

# ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES IMMOBILIERS

Immeuble cadastré  
Commune de SISTERON  
Section AS N° 1165

Dossier N° 2024 04 58

Mis en ligne le 27/11/2024 à 11h03

**REÇU EN PREFECTURE**  
le 26/11/2024

Application agréée E-legalite.com

## Article I. Désignation générale

L'ensemble immobilier, objet du présent état descriptif de division en volumes immobiliers, est situé à SISTERON, lieudit « LA VILLE »

- Au Nord Parcelle Section AS N° 722 et 1167
- A l'Est Parcelle Section AS Non Cadastéré
- Au Sud Parcelles Section AS 1071
- A l'Ouest Parcelles Section AS Non Cadastéré

En raison de l'affectation des locaux qu'il abrite, la division de l'ensemble immobilier, objet des présentes, a été conçue de façon ne pas le soumettre au régime de copropriété. Il a donc été décidé de le diviser en deux lots de volumes ne comprenant aucune quote-part indivise de parties communes mais seulement liés entre eux par des relations de servitudes qui seront créées d'une part pour tenir compte de l'imbrication et de la superposition des lots de volumes d'autre part, pour permettre l'utilisation rationnelle permettant un intérêt collectif.

Chaque lot de volume ainsi créé pourra être librement subdivisé en deux ou plusieurs lots de volume par son propriétaire qui pourra également réunir deux ou plusieurs lots de volumes contigus.

Dans les rapports entre propriétaires de lots de volumes et leurs ayants droits successifs, seuls seront pris en considération les éléments concernant l'emplacement, l'élévation et le volume des constructions comprises dans leur lot de volume sans égard à leur distribution intérieure et à leur affectation.

En conséquence, chaque propriétaire pourra toujours modifier le ou les lots de volumes lui appartenant sous la seule réserve de ne pas porter atteinte aux droits des autres propriétaires. Il pourra notamment en modifier les conditions de jouissance sous réserve toutefois des conditions d'affectation. Il pourra soumettre librement son ou ses lots de volumes au régime de la copropriété.

## Article II. Assiette foncière de l'ensemble immobilier

NUMERO	CONTENANCE
AS 1165	11ca

La parcelle AS 1165 est issue du Document Modificatif du Parcellaire Cadastral N° 2288R réalisé par M. OHNIMUS Jacques Géomètre Expert à SISTERON sous la référence 2019 12 186

## Article III. Description de l'ensemble immobilier

**L'ensemble immobilier comprend :**

Passage Domaine Public (volume 1)  
Partie d'appartement (volume 2)

## Article IV. Division de l'ensemble immobilier

### Section 1

#### a) Observation préalables

Les cotes données dans la description suivante sont celles du Nivellement Général de la France (Système IGN69), repère l'.A.H313 – 6 BIS.

La désignation qui va être donnée aux lots de volumes dans le présent acte est purement indicative et n'a pour but que de faciliter leur identification par référence aux plans qui demeureront ci-annexés après

mention d'usage.

Toutes structures telles que poutres, poutrelles faisant partie intégrante du plancher ou de la dalle d'un lot, font partie de ce lot de volume même en cas de débordement.

En règle générale, et sauf indications contraires :

- Chaque lot de volume comprendra l'ensemble des ouvrages compris verticalement entre d'une part les dalles formant le plancher bas, y compris ces dalles, mais non compris leurs revêtements éventuels en sous-face, et d'autre part les dalles formant le plancher haut, non compris ces dalles, mais y compris leurs revêtements en sous-face.
- Chaque lot de volume comprendra l'ensemble des ouvrages compris horizontalement entre les murs de toute nature les délimitant, ceux-ci étant inclus dans le lot de volume s'ils sont situés à la périphérie du bâtiment et étant délimités à l'axe médian du mur, en règle générale, s'ils sont séparatifs de plusieurs lots de volume.

#### **b) Statuts juridiques**

L'ensemble à diviser est partagé en deux lots numérotés de 1 à 2 inclus.

La superficie de chaque volume est celle indiquée ci-après. Chacun des lots de volumes est défini en altimétrie par sa cote minimum basse et sa cote maximum haute. A défaut, le lot de volume comprend la fraction de sol (tréfonds et élévation) ou l'une des deux cotes uniquement.

Etant ici précisé que l'ensemble immobilier ne comporte pas de parties communes entre les lots ci-après créés de suite qu'il trouve exclu du champ d'application de la loi n° 65.557 du 10 juillet 1965 portant statut de la copropriété.

#### **Section 2 Désignation des lots**

Cet ensemble est divisé en deux volumes, à savoir :

Un lot de volume figurant sur le plan sous le numéro **1** d'une superficie de base de 11ca, **volume 1**  
niveau bas : sans limitation de profondeur  
niveau haut : cote 489.68 à 490.67

Un lot de volume figurant sur le plan sous le numéro **2** d'une superficie de base de 11ca, **volume 2**  
niveau bas : cote 489.68 à 490.67  
niveau haut : sans limite de hauteur

#### **Section 3 Tableau récapitulatif**

Pour satisfaire à l'article 71 du décret numéro 55.1350 du 14 octobre 1955, modifié notamment par le décret numéro 79.405 du 21 mai 1979 et à l'application du décret numéro 5522 du 04 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière, il est dressé le tableau récapitulatif ci après :

N° DE LOT DE VOLUME	SUPERFICIE	ALTITUDE IGN	
		Niveau inférieur	Niveau supérieur
1	11ca	sans limitation de profondeur	489.68 à 490.67
2	11ca	489.68 à 490.67	sans limitation de hauteur

## PLANS

Sont demeurés ci-joints :

Plan de division en volumes au 1/100 référence 2024 04 58 \_DV dressé le 04/06/2024  
par M. Jacques OHNIMUS Géomètre-Expert à Sisteron.

## Article IV. Division de l'ensemble immobilier

### Section 1 Servitudes générales et charges auxquelles seront soumis les différents lots de volumes

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 ci-après.

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

#### a) Servitudes générales 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 servitudes d'appui, d'accrochage. Les différents ouvrages sont en outre grevés et profitent de toutes servitudes de vue et de 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 volume.

#### b) Canalisation, gaines et réseaux divers

Les différents ouvrages appartenant à des propriétaires distincts sont grevés de servitudes réciproques pour le passage, l'entretien, la réfection et le remplacement de toutes canalisations, gaines et réseaux divers, nécessaires à l'alimentation et l'évacuation technique de toutes 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 volumes desservis dans la partie de leur 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 volumes concernés.

#### c) Servitudes d'écoulement des eaux et étanchéités

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

Toutefois les éventuels équipements nécessaires (tuyauterie, caniveaux, canalisations, chéneaux, gouttières etc.) à l'exercice de cette servitude sur les plans verticaux et horizontaux seront installés, entretenus et remplacés par le propriétaire du lot de volume inférieur qui à cet effet profitera de toutes servitudes nécessaires (accès, passage, etc.) sur le ou les volumes supérieurs.

**d) 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.

**e) Servitudes d'accès**

Il est institué une servitude générale et réciproque de passage entre les lots de volumes 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.

**f) Occupation**

Toute activité dangereuse, insalubre ou de nature à troubler la jouissance de autres propriétaires ou occupants est interdites

**g) Harmonie**

Toute modification de façade ou de décoration extérieure devront être faite conformément aux lois et règlements en vigueur et dans l'esprit des autres constructions.

**h) Assurances**

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 de la section 2 ci-après.

**i) Entretien- Réparation- Reconstruction**

**ii) 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 de l'ensemble immobilier et la sécurité de ses occupants et qu'ils n'entravent pas l'utilisation normale des autres parties de l'immeuble.

**- Travaux- Modification- Reconstruction**

Chaque propriétaire devra assurer sur ses ouvrages ou locaux tous travaux quelconques à la condition expresse qu'ils n'affectent en rien la solidité 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 de l'ensemble immobilier, ils ne pourront être entrepris qu'avec l'accord

préalable et écrit de tous les propriétaires concernés.

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 solidité 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 au moins équivalentes à celles des ouvrages détruits.

Toutefois, si un ou plusieurs propriétaires décident de ne pas reconstruire, ils devront indemniser les autres propriétaires du préjudice qui 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 :

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

## Reconstruction

**1°** En cas de destruction totale ou partielle des constructions ou de leurs éléments d'équipement, il devra être procédé par les propriétaires des lots de volumes concernés à leur reconstruction ou leur remplacement ainsi qu'il est précisé ci-après.

Le droit de reconstruire se répartira entre les différents lots de volumes composant l'ensemble immobilier au prorata des surfaces hors d'œuvre nettes initialement construites dans l'emprise des dits volumes.

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.

**2°** En cas de destruction totale ou partielle, le ou les propriétaires de chaque lot de volumes 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 dudit volume. Toutefois, les dépenses de reconstruction des fondations, des éléments porteurs ou de structure supportant des constructions édifiées dans des lots de volumes différents,

les dépenses de réfection des réseaux, des canalisations, des éléments d'équipements, avec leurs gaines, emplacements techniques ou locaux, des conduits de ventilation et des extracteurs d'air qui assurent la desserte de plusieurs volumes, seront supportées 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 des cloisons assurant la séparation de deux lots de volumes seront supportées par moitié par les propriétaires des lots de volumes situés de part et d'autre.

La réfection des réseaux, canalisations, éléments d'équipements 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 frais exclusifs du ou des propriétaires du lot de volume dont ils assurent la desserte et par ses soins.

## **Section 2 Servitudes particulières constituées entre les différents lots**

### **Section 2 Servitude particulière constituée entre les différents lots**

#### **Servitudes d'étanchéité**

Le volume 2 est grevé au profit du volume 1 d'une servitude de conservation de l'étanchéité contre les intempéries des ouvrages édifiées en leur sein sur toute leur surface.

Cette servitude inclut l'entretien, la réfection et le remplacement du revêtement afin de conserver en tout temps l'étanchéité des ouvrages.

DEPARTEMENT DES ALPES DE HAUTE PROVENCE

Commune de SISTERON

Section AS n°1165 Lieu-dit "La Ville"



**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

## DIVISION EN VOLUMES



Echelle : 1/100

Système de coordonnées LAMBERT 93 CC44 / Réseau TERIA

Nivellement rattaché au N.G.F. (repère I.A.H3I3 - 6 BIS)

Plan dressé le 01 juillet 2024 sous la référence 2024 04 58\_DV



Jacques OHNIMUS Géomètre-Expert D.P.L.G.  
Numéro d'inscription au tableau de l'Ordre : 04610

12 avenue du Gand

Boîte Postale 8

11603 SISTERON

Tél : 04 92 62 64 45

E-mail : [jacques.ohnimus@geometre-expert.fr](mailto:jacques.ohnimus@geometre-expert.fr)

Mis en ligne le 27/11/2024 à 11h03

REÇU EN PREFECTURE

Le 26/11/2024

Application agréée E-legalite.com







**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
CONSEILLER VALONISER GARANTIR

Mis en ligne le 27/11/2024 à 11h03  
**REÇU EN PREFECTURE**  
le 26/11/2024  
Application agréée E-legalite.com

## ACTION DE NON CADASTRE

Système de coordonnées LAMBERT93 CC44 / Réseau TERIA  
Plan dressé le 05 avril 2024 sous la référence 2019 12 186\_DA\_NC  
DMPC n°2288R du 04/06/2024



Copie certifiée conforme à l'original  
Déposée au NOUVEAU ARCHIVE  
Date de dépôt : 04/06/2024  
La valeur juridique de ce document n'est acquise  
qu'à la date de son dépôt en l'état à un acte authentique

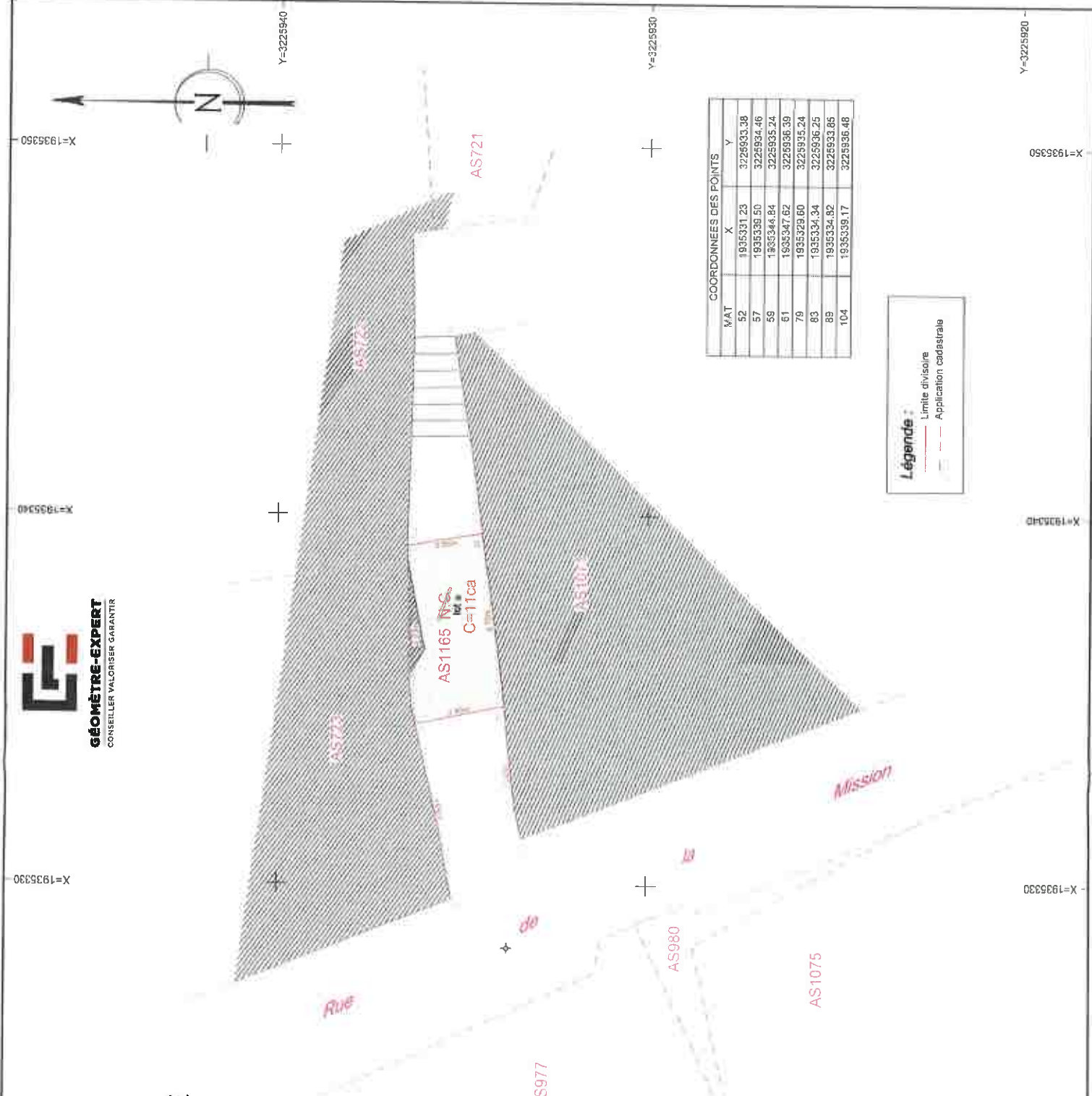


**Cabinet Ohnimus**  
Jacques OHNIMUS Géomètre-Expert D.P.L.G.  
Numéro d'inscription au tableau de l'Ordre : 04610

12 avenue du Gand  
Boite Postale 8  
04201 SISTERON  
Tél : 04 92 62 64 45  
E-mail : jacques.ohnimus@geometre-expert.fr

COORDONNÉES DES POINTS	
MAT	X Y
52	193531.23 322593.38
57	193539.50 322594.46
59	193534.84 322593.24
61	193537.62 322593.39
79	193539.60 322593.25
83	193534.34 322593.85
89	193534.82 322593.85
104	193539.17 322593.48

**Légende :**  
— Limite divisoire  
--- Application cadastrale



Commune: SISTERON (209)

## DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

Section : AS

Feuille(s) : 01

Qualité du plan : régulier

Echelle d'origine : 1/1000

Echelle d'édition : 1/250

Date de l'édition : 04/06/2024

Support numérique :

D'après le document d'arpentage  
dressé

Par (2) : OHNIMUS Jacques

Réf : 2024 04 58

Date : 08/04/2024

Numéro d'ordre du document

d'arpentage : 2288R

Document vérifié et numéroté le  
04/06/2024

A Digne les Bains

Par : DELARIS JEAN-PIERRE

Géomètre

Cachet du service d'origine:

SDIF04

19 Bd Victor Hugo

04015 DIGNE LES BAINS CEDEX

Téléphone : 04-92-30-84-30

sdif04@dgi.fr, finances.gouv.fr

### EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Signature

#### CERTIFICATION

(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)

Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires désignés (3)  
a été établi (1) :

A - D'après les Indications qu'ils ont fournies au géomètre :

B - En conformité d'un piquetage : effectué sur le terrain ;

C - D'après un plan d'arpentage, dont copie ci-jointe, dressé

le par le géomètre A

Les propriétaires doivent avoir pris connaissance des informations portées  
au dos de la présente (Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955).

Modification selon les énonciations d'un acte à publier

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'un acquiescement (donné par voie de récépissé à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.  
(2) Coordonné par la personne agréée (géomètre expert, arpenteur, géomètre ou technicien relevant du cadastre, etc.).  
(3) Préciser les noms et qualités des propriétaires et si celui-ci est différent du propriétaire (le syndic, l'avoué, représentant qualifié de l'assemblée copropriétaire, etc.).



Mis en ligne le 27/11/2024 à 11h03

REÇU EN PREFECTURE

le 26/11/2024

Application agréée E-legalite.com



Direction générale des finances publiques

Cellule d'assistance technique du SPDC

du lundi au vendredi

de 8h00 à 18h00

Courriel : esi.orleans.adspdc@dgfip.finances.gouv.fr

N° de dossier : 24 04 58

### Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du : 04/06/2024  
validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : Cabinet OHNIMUS Jacques

SF2413567177

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 004				Commune : 209			SISTERON			
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance
				Domaine non cadastré			209 0002288	AS	1165	0ha00a11ca

### OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

--

Décrets modifiés du 4 janvier 1955 art. 7 et 40 et du 14 octobre 1955 art. 21 et 30

