.

Monsieur Jean Luc BLADOU et Madame Françoise BLADOU propriétaire indivise pour AI 32, a souhaité diviser les parcelles pour isoler l'élément bâti à usage agricole afin d'en faire supporter une installation de capteurs photovoltaïques.

Pour réaliser cette opération les parcelles AI n°29-30-32 ont été divisées et l'assiette du bâtiment agricole repose sur les nouvelles parcelles filles AI 121-124-125.

L'immeuble agricole (bâtiment agricole) dans sa totalité est désigné par les nouveaux numéros cadastraux AI n° 121-124-125 qui sera divisé en deux volumes (un volume pour la toiture et un volume pour le surplus du bâtiment).

Cette division est établie par le plan de Division annexé et le document d'arpentage n° 160A
Du 31.05.2021

Les nouveaux numéros AI n°121-124-125 pour 835m² correspondent à l'immeuble assiette de la division en volumes.

Sur cet immeuble pour 473m² correspond la surface rapportée à l'implantation de capteurs photovoltaïques et objets de la présente division en volumes.

Les nouveaux numéros AI n°120-123-126 issus de la division parcellaire corresponde peuvent en surplus des parcelles AI n°121-124-125 supporter les circulations et accès aux parcelles n°121-124-125.

2 Désignation de l'ensemble immobilier

La parcelle qui constitue l'assiette de la présente division en volume est cadastrée commune de LABATHUDE section numéro AI n°121-124-125 pour 835m².

Cet ensemble confronte au Sud, à l'Ouest, au Nord et à l'Est les parcelles cadastrées section AI n° C n°120-123-126, DIVISION EN VOLUMES

3 Désignation de la Division en Volumes

Le présent état descriptif de division en volumes s'applique à un immeuble bâti situé Pech d'Amont, sur la Commune de LABATHUDE.

Il figure au plan rénové de la commune sous le(s) No 121-124-125 de la section AI, pour une contenance cadastrale totale de 835 m².

Il confronte :

- Au Nord : la parcelle cadastrée Section AI, No 120-123;
- A l' Est : la parcelle cadastrée Section AI, No 123-126;
- Au Sud : la parcelle cadastrée Section AI, No 120-126;
- A l' Ouest : la parcelle cadastrée Section AI, No 120.

Cet immeuble est composé du terrain sus désigné en nature de sol occupé dans son ensemble

par un bâtiment agricole à usage de bâtiment agricole.

Le présent état descriptif a pour objet de diviser cet immeuble en deux lots de volume, notés Lot de volume 1 et Lot de volume 2.

N° des lots de volumes	Désignation
1	Une toiture, support pour partie soit 473 m² de capteurs photovoltaïques et délimitée : au niveau bas, par la sous face de la toiture, aux côtes altimétriques NGF des points 1-2-3-4-5-6 définis sur le plan annexé, au niveau haut, d'une manière générale sans limitation de hauteur.
2	Un bâtiment agricole. d'une contenance de 835m². Ce bâtiment lot de volume 2 est subdivisé en sous volumes 2 A, 2 B, 2 C soit : Sous volume 2A : Il est délimité, verticalement : au niveau bas, d'une manière générale sans limitation de profondeur, au niveau haut, par la sous face de la partie de la toiture supportant les capteurs, aux côtes altimétriques NGF des points 1-2-3-4-5-6 Sous volume 2B : Il est délimité, verticalement : au niveau bas, d'une manière générale sans limitation de profondeur, au niveau haut, par la partie de la toiture libre de capteurs, aux côtes altimétriques NGF des points 1-2-3-4-5-6 Sous volume 2C : Enveloppe du bâtiment, sans limitations, verticalement : au niveau bas, d'une manière générale sans limitation de profondeur, au niveau haut sans limitation de hauteur pour la partie située en dessous du volume n°2 pour le surplus sans limitation tel qu'il est définis sur le plan annexé.

4 Tableau récapitulatif des volumes

N° des lots de volumes	Nature	NGF		Superficie, en m²
		Niveau bas minimum	Niveau haut maximum	
1	Partie de toiture de l'immeuble (partie au dessus de la charpente du corps principal)	Plan 1-2-3-4-5-6	Sans limitation	473
2	Un bâtiment agricole à usage de bâtiment agricole. surplus du volume n°2.	sans limitation	Plan 1-2-3-4-5-6 Pour la partie située sur le volume n°2 A. Volume n° 2 B et 2 C Le surplus et sans limitation	835

Nota : les coordonnées des points 1-2-3-4-5-6 sont exprimées pour le système planimétrique, en L93CC45 et pour le système altimétrique, en NGF/IGN69

Est demeuré ci-annexé le plan volumétrique établi par la Sarl GEA

Département du LOT

Commune de LABATHUDE

Section AI – No 121-124-125

Pech d'Amont

PLANS DES VOLUMES 1 et 2

Département du LOT

Commune de LABATHUDE

Section AI – No 121-124-125

Pech d'Amont

CAHIER DES CHARGES

5 CAHIER DES CHARGES ET SERVITUDES

5.1 Servitudes auxquelles seront soumis les différents lots de volumes immobiliers composant le programme.

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 servant 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.

5.2 Servitudes générales

5.2.1 Servitudes 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 et 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, et ce réfère aux notes techniques des bureaux d'études techniques, devront être constamment respectées lors de la construction ou toute modification des ouvrages compris dans chaque lot de volume.

Lorsque la dalle constituant le plafond d'un local n'appartient pas au propriétaire de ce local mais au propriétaire d'un lot de volume supérieur, cette dalle sera grevée d'une servitude d'accrochage pour les équipements divers (canalisations, faux plafonds éléments de décoration), entraînant des charges compatibles et préalablement calculées par le bureau d'études technique avec les structures portantes. Le propriétaire du local aura ainsi le droit de 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.

5.2.2 Canalisations, gaines et réseaux divers

Les différents ouvrages appartenant à des propriétaires distincts sont grevés de servitudes réciproques de passage, l'entretien, la réfection et le remplacement de toutes canalisations, gaines et réseaux divers qu'ils soient publics ou privés, nécessaires à l'alimentation et l'évacuation techniques de toutes les parties de l'ensemble immobilier. Ces servitudes devront être exercées de manière à gêner le moins possible l'utilisation et l'usage normal des ouvrages grevés.

Les canalisations, gaines et réseaux divers affectés à l'usage exclusif d'un lot de volume seront la propriété de ce lot de volume sur tout le parcours à partir des canalisations générales.

Lorsque ces canalisations et réseaux desserviront plusieurs lots de volumes, elles appartiendront à chacun des lots de volume desservis dans la partie de leurs parcours comprise entre le branchement au raccordement précédent jusqu'à leur propre branchement ou raccordement.

Ces canalisations et réseaux seront entretenus par les propriétaires des lots de volume concernés.

5.3 Entretien, réparation, reconstruction

5.3.1 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.

5.3.2 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 sont 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 écrit de ces derniers.

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'assurance 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 exécutés en respectant l'avis du bureau de contrôle, les limites des lots de volumes dont dépendent ces ouvrages telles qu'elles sont définies ci-dessus ; les autorisations administratives éventuelles nécessaires et les règles de sécurité en vigueur ; et les conventions diverses conclues par chaque propriétaire lors de son acquisition.

5.3.3 Servitude d'accès

Il est conclu une servitude générale et réciproque de passage entre les lots de volume là où la disposition des 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 fonds enclavé à la voie publique, ou avec les équipements communs.

Néanmoins, il doit être fixé, dans l'endroit le moins dommageable à celui du fonds auquel il est accordé.

5.3.4 Servitude d'écoulement des eaux d'étanchéité

Chaque lot de volume supérieur bénéficiera à l'encontre du lot de volume inférieur 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 lot de volume inférieur.

5.3.5 Servitudes de ventilation et d'aération

Les prises et rejets d'air se feront conformément à la législation applicable et chaque lot de volume sera tenu de supporter les servitudes pouvant en résulter.

5.3.6 Assurance. Reconstruction

5.3.6.1 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 et de soutien, résultants 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 sabotage ;
- les tempêtes, les tornades et chutes de grêle, ouragans et cyclones, les séismes, raz-de-marée, éruption volcanique ;
- les chutes d'avion et chocs des véhicules terrestres ;
- les dommages résultants 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 précitées devra être fournie, tous les ans, par chacun aux autres propriétaires des lots de volume 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.

5.3.6.2 Reconstruction

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

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

Pour la mise en œuvre de ce qui précède, il pourra après achèvement des constructions être établi un relevé de ces surfaces par un géomètre expert désigné d'un commun accord, ou, à défaut par le tribunal de grande instance à la demande de la partie la plus diligente.

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.

b) En cas de reconstruction totale ou partielle, le ou les propriétaires de chaque lot de volume devront procéder à la reconstruction de celui-ci en 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 du dit lot de volume. Toutefois, les dépenses de reconstruction des fondations, des équipements 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 la desserte de plusieurs lots de volumes, ainsi que les équipements extérieurs, seront supportés par les propriétaires de ceux-ci dans les mêmes conditions que celles prévues ci-dessus en ce qui concerne leur réparation.

Les dépenses de reconstruction des murs ou cloisons assurant la séparation de deux lots de volume seront supportées par moitié par les propriétaires des lots de volume situés de part et d'autre.

La réfection des réseaux, canalisations, éléments d'équipement qui assurent exclusivement la desserte d'un lot de volume, mais sont situés, ç titre de servitude, dans un autre lot de volume, sera assumé aux frais 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 ou demander leur suppression. Si, par la suite, le ou les propriétaires de ce lot décident de 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 aux propriétaires du ou des lots de volume dominants une quote-part du coût de ces éléments évalués à la date où cette faculté est exercée, déterminée ainsi qu'il est écrit ci-dessus.

5.3.7 Occupation

Toute activité dangereuse, insalubre ou de nature à troubler la jouissance et la sécurité générale des autres propriétaires ou occupants est interdite.

Tout bruit et tapage sont formellement interdits alors même qu'ils auraient lieu à l'intérieur d'un lot.

5.3.8 Modalité d'exercice des servitudes ci-dessus

Les modalités d'exercice des servitudes ci-dessus seront, le cas échéant, ultérieurement précisées aux termes d'une convention conclue entre les propriétaires des ouvrages de l'emble immobilier.

Cette convention définira notamment les modalités d'entretien, réparation, reconstruction ou assurance des équipements et ouvrages concernés par ces servitudes et fixera, s'il y a lieu, les modalités de gestion et de répartition de certaines dépenses entre les propriétaires concernés.

6 Servitudes PARTICULIERES (A COMPLETER A L'ACTE)

Se reporter au plan de Division réf : SB20280

Fait à Blagnac, le 18 JUILLET 2021,
Le Géomètre Expert.