

Bureau principal
91, rue Waldeck Rousseau
B.P.733 24107 BERGERAC
05 53 27 27 47
secretariat@geoval24.fr

Bureau secondaire
13, rue Claveille
24150 LALINDE
05 53 61 06 74
lalinde@geoval24.fr

Bureau secondaire
9, rue Carnot
24700 MONTPON
05 53 80 47 47
montpon@geoval24.fr

Bureau secondaire
6, rue Jules Ferry
33220 PORT SAINTE FOY
05 53 24 27 47
portstefoy@geoval24.fr

Département de la DORDOGNE
Commune de BERGERAC
Ensemble immobilier « Cité Jean Moulin »

Parcelle cadastrée Section DI numéro **884p**

Propriété de la Société d'Economie Mixte
URBALYS HABITAT

DIVISION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER

ETAT DESCRIPTIF DE
DIVISION EN VOLUMES

Envoyé en préfecture le 22/09/2025

Reçu en préfecture le 22/09/2025

Publié le 22/09/2025

ID : 024-212400378-20250918-D20250091-DE



PROVISoire

1. INTRODUCTION	1
2. DESIGNATION.....	2
3. DIVISION EN VOLUMES	3
4. DEFINITION NUMERIQUE.....	4
4.1. Définition planimétrique :	4
4.2. Définition altimétrique :	4
5. ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES	5
6. TABLEAU DES COORDONNEES ET PLANS.....	9
6.1. Tableau de coordonnées :	9
6.2. Plans et coupes :	9
7. SERVITUDES.....	10
7.1. Servitudes générales.....	10
7.2. Servitudes particulières	13
8. CAHIER DES CHARGES, DES REGLES D'USAGE ET D'OCUPATION.....	14
8.1. Communication du cahier des charges.....	14
8.2. Assurances.....	14
8.3. Occupation	14
8.4. Limites séparatives verticales.....	15
8.5. Entretien. Réparation. Reconstruction	15
8.6. Modification des volumes	16
8.7. Obligation de participer aux dépenses.....	16
8.8. Garanties des dépenses collectives.....	16
8.9. Conventions particulières	17
9. DISPOSITIONS AFFERENTES AUX CHARGES.....	18
9.1. Principes	18
9.2. Charges communes générales a l'ensemble immobilier	19
9.3. Répartition des charges.....	19
10. ORGANISME DE GESTION.....	20

Envoyé en préfecture le 22/09/2025

Reçu en préfecture le 22/09/2025

Publié le 22/09/2025

ID : 024-212400378-20250918-D20250091-DE



PROVISoire

1. INTRODUCTION

La Société d'Economie Mixte URBALYS HABITAT est propriétaire d'un ensemble immobilier composé :

- en rez-de-chaussée : d'un local commercial, de halls d'entrée, d'appartements à usage d'habitation ;
- en sous-sol : de caves, d'un local technique annexe au local commercial ;
- en superstructure : d'appartements à usage d'habitation.

Cet ensemble immobilier dénommé « Cité Jean Moulin » est situé rue des Frères Prêcheurs et est cadastré section DI numéro **884p**, commune de BERGERAC.

Actuellement, le local commercial situé au rez-de-chaussée de l'ensemble immobilier n'est plus entièrement occupé. De ce fait, la S.E.M. URBALYS HABITAT a proposé à la commune de BERGERAC d'installer certains de ses services publics en lieu et place de ces parties inoccupées du local commercial.

L'occupation par la commune de BERGERAC de ses locaux qui seront affectés à un service public fera l'objet d'un bail emphytéotique. Le restant de l'ensemble immobilier restera la propriété de la S.E.M. URBALYS HABITAT.

En raison de l'imbrication et de la superposition de cet ensemble immobilier, il a été décidé d'organiser cet ensemble immobilier en volumes et de créer un organe de gestion chargé d'assurer notamment la gestion des éléments d'équipements utiles à plusieurs volumes.

Chaque volume de l'ensemble immobilier constitue un immeuble juridiquement indépendant et autonome par rapport aux autres volumes, sans aucune quote-part de propriété indivise, 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 volumes, d'autre part pour en permettre l'utilisation rationnelle.

Ces volumes ne sont pas soumis au régime de la copropriété.

2. DESIGNATION

La parcelle qui constitue l'assiette de la présente division en volumes est cadastrée :

Département de la DORDOGNE

Commune de BERGERAC

Rue des Frères Prêcheurs

Section DI numéro **884p**

Superficie : 1 708 mètres carrés

La parcelle cadastrée Section DI numéro **884p** est issue du document d'arpentage n°XXX établi le 11/08/2025 par mes soins.

L'ensemble immobilier confronte :

- au Nord, la suite de l'ensemble immobilier de la « Cité Jean Moulin », cadastré Section DI numéro **884p** ;
- à l'Ouest, la voie dénommée Boulevard Beausoleil, non cadastrée ;
- à l'Est, la voie dénommée Rue des Frères Prêcheurs, non cadastrée ;
- au Sud, la voie dénommée Rue Valette, non cadastrée.

3. DIVISION EN VOLUMES

Le présent ensemble immobilier est divisé en trois (3) volumes :

Volume 1

Correspondant à la partie du rez-de-chaussée affectée à l'usage de Maison d'Accueil pour les jeunes. Ce volume est de forme irrégulière. Il se décompose en deux (2) fractions de volume comprenant :

- Fraction a : volume du rez-de-chaussée compris entre l'altitude 36,10 m et l'altitude 39,25 m ;
- Fraction b : volume du rez-de-chaussée compris entre l'altitude 39,25 m. et l'altitude 39,40 m.

Volume 2

Correspondant à la partie du rez-de-chaussée affectée à l'usage de Centre Social. Ce volume est de forme irrégulière. Il se décompose en trois (3) fractions de volume comprenant :

- Fraction a : volume du rez-de-chaussée compris entre l'altitude 36,10 m et l'altitude 39,25 m ;
- Fractions b et c : volume du rez-de-chaussée compris entre l'altitude 39,25 m. et l'altitude 39,40 m.

Volume 3

Correspondant aux parties de locaux à usage commercial et à usage d'habitation situées en rez-de-chaussée, au sous-sol et en superstructure de l'ensemble immobilier. Ce volume est de forme irrégulière. Il se compose de cinq (5) fractions de volume comprenant :

- Fraction a : sous-sol et tréfonds de l'ensemble immobilier ;
- Fraction b : partie de rez-de-chaussée de l'ensemble immobilier comprenant le local à usage commercial et le hall d'entrée de la tour Jean Moulin ;
- Fraction c : partie de rez-de-chaussée de l'ensemble immobilier comprenant la coursive et la cage d'escalier permettant l'accès au sous-sol ;
- Fraction d : partie du rez-de-chaussée de l'ensemble immobilier comprenant un des halls d'entrée de la barre Jean Moulin, une coursive et des appartements à usage d'habitation ;
- Fraction e : superstructure de l'ensemble immobilier.

4. DEFINITION NUMERIQUE

Chaque volume ou partie de volume est numériquement défini, en planimétrie et en altimétrie, sur la base des plans établis par nos soins et ci-après annexés.

4.1. DEFINITION PLANIMETRIQUE :

Les volumes sont définis « en plan » par un polygone de ceinture dont les sommets sont numérotés. Ces sommets sont définis en coordonnées rectangulaires dans le système RGF 93, projection Lambert 93 Conique Conforme 45.

4.2. DEFINITION ALTIMETRIQUE :

La base et le sommet de chaque partie de volume ou volume sont définis par un plan coté en altitudes normales, rattachées au système du Nivellement Général de la France, IGN 69.

5. ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

Le présent ensemble est divisé en trois (3) volumes numérotés de 1 à 3.

Pour les besoins de la définition géométrique des volumes, les volumes de forme irrégulière numérotés 1, 2 et 3 sont décomposés en fraction de volume correspondant à des « tranches » horizontales superposées.

Ces fractions de volume « en tranches » sont désignées par le numéro de volume, suivi d'un indice alphabétique correspondant à :

Volume 1

- a : niveau rez-de-chaussée compris entre l'altitude 36,10 et l'altitude 39,25 m.
- b : niveau rez-de-chaussée compris entre l'altitude 39,25 et l'altitude 39,40 m.

Volume 2

- a : niveau rez-de-chaussée compris entre l'altitude 36,10 et l'altitude 39,25 m.
- b : niveau rez-de-chaussée compris entre l'altitude 39,25 et l'altitude 39,40 m.
- c : niveau rez-de-chaussée compris entre l'altitude 39,25 et l'altitude 39,40 m.

Volume 3

- a : niveau sous-sol et tréfonds ;
- b : niveau rez-de-chaussée ;
- c : niveau rez-de-chaussée ;
- d : niveau rez-de-chaussée ;
- e : niveau en superstructure.

Volume 1

Ce volume correspond à un local affecté à un service public, Maison d'accueil pour les Jeunes, situé en rez-de-chaussée de l'ensemble immobilier. Ce volume de forme irrégulière est composé de deux fractions de volumes comprenant :

✓ **fraction a : « Entre l'altitude 36,10 m. et l'altitude 39,25 m. »**

Cette fraction de volume, de forme régulière, est constituée d'un espace en rez-de-chaussée destiné à accueillir une Maison d'Accueil pour les jeunes.

Il est délimité par les sommets 28, 40, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39.

Pour une superficie de 148 m²

Il est délimité en altimétrie :

- Vers le bas, à la surface de la dalle de plancher du rez-de-chaussée définie par l'altitude 36,10 m.
- Vers le haut, par la surface du bac acier de la toiture définie par l'altitude 39,25 m.

✓ **fraction b : « Entre l'altitude 39,25 m. et l'altitude 39,40 m. »**

Cette fraction de volume, de forme régulière, est constituée d'un espace en rez-de-chaussée destiné à accueillir une Maison d'Accueil pour les jeunes.

Il est délimité par les sommets 29, 30, 31, 32, 33, 34, 41 et 40.

Pour une superficie de 44 m²

Il est délimité en altimétrie :

- Vers le bas, par l'altitude 39,25 m.
- Vers le haut, par la sous-face de la dalle de plancher du 1^{er} étage définie par l'altitude 39,40 m.

Volume 2

Ce volume correspond à un local affecté à un service public, Centre Social, situé en rez-de-chaussée de l'ensemble immobilier. Ce volume de forme irrégulière est composé de trois fractions de volumes comprenant :

✓ **fraction a : « Entre l'altitude 36,10 m. et l'altitude 39,25 m. »**

Cette fraction de volume, de forme régulière, est constituée d'un espace en rez-de-chaussée destiné à accueillir un Centre Social.

Il est délimité par les sommets 7, 42, 8, 9, 10, 11, 46, 12, 13, 21, 49, 22, 47, 45, 23, 44, 24, 25, 26, 19, 18, 17, 16 et 15.

Pour une superficie de 453 m²

Il est délimité en altimétrie :

- Vers le bas, à la surface de la dalle de plancher du rez-de-chaussée définie par l'altitude 36,10 m.
- Vers le haut, par la surface du bac acier de la toiture définie par l'altitude 39,25 m.

✓ **fraction b : « Entre l'altitude 39,25 m. et l'altitude 39,40 m. »**

Cette fraction de volume, de forme régulière, est constituée d'un espace en rez-de-chaussée destiné à accueillir un Centre Social.

Il est délimité par les sommets 42, 43, 44, 23, 45, 46, 11, 10, 9 et 8.

Pour une superficie de 59 m²

Il est délimité en altimétrie :

- Vers le bas, par l'altitude 39,25 m.
- Vers le haut, par la sous-face de la dalle de plancher du 1^{er} étage définie par l'altitude 39,40 m.

✓ **fraction c : « Entre l'altitude 39,25 m. et l'altitude 39,40 m. »**

Cette fraction de volume, de forme régulière, est constituée d'un espace en rez-de-chaussée destiné à accueillir un Centre Social.

Il est délimité par les sommets 22, 47, 48, 49.

Pour une superficie de 10 m²

Il est délimité en altimétrie :

- Vers le bas, par l'altitude 39,25 m.
- Vers le haut, par la sous-face de la dalle de plancher du 1^{er} étage définie par l'altitude 39,40 m.

Volume 3

Ce volume correspond aux parties de locaux à usage commercial et à usage d'habitation situées en rez-de-chaussée, au sous-sol et en superstructure de l'ensemble immobilier. Ce volume, de forme irrégulière est composé de cinq fractions de volumes comprenant :

✓ **fraction a : « Sous-sol et Tréfonds »**

Cette fraction de volume, de forme régulière, est constituée des parties de locaux situées en sous-sol et du tréfonds de l'ensemble immobilier.

Il est délimité en planimétrie par les sommets 1 à 7, 15, 20, 19, 26 à 28, 39, 38, 21, 13 et 14.

Pour une superficie de 1 708 m².

Il est délimité en altimétrie :

- Vers le bas jusqu'au tréfonds.
- Vers le haut, par l'altitude 36,10 m.

✓ **fraction b : « Rez-de-chaussée : Commerce et Hall d'entrée »**

Cette fraction de volume, de forme régulière, est constituée d'une partie de rez-de-chaussée de l'ensemble immobilier comprenant le local à usage commercial et le hall d'entrée de la tour Jean Moulin.

Il est délimité en planimétrie par les sommets 21, 49, 22, 47, 45, 23, 44, 24 à 28, 40, 29 à 38.

Pour une superficie de 804 m².

Il est délimité en altimétrie :

- Vers le bas, par l'altitude 36,10 m.
- Vers le haut, par l'altitude 39,40 m.

✓ **fraction c : « Rez-de-chaussée : accès sous-sol »**

Cette fraction de volume, de forme régulière, est constituée d'une partie de rez-de-chaussée de l'ensemble immobilier comprenant la coursière et la cage d'escalier permettant l'accès au sous-sol.

Il est délimité en planimétrie par les sommets 15 à 20.

Pour une superficie de 52 m².

Il est délimité en altimétrie :

- Vers le bas, par l'altitude 36,10 m.
- Vers le haut, par l'altitude 39,40 m.

✓ **fraction d : « Rez-de-chaussée : Barre Jean Moulin »**

Cette fraction de volume, de forme régulière, est constituée d'une partie du rez-de-chaussée de l'ensemble immobilier comprenant un des halls d'entrée de la barre Jean Moulin, une coursière et des appartements à usage d'habitation.

Il est délimité en planimétrie par les sommets 1 à 7, 42, 8 à 11, 46, 12 à 14.

Pour une superficie de 251 m².

Il est délimité en altimétrie :

- Vers le bas, par l'altitude 36,10 m.
- Vers le haut, par l'altitude 39,40 m.

✓ **fraction e : « Superstructure »**

Cette fraction de volume, de forme régulière, est constituée de la superstructure de l'ensemble immobilier.

Il est délimité en planimétrie par les sommets 1 à 7, 15, 20, 19, 26 à 28, 39, 38, 21, 13 et 14.

Pour une superficie de 1 708 m².

Il est délimité en altimétrie :

- Vers le bas, par l'altitude 39,40 m.
- Vers le haut, sans limitation de hauteur.

Tableau récapitulatif des volumes

L'état descriptif de division est résumé dans le tableau récapitulatif ci-après, établi conformément aux textes réglementaires sur la publicité foncière.

Numéro des volumes	Fraction	Niveau	Altitude N.G.F.		Nature du volume	Superficie
			Dessous	Dessus		
Volume 1	a	Rez-de-chaussée	36,10	39,25	Un local destiné à recevoir une Maison d'Accueil pour les jeunes entre les sommets 28, 40, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39	148 m ²
	b	Rez-de-chaussée	39,25	39,40	Un local destiné à recevoir une Maison d'Accueil pour les jeunes entre les sommets 29, 30, 31, 32, 33, 34, 41 et 40	44 m ²
Volume 2	a	Rez-de-chaussée	36,10	39,25	Partie de local destiné à recevoir un Centre Social entre les sommets 7, 42, 8, 9, 10, 11, 46, 12, 13, 21, 49, 22, 47, 45, 23, 44, 24, 25, 26, 19, 18, 17, 16 et 15	453 m ²
	b	Rez-de-chaussée	39,25	39,40	Partie de local destiné à recevoir un Centre Social entre les sommets 42, 43, 44, 23, 45, 46, 11, 10, 9 et 8	59 m ²
	c	Rez-de-chaussée	39,25	39,40	Partie de local destiné à recevoir un Centre Social entre les sommets 22, 47, 48, 49	10 m ²
Volume 3	a	Sous-sol Tréfonds	∞	36,10	Parties de locaux situés en sous-sol et tréfonds de l'ensemble immobilier entre les sommets 1 à 7, 15, 20, 19, 26 à 28, 39, 38, 21, 13 et 14	1 708 m ²
	b	Rez-de-chaussée	36,10	39,40	Partie de rez-de-chaussée de l'ensemble immobilier comprenant le local à usage commercial et le hall d'entrée de la tour Jean Moulin entre les sommets 21, 49, 22, 47, 45, 23, 44, 24 à 28, 40, 29 à 38	804 m ²
	c	Rez-de-chaussée	36,10	39,40	Partie de rez-de-chaussée de l'ensemble immobilier comprenant la coursive et la cage d'escalier permettant l'accès au sous-sol entre les sommets 15 à 20	52 m ²
	d	Rez-de-chaussée	36,10	39,40	Partie du rez-de-chaussée de l'ensemble immobilier comprenant un des halls d'entrée de la barre Jean Moulin, une coursive et des appartements à usage d'habitation entre les sommets 1 à 7, 42, 8 à 11, 46, 12 à 14	251 m ²
	e	Super-structure	39,40	∞	Superstructure de l'ensemble immobilier entre les sommets 1 à 7, 15, 20, 19, 26 à 28, 39, 38, 21, 13 et 14	1 708 m ²

6. TABLEAU DES COORDONNEES ET PLANS

6.1. TABLEAU DE COORDONNEES :

Le tableau des coordonnées planimétriques des points, ci-dessous, est rattaché au système RGF 93, projection Lambert 93 Conique Conforme 45.

Sommet	E	N	Sommet	E	N
1	1500826,64	4187045,36	26	1500825,65	4186998,16
2	1500828,94	4187045,11	27	1500794,19	4187001,72
3	1500836,74	4187044,26	28	1500796,45	4187022,22
4	1500839,06	4187044,00	29	1500801,24	4187021,68
5	1500837,70	4187031,33	30	1500801,17	4187021,01
6	1500842,92	4187030,75	31	1500805,79	4187020,50
7	1500842,28	4187024,95	32	1500806,21	4187024,25
8	1500835,96	4187025,62	33	1500807,70	4187024,09
9	1500835,94	4187025,47	34	1500808,16	4187027,97
10	1500828,28	4187026,30	35	1500810,34	4187027,71
11	1500828,72	4187030,18	36	1500810,69	4187030,77
12	1500824,71	4187030,63	37	1500806,61	4187031,23
13	1500824,95	4187032,75	38	1500807,00	4187034,74
14	1500825,28	4187032,71	39	1500797,94	4187035,75
15	1500841,55	4187018,33	40	1500800,89	4187021,72
16	1500838,99	4187018,62	41	1500801,66	4187028,69
17	1500838,52	4187014,29	42	1500836,85	4187025,53
18	1500838,74	4187014,26	43	1500836,42	4187021,59
19	1500836,84	4186996,90	44	1500827,00	4187022,62
20	1500839,16	4186996,64	45	1500824,40	4187023,18
21	1500817,18	4187033,61	46	1500825,20	4187030,58
22	1500816,16	4187024,08	47	1500819,52	4187023,71
23	1500827,03	4187022,84	48	1500819,85	4187026,66
24	1500825,93	4187013,10	49	1500816,47	4187027,04
25	1500827,33	4187012,94			

6.2. PLANS ET COUPES :

Sont annexés au présent état descriptif de division en volumes :

- ✓ Plan de la division créant les parcelles cadastrées Section DI numéros 884p et 884p, Commune de BERGERAC ;
- ✓ Plan du rez-de-chaussée (à l'altitude 39,25 m.) ;
- ✓ Plan du sous-sol et du tréfonds ;
- ✓ Plan de la superstructure ;
- ✓ Plan de la coupe.

7. SERVITUDES

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 indemnité quelconque.

Les modalités d'exercice de ces servitudes ci-dessous 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.

7.1. SERVITUDES GENERALES

7.1.1. Généralités

Il est regroupé sous le présent titre, les diverses servitudes, à titre réel et perpétuel, applicables spécialement aux volumes créés pour satisfaire aux exigences techniques des constructions prévues à l'intérieur de chaque volume.

Il est ici précisé que l'énumération faite ci-après au paragraphe « Servitudes particulières » de l'état descriptif de division ne présente aucun caractère limitatif et que chaque volume jouira et supportera d'une manière générale les servitudes nécessaires à la réalisation des constructions inhérentes à la construction en volume et au fonctionnement de l'ensemble.

L'existence de l'ensemble de ces servitudes entraîne de la part des propriétaires des fonds servants, une obligation de faire ou de ne pas faire.

Cette obligation ne pourra, sauf l'effet d'un consentement unanime des intéressés que se résoudre par une prestation en nature et non pas se résoudre par des dommages et intérêts.

Les servitudes ci-dessous ont un caractère réel ; elles ne pourront cesser que par l'effet soit de convention, soit de confusion sur une seule et même personne de la propriété des fonds servants et dominants.

Obligation de supporter des constructions

Tout acquéreur ou titulaire de droits sur un des volumes de l'état descriptif de division, comprenant un volume fixé dans l'espace au-dessus d'un autre volume, est tenu de réaliser sa propre construction, de telle sorte qu'elle puisse supporter celle de dessus, telles que ces constructions sont prévues.

Le propriétaire du volume du dessous, tenu de cette obligation, ne pourra demander aucune indemnité de ce fait au propriétaire du volume du dessus.

7.1.2. Servitudes d'appui

Chaque volume supérieur bénéficiera à l'égard du volume inférieur d'une servitude d'appui à titre perpétuel ; par suite chaque dalle ou chaque élément de structure inférieur est grevé d'une servitude d'appui au profit du volume supérieur.

Dans le cas où les volumes constituant les volumes inférieurs devront supporter, à titre de servitude, le passage et l'appui de nouveaux pieux, piliers, poteaux et généralement de toute structure porteuse supportant les volumes supérieurs, les propriétaires des volumes se rapprocheront pour convenir de la modification de l'état descriptif de division en volumes.

Il est ici précisé que les structures inférieures devront résister aux charges qu'elles doivent supporter de manière à assurer la pérennité des constructions et installations des volumes supérieurs et que les constructions et aménagements des volumes supérieurs ne devront pas dépasser la charge prévue.

Toute modification des éléments de support situés dans le volume inférieur, nécessitée par une augmentation de la servitude d'appui, sera à la charge du bénéficiaire de la servitude.

Il est rappelé que les éléments de structure appartiennent aux propriétaires des volumes dans lesquels ils sont situés et en conséquence, la charge de leur entretien et de leur réparation incombe à ces propriétaires, sans préjudice toutefois de l'action en garantie contre le propriétaire du volume supérieur pour usage anormal.

7.1.3. Servitudes d'accrochage et d'ancrage

Les volumes sont grevés les uns par rapport aux autres de toutes servitudes d'accrochage et d'ancrage nécessaires à l'installation des ouvrages et aménagements relatifs, soit à la réalisation et au fonctionnement de l'ensemble immobilier, soit à des menus ouvrages ou travaux légers intéressant seulement le bénéficiaire de ces servitudes sans qu'il puisse être porté atteinte à la solidité et à la stabilité de l'ensemble.

Dans ce dernier cas, ces servitudes entraînent au profit de leurs bénéficiaires en tant que de besoin et sans indemnités, le droit d'entretenir, réparer les ouvrages et aménagements ainsi accrochés ou ancrés dans la structure ; les frais d'entretien et de réparation leur incombent comme les frais et le coût des dommages que cet entretien ou cette réparation est susceptible d'apporter à la structure.

7.1.4. Servitudes de vues, de prospects et de surplomb

Les volumes sont grevés les uns par rapport aux autres des servitudes réciproques de vue, de prospect et de surplomb rendues nécessaires par la structure même de l'ensemble immobilier.

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

7.1.5. Servitude de passage

Chacun des volumes bénéficiera ou sera grevé de toute servitude de passage qui s'avérerait indispensable pour la vie normale et le bon fonctionnement de l'ensemble immobilier.

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.

Les propriétaires de volumes devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations nécessaires pour le bon entretien des immeubles et si besoin est, laisser le passage aux architectes, entrepreneurs, ouvriers chargés, soit de vérifier l'état des installations, soit de surveiller, conduire ou exécuter les travaux.

7.1.6. Servitudes relatives aux réseaux de canalisations et gaines

Les différents volumes sont grevés réciproquement, les uns par rapport aux autres, à titre réel et perpétuel, de toutes servitudes :

- de passage des divers réseaux, canalisations et gaines et notamment de liquides, d'électricité, de gaz, d'aération, de ventilation, de télécommunication, de télédistribution, d'eaux usées, etc. nécessaires à la desserte des différents biens immobiliers existants, à édifier et/ou aux aménagements à effectuer ;
- et de toute servitude de passage nécessaire à l'entretien, la réparation ou au remplacement des différents réseaux.

Ces servitudes devront être exercées de manière à gêner le moins possible l'utilisation et l'usage normal des ouvrages grevés. Si des modifications d'implantation étaient demandées par l'administration compétente, elles devront être réalisées aux endroits les moins dommageables et les servitudes ci-dessus seront reportées sur les lieux de la nouvelle implantation en ayant obtenu préalablement l'accord formel des parties, de l'architecte, des bureaux d'étude et des bureaux de contrôle attestant que toutes les garanties ont été prises pour éviter les nuisances, odeurs, bruits, etc.

Les travaux d'entretien et de réparation des différents réseaux, conçus pour desservir privativement chacun des volumes, notamment en ce qui concerne l'eau, le gaz, l'électricité, la ventilation, le téléphone, les câbles et canalisations de transmission, les eaux usées, seront supportés intégralement par les bénéficiaires desdits réseaux, quelque soit le volume dans lequel la réparation ou l'entretien seront à effectuer.

Par contre, quand lesdits réseaux se regroupent avec des réseaux provenant d'autres propriétés, l'entretien, la réparation et la réfection de ces parties de réseaux seront assurés par les différents propriétaires ou titulaire de droits.

Dans la mesure où ils ne demeureront pas la propriété de la puissance publique ou de la société concessionnaire, les tuyaux, les canalisations, gaines et réseaux affectés l'usage exclusif d'un volume, seront la propriété de ce volume à partir des canalisations générales. Lorsque ces canalisations, gaines et réseaux seront sur une partie de leur parcours, communs à deux ou plusieurs volumes, ils seront indivis entre ces volumes.

7.1.7. Servitudes d'écoulement des eaux pluviales, d'étanchéité et de ruissellement des eaux de nettoyage

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

Les équipements nécessaires (tuyauteries, canalisations, etc...) à l'exercice de cette servitude seront entretenus et remplacé par les propriétaires ou titulaires de droits sur les volumes supérieurs qui, à cet effet, bénéficieront de toutes les contraintes nécessaires, accès, passage, etc. sur le ou les volumes inférieurs.

Quand ils se regroupent avec des réseaux d'eaux pluviales provenant d'autres propriétés, leur entretien, réparation et réfection seront assurés par les différents propriétaires ou titulaires de droits.

7.1.8. Servitude de sécurité incendie

Le maintien de l'isolation coupe-feu de voiles et de planchers, ainsi que la stabilité au feu d'éléments porteurs, incombe au propriétaire ou titulaire de droit sur le volume dont l'usage exige cette isolation.

Tout propriétaire ou titulaire de droits réalisera à ses frais les travaux rendus nécessaires par des prescriptions imposées par les autorités publiques pour améliorer la sécurité dans son volume.

7.2. SERVITUDES PARTICULIERES

7.2.1. Servitude d'accrochage pour groupe climatisation en surface de bac acier et de passage de réseaux :

Le volume 2 est grevé d'une servitude d'accrochage pour les groupes de climatisation installés sur le bac acier de la toiture (groupe du local commercial) et de passage de réseaux au profit du volume 3.

Cette servitude permettra le passage de câbles et de gaines du réseau de refroidissement et du réseau électrique au profit du local à usage commercial et de son local annexe en sous-sol inclus dans le volume 3.

Fonds servant : Volume 2 de la présente division en volumes.

Fonds dominant : Volume 3 de la présente division en volumes.

8. CAHIER DES CHARGES, DES REGLES D'USAGE ET D'OCCUPATION

Ces règles déterminent l'ensemble des règles de jouissance applicables à l'ensemble immobilier, aux ouvrages et équipements de l'ensemble, à la répartition des charges d'entretien, de gestion et de réparations. Elles sont publiées au Service de la Publicité Foncière compétent au même titre que l'état descriptif de division en volumes.

8.1. COMMUNICATION DU CAHIER DES CHARGES

Ce cahier des charges devra être porté à la connaissance de tout propriétaire ou locataire de volume.

Tout propriétaire s'engage à faire figurer dans tout contrat emportant mutation ou location, que l'acquéreur ou locataire a pris connaissance du cahier des charges et s'engage à le respecter. Le tout sous la responsabilité du propriétaire vendeur.

D'autre part, si un volume devient la propriété de plusieurs propriétaires, aucun règlement ni aucune décision d'assemblées générales ne pourront modifier les dispositions prévues au cahier des charges, sans l'accord de l'unanimité des propriétaires de volumes de l'ensemble immobilier.

8.2. ASSURANCES

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 des paragraphes 7.1 et 7.2, au titre notamment 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, raz-de-marée, éruptions volcaniques ;
- 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.

8.3. OCCUPATION

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

8.4. LIMITES SEPARATIVES VERTICALES

Les limites séparatives verticales des volumes sont définies à l'axe des murs à l'exception des murs de façades extérieurs qui sont intégrés dans leur totalité dans les volumes bâtis qu'ils délimitent.

En conséquence, en dehors des murs de façades, la limite séparatives est située à la demi-épaisseur du mur séparatif.

8.5. ENTRETIEN. REPARATION. RECONSTRUCTION

8.5.1. 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.

Des conventions particulières pourront être passées entre les propriétaires des différents volumes pour les dispositions relatives à l'entretien. Un exemplaire original de chacune d'entre elles devra alors, le cas échéant, être annexé au présent Etat Descriptif aux fins de Publicité Foncière.

8.5.2. Travaux – modification – reconstruction :

a) Travaux - Modification

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 sécurité générale, la solidité de l'ensemble immobilier 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 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.

b) Reconstruction

En cas de destruction totale ou partielle des constructions ou de leurs éléments d'équipement, il devra être procédé par les propriétaires des volumes concernés à leur reconstruction ou leur remplacement ainsi qu'il est précisé ci-après, après avis du bureau de contrôle le cas échéant.

La reconstruction se fera à l'identique ou de la façon la plus proche de l'identique, les nouveaux matériaux devront obligatoirement présenter des caractéristiques techniques au moins équivalentes à celles des ouvrages détruits et compte tenu de la réglementation alors applicable et des autorisations obtenues, dans le respect des servitudes stipulées aux présentes.

L'ensemble des travaux de reconstruction des ouvrages de l'ensemble immobilier devront être exécutés en respectant :

- 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

En cas de carence du ou des propriétaires d'un volume quant aux obligations qui leur incombent au titre de la reconstruction totale ou partielle des ouvrages et équipements qui y sont situés, le ou les propriétaires du ou des autres volumes 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.

8.6. MODIFICATION DES VOLUMES

Chaque propriétaire de volume pourra, sans l'accord des propriétaires des autres volumes, mais sous réserve de leurs droits, de ceux de leurs ayants cause et de ceux des tiers :

- diviser un volume en deux ou plusieurs nouveaux volumes ;
- réunir deux ou plusieurs volumes contigus.

L'état descriptif de division en volumes sera modifié en conséquence et cette modification sera publiée par son auteur au service de la publicité foncière.

Il pourra de plus, tout aussi librement, soumettre le volume qui lui appartient au régime juridique de son choix, comme par exemple le statut de la copropriété tel qu'il est défini par la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 et les lois et décrets d'application ultérieurs.

Les charges seront réparties entre les seuls propriétaires utilisateurs des ouvrages communs.

8.7. OBLIGATION DE PARTICIPER AUX DEPENSES

Tout propriétaire de biens immobiliers compris dans l'ensemble s'oblige à régler selon les modalités qui seront fixées par l'organe de gestion audit organe de gestion une quote-part des dépenses d'utilisation et d'entretien des réseaux, ouvrages et équipements à usage commun.

D'autre part, si un volume devient la propriété de plusieurs propriétaires, ils seront tenus à ce règlement.

8.8. GARANTIES DES DEPENSES COLLECTIVES

En cas de cession, le cédant doit avant la vente, verser aux autres propriétaires de volumes le montant des charges dues jusqu'au jour d'entrée en jouissance du cessionnaire.

En outre, le cédant est tenu de verser la totalité de sa part contributive dans les frais et dépenses occasionnés par tous les travaux concernant l'intérêt collectif, faits ou engagés antérieurement à la date de cession.

Le paiement de la part contributive due par l'un ou l'autre des propriétaires de volumes, qu'il s'agisse de provisions ou de paiements définitifs, sera poursuivi par toutes les voies de droit.

Pour la mise en œuvre de ces garanties, la mise en demeure aura lieu par acte extrajudiciaire, et sera considérée comme restée infructueuse à l'expiration d'un délai de 15 jours.

8.9. CONVENTIONS PARTICULIERES

Tout ce qui n'est pas prévu dans le présent règlement restera régi par le droit commun, à défaut de conventions particulières entre propriétaires des divers volumes.

PROVISoire

9. DISPOSITIONS AFFERENTES AUX CHARGES

9.1. PRINCIPES

La gestion des parties, ouvrages et équipements communs affectés au service de deux ou plusieurs propriétaires de volumes incombe en principe à l'organe de gestion qu'il en soit propriétaire ou non, sauf accord des propriétaires entre eux.

La gestion consiste notamment à :

- exécuter ou faire exécuter les prestations nécessaires à l'utilisation normale et à l'entretien des ouvrages à usage commun à l'ensemble des constructions ou à plusieurs d'entre elles, tels que travaux de réparation, d'entretien, prestations de services ;
- effectuer les dépenses d'utilisation, d'entretien, réparation, remplacement.

L'organe de gestion pourra assurer cette gestion ou la faire assurer par tout organisme de son choix.

Les charges afférentes aux ouvrages et équipements communs incomberont, dès achèvement de ces ouvrages et la mise en service de ces équipements, audit organe de gestion même si le transfert de ces parties et équipements n'est pas effectué à ce dernier.

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

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

Les charges afférentes aux constructions et équipements situés dans un volume appartenant à un propriétaire déterminé et grevé d'une servitude au profit du propriétaire d'un autre volume, sont supportées par les bénéficiaires de cette servitude ou de cet équipement. Si, en fonction du parti technique adopté, un volume devait ne pas profiter de l'un des éléments collectifs dont les charges sont réparties comme il est dit aux articles ci-après, il se trouverait après avis de l'architecte de l'ensemble immobilier, exonéré de toute contribution à ces charges.

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

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

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

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

Chaque propriétaire supportera seul les dépenses résultant de désordres causées à des biens collectifs ou aux constructions ou équipements d'un autre volume et dont l'origine serait de son seul fait (inobservation des dispositions du cahier des charges et des règles d'usage, malveillance...).

9.2. CHARGES COMMUNES GENERALES A L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Constituent des charges communes à l'ensemble immobilier :

- les frais de fonctionnement de toute nature de l'organe de gestion, en ce compris les salaires et rémunérations ;
- les primes de police d'assurance contre l'incendie et autres risques, souscrites par l'organe de gestion dans le cas d'une souscription à un police d'assurance générale englobant l'ensemble immobilier ;
- les charges de toute nature affectant les réseaux primaires et équipements divers affectés à l'usage de l'ensemble des volumes et ne faisant pas l'objet d'une répartition spécifique ;
- les frais de justice concernant toute procédure dans laquelle l'organe de gestion serait impliquée.
- les charges d'entretien des espaces extérieurs contenus dans le volume 3, nettoyage, entretien, éclairage extérieur des coursives extérieurs du rez-de-chaussée.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

9.3. REPARTITION DES CHARGES

Numéro des volumes	DESIGNATION	Tantièmes de charges 10000èmes
1	Service Public Maison d'Accueil	300/10 000
2	Service Public Centre Social	800/10 000
3	Local commercial - Habitation	8900/10 000
	TOTAL	10 000/10 000

Les charges définies ci-dessus, ont été réparties entre les différents volumes au prorata des superficies de plancher des locaux situés en rez-de-chaussée et en superstructure (hors sous-sol) affectées d'un coefficient 1 pour l'ensemble des volumes.

10. ORGANISME DE GESTION

Un organe de gestion doté d'une personnalité morale devra être créé pour gérer les éléments communs aux divers volumes objet du présent état descriptif de division en volumes.

Cet organe de gestion pourra prendre la forme d'une Association Foncière Libre ou d'une Association Foncière Urbaine Libre.

Chaque acquéreur d'un volume immobilier deviendra de plein droit membre de cet organe de gestion.

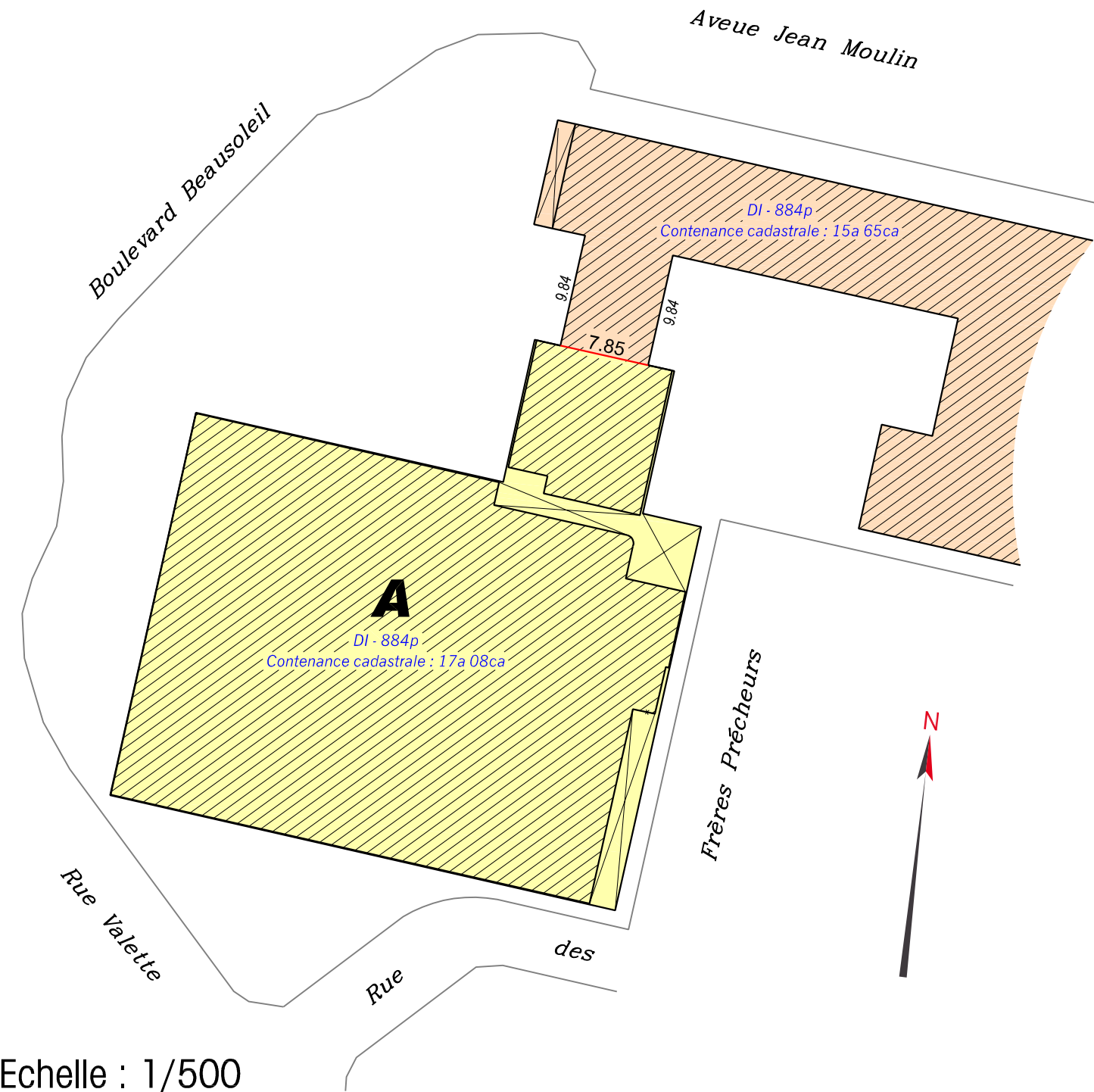
Les rapports entre propriétaires concernant mitoyenneté, servitudes, etc, sont régis par le cahier des charges général et à défaut par les règles de droit privé.

Fait à BERGERAC, le 13 août 2025

Charlie BAUDOUIN

PLAN DE DIVISION

Repère	Détail	Section	Parcelle	Contenance cadastrale
A	Parcelle créée en vue de la mise en place d'une division en volumes	DI	884p	17 a 08 ca



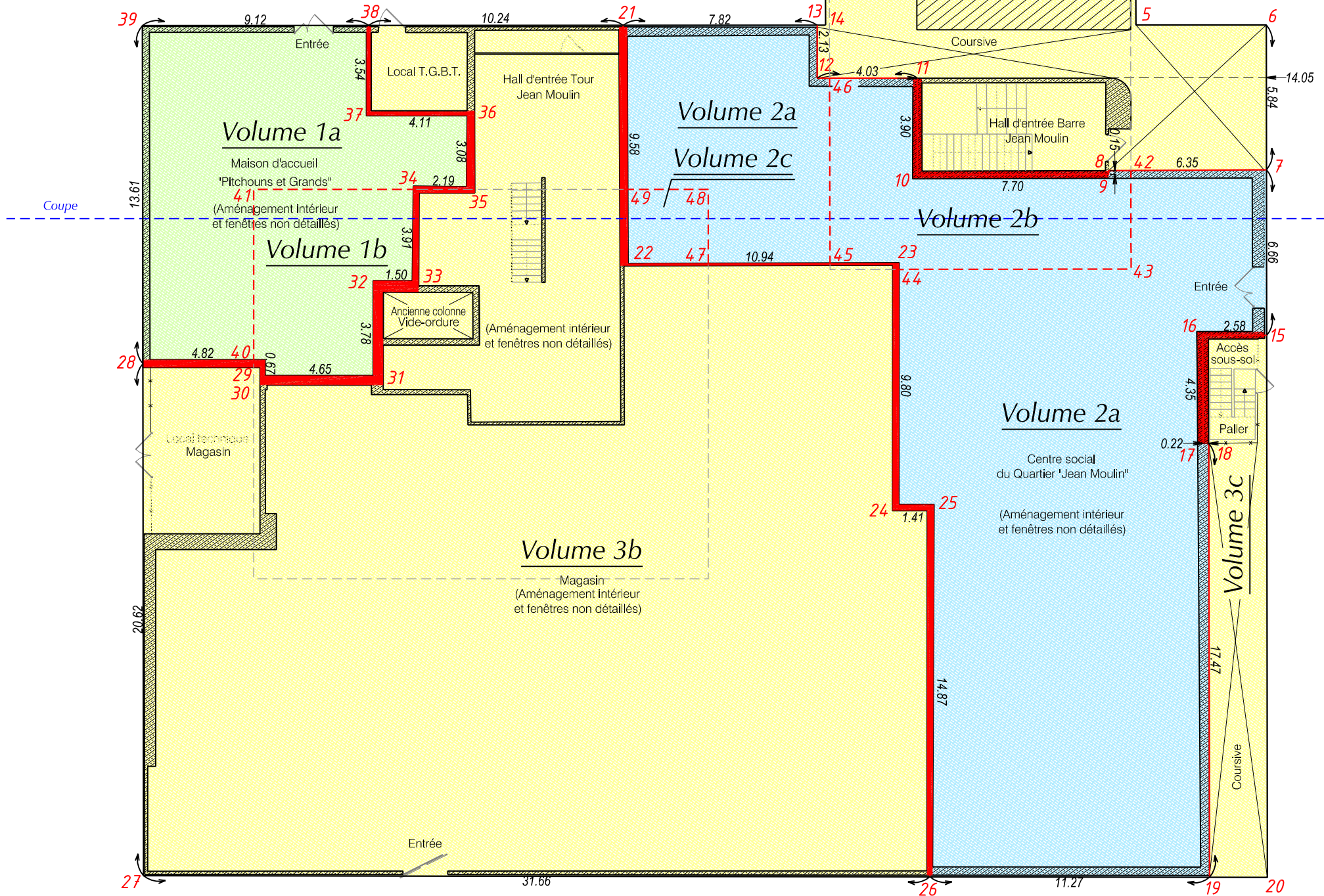
La planimétrie est rattachée dans le système RGF93, projection Lambert 93 CC45, par méthode G.N.S.S.

Dossier n° 05382 Août 2025

PLAN DU REZ-DE-CHAUSSÉE
(Altitude 39,25 m.)

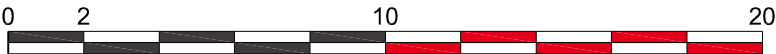
Matricule	E	N
1	1500826.64	4187045.36
2	1500828.94	4187045.11
3	1500836.74	4187044.26
4	1500839.06	4187044.00
5	1500837.70	4187031.33
6	1500842.92	4187030.75
7	1500842.28	4187024.95
8	1500835.96	4187025.62
9	1500835.94	4187025.47
10	1500828.28	4187026.30
11	1500828.72	4187030.18
12	1500824.71	4187030.63
13	1500824.95	4187032.75
14	1500825.28	4187032.71
15	1500841.55	4187018.33
16	1500838.99	4187018.62
17	1500838.52	4187014.29
18	1500838.74	4187014.26
19	1500836.84	4186996.90
20	1500839.16	4186996.64
21	1500817.18	4187033.61
22	1500816.16	4187024.08
23	1500827.03	4187022.84
24	1500825.93	4187013.10
25	1500827.33	4187012.94
26	1500825.65	4186998.16
27	1500794.19	4187001.72
28	1500796.45	4187022.22
29	1500801.24	4187021.68
30	1500801.17	4187021.01
31	1500805.79	4187020.50
32	1500806.21	4187024.25
33	1500807.70	4187024.09
34	1500808.16	4187027.97
35	1500810.34	4187027.71
36	1500810.69	4187030.77
37	1500806.61	4187031.23
38	1500807.00	4187034.74
39	1500797.94	4187035.75
40	1500800.89	4187021.72
41	1500801.66	4187028.69
42	1500836.85	4187025.53
43	1500836.42	4187021.59
44	1500827.00	4187022.62
45	1500824.40	4187023.18
46	1500825.20	4187030.58
47	1500819.52	4187023.71
48	1500819.85	4187026.66
49	1500816.47	4187027.04

Boulevard Beausoleil



Rue Valette

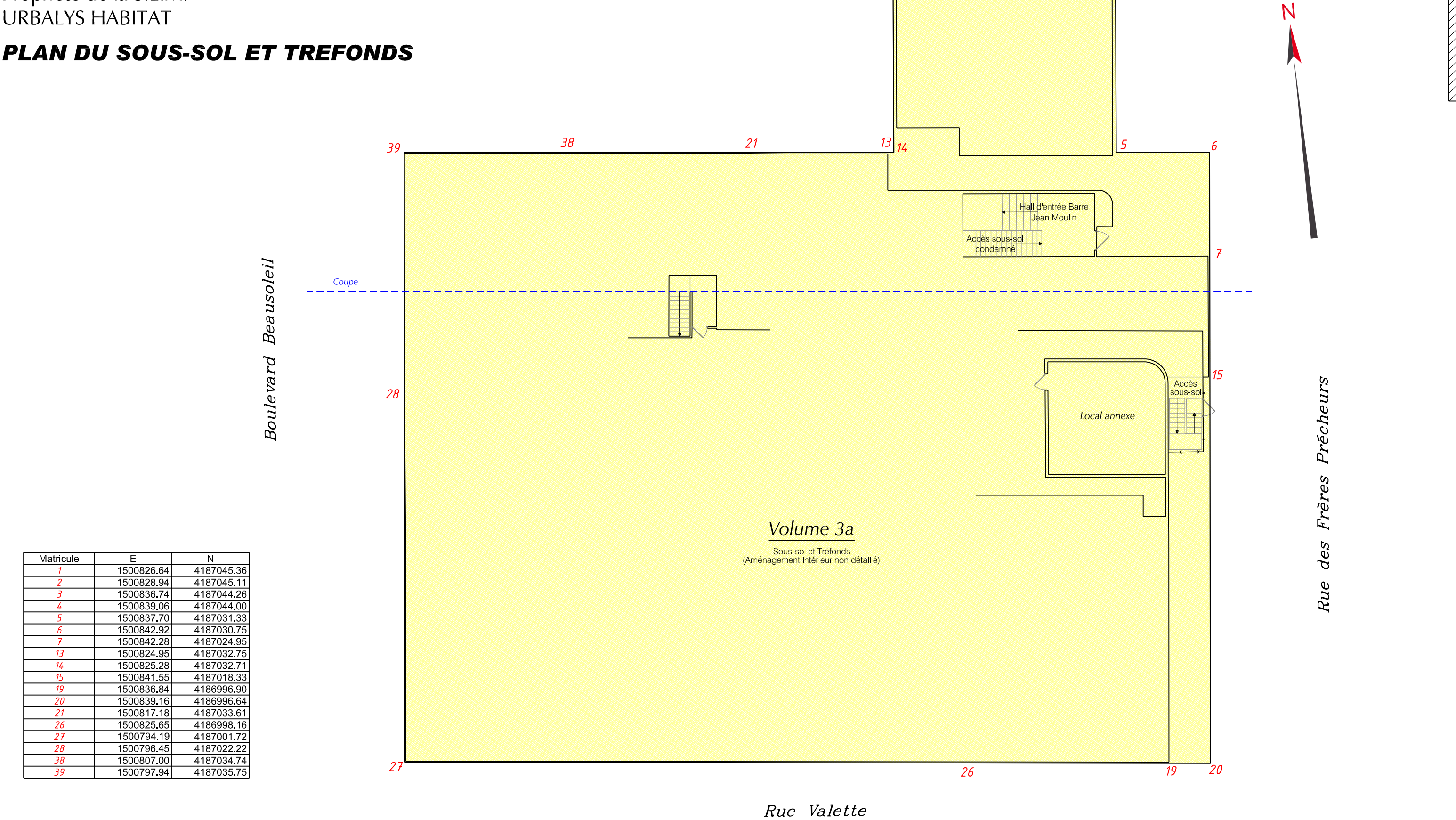
Rue des Frères Prêcheurs



La planimétrie est rattachée dans le système RGF93, projection Lambert 93 CC45, par méthode G.N.S.S.

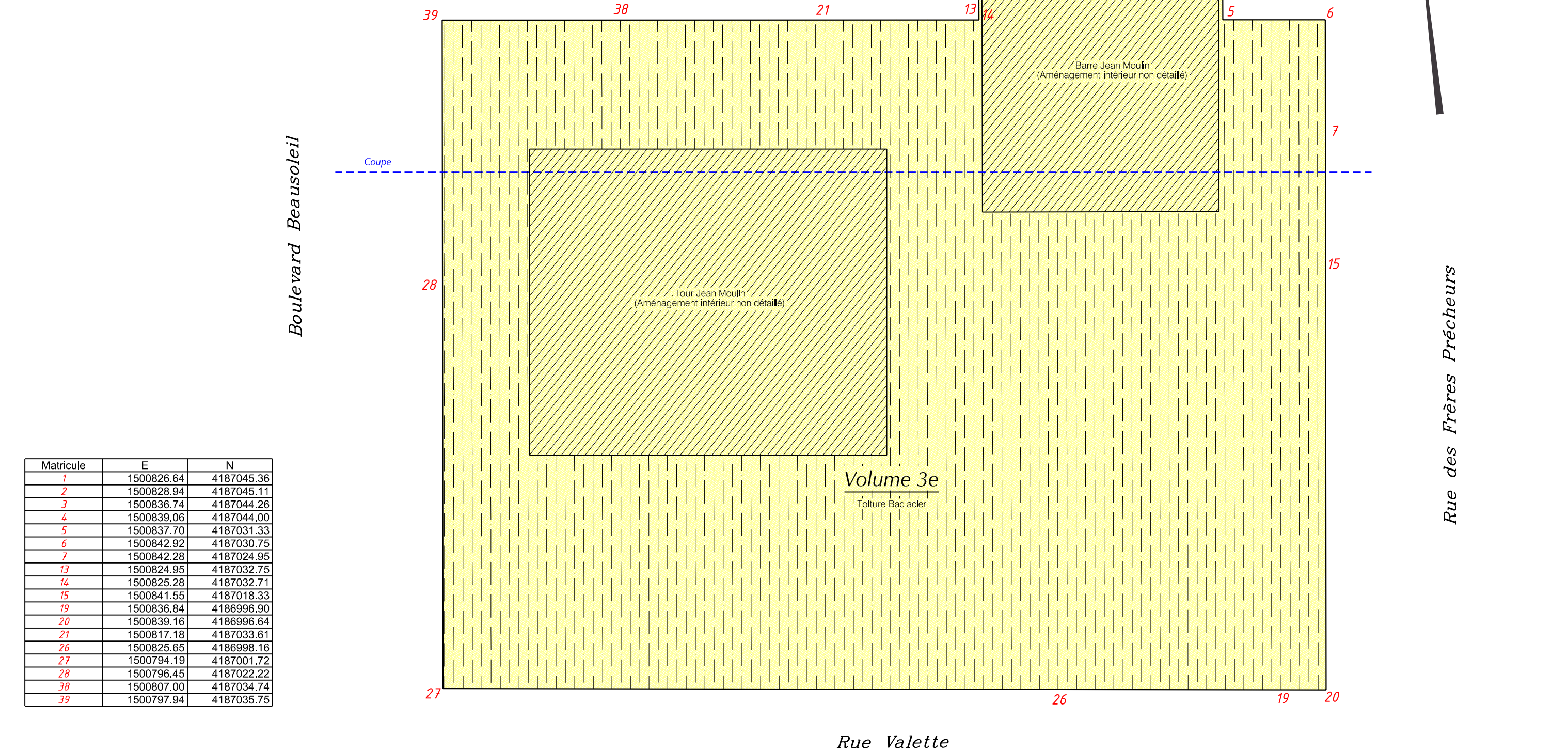
Echelle : 1/200

PLAN DU SOUS-SOL ET TREFONDS



La planimétrie est rattachée dans le système RGF93, projection Lambert 93 CC45, par méthode G.N.S.S.

PLAN DE LA SUPERSTRUCTURE



Matricule	E	N
1	1500826.64	4187045.36
2	1500828.94	4187045.11
3	1500836.74	4187044.26
4	1500839.06	4187044.00
5	1500837.70	4187031.33
6	1500842.92	4187030.75
7	1500842.28	4187024.95
13	1500824.95	4187032.75
14	1500825.28	4187032.71
15	1500841.55	4187018.33
19	1500836.84	4186996.90
20	1500839.16	4186996.64
21	1500817.18	4187033.61
26	1500825.65	4186998.16
27	1500794.19	4187001.72
28	1500796.45	4187022.22
38	1500807.00	4187034.74
39	1500797.94	4187035.75



La planimétrie est rattachée dans le système RGF93, projection Lambert 93 CC45, par méthode G.N.S.S.

PLAN DE LA COUPE

