MAIRIE DE L'AIGLE
***
(BL)

Nombre de Conseillers :

en exercice : **29**

présents : **23**

votants : **27**

OBJET :

IMMEUBLE SIS 34 RUE DE BEC'HAM À L'AIGLE – ACTE DE DIVISION VOLUMÉTRIQUE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Délibération n° 2020-84

L'an deux mil vingt,
le : **Lundi 14 décembre**, à vingt heures trente,
le Conseil Municipal de la commune de L'AIGLE
dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie,
sous la présidence de Monsieur Philippe VAN-HOORNE, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 08 décembre 2020.

PRESENTS : M. Philippe VAN-HOORNE, M. Pascal GUEUGNON, Mme Sylvie CHAUVEL-TRÉPIER M. Didier COUSIN, Mme Charlène RENARD, M. Jean-Marie GOUSSIN, Mme Nathalie LENÔTRE, M. Lionel GONNET, Mme Maryse BRIANCEAU, Mme Nelly VIVIEN, Mme Nicole GONDOUIN, M. Abdellah LHESSANI, M. Stéphane CLOUET, Mme Christine CHATEL, M. Pascal SAMSON, Mme Fleur GOSSELIN, M. Serge DELAVALLÉE, M. Thierry PINOT, Mme Isabelle DUVAL DE LAGUIERCE, Mme Isabelle CLOUCHÉ, M. Philippe RONDEL, Mme Lucie CLOUARD et M. Gérard LATINIER.

Absents ou excusés : Mme Mireille NOGUET qui a donné pouvoir à M. Jean-Marie GOUSSIN, M. Jean-Luc PAULHE qui a donné pouvoir à Mme Maryse BRIANCEAU, Mme Marie-José MARTIN qui a donné pouvoir à Mme Sylvie CHAUVEL-TRÉPIER, Mme Véronique LOUWAGIE qui a donné pouvoir à M. Philippe VAN-HOORNE, M. Mickaël MESNIL qui a donné pouvoir à Mme Nathalie LENÔTRE et M. Cédric COQUELIN.

Monsieur Stéphane CLOUET a été nommé Secrétaire de Séance.

***

La Caisse d'Épargne et de Prévoyance Normandie, domiciliée à BOIS GUILLAUME 76230, et la Ville de L'AIGLE sont co-propriétaires du bâtiment situé à L'AIGLE entre la rue René Vivien et l'Allée Raoul Barbé, cadastré, après division, sous le numéro 290 de la section AI lieudit « 34 rue de Bec'Ham ».

Le règlement de copropriété établi en 1990 comprenait un état descriptif de la division, comportant deux lots, qui s'est révélé inexact puisqu'il ne faisait pas mention du sous-sol à usage de garages.

Par délibération, en date du 16 novembre 2015, le Conseil Municipal de L'AIGLE avait autorisé la rectification de l'acte descriptif. Or, il s'avère qu'à ce jour cette décision n'a pas été suivie d'effet et qu'il convient aujourd'hui de faire le nécessaire pour clore ce dossier.

Considérant que depuis 2015, la Caisse d'Épargne et de Prévoyance Normandie souhaite vendre l'appartement situé à L'AIGLE (61300) 8 rue René Vivien au-dessus de son agence bancaire avec deux emplacements de stationnement, situés au sous-sol de l'immeuble lui appartenant ;

Certifié exécutoire

transmis à la Sous-Préfecture :

le : 22 DEC. 2020

Publié

le : 22 DEC. 2020

Le Maire,

MAIRIE DE L'AIGLE (Orne)

Philippe VAN-HOORNE

Accusé de réception en préfecture
061-216102145-20201214-2020-84-DE
Date de télétransmission : 22/12/2020
Date de réception préfecture : 22/12/2020

Considérant que depuis 2015, la Caisse d'Épargne et de Prévoyance Normandie souhaite vendre l'appartement situé à L'AIGLE (61300) 8 rue René Vivien au-dessus de son agence bancaire avec deux emplacements de stationnement, situés au sous-sol de l'immeuble lui appartenant ;

Considérant que cette vente nécessite la modification de l'état descriptif de division et règlement de copropriété du 07 décembre 1990 ;

Considérant que la propriété étant constituée de lots appartenant à la Caisse d'Épargne et de Prévoyance et à la Ville de L'AIGLE, la Caisse d'Épargne doit obtenir l'accord de la Ville de L'AIGLE, pour la modification de l'état descriptif ;

Considérant qu'il a été convenu, d'un commun accord, de mettre en place une copropriété volumétrique qui concernera désormais trois lots, à savoir :

- le volume n° 1 correspondant au volume affecté à des locaux à l'usage d'agence bancaire et des parkings en sous-sol,
- le volume n° 2 correspondant au volume affecté à une école de musique,
- le volume n° 3 correspondant au volume affecté à des locaux affectés à la toiture du bâtiment, qui deviendra propriété de l'association syndicale créée à cet effet ;

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,
Par 27 voix POUR et Mme LOUWAGIE qui a déclaré ne pas prendre part au vote,

- ***ÉMET UN AVIS FAVORABLE sur l'état descriptif de division en volume présenté en annexe ;***
- ***AUTORISE Monsieur le Maire à signer tous actes et documents afférents à ce dossier ;***
- ***APPROUVE les statuts de l'association syndicale des propriétaires de l'immeuble sis 8 rue René Vivien à L'AIGLE.***

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits,
Au registre sont les signatures,
Pour copie certifiée conforme,
Le Maire,

MAIRIE de L'AIGLE (Orne)

Philippe VAN-HOORNE

Accusé de réception en préfecture
061-216102145-20201214-2020-84-DE
Date de télétransmission : 22/12/2020
Date de réception préfecture : 22/12/2020

Accusé de réception en préfecture
061-216102145-20201214-2020-84-DE
Date de télétransmission : 22/12/2020
Date de réception préfecture : 22/12/2020

DEPARTEMENT DE L'ORNE

Ville de L'AIGLE

8 rue René VIVIEN

Section AI n° 290

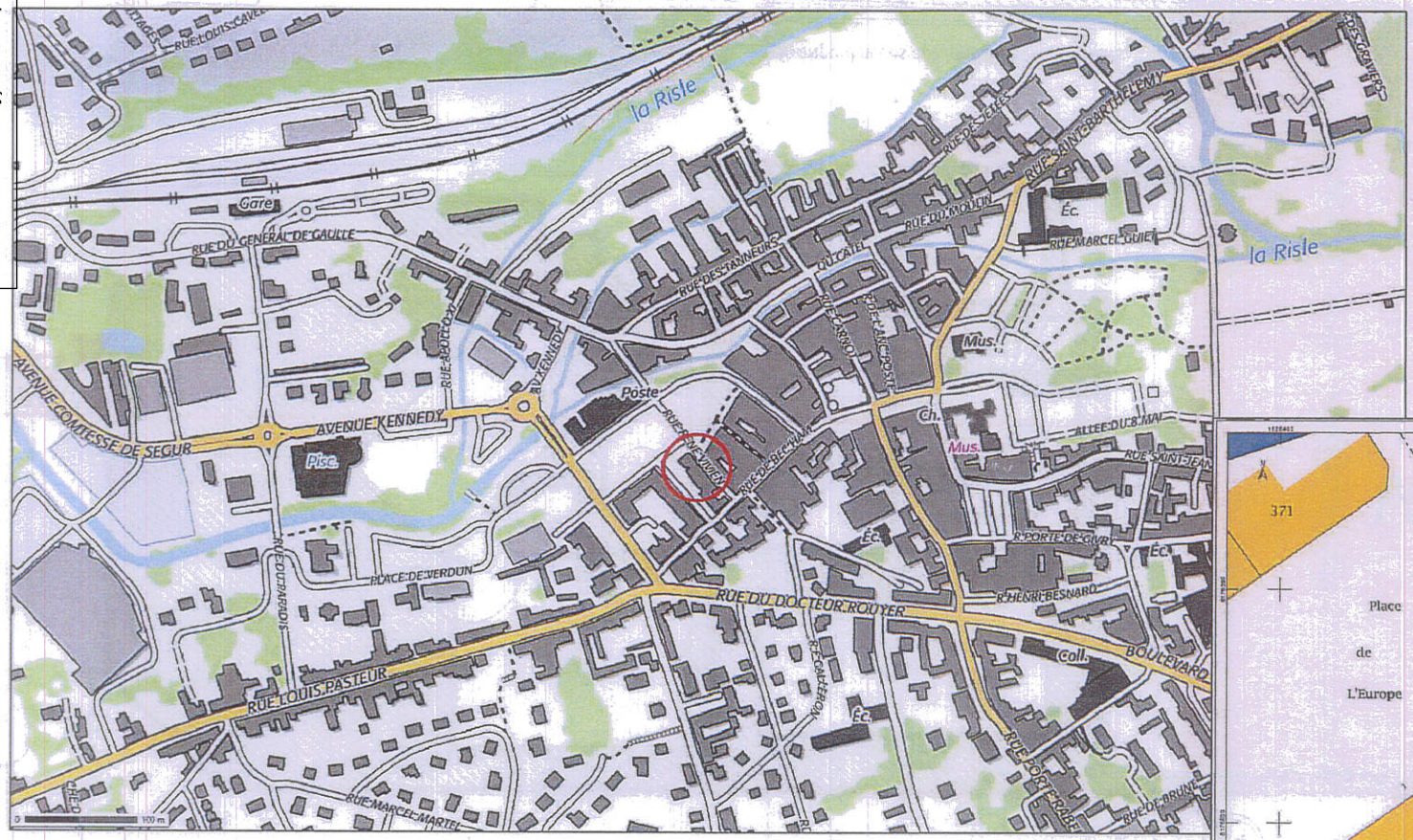
Superficie Cadastrale : 213 m²

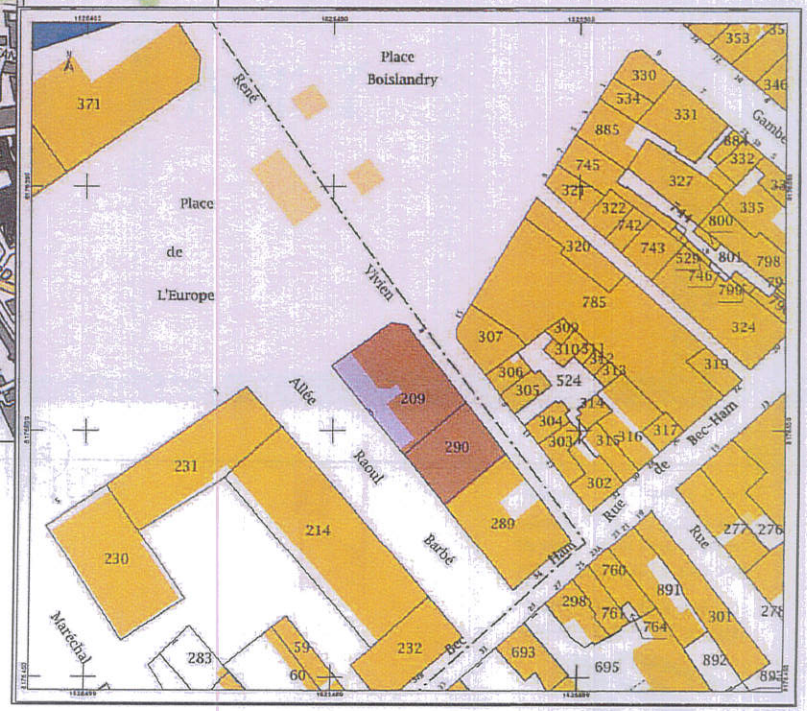
PLAN DE DIVISION EN VOLUMES

Cabinet Philippe CAVOIT
Géomètre-Expert DPLG
1, rue François COULET - Parc Ouest
BP 47407 - 14 404 BAYEUX CEDEX
Tel : 02-31-51-24-24 Fax : 02-31-21-78-79

Mai 2017 dossier: 14 340

Annexe a) 2020-84





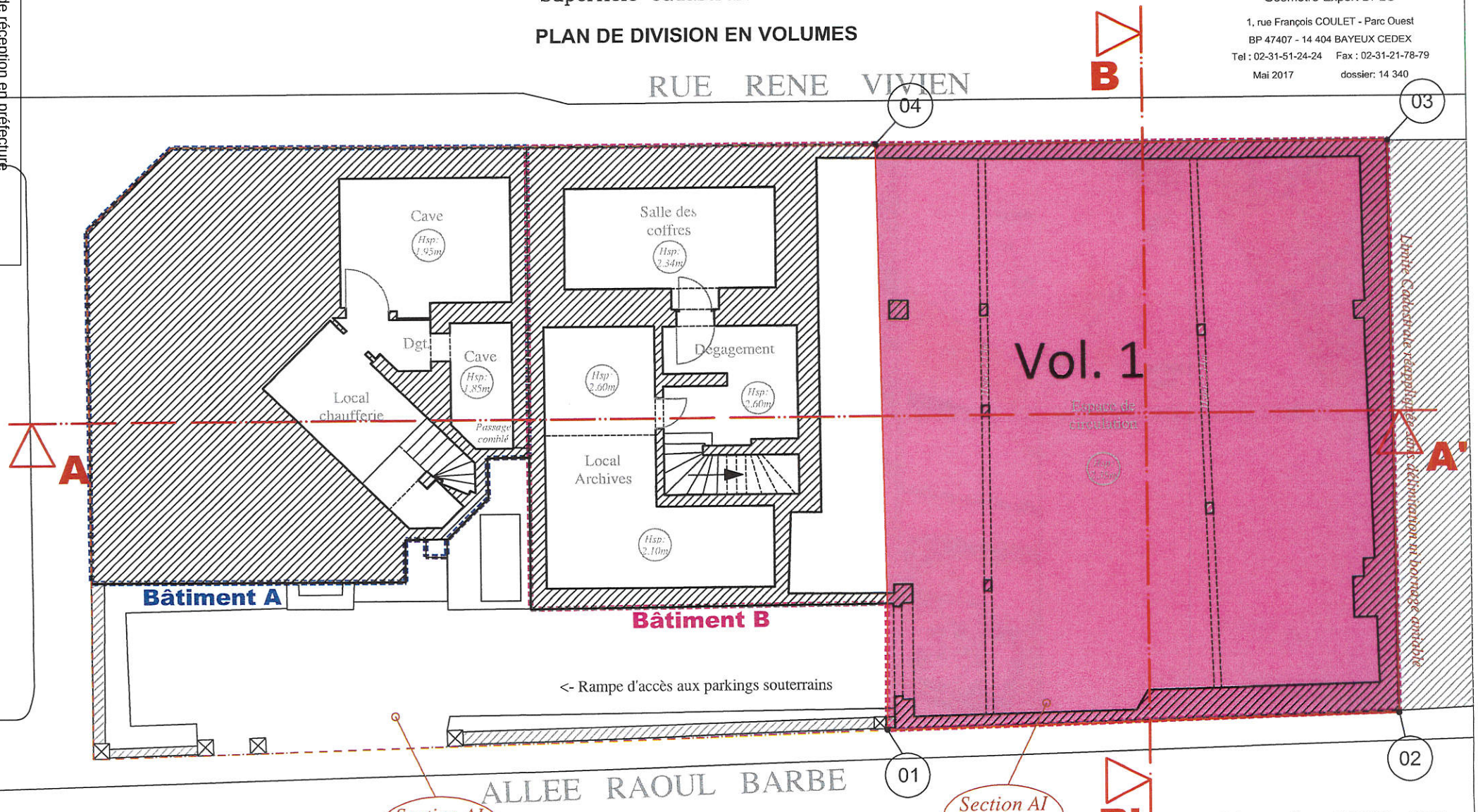
Plans de localisation

Accusé de réception en préfecture
061-216102145-20201214-2020-84-DE
Date de télétransmission : 22/12/2020
Date de réception préfecture : 22/12/2020

DEPARTEMENT DE L'ORNE
Ville de L'AIGLE
8 rue René VIVIEN
Section AI n° 290
Superficie Cadastrale : 213 m²

PLAN DE DIVISION EN VOLUMES

Cabinet Philippe CAVOIT
Géomètre-Expert DPLG
1, rue François COULET - Parc Ouest
BP 47407 - 14 404 BAYEUX CEDEX
Tel : 02-31-51-24-24 Fax : 02-31-21-78-79
Mai 2017 dossier: 14 340



Plan du SOUS-SOL
Volume allant du tréfonds au niveau 200.97 N.G.F.
Echelle: 1/100

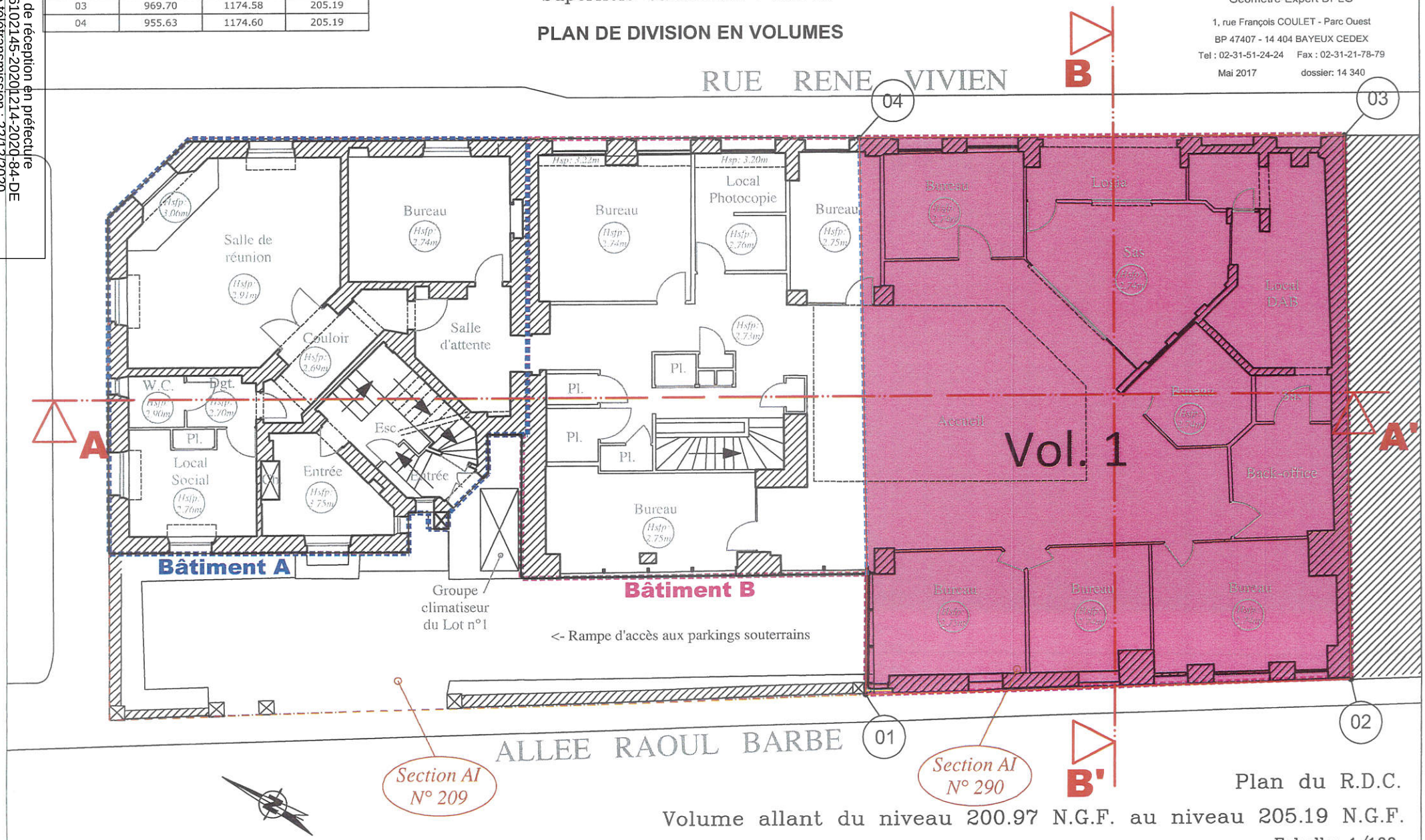
Accusé de réception en préfecture
061-216102145-20201214-2020-84-DE
Date de télétransmission : 22/12/2020
Date de réception préfecture : 22/12/2020

Liste des points topographiques			
MATRICULE	X	Y	Z
01	955.77	1158.25	205.19
02	969.84	1158.60	205.19
03	969.70	1174.58	205.19
04	955.63	1174.60	205.19

DEPARTEMENT DE L'ORNE
Ville de L'AIGLE
8 rue René VIVIEN
Section AI n° 290
Superficie Cadastrale : 213 m²

PLAN DE DIVISION EN VOLUMES

Cabinet Philippe CAVOIT
Géomètre-Expert DPLG
1, rue François COULET - Parc Ouest
BP 47407 - 14 404 BAYEUX CEDEX
Tel : 02-31-51-24-24 Fax : 02-31-21-78-79
Mai 2017 dossier: 14 340



Plan du R.D.C.

Volume allant du niveau 200.97 N.G.F. au niveau 205.19 N.G.F.

Echelle: 1/100

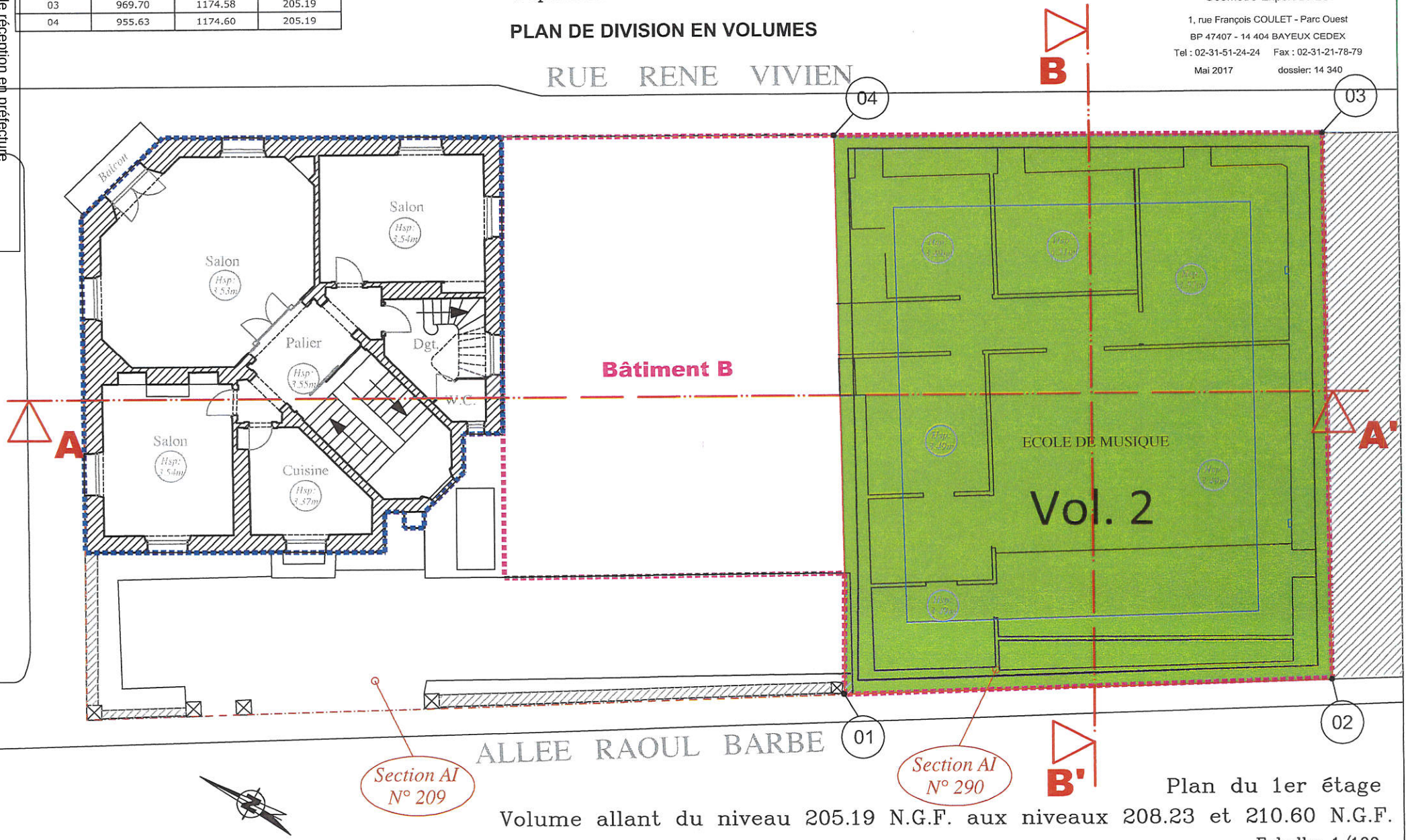
Accusé de réception en préfecture
061-216102145-20201214-2020-84-DE
Date de télétransmission : 22/12/2020
Date de réception préfecture : 22/12/2020

Liste des points topographiques			
MATRICULE	X	Y	Z
01	955.77	1158.25	205.19
02	969.84	1158.60	205.19
03	969.70	1174.58	205.19
04	955.63	1174.60	205.19

DEPARTEMENT DE L'ORNE
Ville de L'AIGLE
8 rue René VIVIEN
Section AI n° 290
Superficie Cadastrale : 213 m²

PLAN DE DIVISION EN VOLUMES

Cabinet Philippe CAVOIT
Géomètre-Expert DPLG
1, rue François COULET - Parc Ouest
BP 47407 - 14 404 BAYEUX CEDEX
Tel : 02-31-51-24-24 Fax : 02-31-21-78-79
Mai 2017 dossier: 14 340



Plan du 1er étage

Volume allant du niveau 205.19 N.G.F. aux niveaux 208.23 et 210.60 N.G.F.

Echelle: 1/100

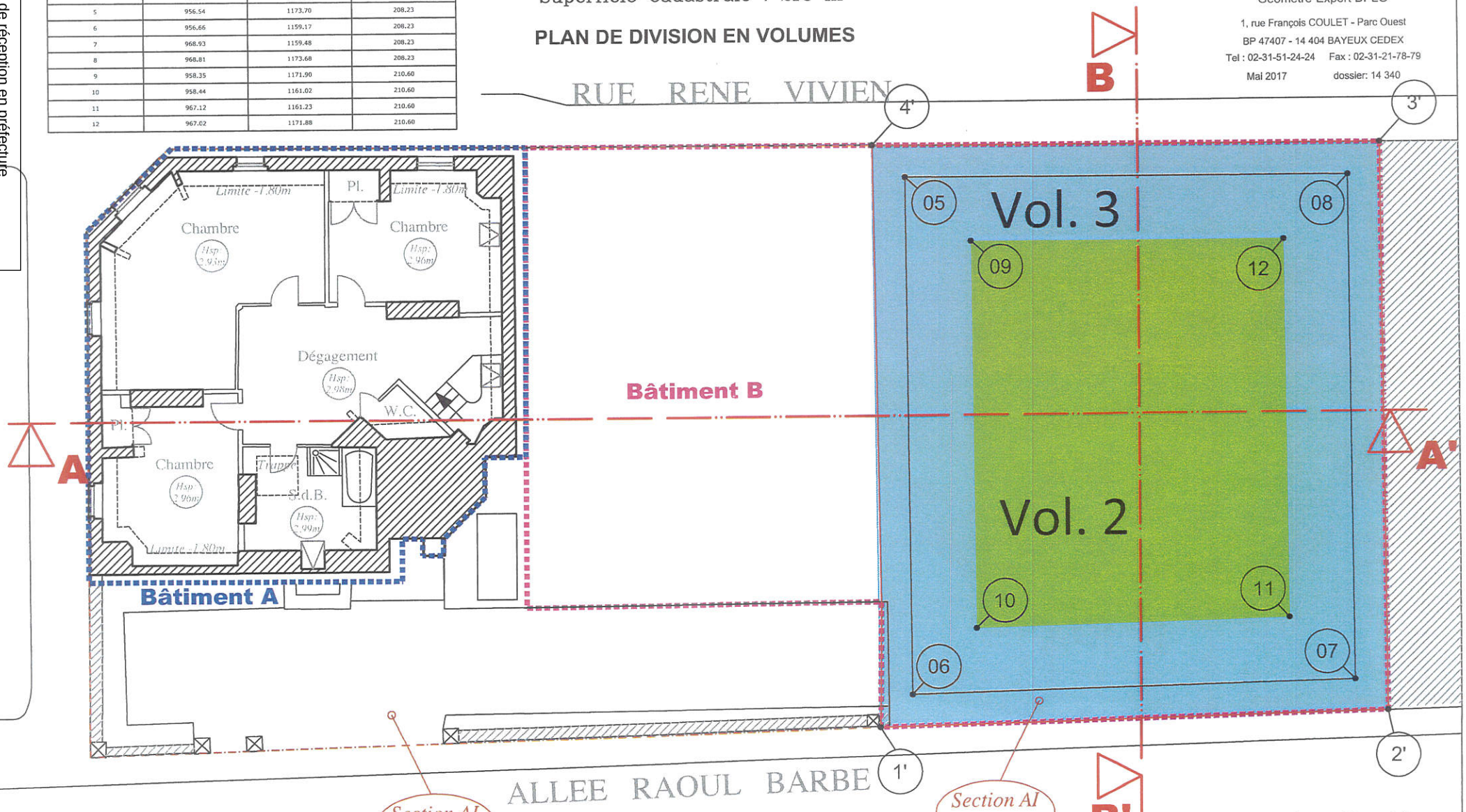
Accusé de réception en préfecture
061-216102145-20201214-2020-84-DE
Date de télétransmission : 22/12/2020
Date de réception préfecture : 22/12/2020

LISTE DES POINTS TOPOGRAPHIQUES			
MAT	X	Y	Z
1'	955.77	1158.25	208.23
2'	969.84	1158.60	208.23
3'	969.70	1174.58	208.23
4'	955.63	1174.60	208.23
5	956.54	1173.70	208.23
6	956.66	1159.17	208.23
7	968.93	1159.48	208.23
8	968.81	1173.68	208.23
9	958.35	1171.90	210.60
10	958.44	1161.02	210.60
11	967.12	1161.23	210.60
12	967.02	1171.88	210.60

DEPARTEMENT DE L'ORNE
Ville de L'AIGLE
8 rue René VIVIEN
Section AI n° 290
Superficie Cadastrale : 213 m²

PLAN DE DIVISION EN VOLUMES

Cabinet Philippe CAVOIT
Géomètre-Expert DPLG
1, rue François COULET - Parc Ouest
BP 47407 - 14 404 BAYEUX CEDEX
Tel : 02-31-51-24-24 Fax : 02-31-21-78-79
Mai 2017 dossier: 14 340



Plan des Combles

Volumes allant des niveaux 208.23 N.G.F. et 210.60 N.G.F. au surplus

Echelle: 1/100

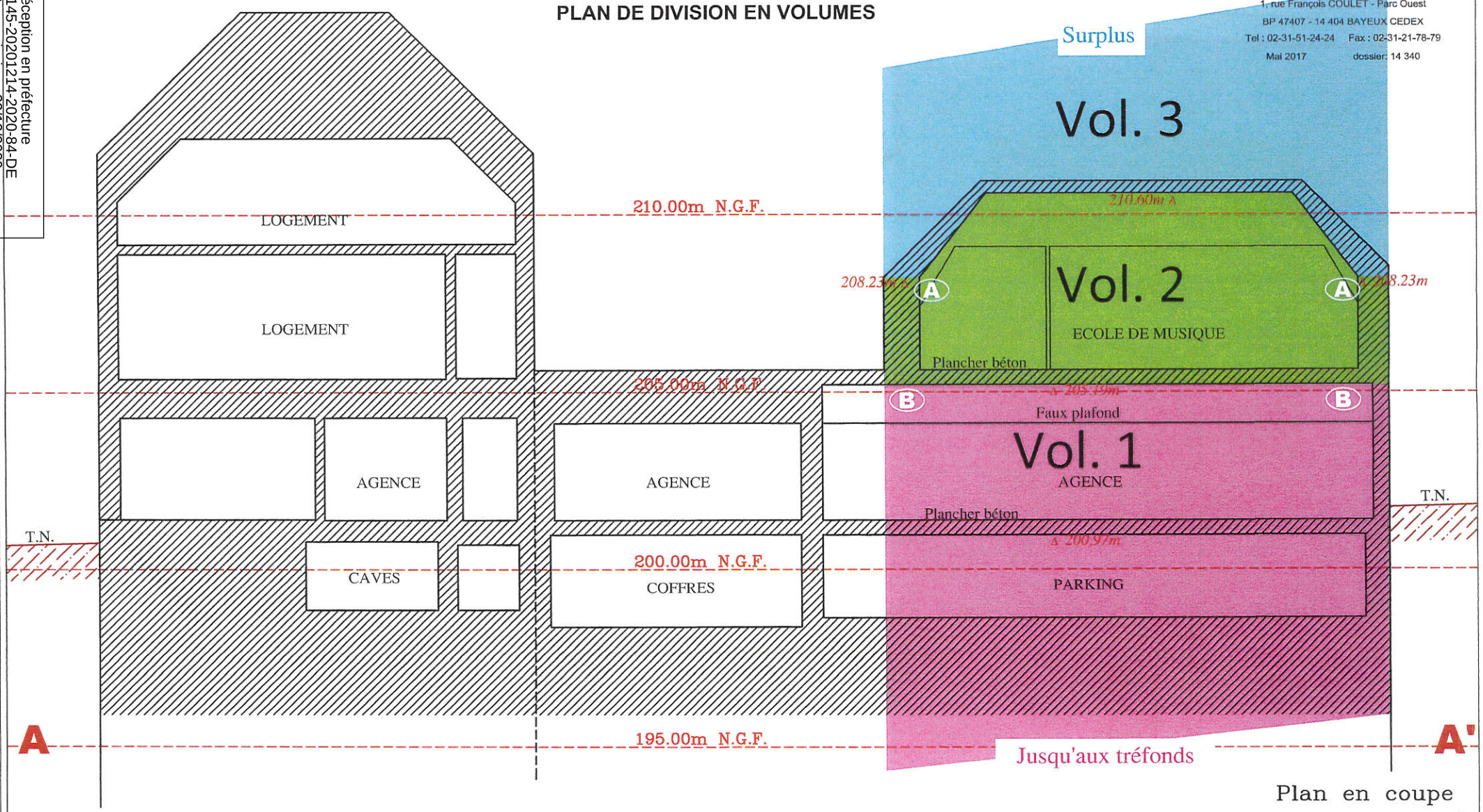
Accusé de réception en préfecture
061-216102145-20201214-2020-84-DE
Date de télétransmission : 22/12/2020
Date de réception préfecture : 22/12/2020

A: Servitude d'appui et d'accroche à charge du volume 2 et au profit du volume 3.
B: Servitude d'appui et d'accroche à charge du volume 1 et au profit du volume 2.

DEPARTEMENT DE L'ORNE
Ville de L'AIGLE
8 rue René VIVIEN
Section AI n° 290
Superficie Cadastrale : 213 m²

PLAN DE DIVISION EN VOLUMES

Cabinet Philippe CAVOIT
Géomètre-Expert DPLG
1, rue François COULET - Parc Ouest
BP 47407 - 14 404 BAYEUX CEDEX
Tel : 02-31-51-24-24 Fax : 02-31-21-78-79
Mai 2017 dossier: 14 340



VUE PAR L'ALLEE RAOUL BARBE

Plan en coupe
Coupe A A'
Echelle: 1/100

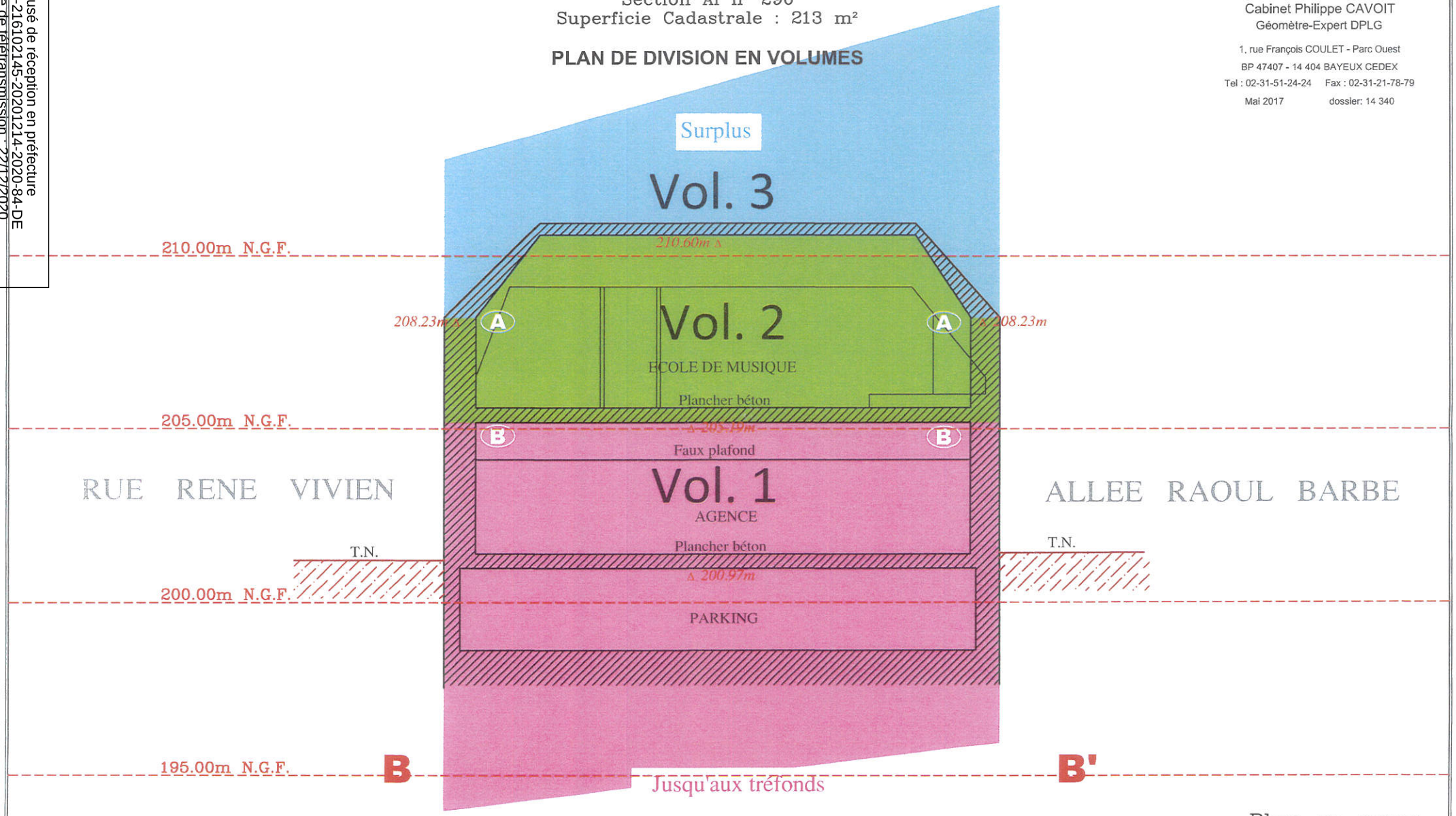
A: Servitude d'appui et d'accroche à charge du volume 2 et au profit du volume 3.
B: Servitude d'appui et d'accroche à charge du volume 1 et au profit du volume 2.

Accusé de réception en préfecture
061-216102145-20201214-2020-84-DE
Date de télétransmission : 22/12/2020
Date de réception préfecture : 22/12/2020

DEPARTEMENT DE L'ORNE
Ville de L'AIGLE
8 rue René VIVIEN
Section AI n° 290
Superficie Cadastrale : 213 m²

PLAN DE DIVISION EN VOLUMES

Cabinet Philippe CAVOIT
Géomètre-Expert DPLG
1, rue François COULET - Parc Ouest
BP 47407 - 14 404 BAYEUX CEDEX
Tel : 02-31-51-24-24 Fax : 02-31-21-78-79
Mai 2017 dossier: 14 340



Plan en coupe
Coupe B B'
Echelle: 1/100

Accusé de réception en préfecture
061-216102145-20201214-2020-84-DE
Date de télétransmission : 22/12/2020
Date de réception préfecture : 22/12/2020

Annexe b) 2020-84

Cabinet Philippe CAVOIT
Géomètre-Expert D.P.L.G.

Département de L'ORNE
VILLE DE L'AIGLE

« Caisse d'épargne »

Rue René Vivien – allée Raoul Barbé

REFERENCES CADASTRALES : SECTION AI N° 290
CONTENANCE CADASTRALE : 213 M²

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUME

Plans Annexés

Cabinet Philippe CAVOIT Géomètre-Expert DPLG Parc Ouest, 1 rue François Coulet 14400 BAYEUX
L'AIGLE – Orne – Caisse d'épargne
Dossier n° 14340 – 26 mai 2017

Accusé de réception en préfecture
061-216102145-20201214-2020-84-DE
Date de télétransmission : 22/12/2020
Date de réception préfecture : 22/12/2020

I. ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

OBSERVATIONS PRELIMINAIRES -STATUT JURIDIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

La parcelle AI n°290 fait l'objet d'une division en trois volumes. Ces volumes créés ne comprennent aucune quote-part indivise de parties communes. Le volume numéro 2 est une école de musique, relevant du domaine public. En conséquence, l'organisation juridique de l'ensemble immobilier édifié tel qu'il résulte des présentes et de toutes modifications régulièrement décidées, est différente de celle prévue à l'alinéa 2 de l'article 1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.
L'ensemble immobilier n'est donc pas soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis tel qu'il résulte de cette loi.
Chacun des volumes ci-après créés constitue une propriété au sens de l'article 544 du Code Civil, sans que la superposition qui résulte de la division ainsi faite n'entraîne d'indivision sur quelque élément que ce soit du sol ou des constructions.
Chaque volume ainsi créé peut-être librement subdivisé par son propriétaire. Il peut également réunir deux ou plusieurs volumes contigus. Dans les rapports entre les propriétaires de volumes et leurs ayants droit successifs, seuls sont pris en considération les éléments concernant l'emplacement, l'élévation et le volume des constructions compris dans leur volume sans égard à leur distribution intérieure et à leur destination, données dans le présent acte à titre indicatif pour faciliter leur identification.
En conséquence, chaque propriétaire peut toujours modifier le ou les volumes lui appartenant sous la seule réserve de ne pas porter atteinte aux droits des autres propriétaires. Il peut notamment en modifier les conditions de jouissance et soumettre son ou ses volumes au régime de la copropriété.

La désignation qui va être donnée aux volumes dans le présent acte est purement indicative et n'a pour but que de faciliter leur identification par référence aux plans établis par Philippe CAVOIT, Géomètre-Expert D.P.L.G. à Bayeux, qui demeureront ci-annexés après mention d'usage.
Toutes structures, lorsqu'elles existent, telles que poutres, poutrelles, faisant partie intégrante du plancher ou de la dalle d'un Volume, font partie de ce volume même en cas de débordement.
En outre le cas échéant, les murs séparant deux volumes bâtis, appartiennent par moitié à chacun d'eux, les murs extérieurs d'un volume, font quant à eux, partie intégrante de ce volume, sauf ce qui pourrait être précisé ci-après.
Par exception, la limite de deux volumes séparés par un joint de dilatation sera constituée par ce joint, le mur séparatif appartenant au volume dans le périmètre duquel il est situé.

En règle générale, et sauf indications contraires et si les éléments cités existent:
a) Chaque 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 ;
b) Chaque volume comprendra l'ensemble des ouvrages compris horizontalement entre les murs, cloisons ou vitrines de toute nature les délimitant, ceux-ci, tant inclus dans le volume s'ils sont situés à la périphérie du bâtiment et, en règle générale, s'ils sont séparatifs de plusieurs volumes, excepté le cas où ces ouvrages délimitent des volumes privés et des volumes publics. Dans cette hypothèse lesdits ouvrages seront rattachés à l'un des volumes, sans mitoyenneté entre les volumes publics et privés.

Accusé de réception en préfecture
061-216102145-20201214-2020-84-DE
Date de télétransmission : 22/12/2020
Date de réception préfecture : 22/12/2020

La surface de chaque volume à chacun des niveaux où il est situé, est donnée à titre indicatif. La surface exacte ne pourra résulter que d'un mesurage de chaque volume. Les cotes altimétriques indiquées sur ces plans sont également indicatives.

La surface de base de chaque volume ou fraction est indiquée afin de permettre de déterminer les limites des volumes ou fractions.

En planimétrie, les volumes ou fractions sont délimités par des périmètres définis en coordonnées XY rattachées dans un système local selon les tableaux de coordonnées demeurés ci-après.

En règle générale :

Les limites verticales des volumes sont constituées par des plans verticaux passant par les points de périmètre des assiettes des volumes ou fractions de volumes.

Les limites horizontales des volumes ou fractions de volumes, lorsqu'elles existent, sont constituées par les cotes de niveau inférieure ou supérieure, à défaut les volumes ou fractions de Volumes peuvent ne pas être limités en hauteur comme en profondeur.

Les limites obliques des volumes sont constituées par des plans inclinés passant par les points de périmètre des assiettes des volumes ou fractions de volumes.

II. ARTICLE 1 - ASSIETTE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

1 - OBSERVATIONS PREALABLES

L'objectif est de séparer le local correspondant à l'école de musique (devenant de fait espace public classé dans le domaine public communal de la ville de L'AIGLE), d'une part :

- de la partie inférieure contenant une agence bancaire et des parkings souterrains actuellement soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis tel qu'il résulte de la loi du 10 juillet 1965.
- Et d'autre part de la partie supérieure comprenant la toiture du bâtiment qui sera propriété d'une ASL de propriétaires.

2 – L'ENSEMBLE IMMOBILIER VOLUMETRIQUE

L'ensemble immobilier est situé entre la rue René VIVIEN et l'allée Raoul Barbé à L'AIGLE (61300),cadastré AI n°290 pour une contenance totale de 2 ares et 13 centiares (213m²).

Cet ensemble immobilier est délimité :

- Au Nord/Ouest par la parcelle AI n°209 (copropriété privée) ;
- Au Nord/Est par la rue René Vivien ;
- Au Sud/Est par la parcelle AI n°289 (commune de L'AIGLE) ;
- Au Sud/Ouest par l'Allée Raoul Barbé ;

Cet ensemble immobilier comprend un seul bâtiment :

Ce bâtiment comprend 2 étages et un sous-sol.

Il a un usage d'agence bancaire au rez-de-chaussée, parking en sous-sol et d'école de musique au premier étage. De forme régulière, il est aligné sur la rue René Vivien et l'allée Raoul Barbé. L'accès au parking s'effectue par l'allée Raoul Barbé, celui de l'école de musique s'effectue par

Accusé de réception en préfecture
061-216102145-20201214-2020-84-DE
Date de télétransmission : 22/12/2020
Date de réception préfecture : 22/12/2020

l'intermédiaire d'un escalier sur l'emprise de la parcelle cadastrée AI n°289, celui de l'agence bancaire par la rue René Vivien

III. ARTICLE 2 - DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

1 - OBSERVATIONS PREALABLES

La désignation qui va être donnée des volumes dans le présent acte est purement indicative et n'a pour but que de faciliter leur identification par référence aux plans qui demeurent annexés aux présentes.
Les altitudes définies ci-après sont rattachées au système NGF 69 – Altitude Normale - établie à partir des observations marégraphiques réalisées au Marégraphe de Marseille entre le 1er février 1885 et le 1er janvier 1897.
L'altitude du repère utilisé, immatriculé CT-94, sis Place Saint MARTIN, sur le mur de l'église Saint Martin (z=202,394m), nous a été communiquée par les services du géoportail.

En vue de cette division en volumes, la Caisse d'épargne a fait établir par le Cabinet Philippe CAVOIT, Géomètre-Expert à BAYEUX, en juillet 2015, un ensemble de plans comprenant :
- 4 plans « Division en Volumes – Vue en plan » identifiés « Sous-sol » « Rez-de-Chaussé » « 1er étage » et « combles», à l'échelle du 1/100ème ;
- Un jeu de 2 coupes à l'échelle du 1/100ème identifiées Coupes A A' et B B' ;

Afin de définir précisément l'assiette de la division en volumes.

1.1 Limites séparatives horizontales - Généralités
- La limite inférieure du volume 2 :

- dans le plan horizontal passant par la cote indiquée sur les plans annexés ;
- La limite inférieure du volume 3 :

- dans les plans horizontaux inclinés passant par les cotes indiquées sur les plans annexés ;

1.2 Limites séparatives verticales - Généralités
Les limites séparatives verticales ont été définies en fonction des limites cadastrales et des constructions existantes.

1.3 Surfaces des volumes
La contenance de base (projection au sol) de chaque volume, à chacun des niveaux où il est situé, est donnée à titre informatif, à savoir 213m².

2 - DESIGNATION DES VOLUMES

L'ensemble immobilier sis 8, rue René VIVIEN à L'AIGLE (61300) est divisé en TROIS **(3)** Volumes numérotés de **1** à **3**, à savoir :

1. Volume **UN** [1] (Volume affecté à des locaux à usage d'agence bancaire et des parkings en sous-sol) ;
2. Volume **DEUX** [2] (Volume affecté à une école de musique) ;
3. Volume **TROIS** [3] (Volume affecté à la toiture du bâtiment) ;

Accusé de réception en préfecture
061-216102145-20201214-2020-84-DE
Date de télétransmission : 22/12/2020
Date de réception préfecture : 22/12/2020

VOLUME N°1 (volume géométriquement capable à dominante « LOCAUX ET PARKINGS »)
Ce Volume de forme régulière comprend principalement :
- la partie inférieur du bâtiment occupant la parcelle cadastrée AI n°290.
Ce Volume contient :
- le bâtiment et ses fondations, canalisations et réseaux destinés à son usage exclusif ;
- le tréfonds.
Ce **VOLUME N°1** est décrit ci-dessous par un périmètre et des cotes altimétriques (altitudes NGF 69).
Ce Volume est délimité sur les plans ci-annexés (Division en Volumes – plans du sous-sol et du Rez-de-Chaussée et coupes A A' et B B') par des points numérotés et les cotes suivantes :
- périmètre défini par les points numérotés : **01 à 04** ;
- contenance de base : **213 m²** ;
- Altitude Normale : **sans limitation en profondeur** et jusqu'à la cote de **205,19m environ** ;
- Teinte sur les plans : **rose**.

VOLUME N°2 (volume géométriquement réel à dominante « ECOLE DE MUSIQUE »)
Ce Volume de forme régulière comprend principalement : la partie supérieure du bâtiment occupant la parcelle cadastrée AI n°290.
Ce Volume contient :
- la dalle béton du 1er étage, canalisations et réseaux destinés à son usage exclusif ;
- le surplomb jusqu'à la sous-face de la toiture
Ce **VOLUME N°2** est décrit ci-dessous par un périmètre et des cotes altimétriques (altitudes NGF 69).
Ce Volume est délimité sur les plans ci-annexés (Division en Volumes – plans du 1er étage et du 2ème étage et coupes A A' et B B') par des points numérotés et les cotes suivantes :
- périmètre défini par les points numérotés : **01 à 04, 01' à 04', 05 à 08 et 09 à 11**;
- contenance de base : **213 m²** ;
- Altitude Normale : à partir de **205,19m environ** et **jusqu'aux niveaux 208.23m environ et 210.60m environ**
- Teinte sur les plans : **vert**.

VOLUME N°3 (volume géométriquement réel à dominante « TOITURE »)
Ce Volume de forme régulière comprend principalement : la toiture du bâtiment occupant la parcelle cadastrée AI n°290.
Ce Volume contient :
- de la sous-face de la toiture, la charpente et le revêtement de la toiture;
- le surplomb sans limitation de hauteur
Ce **VOLUME N°3** est décrit ci-dessous par un périmètre et des cotes altimétriques (altitudes NGF 69).
Ce Volume est délimité sur les plans ci-annexés (Division en Volumes – plans des combles et coupes A A' et B B') par des points numérotés et les cotes suivantes :
- périmètre défini par les points numérotés : **01' à 04', 05 à 08 et 09 à 11**;
- contenance de base : **213 m²** ;
- Altitude Normale : à partir de **208.23m environ et 210.60m environ et au-dessus sans limitation de hauteur**
- Teinte sur les plans : **bleu**.

NOTA :

.

Aucune procédure de bornage/délimitation n'a été effectuée par le Cabinet Philippe CAVOIT.

Accusé de réception en préfecture
061-216102145-20201214-2020-84-DE
Date de télétransmission : 22/12/2020
Date de réception préfecture : 22/12/2020

IV. ARTICLE 3 – TABLEAUX RECAPITULATIFS

En conséquence, l'état descriptif de division ci-dessus exposé est résumé dans le tableau ci-après :

N° des Volumes	Désignation à titre indicatif	Sommets de l'emprise	Contenance de base des volumes	Niveau inférieur N.G.F.	Niveau supérieur N.G.F.
1	Locaux et parkings	01-02-03-04	213m²	Sans limitation en profondeur	205,19m
2	École de musique	01-02-03-04 01'-02'-03'-04' 05-06-07-08 09-10-11-12	213m²	205,19m	208,23m 210,60m
3	toiture	01'-02'-03'-04' 05-06-07-08 09-10-11-12	213m²	208,23m 210,60m	Sans limitation en hauteur

Points	X	Y	Z
01	955,77	1158,25	205,19
02	969,84	1158,60	205,19
03	969,70	1174,58	205,19
04	955,63	1174,60	205,19
01'	955,77	1158,25	208.23
02'	969,84	1158,60	208.23
03'	969,70	1174,58	208.23
04'	955,63	1174,60	208.23
05	956,54	1173,70	208.23
06	956,66	1159,17	208.23
07	968,93	1159,48	208.23
08	968,81	1173,68	208.23
09	958,35	1171,90	210,60
10	958,44	1161,02	210,60
11	967,12	1161,23	210,60
12	967,02	1171,88	210,60

Accusé de réception en préfecture
061-216102145-20201214-2020-84-DE
Date de télétransmission : 22/12/2020
Date de réception préfecture : 22/12/2020

V. ARTICLE 4 – SERVITUDES

Article 1er. – Servitudes et charges auxquelles seront soumis les différents 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 volumes 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 volumes, leurs propriétaires seront réputés accepter et consentir les servitudes en cause, sans aucune indemnité quelconque, et à titre perpétuel.

1 -Servitudes générales.

1.1 - Servitudes générales d'appui, d'accrochage et de prospect.

L'ensemble immobilier étant composé de 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, ainsi que toutes servitudes de vues, de prospect et de surplomb rendues nécessaires par la structure même de l'ensemble immobilier. Le propriétaire du local aura ainsi le droit de pratiquer de petits percements, travaux et menus ouvrages à condition de n'apporter aucune détérioration aux structures porteuses, de ne pas porter atteinte à stabilité de celles-ci et de n'occasionner aucun trouble de voisinage.
En outre, les charges maximales pour lesquelles les structures porteuses ont été réalisées devront être constamment respectées.

1.2 -Servitudes d'accrochage.

La dalle constituant le plafond d'un volume n'appartenant pas au propriétaire de ce volume, mais au propriétaire du volume supérieur, cette dalle sera grevée d'une servitude d'accrochage pour des équipements divers (canalisations, faux plafonds, élément de décoration, etc…) entraînant des charges compatibles avec les structures portantes. Le propriétaire du local aura ainsi le droit de pratiquer de petits percements, travaux et menus ouvrages à condition de n'apporter aucune détérioration aux structures porteuses, de ne pas porter atteinte à stabilité de celles-ci et de n'occasionner aucun trouble de voisinage.

1.3 - Servitudes de passage de 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 qu'ils soient publics ou privés, nécessaires à l'alimentation et

Accusé de réception en préfecture
061-216102145-20201214-2020-84-DE
Date de télétransmission : 22/12/2020
Date de réception préfecture : 22/12/2020

l'évacuation technique 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 divers réseaux affectés à l'usage exclusif d'un volume seront la propriété de ce volume sur tout leur parcours à partir des canalisations générales.
Lorsque ces canalisations et réseaux desserviront plusieurs volumes, elles appartiendront à chacun des 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 volumes concernés.
Pour un réseau ou une canalisation à usage exclusif d'un volume, son entretien sera à la charge du dit volume.
Cette servitude emporte donc une servitude de passage nécessaire à l'entretien et à la réfection éventuelle.
En aucun cas, un propriétaire de volume ne pourra compromettre ni rendre plus difficile ou onéreux l'exercice des servitudes ci-dessus stipulées.

1.4 - Servitude de passage.

néant

1.5- Entretien – Réparations - Reconstruction.

Obligation générale d'entretien et de réparation.

Chaque propriétaire devra assurer l'entretien et la réparation de son volume de façon telle qu'il n'affecte à aucun moment la solidité de l'ensemble immobilier et la sécurité de ses occupants et qu'il n'entrave pas l'utilisation normale des autres parties de l'ensemble immobilier, le tout sous réserve des dispositions ci-après.

Ouvrages et équipements d'intérêt collectif.

La gestion, l'entretien et la réparation des ouvrages et équipements 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 mil 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 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.

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,

Accusé de réception en préfecture
061-216102145-20201214-2020-84-DE
Date de télétransmission : 22/12/2020
Date de réception préfecture : 22/12/2020

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 précédent 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 volumes 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.

1.6 - Servitude d'écoulement des eaux et d'étanchéité.

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

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 volume supérieur qui à cet effet profitera de toutes servitudes nécessaires sur le ou les volumes inférieurs.

1.7 - Servitude de ventilation et d'aération.

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

2 Adhésion à l'Association Syndicale.

Chaque acquéreur d'un bien ou d'un droit immobilier dans l'ensemble immobilier de volume deviendra de plein droit membre de l'Association Syndicale, dans les termes de la Loi du 21 Juin 1865 et les lois qui l'ont modifié, ce qui entraînera pour lui obligation aux charges ; il participera aux dépenses de l'exercice considéré "prorata temporis".

Accusé de réception en préfecture
061-216102145-20201214-2020-84-DE
Date de télétransmission : 22/12/2020
Date de réception préfecture : 22/12/2020

3 Modification des lots.

Chaque propriétaire pourra diviser un lot lui appartenant en deux ou plusieurs lots.
Il pourra également réunir deux ou plusieurs lots contigus, le tout sans l'accord des propriétaires des autres lots.
L'état descriptif sera modifié en conséquence et cette modification sera publiée au service de la publicité foncière d'ARGENTAN.

4 Assurance – Reconstruction des ouvrages de base – Autorisations administratives.

4.1 - Assurance.

Le ou les propriétaires de chaque 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, inondations,
- les chutes d'avion et chocs de 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 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 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 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.

4.2 - Reconstruction.

a) En cas de destruction totale ou partielle des ouvrages de base permettant de matérialiser les différents volumes et d'assurer leur fonctionnement, chaque propriétaire de lot, sera dans l'obligation de participer à la reconstruction ou à au remplacement de ces ouvrages, dans les proportions fixées par les statuts de l'Association Syndicale, ainsi qu'il est précisé ci-après et après avis du bureau de contrôle.
Cette dernière est chargée de l'organisation et de la mise en œuvre des travaux nécessaires. Les dépenses correspondantes seront considérées comme des charges de l'Association et recouvrées selon la procédure prévue aux statuts. Aucun propriétaire ne pourra se soustraire à cette obligation sous réserve de l'application des dispositions du Code Civil, notamment en son article 699.
Toutefois, l'Assemblée Générale de l'Association Syndicale a la possibilité de renoncer à toute reconstruction des ouvrages de base, si cette condition était prise à l'unanimité de ces membres.

Accusé de réception en préfecture
061-216102145-20201214-2020-84-DE
Date de télétransmission : 22/12/2020
Date de réception préfecture : 22/12/2020

Dans ce dernier cas, les indemnités d'assurances seront réparties entre eux par l'Association Syndicale, proportionnellement à la surface de plancher Hors-Œuvre de chacun des lots.
Le droit de reconstruire se répartira entre les différents volumes composant l'ensemble immobilier au prorata des surfaces hors œuvre en planchers développés initialement construites dans l'emprise desdits volumes.
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 Président du 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 destruction totale ou partielle, le ou les propriétaires de chaque 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 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 volumes différents, les dépenses de réfection des réseaux, des canalisations, des éléments d'équipement, avec leurs gaines, emplacements techniques ou locaux, qui assurent la desserte de plusieurs volumes, ainsi que les aménagements extérieurs et espaces verts, 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 cloisons assurant la séparation de deux volumes seront supportées par moitié par les propriétaires des volumes situés de part et d'autre.
La réfection des réseaux, canalisations, éléments d'équipement qui assurent exclusivement la desserte d'un volume mais sont situés, à titre de servitude, dans un autre volume, sera assumée aux frais exclusifs du ou des propriétaires du volume dont ils assurent la desserte et par ses soins.

c) En cas de carence du ou des propriétaires d'un 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 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 volume décident de le reconstruire, ils pourront utiliser les éléments implantés par le ou les propriétaires du ou des volumes 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) propriétaire(s) du ou des volumes dominants une quote-part du coût de ces éléments évalués à la date où cette faculté est exercée, déterminée ainsi qu'il est dit au b) ci-dessus.

5 -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.
L'installation et l'exploitation des différents locaux ou commerces ainsi que les matériaux et

Accusé de réception en préfecture
061-216102145-20201214-2020-84-DE
Date de télétransmission : 22/12/2020
Date de réception préfecture : 22/12/2020

équipements utilisés ne devront causer aucun bruit, fumée, mauvaise odeur, trépidation, ou autre qui pourraient incommoder les autres occupants de l'ensemble immobilier, ceci étant analysé comme une obligation de résultat.

6 Modalités 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'ensemble 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.

Le 26 mai 2017
Philippe CAVOIT
Géomètre-Expert

Accusé de réception en préfecture
061-216102145-20201214-2020-84-DE
Date de télétransmission : 22/12/2020
Date de réception préfecture : 22/12/2020

Annexe c) 2020-84

101606701
JCL/LB/

L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT.
Le
A CAEN (Calvados), 6 rue du Docteur Rayer, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître Jean-Charles LEFORT, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle « Jean-Luc DESFOUX, Nicolas VIELPEAU, Matthias MARGUERITTE, Jean-Charles LEFORT et Jean-Charles DESCLOS », titulaire d'un Office Notarial à CAEN, 6 rue du Docteur Rayer

A RECU LES STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE PROPRIETAIRES A LA REQUETE DE :

1° - La Société dénommée **CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE NORMANDIE**, Société anonyme à directoire et conseil de surveillance, au capital de 520.000.000,00 €, dont le siège est à BOIS-GUILLAUME (76230), 151 rue d'Uelzen, identifiée au SIREN sous le numéro 384353413 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ROUEN.

ETANT ICI PRECISE que ledit bien appartenait précédemment à :
La Société dénommée CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE BASSE-NORMANDIE, Banque coopérative régie par les articles L512-85 et suivants du Code Monétaire et Financier, Société Anonyme à Directoire et Conseil d'Orientation et de Surveillance au capital de 71 914 500 EUR, dont le siège est à CAEN (14000), 7, rue Colonel Rémy, identifiée au SIREN sous le numéro 384 353 413 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CAEN .
Ladite CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE BASSE-NORMANDIE est devenue la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE NORMANDIE, suite à l'opération de fusion-absorption aux termes d'un acte sous seing privé en date du 21 avril 2008, contenant apport des biens appartenant à la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE HAUTE-NORMANDIE à la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE BASSE-NORMANDIE, déposé au rang des minutes de Maître Jean-Luc DESFOUX, notaire à CAEN, le 30 juin 2008, suivie d'un changement de dénomination de ladite société, sans création d'un être moral nouveau.

Accusé de réception en préfecture
061-216102145-20201214-2020-84-DE
Date de télétransmission : 22/12/2020
Date de réception préfecture : 22/12/2020

2° - COMMUNE DE L'AIGLE

LEQUELS ont établi ainsi qu'il suit les statuts de l'association syndicale libre dénommée :

" ASSOCIATION SYNDICALE DES PROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE 8 RUE RENE VIVEN A L'AIGLE **".**

Constituée en vue de l'entretien, de la gestion, de la réalisation de travaux et d'actions d'intérêt commun relativement au lot volume numéro 3 sis à L'AIGLE – 8 rue René Vivien, ainsi qu'il sera dit ci-après.

BASE LEGALE

Cette association est régie par l'ordonnance numéro 2004-632 du 1er juillet 2004 et le décret numéro 2006-504 du 3 mai 2006 portant application de l'ordonnance précitée.

TITRE I - DEFINITION DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

ARTICLE 1 - MEMBRES DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

1° - Sont membres de l'association syndicale, tout propriétaire, pour quelque cause que ce soit et à quelque titre que ce soit de l'un des lots volume de l'ensemble immobilier ci-après nommé.

2° - L'adhésion à l'association résulte :

a) Soit de la participation du ou des propriétaires à l'acte portant constitution de la présente association et établissement de ses statuts.

b) Soit de tout acte de mutation à titre onéreux ou rémunératoire des lots volume de l'ensemble immobilier sus-après nommé intervenant entre les propriétaires visés au a) et tout acquéreur ou bénéficiaire d'apport.

c) Soit de toute mutation à titre gratuit desdits lots.

L'association syndicale existe de droit dès qu'il y a deux propriétaires distincts de lots de l'ensemble immobilier sus-énoncé.

ARTICLE 2 - OBJET DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

L'association syndicale a pour objet :

- l'entretien des biens communs à tous les propriétaires de l'ensemble immobilier compris dans son périmètre.
- l'appropriation desdits biens ;
- leur cession à titre onéreux ou gratuit au profit de qui que ce soit ;
- le contrôle de l'application du cahier des charges de l'ensemble immobilier ;
- l'exercice de toutes actions afférentes audit contrôle ainsi qu'aux ouvrages et équipements ;
- la gestion et la police des biens communs nécessaires ou utiles pour la bonne jouissance des propriétaires dès leur mise en service et la conclusion de tous contrats et conventions relatifs à l'objet de l'association ;
- la répartition des dépenses de gestion et d'entretien entre les membres de l'association et leur recouvrement.

D'une manière générale toutes opérations financières, mobilières et immobilières concourant aux objets ci-dessus définis notamment la réception de toutes subventions et la conclusion de tous emprunts.

ARTICLE 3 - DENOMINATION

L'association syndicale prend la dénomination de : " ASSOCIATION SYNDICALE DES PROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE 8 RUE RENE VIVEN A L'AIGLE **".**

Accusé de réception en préfecture
061-216102145-20201214-2020-84-DE
Date de télétransmission : 22/12/2020
Date de réception préfecture : 22/12/2020

ARTICLE 4 - SIEGE

Son siège est fixé à L'AIGLE (ORNE) 61300 8 Rue René Vivien,
Il pourra être transféré en tout autre endroit de la commune par simple décision du syndicat.

ARTICLE 5 - DUREE

La durée de la présente association syndicale est illimitée.

TITRE II - ASSEMBLEES GENERALES

ARTICLE 6 - COMPOSITION

Principes :

L'assemblée générale se compose de toutes les personnes définies sous l'article "Membres de l'association".

Les membres de l'assemblée peuvent se faire représenter par un mandataire qui doit lui-même être membre de l'association.

Toutefois, un membre de l'association peut se faire représenter par son conjoint, l'un de ses ascendants ou descendants.

Les mandats sont obligatoirement donnés par écrit.

Tout mandataire ne peut détenir à lui seul plus de dix mandats.

Avant chaque assemblée générale, le directeur constate les mutations intervenues avant la dernière assemblée et modifie l'état nominatif des membres de l'association.

Cas particuliers :

- Au cas où un des lots est la propriété indivise de plusieurs personnes, les indivisaires ne peuvent se faire représenter que par l'un d'eux.
- Dans le cas de nue-propriété et d'usufruit, il est convenu que l'usufruitier prend seul la qualité de membre de l'association, mais qu'il devra informer le nu-propriétaire des décisions prises par l'association.
- Pour les lots appartenant à des personnes morales, le représentant légal de chacune des sociétés assure la représentation lors des assemblées, ou tout autre personne justifiant de ses pouvoirs.

ARTICLE 7 - POUVOIRS

1° - L'assemblée générale des propriétaires statuant dans les conditions de quorum et de majorité ci-après prévues est souveraine pour toutes les questions comprises dans l'objet du syndicat. Elle nomme les membres du syndicat qui est chargé de l'administration de l'association.

Elle approuve leurs comptes et leur gestion.

2° - Elle modifie les statuts de l'association ainsi que le cahier des charges de l'ensemble immobilier.

3° - Les décisions régulièrement prises s'imposent à tous les propriétaires et même à ceux qui ont voté contre la décision ou qui n'ont pas été présents ou représentés à la réunion.

4° - L'association syndicale peut agir en justice, acquérir, vendre, échanger, transiger, emprunter et hypothéquer.

ARTICLE 8 - CONVOCATIONS

1° - L'assemblée générale se réunit au moins une fois par an, l'une de ses réunions ayant obligatoirement lieu au cours du semestre qui suit la clôture de l'exercice social.

Elle peut être convoquée de manière extraordinaire lorsque le syndicat le juge nécessaire.

Accusé de réception en préfecture
061-216102145-20201214-2020-84-DE
Date de télétransmission : 22/12/2020
Date de réception préfecture : 22/12/2020

Elle doit être convoquée lorsque la demande écrite en a été faite au syndicat par les membres de l'assemblée représentant au moins la moitié des voix de l'ensemble.

2° - Les convocations sont adressées par lettre recommandée avec accusé de réception à tous les membres de l'association au moins quinze jours avant la réunion. Elles contiennent le jour, le lieu, l'heure de la réunion et l'ordre du jour.

Elles sont adressées aux propriétaires ou à leurs représentants au domicile qu'ils ont fait connaître et sous pli recommandé.

Ces convocations pourront être également remises aux propriétaires contre l'émargement d'un état.

3° - Lorsque l'assemblée est convoquée sur la demande de membres représentant la moitié au moins des voix de l'ensemble, ces membres indiquent au syndicat les questions qu'il doit porter à l'ordre du jour et formulent les prochaines résolutions.

Dans ce cas, le syndicat peut former en outre son propre ordre du jour et ses projets de résolution et les présenter distinctement.

ARTICLE 9 - VOIX

La propriété d'un lot confère une voix.

Les membres de l'assemblée disposent d'autant de voix qu'ils sont propriétaires de lots.

Le syndicat établit et tient à jour la liste des propriétaires avec le nombre de voix dont ils disposent.

ARTICLE 10 - MAJORITE

Sauf exceptions ci-après énoncées, les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées par les propriétaires présents ou représentés.

Les exceptions sont les suivantes :

1° - Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur un projet de création d'équipements nouveaux ou de suppression d'un équipement ou service existant ou encore sur l'engagement d'une action en exécution forcée des dispositions des documents autres que le recouvrement des charges, ces décisions sont prises à la majorité absolue des voix appartenant à tous les propriétaires.

Au cas où l'assemblée saisie d'un projet de résolution dont l'adoption requiert la majorité absolue, ne réunit pas le quorum, comme au cas où lors de l'assemblée cette condition a été remplie sans qu'une majorité absolue se soit dégagée pour ou contre le projet de résolution, il pourra être tenu une seconde assemblée sur deuxième convocation et cette assemblée prendra sa décision à la majorité des voix exprimées par les propriétaires présents ou représentés.

2° - Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur un projet de modification des présents statuts ou du cahier des charges du lotissement, ces décisions seront prises à la majorité des propriétaires représentant au moins les deux tiers de la superficie des propriétés ou les deux tiers des propriétaires représentant plus de la moitié de la superficie des propriétés.

3° - En ce qui concerne la modification des pièces du dossier approuvé du lotissement, ses décisions ne sont valablement prises qu'à la même majorité des propriétaires représentant au moins les deux tiers de la superficie des propriétés ou les deux tiers des propriétaires représentant plus de la moitié de la superficie des propriétés mais ne sont applicables ensuite qu'autant que l'autorité administrative prononce la modification ayant fait l'objet du vote, la modification devant en toute hypothèse être compatible avec le règlement d'urbanisme applicable.

ARTICLE 11 - TENUE DES ASSEMBLEES

L'assemblée générale est présidée par le président du syndicat de l'association ou à son défaut par un autre membre du syndicat désigné par lui, assisté par un scrutateur choisi par elle.

Accusé de réception en préfecture
061-216102145-20201214-2020-84-DE
Date de télétransmission : 22/12/2020
Date de réception préfecture : 22/12/2020

Elle nomme un ou plusieurs secrétaires.

Il est tenu une feuille de présence contenant les noms, prénoms et domicile des propriétaires présents ou représentés et le nombre des voix auxquelles chacun d'eux a droit. Cette feuille est certifiée par président de l'assemblée, le scrutateur et le ou les secrétaires de séance. Elle doit être communiquée à tous les propriétaires qui le requièrent.

ARTICLE 12 - ORDRE DU JOUR

Lors de l'assemblée générale ordinaire la discussion porte sur les questions inscrites à l'ordre du jour ainsi que sur toutes questions posées par un ou plusieurs membres du syndicat par lettre recommandée avec demande d'avis de réception huit jours au moins avant la séance.

Dans les réunions extraordinaires ou lorsque la convocation de l'assemblée a été demandée par la moitié des membres de l'association, l'assemblée ne peut délibérer que sur les questions mentionnées sur les convocations.

ARTICLE 13 - DELIBERATIONS

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre spécial ouvert à cet effet et conservé par le secrétaire.

Les décisions sont notifiées au moyen d'une copie du procès-verbal certifiée par le président du syndicat et adressée sous pli simple aux propriétaires ayant participé par eux-mêmes ou par un mandataire aux travaux de l'assemblée et ayant voté pour les résolutions présentées ou s'étant abstenus.

La copie du procès-verbal certifiée est adressée sous pli recommandé avec avis de réception aux propriétaires n'ayant pas participé aux travaux de l'assemblée ou ayant voté contre les résolutions proposées.

En application des dispositions de l'article 2254 du Code civil, la durée de prescription des recours contre les décisions prises en assemblée générale est fixée à un an.

TITRE III - SYNDICAT

ARTICLE 14 - PRINCIPE

L'association est administrée par un syndicat regroupant l'ensemble des propriétaires de l'immeuble. En cas de pluralité de bâtiment, chaque bâtiment aura son propre syndicat fonctionnant selon les règles établies aux présentes et ce pour les éléments d'équipement qui lui sont propres. Un syndicat sera nommé pour l'ensemble immobilier lui-même et ce pour les éléments d'équipement communs à l'ensemble des bâtiments.

ARTICLE 15 - REUNIONS DU SYNDICAT

Le syndicat se réunit à la diligence d'un de ses membres en cas de nécessité.

Ses décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés. Un membre du syndicat ne peut représenter plus d'une personne. En cas de partage des voix, celle du président est prépondérante.

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre spécial ouvert à cet effet et signé par tous les membres présents à la délibération.

ARTICLE 16 - POUVOIRS ET ATTRIBUTIONS DU SYNDICAT

Le syndicat a les pouvoirs les plus étendus dans le cadre et pour la réalisation de l'objet de l'association ci-dessus défini.

Il a notamment, sans que cette énumération soit limitative, les pouvoirs suivants :

Accusé de réception en préfecture
061-216102145-20201214-2020-84-DE
Date de télétransmission : 22/12/2020
Date de réception préfecture : 22/12/2020

- il administre, conserve et entretient tous les biens communs et éléments d'équipements généraux compris dans le périmètre de l'association syndicale et faisant partie de son objet ;

- il engage le personnel nécessaire à la conservation, à l'entretien et à la police des biens et équipements ci-dessus visés, fixe les conditions de son emploi et le rémunère ;

- il fait effectuer tous travaux d'entretien courant ou nécessaires et urgents ;

- il fait effectuer, sur décision de l'assemblée générale, tous travaux de création de biens communs nouveaux et éléments d'équipements ; à cet effet, il conclut tous marchés, en surveille l'exécution et procède à leurs règlements ;

- il reçoit, au nom de l'association, à titre gratuit, la propriété de tous biens communs et éléments d'équipements et oblige l'association à décharger pour l'avenir le cédant de toutes obligations d'entretien et de conservation desdits biens et équipements ;

- corrélativement, il conclut toutes cessions gratuites à la commune ou toute autre collectivité des voies dont elle aura prononcé le classement dans sa voirie ;

- aux fins ci-dessus, il signe tous actes, souscrit toutes déclarations et engagements et requiert toutes publicités ;

- il ouvre tous comptes en banque, les fait fonctionner tant au débit qu'au crédit, place et retire tous fonds ;

- il fait toutes opérations avec l'administration des postes, reçoit tous plis recommandés, lettres chargées, donne toutes décharges et signatures au nom de l'association ;

- il conclut toutes conventions avec toutes administrations, collectivités locales et services concédés, reçoit toutes subventions, contracte tous engagements.

- il établit chaque année le tableau des voix et obligations des propriétaires ;

- il procède à l'appel auprès des propriétaires des fonds destinés à couvrir les dépenses de l'association. Il recouvre les fonds en usant si nécessaire de toute procédure d'exécution ;

- il représente l'association en justice tant en demande qu'en défense, il transige, compromet, acquiesce et se désiste de toutes actions ;

- il consent sous sa responsabilité toutes délégations partielles, temporaires ou non de ses pouvoirs ;

- il peut consentir une délégation précise pour un temps limité à toute personne.

TITRE IV - FRAIS ET CHARGES

ARTICLE 17 - DEFINITION DES CHARGES

Seront supportés par l'ensemble des propriétaires savoir :

Tous les frais et charges relatifs à la mise en état et en entretien des éléments d'équipements de l'ensemble immobilier.

Tous les frais et charges quelconques concernant les branchements et conduites particulières d'eaux, d'électricité, d'écoulement des eaux desservant chaque bâtiment établi sur des lots divis et généralement tout ce qui est spécial à chaque bâtiment restent à la charge personnelle de son propriétaire.

Sont formellement exclues des charges de l'association syndicale, les dépenses entraînées par le fait ou la faute soit de l'un des membres de l'association, soit d'une personne ou d'un bien dont l'un de ceux-ci est légalement responsable.

ARTICLE 18 - REPARTITION DES CHARGES

La répartition des charges sera la suivante :
Pour le lot volume 1 : 584/1000èmes,
Pour le lot volume 2 : 416/1000èmes.

Accusé de réception en préfecture
061-216102145-20201214-2020-84-DE
Date de télétransmission : 22/12/2020
Date de réception préfecture : 22/12/2020

La répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des propriétaires.

ARTICLE 19 - PAIEMENT DES CHARGES

Les charges évoquées à l'article 17 ci-dessus font l'objet d'appels de fonds adressés à chaque propriétaire. Ces charges ne sont pas payables par imputation sur la dotation visée en l'article 20 ci-dessous, laquelle constitue la trésorerie de l'association.

Ces appels sont faits aux époques déterminées par le syndicat soit sur envoi d'un compte de dépenses effectuées, soit en fonction de la prévision budgétaire.

TITRE V - BUDGET - PROVISIONS – MUTATION - MODIFICATION

ARTICLE 20 - BUDGET - PROVISIONS

Le syndicat doit faire approuver par l'assemblée en réunion ordinaire avant le 30 juin le projet de budget de l'année en cours.

Le projet de budget doit être tenu à la disposition des membres de l'association avant l'ouverture de la séance.

L'assemblée générale fixe également le montant de la dotation qu'il est nécessaire de constituer pour couvrir les dépenses budgétaires, de sorte qu'il soit possible de faire face aux engagements de dépenses en attendant leur recouvrement. Elle décide de tous appels de fonds complémentaires s'il y a lieu.

Pour tous travaux d'entretien ou autres, non prévus spécialement dans le budget, le syndicat ne peut dépasser sans l'autorisation de l'assemblée les sommes votées au budget.

ARTICLE 21 - PAIEMENT ET RECOUVREMENT DES DEPENSES

Le syndicat est chargé de poursuivre la rentrée des sommes dues à l'association. Il assure le paiement des dépenses.

ARTICLE 22 - MUTATION

Chaque propriétaire s'engage, en cas de mutation, à imposer à ses acquéreurs l'obligation de prendre ses lieu et place dans l'association. Il est tenu de faire connaître au syndicat, quinze jours au plus après la signature de l'acte de vente ou de donation en pleine propriété, la mutation de sa propriété, faute de quoi il reste personnellement engagé envers l'association.

ARTICLE 23 - CARENCE DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

En cas de carence de l'association syndicale pour l'un quelconque de ses objets, un syndic peut être désigné d'office par le président du tribunal de grande instance à la requête d'un propriétaire.

ARTICLE 24 - MODIFICATION - DISSOLUTION

Les modifications aux présents statuts pourront intervenir dans les conditions de majorité fixées ci-dessus.

La dissolution de l'association syndicale ne peut être prononcée que par une délibération prise à la majorité des propriétaires représentant au moins les deux tiers de la superficie des propriétés ou les deux tiers des propriétaires représentant plus de la moitié de la superficie des propriétés.

En outre cette dissolution ne peut intervenir que dans l'un des cas suivants :

a) disparition totale de l'objet de l'association défini aux présents statuts ;

b) approbation par l'association syndicale d'un autre mode de gestion légalement constitué.

Accusé de réception en préfecture
061-216102145-20201214-2020-84-DE
Date de télétransmission : 22/12/2020
Date de réception préfecture : 22/12/2020

ARTICLE 25 - TRANSFORMATION

Les associations syndicales libres peuvent, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'accomplissement de la formalité prescrite par le deuxième alinéa de l'article 8 de l'ordonnance n°2004-632 du 1er juillet 2004 et par délibération adoptée par l'assemblée des propriétaires dans les conditions de majorité de l'article 14 de l'ordonnance (majorité des propriétaires représentant au moins les deux tiers de la superficie des propriétés ou les deux tiers des propriétaires représentant plus de la moitié de la superficie des propriétés), demander à l'autorité administrative compétente dans le département où elles ont leur siège à être transformées en associations syndicales autorisées. Il sera alors procédé comme il est dit aux articles 12, 13 et 15 de l'ordonnance.

Si elle est autorisée, la transformation n'entraîne pas la création d'une nouvelle personne morale. Elle intervient à titre gratuit et ne donne lieu au paiement d'aucune indemnité, droit, taxe, contribution ou honoraire.

ARTICLE 26 - DISTRACTION (RETRAIT)

Une personne membre d'une association syndicale libre, ne peut la quitter par simple décision personnelle. Seule la distraction de sa propriété du périmètre de l'association le permettra (cas envisagé lorsque l'immeuble considéré ne justifie plus, en l'absence de services, par exemple, son intégration dans l'association).

La distraction d'un immeuble doit être votée par délibération prise à la majorité des propriétaires représentant au moins les deux tiers de la superficie des propriétés ou les deux tiers des propriétaires représentant plus de la moitié de la superficie des propriétés.

TITRE VI - PUBLICATION – ELECTION DE DOMICILE

ARTICLE 27 - PUBLICATION

L'association sera déclarée en Préfecture et un extrait de ses statuts sera publié au Journal Officiel.

En outre, les présentes seront publiées au service chargé de la publicité foncière.

ARTICLE 28 - ELECTION DE DOMICILE

Les propriétaires font élection de domicile en leur demeure respective.

Ils demeureront soumis pour tous les effets des présentes à la juridiction du tribunal de grande instance du lieu de la situation des immeubles.

TITRE VII – LISTE DES IMMEUBLES COMPRIS DANS SON PERIMETRE

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

A L'AIGLE (ORNE) 61300 8 Rue René Vivien,

Dans l'ensemble immobilier situé à ladite adresse, comprenant deux bâtiments :

Bâtiment A : **un immeuble collectif s'accédant par le 8, rue René Vivien et par l'allée Raoul barbé, comprenant :**

Au sous-sol : caves et local chaufferie

Au rez de chaussée : une partie d'un local commercial, une partie d'un appartement en triplex de six pièces principales

Au 1er étage : une partie d'un appartement en triplex de six pièces principales

Au 2ème étage : une partie d'un appartement en triplex de six pièces principales

Accusé de réception en préfecture
061-216102145-20201214-2020-84-DE
Date de télétransmission : 22/12/2020
Date de réception préfecture : 22/12/2020

Bâtiment B : un immeuble collectif s'accédant par le 8, rue René Vivien et par l'allée Raoul barbé, comprenant :

Au sous-sol : une partie d'un local commercial, un parking avec dix emplacements de stationnement

Au rez de chaussée : une partie d'un local commercial

Ce bâtiment est doté d'un premier et d'un deuxième étage non compris dans l'état descriptif de division de la copropriété créée notamment au sein du lot volume 1 issu de l'état descriptif de division volumétrique ci-après évoqué. Ces premier et deuxième étages sont cadastrés section AI n° 290 volume 2 et constituent un local comprenant des pièces dépendant de l'école de musique municipale.

Et des espaces extérieurs comprenant une courette et une rampe d'accès au garage en sous-sol

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AI	290	34 RUE DE BEC HAM	00 ha 02 a 13 ca

VOLUME N°3 (volume géométriquement réel à dominante « TOITURE »)

Ce Volume de forme régulière comprend principalement : la toiture du bâtiment occupant la parcelle cadastrée AI n°290.

Ce Volume contient :

- de la sous-face de la toiture, la charpente et le revêtement de la toiture;
- le surplomb sans limitation de hauteur

Ce **VOLUME N°3** est décrit ci-dessous par un périmètre et des cotes altimétriques (altitudes NGF 69).

Ce Volume est délimité sur les plans ci-annexés (Division en Volumes – plans des combles et coupes A A' et B B') par des points numérotés et les cotes suivantes :

- périmètre défini par les points numérotés : **01' à 04', 05 à 08 et 09 à 11**;
- contenance de base : **213 m²** ;
- Altitude Normale : à partir de **208.23m environ et 210.60m environ et au-dessus sans limitation de hauteur**
- Teinte sur les plans : **bleu**.

Tel que le **BIEN** existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

Etat descriptif de division volumétrique

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division volumétrique établi aux termes d'un acte reçu par Maître LEFORT notaire à CAEN le , en cours de publication au service de la publicité foncière de MORTAGNE-PERCHE .

MENTION LÉGALE D'INFORMATION

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données des parties sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,

Accusé de réception en préfecture
061-216102145-20201214-2020-84-DE
Date de télétransmission : 22/12/2020
Date de réception préfecture : 22/12/2020

- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégataire pour être transcrites dans une base de données immobilières.

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : cil@notaires.fr.

FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature sur tablette numérique.

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

Accusé de réception en préfecture
061-216102145-20201214-2020-84-DE
Date de télétransmission : 22/12/2020
Date de réception préfecture : 22/12/2020