

OC  
146322



14632212  
003/OC/

**L'AN DEUX MILLE QUATORZE,  
LE DIX HUIT DECEMBRE**

**Maître Jean-Marc MAREL, notaire associé membre de la Société Civile Professionnelle «Jean-Marc MAREL, Christophe POPINEAU, Valérie ROCCA, Marie-Josée AH-FENNE, Nathalie CHAN KHU HINE et Sylvie PONS-SERVEL, Notaires associés», titulaire d'un office notarial dont le siège est à SAINT-DENIS (Réunion), 23 Rue de Paris,**

**A REÇU le présent acte à la requête de :**

La Société dénommée **SCCV GLORIEUSES**, Société civile de construction vente au capital de 2000,00 €, dont le siège est à SAINT DENIS (97400), 33 rue de Paris, identifiée au SIREN sous le numéro 479 848 194 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT DENIS.

Représentée par Monsieur André LADEVEZE, directeur de société, domicilié à SAINT DENIS (Réunion) rue Labourdonnais,

En vertu des pouvoirs qui lui ont été consentis par Monsieur Maximin CHANE-KI-CHUNE, Président de société, demeurant SAINT DENIS (Réunion), 5 allée des Diamants, aux termes de délégations de pouvoirs sous seings privés, dont copies demeurent ci-jointes et annexées aux présentes,

Monsieur CHANE-KI-CHUNE agissant lui-même en sa qualité de Président de la société LES BATISSEURS DE BOURBON, Société par Actions Simplifiée au capital de 300.000,00 € ayant son siège social à SAINT DENIS (Réunion) Section de Sainte Clotilde, Z.I. du Chaudron, - 1 rue Lislet Geoffroy identifiée sous le numéro SIREN 430 456 798 RCS SAINT DENIS (Réunion),

Ladite société LES BATISSEURS DE BOURBON agissant elle-même aux présentes, en sa seule qualité de gérante de la société SCCV GLORIEUSES, fonction à laquelle elle a été nommée aux termes des statuts, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de ceux conférés au gérant aux termes de l'article 26 desdits statuts.

*or*      *L*      *—*

**A l'effet d'établir ainsi qu'il suit :**

**I -L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES** concernant un immeuble ou ensemble immobilier à construire par la SCCV GLORIEUSES, sur un terrain situé à saint-denis (réunion), Lory Les Bas.

**II - LE CAHIER DES CHARGES.**

**III - LES STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE.**

### **P R E A M B U L E**

**Le plan du présent acte est le suivant :**

**- Exposé**

**-première partie :** état descriptif de division en volumes.

Désignation de l'ensemble immobilier ;

Division en volumes.

**-deuxième partie :** cahier des charges.

Dispositions afférentes aux constructions ;

Servitudes générales et particulières ;

Dispositions diverses.

**-troisième partie :** statuts de l'association syndicale.

Etant précisé, pour la clarté des présentes, que le terme **IMMEUBLE** et le terme **ENSEMBLE IMMOBILIER** sont employés indifféremment.

### **E X P O S E**

#### **I.- PROPRIETE DE LA SCCV GLORIEUSES**

La société SCCV GLORIEUSES est propriétaire d'un terrain sis à SAINT DENIS (Réunion) Angle de la rue Léopold Rambaud et de la rue Lory les Bas, alors cadastré sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieu-dit	Contenance		
			ha	a	ca
BE	248	2 rue Lory les Bas		84	80

Dont est issue la parcelle section BE numéro 734, « 2 rue Lory Les bas », d'une contenance de 83a 52ca, objet du présent état descriptif de division en volumes.

#### **II.- ORIGINE DE PROPRIETE**

La société SCCV GLORIEUSES, est propriétaire de ce terrain, par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de la société dénommée DINDAR AUTOS Société Anonyme au capital de 2.100.000,00 EUROS ayant son siège social à SAINTE CLOTILDE (Réunion) 124 rue Léopold Rambaud, identifiée sous le numéro SIREN 310 879 382 RCS SAINT-DENIS (REUNION),

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Marc MAREL, Notaire associé à SAINT DENIS (Réunion) le 29 septembre 2005,

*ew*

*↳*

Dont une expédition a été publiée au service de la publicité foncière de SAINT DENIS (Réunion) le 2 novembre 2005, volume 2005 P n° 7082.

#### ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Ledit bien appartenait à la société DINDAR AUTOS, sus-dénommée, par suite de l'acquisition faite de la société dénommée FONCA, société à responsabilité limitée, au capital de 50.000 francs, ayant son siège social à SAINT DENIS (Réunion) 31 rue Jean Chatel, identifiée sous le numéro SIREN 423 064 419, et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de SAINT DENIS (Réunion),

Aux termes d'un acte reçu par Maître Michel POPINEAU, notaire à SAINT DENIS (Réunion) le 29 juin 2001 publié au service chargé de la publicité foncière de SAINT DENIS (Réunion) le 21 août 2001 volume 2001 P numéro 4568, moyennant le prix de DEUX MILLIONS CINQ CENT QUATRE VINGT ONZE MILLE SIX CENT TRENTE TROIS EUROS ET VINGT NEUF CENTS (2.591.633,29 euros).

Sur cette somme, celle de CENT CINQUANTE DEUX MILLE QUATRE CENT QUARANTE NEUF EUROS ET DEUX CENTS (152.449,02 Euros) a été payée comptant et quittancée dans l'acte.

Quant au solde, soit la somme de DEUX MILLIONS QUATRE CENT TRENTE NEUF MILLE CENT QUATRE VINGT QUATRE EUROS ET VINGT HUIT CENTS (2.439.184,28 Euros), il a été stipulé payable au plus tard le 31 décembre 2001, et inscription de privilège de vendeur a été prise à la conservation des hypothèques de SAINT DENIS (Réunion) le 21 août 2001 volume 2001 V numéro 2777, ayant effet jusqu'au 21 janvier 2002

Laquelle somme est aujourd'hui entièrement remboursée, dont une partie, soit la somme de UN MILLION CINQ CENT VINGT QUATRE MILLE QUATRE CENT QUATRE VINGT DIX EUROS ET DIX SEPT CENTS (1.524.490,10 Euros) au moyen d'un prêt consenti par LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE LA REUNION, Société Civile Coopérative à capital et personnel variables, régie par le Livre V du Code Rural et dont le siège social est actuellement à SAINT-DENIS (REUNION), lieudit "les Camélias", cité des Lauriers, aux termes d'un acte reçu par Maître Michel POPINEAU, notaire à SAINT DENIS (Réunion) le 16 août 2001, et inscription de privilège de prêteur de deniers a été prise à la conservation des hypothèques de SAINT DENIS (Réunion) le 11 septembre 2001 volume 2001 V numéro 3024, ayant effet jusqu'au 31 juillet 2015.

Audit acte LE VENDEUR a déclaré qu'il n'était frappé d'aucune mesure restreignant son pouvoir de disposer librement du BIEN vendu.

L'état délivré sur cette publication a révélé l'existence d'une inscription de privilège de vendeur, prise le 25 mai 1999 volume 1999 V numéro 1536, aux termes d'un acte reçu par Maître Paul LEMERLE, notaire à SAINT DENIS (Réunion) le 19 mai 2005, ayant effet jusqu'au 10 janvier 2002

#### ORIGINE DE PROPRIETE PLUS ANTERIEURE

##### DU CHEF DE LA SOCIETE FONCA

Les biens et droits immobiliers appartenant à la société dénommée FONCA, pour les avoirs acquis de la société dénommée USINE METALLURGIQUE D'AMEUBLEMENT DE BOURBON, "UMAB", société anonyme au capital de 8.000.000 de francs, dont le siège est à SAINT CLOTILDE (Réunion) 2 rue Lory les Bas, identifiée sous le numéro SIREN 310.862.826 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de SAINT DENIS (Réunion), aux termes d'un acte reçu par Maître Paul LEMERLE, notaire à SAINT DENIS (Réunion) le 19 mai 1999, publié à la conservation des hypothèques de SAINT DENIS (Réunion) le 25 mai 1999,

22

5

volume 1999 P numéro 2651, moyennant le prix principal de QUATORZE MILLIONS TROIS CENT MILLE FRANCS (14.300.000,00 Francs),

Sur cette somme, celle de CINQ MILLIONS de Francs (5.000.000,00 Francs) a été payée comptant et quittancée audit acte,

Quant au surplus, soit la somme de NEUF MILLIONS TROIS CENT MILLE EUROS (9.300.000,00 Euros) il a été stipulé payable au plus tard le 10 janvier 2000, et inscription de privilège de VENDEUR à été pris à la conservation des hypothèques de SAINT DENIS (Réunion) le 25 mai 1999 volume 1999 V numéro 1536, ayant effet jusqu'au 10 janvier 2002.

La société UMAB a déclaré audit acte, s'être intégralement libéré de cette somme due depuis.

L'Etat délivré sur cette publication n'a pas été présenté au notaire soussigné.

Audit acte LE VENDEUR a déclaré qu'il n'était frappé d'aucune mesure restreignant son pouvoir de disposer librement du BIEN vendu.

#### DU CHEF DE LA SOCIETE « UMAB »

Les biens et droit immobiliers appartenant à la société « UMAB » pour les avoirs acquis de :

- Madame MELIA Paulette Agathe Lucie, administrateur de société, demeurant à TOULOUSE (Haute Garonne) 25 rue de la Dalbade, née à ALGER (Algérie) le 18 mars 1905, divorcée de Monsieur VESINNE LARUE Marcel,

- Monsieur MELIA Marcel, propriétaire, demeurant à ANTIBES (06) CHATEAU DE Juan-Les-Pins, né à ALGER (Algérie) le 21 novembre 1905, veuf de Madame MARCHANDISE Suzanne.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Gabriel MACE, notaire à SAINT DENIS (Réunion) le 22 avril 1965, publié à la conservation des hypothèques de SAINT DENIS (Réunion) le 12 mai 1965, volume 1643 numéro 27, Moyennant le prix principal de SEPT MILLIONS HUIT CENT MILLE FRANCS (7.800.000,00 Francs) CFA, payé comptant et quittancé audit acte.

### **III.- DESCRIPTION DE L'OPERATION**

L'ensemble immobilier sera dénommé «**LE MERCURIAL**» et consistera à son achèvement en :

\* **191 LOGEMENTS** destinés à la location, répartis en **3 bâtiments**, dont la typologie par bâtiment est la suivante :

- **BATIMENT A** : 33 logements, savoir :

Au RDC : 1 T3,  
 Au R+1 : 3T2-2T3-1T4  
 Au R+2 : 3T2-2T3-1T4  
 Au R+3 : 3T2-2T3-1T4  
 Au R+4 : 3T2-2T3-1T4  
 Au R+5 : 3T2-2T3-1T4  
 Au R+6 : 1T2-1T5

- **BATIMENT B** : 44 logements, savoir :

Au R+1 : 6T2-2T3  
 Au R+2 : 4T2-3T3-1T4  
 Au R+3 : 4T2-3T3-1T4  
 Au R+4 : 4T2-3T3-1T4

es 3

Au R+5 : 3T2-3T3-2T4  
 Au R+6 : 1T2-3T5

- **BATIMENT C** : 114 logements, savoir :

Au R+1 : 2T2-6T3-8T4  
 Au R+2 : 2T2-5T3-11T4  
 Au R+3 : 2T2-5T3-11T4  
 Au R+4 : 2T2-5T3-11T4  
 Au R+5 : 2T2-5T3-11T4  
 Au R+6 : 7T3-7T4  
 Au R+7 : 4T3-4T4  
 Au R+8 : 4T5

**\*DES LOCAUX D'ACTIVITES,**

**\*291 emplacements de stationnement, savoir :**

- 183 places au niveau R-1
- et 108 places au niveau RDC dont 13 places à l'extérieur.

Le surplus du terrain sera à usage d'espaces verts, d'aires de jeux, de voies de circulation piétonnes et de circulation pour véhicules, de rampes d'accès.

L'accès à l'ensemble immobilier à partir de la voie publique s'effectuera à partir de la rue Lory les Bas.

**PERMIS DE CONSTRUIRE – PRECISIONS DIVERSES**

**Permis de construire** : Un permis de construire a été délivré par la mairie de SAINT DENIS (Réunion), en date du 10 octobre 2012 sous le numéro PC 974411 12A 0083, qui en a accusé réception le même jour.

Publicité

Ce permis a fait l'objet des mesures de publicité prévues par l'article R. 424-15 du Code de l'urbanisme.

L'affichage sur le terrain du permis a été constaté par Maître Jean-Pierre MICHEL, Huissier de justice à SAINT DENIS (Réunion), 81 rue Sainte Marie, suivant procès-verbaux en date des 19 octobre 2012 et 21 décembre 2012.

**Permis de construire modificatif** : Un permis de construire modificatif a été délivré par la mairie de SAINT DENIS (Réunion), le 11 décembre 2012 portant le numéro PC 974411 12A0083 01, autorisant les modifications suivantes :

- Augmentation du nombre de logements (183 + 8 = 191)
- Suppression de la crèche
- Augmentation de la surface du plancher (15 919 + 102 = 16 021 m<sup>2</sup>)
- Traitement architectural

Publicité

Ce permis a fait l'objet des mesures de publicité prévues par l'article R. 424-15 du Code de l'urbanisme.

L'affichage sur le terrain du permis a été constaté par Maître Jean-Pierre MICHEL, Huissier de justice à SAINT DENIS (Réunion), 81 rue Sainte Marie, suivant procès-verbaux en date des 18 décembre 2012 et 20 février 2013.

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

### **Déclaration d'ouverture de chantier**

Le requérant précise que le chantier est ouvert depuis le 22 novembre 2013, ainsi qu'il résulte de la déclaration d'ouverture du chantier (DROC) en date du 15 novembre 2013, adressée à la mairie de SAINT DENIS (Réunion), qui en accusé réception le 29 novembre 2013.

### **PREMIERE PARTIE**

L'ensemble immobilier concerné n'est pas soumis au régime de la copropriété mais est divisé en 14 volumes ne comprenant aucune quote-part indivise de parties communes. Ces 14 volumes sont dotés d'une indépendance technique et fonctionnelle, mais sont cependant liés entre eux par des relations de mitoyenneté et de servitudes qui seront créées pour tenir compte de l'imbrication et de la superposition de certains volumes.

Une association devra être créée afin, d'assurer, notamment, la gestion des éléments d'équipements utiles à au moins 2 volumes.

Cette organisation juridique différente de celle de la copropriété s'explique par la nature de l'opération (construction de logements sociaux).

En effet, le bailleur social, futur propriétaire du volume de logements sociaux devra avoir la pleine liberté d'action pour entretenir couramment (ou exceptionnellement en cas d'urgence) l'immeuble par le biais de techniciens employés par ledit bailleur social, dont la société est structurée pour la gestion de ce type de patrimoine.

OBSERVATIONS étant faites que dans les rapports entre les propriétaires de volumes et leurs ayant droits successifs, seuls seront 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 affectation. En conséquence, chaque propriétaire pourra toujours modifier le ou les volumes lui appartenant sous la seule réserve de ne pas porter atteinte aux droits des autres propriétaires. Il pourra notamment en modifier la consistance ou changer l'affectation ou les conditions de jouissance. Il pourra aussi soumettre librement son ou ses volumes au régime de la copropriété régie par les textes alors en vigueur.

### **DESIGNATION - DESCRIPTION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE**

#### **DESIGNATION**

Les présentes s'appliquent à **UN IMMEUBLE** en cours de construction sur un terrain situé à saint-denis (réunion), Lory Les Bas  
Et cadastré :

Sect.	Numéro	Lieu-dit	Contenance		
			ha	a	ca
BE	734	LORY LES BAS		83	52

La Société requérante est propriétaire de l'assiette foncière au moyen de l'acquisition ci-dessus énoncée sous le titre " origine de propriété ".

#### **DIVISION DE L'IMMEUBLE EN VOLUMES**

L'ensemble immobilier précédemment cité est divisé en 14 volumes. Pour les besoins de la publicité foncière, chacun de ces volumes est

*Handwritten signature or initials*

identifié au moyen d'un numéro de volume comprenant différentes fractions ou sous-volumes dont la désignation est établie ci-après.

Préalablement à cette désignation, il est précisé que les volumes ci-après constitués seront identifiés tant par la désignation de chacun des volumes de l'état descriptif de division que par référence aux plans annexés (vues en plan et coupes) aux présentes et aux cotes de niveau correspondant au système général de nivellement du département (NGR-IGN 89).

Les superficies de volume décrites, ne sont pas équivalentes aux superficies (ou plancher) relatives au projet.

**L'IMMEUBLE sera divisé en QUATORZE (14) volumes numérotés de 1 à 14.**

### DIVISION EN VOLUMES

#### VOLUME NUMERO UN (1)

Un volume immobilier de forme irrégulière dans les limites duquel seront incorporés : les 191 parkings localisés au R-1 et rez-de-chaussée, ainsi que tous les locaux divers affectés à l'usage des dits logements (Poubelle, espace vert, aire de jeux, circulation ...).

Le volume 1 est accessible depuis la rue Lory les Bas

Ledit volume composé de 7 fractions communiquant entre elles, comprenant :

**Une fraction 1.1** d'une base superficielle de **4284 m<sup>2</sup>** comprise entre les cotes -x inférieure et **6.77m** supérieure.

Cette fraction constitue l'espace compris en dessous de la cote correspondant à la dalle formant le plafond des parkings du sous-sol, cela sans limitation de profondeur et figure à l'intérieur d'un liseré vert au plan "R-1" et coupe "BB".

**Une fraction 1.2** d'une base superficielle de **67 m<sup>2</sup>** comprise entre les cotes -x inférieure et **9.99m** supérieure.

Cette fraction constitue l'espace compris en dessous de la cote correspondant à la dalle formant le plancher des logements du R+1, cela sans limitation de profondeur et figure à l'intérieur d'un liseré vert au plans "R-1" et "R.D.C".

**Une fraction 1.3** d'une base superficielle de **14 m<sup>2</sup>** comprise entre les cotes -x inférieure et **9.99m** supérieure.

Cette fraction constitue l'espace compris en dessous de la cote correspondant à la dalle formant le plancher des logements du R+1, cela sans limitation de profondeur et figure à l'intérieur d'un liseré vert au plans "R-1" et "R.D.C".

**Une fraction 1.4** d'une base superficielle de **51 m<sup>2</sup>** comprise entre les cotes -x inférieure et **9.99m** supérieure.

Cette fraction constitue l'espace compris en dessous de la cote correspondant à la dalle formant le plancher des logements du R+1, cela sans limitation de profondeur et figure à l'intérieur d'un liseré vert au plans "R-1" et "R.D.C".

**Une fraction 1.5** d'une base superficielle de **289 m<sup>2</sup>** comprise entre les cotes **6.92m** inférieure et **9.99m** supérieure.

Cette fraction constitue l'espace compris entre la cote correspondant au-dessous de la dalle formant le sol du logement gardien au niveau RDC



et celle correspondant au-dessous de la dalle formant le plancher des logements du bâtiment B au niveau R+1, et figure à l'intérieur d'un liseré vert au plan "R.D.C" et coupe "AA".

**Une fraction 1.6** d'une base superficielle de **5507 m<sup>2</sup>** comprise entre les cotes **6.77m** inférieure et **9.99m** supérieure.

Cette fraction constitue l'espace compris entre la cote correspondant au-dessous de la dalle formant le sol des parkings au niveau RDC et celle correspondant au-dessous de la dalle formant le plancher des logements du bâtiment B au niveau R+1, et figure à l'intérieur d'un liseré vert au plan "R.D.C" et coupes «A-A» et «B-B».

**Une fraction 1.7** d'une base superficielle de **7254 m<sup>2</sup>** comprise entre les cotes **9.99m** inférieure et **+z** supérieure.

Cette fraction constitue l'espace compris en dessus de la cote correspondant à la dalle formant le plancher des logements du bâtiment B au niveau du R+1, cela sans limitation de hauteur et figure à l'intérieur d'un liseré vert au plan "R+1", "R+2", "R+3", "R+4", "R+5", "R+6", "R+7" et "R+8", et coupes «A-A» et «B-B».

Et la propriété des constructions et ouvrages de toute nature édifiés ou à édifier à l'intérieur du volume ainsi défini et tel qu'il résulte du tableau récapitulatif ci-après.

#### **VOLUME NUMERO DEUX (2)**

Un volume immobilier de forme irrégulière dans les limites duquel seront incorporés : les parkings du sous-sol affectés aux commerces 1 à 7 et aux locaux du volume 3, ainsi que ceux se situant à l'extérieure au rez-de-chaussée.

Ledit volume composé de 8 fractions communiquant entre elles, comprenant :

**Une fraction 2.1** d'une base superficielle de **802 m<sup>2</sup>** comprise entre les cotes **-x** inférieure et **6.17m** supérieure.

Cette fraction constitue l'espace compris en dessous de la cote correspondant à la dalle formant le plafond des parkings du sous-sol, cela sans limitation de profondeur et figure à l'intérieur d'un liseré bleu au plan "R-1".

**Une fraction 2.2** d'une base superficielle de **289 m<sup>2</sup>** comprise entre les cotes **-x** inférieure et **6.92m** supérieure.

Cette fraction constitue l'espace compris en dessous de la cote correspondant à la dalle formant le plafond des parkings du sous-sol, cela sans limitation de profondeur et figure à l'intérieur d'un liseré bleu au plan "R-1" et coupe "AA"

**Une fraction 2.3** d'une base superficielle de **2281 m<sup>2</sup>** comprise entre les cotes **-x** inférieure et **6.77m** supérieure.

Cette fraction constitue l'espace compris en dessous de la cote correspondant à la dalle formant le plafond des parkings du sous-sol, cela sans limitation de profondeur et figure à l'intérieur d'un liseré bleu au plan "R-1" et coupes "AA" et "BB".

**Une fraction 2.4** d'une base superficielle de **50 m<sup>2</sup>** comprise entre les cotes **6.77m** inférieure et **9.99m** supérieure.

Cette fraction constitue l'espace compris entre la cote correspondant au-dessous de la dalle formant le sol des parkings au niveau RDC et celle

~ 3 →

correspondant au-dessous de la dalle formant le plancher des logements du bâtiment B au niveau R+1, et figure à l'intérieur d'un liseré bleu au plan "R.D.C".

**Une fraction 2.5** d'une base superficielle de **18 m<sup>2</sup>** comprise entre les cotes **6.77m** inférieure et **9.99m** supérieure.

Cette fraction constitue l'espace compris entre la cote correspondant au-dessous de la dalle formant le sol des parkings au niveau RDC et celle correspondant au-dessous de la dalle formant le plancher des logements du bâtiment B au niveau R+1, et figure à l'intérieur d'un liseré bleu au plan "R.D.C".

**Une fraction 2.6** d'une base superficielle de **70 m<sup>2</sup>** comprise entre les cotes **6.77m** inférieure et **9.99m** supérieure.

Cette fraction constitue l'espace compris entre la cote correspondant au-dessous de la dalle formant le sol des parkings au niveau RDC et celle correspondant au-dessous de la dalle formant le plancher des logements du bâtiment B au niveau R+1, et figure à l'intérieur d'un liseré bleu au plan "R.D.C" et coupe "BB".

**Une fraction 2.7** d'une base superficielle de **51 m<sup>2</sup>** comprise entre les cotes **6.77m** inférieure et **9.99m** supérieure.

Cette fraction constitue l'espace compris entre la cote correspondant au-dessous de la dalle formant le sol des parkings au niveau RDC et celle correspondant au-dessous de la dalle formant le plancher des logements du bâtiment B au niveau R+1, et figure à l'intérieur d'un liseré bleu au plan "R.D.C".

**Une fraction 2.8** d'une base superficielle de **17 m<sup>2</sup>** comprise entre les cotes **6.77m** inférieure et **9.99m** supérieure.

Cette fraction constitue l'espace compris entre la cote correspondant au-dessous de la dalle formant le sol des parkings au niveau RDC RDC et celle correspondant au-dessous de la dalle formant le plancher des logements du bâtiment B au niveau R+1, et figure à l'intérieur d'un liseré bleu au plan "R.D.C".

Et la propriété des constructions et ouvrages de toute nature édifiés ou à édifier à l'intérieur du volume ainsi défini et tel qu'il résulte du tableau récapitulatif ci-après.

### **VOLUME NUMERO TROIS (3)**

Un volume immobilier à bâtir.

Ledit volume composé de 2 fractions communiquant entre elles, comprenant :

**Une fraction 3.1** d'une base superficielle de **4 m<sup>2</sup>** comprise entre les cotes **-x** inférieure et **6.17m** supérieure.

Cette fraction constitue l'espace compris en dessous de la cote correspondant à la dalle formant le plafond des parkings du sous-sol, cela sans limitation de profondeur et figure à l'intérieur d'un liseré rouge au plan "R-1".

**Une fraction 3.2** d'une base superficielle de **806 m<sup>2</sup>** comprise entre les cotes **6.17 m** inférieure et **+z** supérieure.

Ce volume constitue l'espace situé au-dessus de la cote correspondant au-dessous de la dalle formant le plancher du R.D.C, cela sans limitation de hauteur et figure à l'intérieur d'un liseré rouge au plans

"R.D.C", « R+1», « R+2», « R+3», « R+4», « R+5», « R+6», « R+7» et « R+8».

Et la propriété des constructions et ouvrages de toute nature édifiés ou à édifier à l'intérieur du volume ainsi défini et tel qu'il résulte du tableau récapitulatif ci-après.

#### **VOLUME NUMERO QUATRE (4)**

Un volume immobilier de forme régulière dans les limites duquel sera incorporé le commerce n° 7 du bâtiment A situé au rez-de-chaussée.

**Un volume 4** d'une base superficielle de **87 m<sup>2</sup>** comprise entre les cotes **6.77 m** inférieure et **9.99 m** supérieure.

Ce volume constitue l'espace compris entre la cote correspondant au-dessous de la dalle formant le plancher du R.D.C, celle correspondant au-dessous de la dalle formant le plancher du R+1 (logements), et figure à l'intérieur d'un liseré gris au plan "R.D.C".

Et la propriété des constructions et ouvrages de toute nature édifiés ou à édifier à l'intérieur du volume ainsi défini et tel qu'il résulte du tableau récapitulatif ci-après.

#### **VOLUME NUMERO CINQ (5)**

Un volume immobilier de forme régulière dans les limites duquel sera incorporé le commerce n°6 du bâtiment A situé au rez-de-chaussée.

**Un volume 5** d'une base superficielle de **115 m<sup>2</sup>** comprise entre les cotes **6.77 m** inférieure et **9.99 m** supérieure.

Ce volume constitue l'espace compris entre la cote correspondant au-dessous de la dalle formant le plancher du R.D.C, celle correspondant au-dessous de la dalle formant le plancher du R+1 (logements), et figure à l'intérieur d'un liseré bleu au plan "R.D.C".

Et la propriété des constructions et ouvrages de toute nature édifiés ou à édifier à l'intérieur du volume ainsi défini et tel qu'il résulte du tableau récapitulatif ci-après.

#### **VOLUME NUMERO SIX (6)**

Un volume immobilier de forme régulière dans les limites duquel sera incorporé le commerce n°5 du bâtiment B situé au rez-de-chaussée.

**Un volume 6** d'une base superficielle de **152 m<sup>2</sup>** comprise entre les cotes **6.77 m** inférieure et **9.99 m** supérieure.

Ce volume constitue l'espace compris entre la cote correspondant au-dessous de la dalle formant le plancher du R.D.C, celle correspondant au-dessous de la dalle formant le plancher du R+1 (logements), et figure à l'intérieur d'un liseré vert au plan "R.D.C" et coupe "BB".

Et la propriété des constructions et ouvrages de toute nature édifiés ou à édifier à l'intérieur du volume ainsi défini et tel qu'il résulte du tableau récapitulatif ci-après.

#### **VOLUME NUMERO SEPT (7)**

Un volume immobilier de forme régulière dans les limites duquel sera incorporé le commerce n° 4 du bâtiment B situé au rez-de-chaussée.

**Un volume 7** d'une base superficielle de **94 m<sup>2</sup>** comprise entre les cotes **6.77 m** inférieure et **9.99 m** supérieure.

Ce volume constitue l'espace compris entre la cote correspondant au-dessous de la dalle formant le plancher du R.D.C, celle correspondant

or

3

au-dessous de la dalle formant le plancher du R+1 (logements), et figure à l'intérieur d'un liseré marron au plan "R.D.C".

Et la propriété des constructions et ouvrages de toute nature édifiés ou à édifier à l'intérieur du volume ainsi défini et tel qu'il résulte du tableau récapitulatif ci-après.

#### **VOLUME NUMERO HUIT (8)**

Un volume immobilier de forme régulière dans les limites duquel sera incorporé le commerce n°3 du bâtiment B situé au rez-de-chaussée.

**Un volume 8** d'une base superficielle de **97 m<sup>2</sup>** comprise entre les cotes **6.77 m** inférieure et **9.99 m** supérieure.

Ce volume constitue l'espace compris entre la cote correspondant au-dessous de la dalle formant le plancher du R.D.C, celle correspondant au-dessous de la dalle formant le plancher du R+1 (logements), et figure à l'intérieur d'un liseré gris au plan "R.D.C".

Et la propriété des constructions et ouvrages de toute nature édifiés ou à édifier à l'intérieur du volume ainsi défini et tel qu'il résulte du tableau récapitulatif ci-après.

#### **VOLUME NUMERO NEUF (9)**

Un volume immobilier de forme régulière dans les limites duquel sera incorporé le commerce n°2 du bâtiment B situé au rez-de-chaussée.

**Un volume 9** d'une base superficielle de **95 m<sup>2</sup>** comprise entre les cotes **6.77 m** inférieure et **9.99 m** supérieure.

Ce volume constitue l'espace compris entre la cote correspondant au-dessous de la dalle formant le plancher du R.D.C, celle correspondant au-dessous de la dalle formant le plancher du R+1 (logements), et figure à l'intérieur d'un liseré bleu au plan "R.D.C".

Et la propriété des constructions et ouvrages de toute nature édifiés ou à édifier à l'intérieur du volume ainsi défini et tel qu'il résulte du tableau récapitulatif ci-après.

#### **VOLUME NUMERO DIX (10)**

Un volume immobilier de forme régulière dans les limites duquel sera incorporé le commerce n°1 du bâtiment B situé au rez-de-chaussée.

**Un volume 10** d'une base superficielle de **116 m<sup>2</sup>** comprise entre les cotes **6.77 m** inférieure et **9.99 m** supérieure.

Ce volume constitue l'espace compris entre la cote correspondant au-dessous de la dalle formant le plancher du R.D.C, celle correspondant au-dessous de la dalle formant le plancher du R+1 (logements), et figure à l'intérieur d'un liseré violet au plan "R.D.C".

Et la propriété des constructions et ouvrages de toute nature édifiés ou à édifier à l'intérieur du volume ainsi défini et tel qu'il résulte du tableau récapitulatif ci-après.

#### **VOLUME NUMERO ONZE (11)**

Un volume immobilier de forme régulière dans les limites duquel sera incorporé le local poubelle sis dans le bâtiment B situé au rez-de-chaussée.

**Un volume 11** d'une base superficielle de **41 m<sup>2</sup>** comprise entre les cotes **6.77 m** inférieure et **9.99 m** supérieure.

oe 5 →

Ce volume constitue l'espace compris entre la cote correspondant au-dessous de la dalle formant le plancher du R.D.C, celle correspondant au-dessous de la dalle formant le plancher du R+1 (logements), et figure à l'intérieur d'un liseré jaune au plan "R.D.C".

Et la propriété des constructions et ouvrages de toute nature édifiés ou à édifier à l'intérieur du volume ainsi défini et tel qu'il résulte du tableau récapitulatif ci-après.

#### **VOLUME NUMERO DOUZE (12)**

Un volume immobilier de forme régulière dans les limites duquel sera incorporé le poste de transformation sis dans le bâtiment C situé au rez-de-chaussée.

**Un volume 12** d'une base superficielle de **55 m<sup>2</sup>** comprise entre les cotes **6.77 m** inférieure et **9.99 m** supérieure.

Ce volume constitue l'espace compris entre la cote correspondant au-dessous de la dalle formant le plancher du R.D.C, celle correspondant au-dessous de la dalle formant le plancher du R+1 (logements), et figure à l'intérieur d'un liseré vert au plan "R.D.C".

Et la propriété des constructions et ouvrages de toute nature édifiés ou à édifier à l'intérieur du volume ainsi défini et tel qu'il résulte du tableau récapitulatif ci-après.

#### **VOLUME NUMERO TREIZE (13)**

Un volume immobilier de forme régulière dans les limites duquel seront incorporés les espaces verts et les accès piétons depuis la rue Lory les bas au droit du bâtiment B situé au rez-de-chaussée.

**Un volume 13** d'une base superficielle de **214 m<sup>2</sup>** comprise entre les cotes **-x** inférieure et **9.99m** supérieure.

Cette fraction constitue l'espace compris en dessous de la cote correspondant à la dalle formant le plancher des logements du R+1, cela sans limitation de profondeur et figure à l'intérieur d'un liseré jaune au plans "R-1", "R.D.C" et coupe "BB"

Et la propriété des constructions et ouvrages de toute nature édifiés ou à édifier à l'intérieur du volume ainsi défini et tel qu'il résulte du tableau récapitulatif ci-après.

#### **VOLUME NUMERO QUATORZE (14)**

Un volume immobilier de forme régulière dans les limites duquel seront incorporés les espaces verts et les accès piétons au droit du bâtiment A situé au rez-de-chaussée.

**Un volume 14** d'une base superficielle de **54 m<sup>2</sup>** comprise entre les cotes **-x** inférieure et **9.99m** supérieure.

Cette fraction constitue l'espace compris en dessous de la cote correspondant à la dalle formant le plancher des logements du R+1, cela sans limitation de profondeur et figure à l'intérieur d'un liseré jaune au plans "R-1" et "R.D.C".

Et la propriété des constructions et ouvrages de toute nature édifiés ou à édifier à l'intérieur du volume ainsi défini et tel qu'il résulte du tableau récapitulatif ci-après.

### **RESUME DE L'ETAT DESCRIPTIF**

L'état descriptif qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif établi par le Cabinet Joël DECLERCK, Géomètre-Expert, à SAINT PIERRE

er b 

(Réunion), 72 rue du Presbytère, qui demeure ci-joint et annexé aux présentes après mention, conformément aux articles 71-1 et suivants du décret n° 55-1350 du 14 Octobre 1955, modifié, portant réforme de la publicité foncière.

Il est précisé qu'aucune indivision n'existe entre les volumes ci-dessus créés et que, par ailleurs, le sol n'est pas mis en indivision forcée, aucune quote-part indivise dans la propriété du sol n'étant attribuée aux volumes ci-dessus créés.

Ces volumes seront seulement liés entre eux par des relations de servitudes.

## DEUXIEME PARTIE

### CAHIER DES CHARGES

Le présent cahier des charges fixe :

- les règles de droit privé établissant pour le présent et pour l'avenir les relations des propriétaires et occupants de l'ensemble immobilier objet des présentes ;
- les servitudes réciproques et perpétuelles qui seront applicables à cet ensemble immobilier.

Ce cahier des charges sera divisé en trois parties principales qui comprendront :

- les dispositions afférentes aux constructions ;
- les servitudes générales et particulières ;
- et les dispositions diverses.

### TITRE I

#### DISPOSITIONS AFFERENTES AUX CONSTRUCTIONS

##### **Edification**

L'ensemble immobilier comprend :

- 1) des éléments, structures, équipements et espaces collectifs qui sont affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les propriétaires de l'ensemble immobilier ;
- 2) des éléments, structures, équipements et espaces privatifs qui sont à l'usage exclusif et particulier d'un seul propriétaire de volume.

En ce qui concerne les cours et jardins, dans la mesure où il en existe, il est précisé qu'ils sont destinés à la jouissance exclusive et particulière du volume auquel ils sont rattachés.

##### **Propriété du sol et des constructions**

A/ Propriété du sol : comme indiqué dans la désignation de l'état descriptif de division en volumes ci-dessus, et par dérogation aux dispositions de l'article 552, alinéa premier, du Code civil, seul le droit de propriété de volume ou de superficie déterminé par rapport au plan de sustentation des parcelles constituant l'assiette foncière de l'ensemble immobilier, sera compris dans les actes de cession.

B/ Propriété des constructions : les constructions édifiées à l'intérieur d'un volume appartiennent à son propriétaire. Il y a lieu toutefois d'effectuer la distinction suivante :

de

↳

→

- définition des éléments à usage collectif : ces éléments sont affectés à l'usage de tous les propriétaires ou de plusieurs d'entre eux. Ce sont, notamment : les canalisations, gaines, réseaux de toute nature, dont les tuyaux, tout à l'égout, drains, branchements d'égout, prises d'eau, les canalisations principales d'eau, d'électricité, avec tous leurs accessoires et tous appareils et installations divers, le tout jusqu'à non compris les branchements particuliers à chaque propriétaire ou groupe de propriétaires. Et, en général, tous les accessoires de ces éléments collectifs généraux, les appareils et équipements de toutes natures affectés au service général de l'ensemble immobilier.

- définition des éléments à usage privatif : ces éléments sont ceux affectés à l'usage et l'utilité d'un seul propriétaire, même s'ils sont situés dans l'emprise de la propriété d'un autre propriétaire. Ce sont, notamment : les dalles comprises dans un volume, l'ensemble du gros-œuvre, poteaux, murs porteurs, compris dans un volume ; les carrelages, dallages, parquets et, en général, tous revêtements de sol ; les plafonds, faux-plafonds, planchers, cloisons intérieures d'un volume avec leurs portes et, d'une manière générale, les ouvertures et vues d'un propriétaire ; les enduits intérieurs des murs et cloisons, quels qu'ils soient, les peintures et papiers peints ; les canalisations, gaines propres aux volumes considérés, appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent, branchements et raccordements particuliers ; tous les accessoires de ces éléments privatifs et tout ce qui concourt à leur aménagement et à leur décoration.

#### **Destination**

Tout propriétaire de volume s'oblige, au regard de la réglementation administrative uniquement, à ne pas conférer aux constructions une autre destination que celle résultant du permis de construire.

Si, administrativement, une nouvelle destination était admise, tout propriétaire pourrait conférer à son volume cette nouvelle destination, sans avoir à demander un consentement à ce sujet aux autres propriétaires des autres volumes.

#### **Modifications**

Il est stipulé qu'aucune construction complémentaire ou additionnelle de caractère définitif ou provisoire ni aucune modification des constructions autorisées par le ou les permis de construire ne pourront être effectuées, sauf si les constructions nouvelles ou les modifications obéissent à la condition d'obtention préalable des autorisations administratives nécessaires.

#### **Entretien**

Il est précisé que chaque propriétaire d'un volume ou de droit de superficie assurera l'entretien et la réparation des structures qui lui appartiennent, compte tenu de la définition des volumes figurant dans l'état descriptif de division de l'ensemble et de ce qui peut être précisé aux présentes.

Pour l'application de cette disposition, il est précisé notamment :

- que lorsqu'un volume ne supporte pas lui-même un autre volume, le propriétaire de ce volume est responsable de la couverture et de l'étanchéité ainsi que des réseaux d'écoulement d'eaux pluviales, tout au moins en ce qui concerne ces derniers tant qu'ils ne se regroupent pas avec des réseaux provenant d'autres volumes ainsi qu'il sera dit ci-après ;
- que lorsqu'un volume supporte lui-même un autre volume, le propriétaire du volume supérieur et le propriétaire du volume inférieur sont responsables chacun pour moitié de l'étanchéité ;
- que le propriétaire du volume de tréfonds est responsable des fondations et des structures de l'ensemble immobilier ;

ew

5

→

- que si le propriétaire des dalles et autres éléments de structure négligeait d'assurer l'entretien de ces ouvrages, les autres propriétaires auront la faculté de faire exécuter ces travaux aux frais du propriétaire des ouvrages concernés, huit jours après une simple mise en demeure restée sans effet. Ils bénéficieront dans ce cas de tous droits de passage et d'accès utile ;

- que la conception des dalles est prévue pour l'utilisation fixée au programme d'aménagement, de manière que chacun des propriétaires en deçà ou en delà des niveaux séparatifs ne puisse en aucun cas être troublé d'une quelconque manière, sous réserve toutefois des limites techniques.

### **Consistance des volumes**

#### Niveau :

Chaque volume comprend, sauf disposition contraire, la dalle lui servant de plancher ainsi que les piliers compris dans l'espace de son emprise. La dalle servant de plafond à un volume n'en dépend en principe pas, le tout sous réserve de dispositions contraires de l'état descriptif de volume ci-dessus établi.

#### Murs séparatifs :

Sauf éléments contraires portés sur les différents plans et coupes en général, la propriété des murs séparatifs des volumes s'exerce jusque l'axe médian desdits murs. Lorsque deux volumes sont séparés par deux murs accolés, l'axe du joint de dilatation est la limite.

#### Murs et façades :

Les murs et façades des bâtiments sont compris dans le volume au droit duquel ils se trouvent.

### **Tolérances**

Les cotes indiquées ci-dessus pour la séparation des volumes entre eux, sont des cotes moyennes et aucun des propriétaires des volumes ne pourra s'en prévaloir dans le cas où, ultérieurement, il apparaîtrait quelques différences, du fait notamment des pentes nécessaires à l'écoulement des eaux ou autres motifs légitimes, telles que les tolérances admises par les normes françaises et le document technique unifié régissant les règles de la construction pour le bon achèvement d'un ouvrage.

### **Obligation de participation aux dépenses**

Tout propriétaire d'un volume s'oblige à rembourser chaque année à l'association syndicale libre une quote-part de toutes les dépenses consécutives à l'existence, au fonctionnement et à l'entretien des éléments collectifs généraux de l'ensemble immobilier.

Lorsqu'un volume devient la propriété de plusieurs propriétaires, ce sont ces derniers qui s'obligent au remboursement sus visé.

En cas de non-paiement un mois après la date d'échéance, l'association sera fondée à demander au propriétaire défaillant un intérêt de retard et à en exiger le paiement, ainsi que le paiement du principal, par voie de justice.

Ces intérêts courent de plein droit, du seul fait du retard intervenu dans le paiement d'un acompte sans que l'association soit tenue d'adresser une mise en demeure à l'acquéreur défaillant. Les intérêts de retard seront calculés sur la base du taux annuel de l'intérêt légal majoré de 3%.

*de*

*5*

*—*

### **Reconstruction**

En cas de destruction totale ou partielle de l'ensemble immobilier, le propriétaire du ou des volumes détruits devra, s'il décide de réparer ou reconstruire, le faire à l'identique et sans modification :

- de l'aspect extérieur initial ;
- de l'implantation du volume,
- et des prospects.

Il est, par les présentes, donné tous pouvoirs au directeur de l'association syndicale libre pour intervenir dans le cadre de l'instruction d'un permis de construire ayant pour objet la reconstruction à l'identique et ses modifications.

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 des 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.

Dans le cas où l'un ou plusieurs des propriétaires ne désireraient pas reconstruire, l'indemnité leur revenant sera en premier lieu affectée et utilisée à la reconstruction de tous les ouvrages occupant leur volume nécessaires à la reconstruction et à l'utilisation des autres volumes. Ils ne percevront que le surplus éventuel de l'indemnité leur revenant.

### **Ravalement**

Chaque propriétaire de volume sera tenu d'effectuer le ravalement et l'entretien des façades qui lui appartiennent selon les modalités fixées par la réglementation. De même, il pourra effectuer le ravalement quand bon lui semblera.

Toutefois dans ces deux cas, et de manière à préserver l'harmonie de l'ensemble, il est précisé que les travaux d'entretien affectant les façades, et généralement tout ce qui sera visible de l'extérieur, devront avant d'être commencés avoir été autorisés par l'association syndicale libre statuant aux conditions de majorité fixées par ses statuts.

Cependant, cette disposition ne s'applique pas aux vitrines et devantures de magasins

L'association syndicale libre, statuant aux conditions de majorité fixées par ses statuts pourra imposer à tout propriétaire de volume d'effectuer les travaux d'entretien et de ravalement de l'ensemble immobilier pour tout ce qui sera visible de l'extérieur.

## **TITRE II**

### **SERVITUDES GENERALES ET PARTICULIERES**

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.

Servitudes générales d'appui, d'accrochage et de prospect :

L'ensemble immobilier étant composé des divers ouvrages superposés et imbriqués, les ouvrages qui supportent de quelque manière que ce soit d'autres ouvrages appartenant à d'autres propriétaires, sont grevés de toutes les servitudes d'appui, d'accrochage ainsi que toutes servitudes de vue et prospect et de surplomb rendues nécessaires par la structure même de l'ensemble immobilier.

En outre, les charges maximales pour lesquelles les structures porteuses ont été réalisées devront être constamment respectés lors de la construction ou de toute modification des ouvrages dans chaque volume.

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, éléments de décoration) entraînant des charges compatibles avec les structures. 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 la stabilité de celle-ci et de n'occasionner aucun trouble de voisinage.

Servitude de passage de canalisations, gaines et réseaux divers :

Les différents ouvrages appartenant à des propriétaires distinct 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 l'évacuation technique de toutes les parties de l'ensemble immobilier devront être exercées de manière à gêner le moins possible l'utilisation et l'usage normal des ouvrages grevés.

Dans la mesure où ils ne demeureront pas la propriété de la puissance publique ou de la société concessionnaire, les canalisations gaines et réseaux divers affectés à l'usage 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 et leur entretien et remplacement seront exécutés par les propriétaires.

Entretien - Réparations :

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 ces 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 :

**2) Servitudes particulières :**Servitude de passage :

1°) Le volume numéro 1 dans sa fraction 1 est grevé d'une servitude réelle et perpétuelle de passage au profit du volume numéro 2 au niveau des voies de circulation du sous-sol, afin de permettre aux véhicules d'accéder aux stationnements compris dans le volume 2.

FOND DOMINANT : VOLUME 2  
FOND SERVANT VOLUME 1

a b c

L'origine de propriété des fonds dominant et servant est celle figurant dans l'exposé qui précède.

Pour les besoins de la publicité foncière, la présente servitude est évaluée 100 €.

2°) Le volume 1 dans les fractions 2, 3, 4 et 6 est grevé d'une servitude réelle et perpétuelle de passage au profit des volumes 2 et 4 à 12 au niveau des voies de circulation du rez-de-chaussée, afin de permettre la libre circulation des véhicules et des personnes.

FOND DOMINANT : VOLUMES 2 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12,  
FOND SERVANT VOLUME 1

L'origine de propriété des fonds dominants et servant est celle figurant dans l'exposé qui précède.

Pour les besoins de la publicité foncière, la présente servitude est évaluée 100 €.

3°) Le volume 1 dans les fractions 2 et 6 est grevé d'une servitude réelle et perpétuelle de passage au profit du volume 3 au niveau des cheminements piétons du rez-de-chaussée.

FOND DOMINANT : VOLUME 3  
FOND SERVANT VOLUME 1

L'origine de propriété des fonds dominant et servant est celle figurant dans l'exposé qui précède.

Pour les besoins de la publicité foncière, la présente servitude est évaluée 100 €.

4°) Les volumes 6 à 10 sont grevés d'une servitude réelle et perpétuelle de passage réciproque au niveau des coursives du rez-de-chaussée, au droit des commerces.

FOND DOMINANTS : VOLUMES 6 - 7 - 8 - 9 - 10  
FOND SERVANTS VOLUMES 6 - 7 - 8 - 9 - 10

L'origine de propriété des fonds dominants et servants est celle figurant dans l'exposé qui précède.

Pour les besoins de la publicité foncière, la présente servitude est évaluée 100 €.

#### Servitude d'usage

1°) Le volume numéro 1 dans sa fraction 6 est grevé d'une servitude réelle et perpétuelle de passage au profit des volumes 2 et 4 à 10, afin que le ou les propriétaires de ces derniers puissent accéder aux halls accueillant les boîtes à lettres.

FOND DOMINANTS : VOLUMES 2 - 4  
FOND SERVANT VOLUME 1



L'origine de propriété des fonds dominants et servant est celle figurant dans l'exposé qui précède.

Pour les besoins de la publicité foncière, la présente servitude est évaluée 100 €.

2°) Le volume numéro 1 dans sa fraction 4 est grevé d'une servitude réelle et perpétuelle au profit des volumes 2 et 4 à 11, afin de permettre le stockage des poubelles au droit de la rue Lory les bas (en vue de leur ramassage).

FOND DOMINANTS : VOLUMES 2 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11  
FOND SERVANT VOLUME 1

L'origine de propriété des fonds dominants et servant est celle figurant dans l'exposé qui précède.

Pour les besoins de la publicité foncière, la présente servitude est évaluée 100 €.

#### Servitude de réseaux

1°) Le volume numéro 1 dans les fractions 1 et 6 est grevé d'une servitude réelle et perpétuelle de réseaux au profit du volume numéro 2 au niveau des gaines d'aération du sous-sol et du rez-de-chaussée, afin de permettre la bonne ventilation des parkings du sous-sol.

FOND DOMINANT : VOLUME 2  
FOND SERVANT VOLUME 1

L'origine de propriété des fonds dominant et servant est celle figurant dans l'exposé qui précède.

Pour les besoins de la publicité foncière, la présente servitude est évaluée 100 €.

2°) Le volume numéro 3 est grevé d'une servitude réelle et perpétuelle de réseaux au profit du volume numéro 2 au niveau des gaines d'aération du rez-de-chaussée, afin de permettre la bonne ventilation des parkings du sous-sol.

FOND DOMINANT : VOLUMES 2  
FOND SERVANT VOLUME 3

L'origine de propriété des fonds dominant et servant est celle figurant dans l'exposé qui précède.

Pour les besoins de la publicité foncière, la présente servitude est évaluée 100 €.

### **TITRE III**

#### **DISPOSITIONS DIVERSES**

##### **Volume de tréfonds**

Le propriétaire de volume de tréfonds ne sera tenu envers les propriétaires des autres volumes à aucune garantie de l'état du sol et du sous-sol, et il ne pourra être exercé tant contre lui que contre les

propriétaires successifs de ce volume de tréfonds par les autres propriétaires aucun recours pour cause de mauvais état de ce sol ou sous-sol, vices de toutes natures, apparents ou cachés, pour cause de fouilles, carrières ou remblais qui auraient pu être faits et de tous éboulements, excavations ou affaissements qui viendraient à sa produire.

Le volume de tréfonds est grevé de toutes les servitudes nécessaires à l'existence tant en infrastructure qu'en superstructure, de toutes les constructions ou ouvrages généralement quelconques qui seront édifiés dans les volumes.

Ces servitudes comporteront, notamment pour les propriétaires des fonds dominants, le droit d'accéder au tréfonds pour tous aménagements qui pourraient se révéler nécessaires au cas où la nature de ce tréfonds serait reconnue provocatrice de troubles et vices de constructions édifiées.

Au regard de ces servitudes, le terrain sera fonds servant et les constructions qui y seront édifiées, à quelque époque que ce soit, seront fonds dominant.

#### **Adhésion à l'association syndicale libre**

Chaque acquéreur d'un volume immobilier deviendra de plein droit membre de l'association syndicale libre.

#### **Gestion et répartition des charges**

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

Chaque volume est grevé d'une servitude, permettant le passage au profit des autres volumes, des canalisations gaines et conduits divers. Les dépenses de tous ordres affectant lesdites gaines et conduits seront 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, 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 l'organisme de gestion en conformité de l'avis de tout expert missionné à cet effet par l'organisme 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 causés à des biens collectifs ou aux constructions ou

u } —

équipements d'un autre volume et dont l'origine serait de son seul fait (inobservation des dispositions du cahier des charges et de ses règles d'usage, malveillance...)

Les charges liées à deux ou plusieurs lots seront partagées entre les propriétaires desdits lots, suivant le tableau de répartition dressé par le Cabinet Joël DECLERCK, géomètre-Expert, qui demeure ci-joint et annexé aux présentes après mention.

#### **Obligation de participer aux dépenses**

Tout propriétaire de biens immobiliers compris dans l'ensemble s'oblige à régler selon les modalités qui seront fixées par l'association syndicale libre à ladite association 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.

#### **Communication du cahier des charges**

Le cahier des charges général 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.

#### **Modification des volumes**

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

- diviser un volume en deux ou plusieurs nouveaux volumes, ces volumes pouvant eux-mêmes former une copropriété.
- réunir deux ou plusieurs volumes contigus.

L'état descriptif sera modifié en conséquence et cette modification sera publiée à ses frais par son auteur au bureau des hypothèques.

### **TROISIEME PARTIE**

#### **STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE**

##### **Formation**

Il est formé une Association Syndicale régie par la loi du 21 Juin 1865, les lois qui l'ont modifiée, les décrets pris pour son application et par les présents statuts, qui existera entre les propriétaires des volumes de l'immeuble sus-désigné.

L'immeuble ayant fait l'objet de l'état descriptif de division en volumes sus visé et du cahier des charges qui précède.

La présente association est dotée de la personne morale.

##### **Dénomination**

L'association est dénommée LE MERCURIAL

**Siège**

Le siège de l'association est fixé au siège social de la société SCCV GLORIEUSES.

**Composition**

L'association est composée de tous les propriétaires de volumes de l'ensemble Immobilier dont il s'agit.

L'adhésion automatique des propriétaires à ladite association entraîne pour chacun d'eux l'obligation de se soumettre à toutes les dispositions et règles édictées dans l'état descriptif, le cahier des charges, et dans les présents statuts.

Cette adhésion entraîne également soumission à la réglementation de la vie de l'association et à l'acquit de la part contributive dans les dépenses de ladite association.

Sauf décision unanime des membres, aucun membre de l'association ne pourra s'en retirer.

**Objet**

L'association a pour objet :

- l'entretien et la réfection des locaux, des aménagements, installations, et réseaux, sans que cette liste soit limitative, affectés à l'usage commun de tout ou partie des volumes composant l'ensemble immobilier, que ceux-ci soient ou non la propriété de l'association ;
- l'établissement de tous règlements intérieurs fixant les conditions d'utilisation et de fonctionnement des biens et équipements appartenant à l'association, ainsi que des circulations grevées de servitudes ;
- le contrôle du respect des servitudes profitant à l'un ou à l'autre des volumes et si nécessaire l'exercice de toutes actions afférentes à ce contrôle ;
- le contrôle du respect des règles édictées dans le cahier des charges et si nécessaire l'exercice de toutes actions afférentes à ce contrôle ;
- la répartition des dépenses de gestion et d'entretien entre les membres de l'association, ainsi que le recouvrement de toute somme due à l'association et le paiement des dépenses de ladite association ;
- la création de tous éléments d'équipement nouveaux qui se révéleraient nécessaires aux membres de l'association ;
- les études, démarches, négociations, passation de contrats et marchés avec toutes administrations et collectivités locales ou toutes entreprises privées, d'une manière générale toutes prestations exécutées dans l'intérêt général des propriétaires, et ce en vue d'une meilleure utilisation des espaces et équipements communs à tout ou partie des propriétaires de l'ensemble immobilier ; l'association assumera toutes les dépenses en conséquence de ce qui précède ;
- les études, démarches, négociations, passation de contrats et marchés avec toutes administrations et collectivités locales ou toutes entreprises privées, d'une manière générale toutes prestations exécutées dans l'intérêt exclusif d'un propriétaire et à ses seuls frais.

**Assemblées****1/ Principe**

L'assemblée générale de l'association est souveraine pour toutes les questions comprises dans l'objet de cette association. Les décisions régulièrement prises obligent tous les propriétaires ainsi que les occupants des volumes.

5

—

✓

## 2/ Assemblée ordinaire - Assemblée extraordinaire

- l'assemblée générale est ordinaire quand elle est appelée à délibérer sur des problèmes de gestion courant tel que l'élection de l'administrateur de l'association, la gestion dudit administrateur, le budget prévisionnel et annuel des recettes et dépenses, l'assemblée générale annuelle déterminant les dates de début et de clôture de l'exercice budgétaire ; il doit y avoir au moins une assemblée générale ordinaire par an.

- l'assemblée générale est extraordinaire quand elle est appelée à se prononcer sur la modification des présents statuts, sur celle du cahier des charges, sur l'établissement le cas échéant d'un règlement intérieur.

## 3/ Convocation

La convocation est effectuée soit par l'administrateur soit lorsque la demande en est faite audit administrateur par des membres de l'association représentant au moins un tiers de l'ensemble des voix.

Les convocations sont faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moins trente jours à l'avance, avec mention des lieu et heure de la réunion et de l'ordre du jour, sauf à tenir compte d'une deuxième assemblée nécessaire pour réunir le quorum ainsi qu'il sera dit ci-après. En cas d'urgence, le délai est réduit à huit jours.

## 4/ Voix

Chaque membre de l'assemblée dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part de charges telle que définie au cahier des charges.

## 5/ Quorum

L'assemblée générale est valablement constituée lorsque le nombre de voix des membres présents ou représentés est supérieur à la moitié de la totalité des voix dans le cas d'une assemblée générale ordinaire et aux trois quarts de la totalité des voix dans le cas d'une assemblée générale extraordinaire.

Si ce quorum n'est pas atteint lors de la première assemblée, une seconde est convoquée par les soins de l'administrateur entre le huitième et le trentième jour après la première, avec le même ordre du jour, mais avec un quorum d'un tiers s'il s'agit d'une assemblée générale ordinaire et un quorum de moitié pour une assemblée générale extraordinaire.

Etant ici précisé que l'association ne dispose pas de voix en assemblée générale au titre des volumes acquis par elle.

## 6/ Majorité

Les décisions sont prises à la majorité des voix exprimées par les propriétaires présents ou représentés sauf à tenir compte des exceptions suivantes :

- la majorité absolue des voix appartenant à tous les propriétaires de volumes est nécessaire lorsqu'il s'agit de la création d'un équipement nouveau ou de l'engagement d'un action en exécution des obligations des propriétaires résultant notamment du cahier des charges. A défaut de quorum lors de la première assemblée, la seconde pour délibérer valablement à la majorité des voix exprimées.

- l'unanimité est nécessaire pour voter des dépenses somptuaires ou dissoudre l'association.

- l'unanimité est nécessaire pour modifier les principes de répartition des dépenses ou des droits de vote ou pour porter atteinte à l'exercice du droit de propriété d'un des membres de l'association.



- seuls votent à la majorité des voix exprimées les membres propriétaires de volumes pour des questions relatives à des charges afférentes à des espaces grevés de servitudes qui leur sont particulières ou à des éléments d'équipement qui sont communs seulement entre eux. La majorité se détermine proportionnellement à leur participation aux frais dont il s'agit.

### 7/ Organisation et tenue des assemblées

L'assemblée générale est présidée par l'administrateur qui nomme un secrétaire de séance. Il est tenu une feuille de présence.

Il est délibéré sur l'ordre du jour figurant sur la convocation. Toutefois, pour les assemblées générales ordinaires seulement, il peut être délibéré sur les questions posées par un membre de l'association à l'administrateur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, huit jours au moins avant la date fixée pour ladite assemblée.

Les délibérations sont constatées par un procès-verbal et doivent être inscrites par ordre de date sur le registre des délibérations conservé par l'administrateur. Une copie du procès-verbal certifiée par l'administrateur est adressée à chacun des membres par pli simple.

## Administrateur

### 1/ Nomination

L'association est gérée par un administrateur désigné par l'assemblée générale ordinaire parmi les membres de l'association, et ce pour une durée maximum de trois années reconductible.

Il est révocable à tout moment pour justes motifs.

A titre exceptionnel et provisoire, et ce jusqu'à la tenue de la première assemblée générale, l'association sera administrée par la SCCV GLORIEUSES maître d'ouvrage de l'ensemble immobilier. Ses pouvoirs cesseront lors de ladite assemblée générale.

L'administrateur provisoire établira seul le premier budget prévisionnel, il demandera des provisions et avances de trésorerie.

L'administrateur a au moins droit au remboursement de ses frais.

### 2/ Pouvoirs

L'administrateur représente l'association et a les pouvoirs les plus étendus dans le cadre de l'objet de ladite association.

Il a notamment les pouvoirs suivants :

- administration, entretien et conservation des biens communs, espaces et éléments d'équipements communs, notamment par la passation de contrats de travaux et l'engagement et la rémunération de personnel ;
- convocation des assemblées générales et fixation de leur ordre du jour ;
- établissement du budget prévisionnel ;
- ouvrir un compte en banque au nom de l'association, le faire fonctionner ;
- répartir les dépenses budgétaires entre les propriétaires ;
- faire les appels de fonds auprès des membres de l'association ;
- tenir une comptabilité régulière faisant apparaître la situation comptable de chacun de ses membres ;
- contracter tous emprunts avec l'autorisation de l'assemblée générale ;
- conclure toutes conventions avec toutes administrations et collectivités et services concédés ;
- représentation de l'association en justice ;
- prendre des mesures conservatoires ;

ou

↳

—

- substituer sous sa seule responsabilité, se faire assister.

L'administrateur ne contracte, en raison de sa gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de ladite association et n'est responsable que de l'exécution de son mandat, conformément au droit commun.

Il doit soumettre à l'approbation de l'assemblée, une fois par an, les comptes de l'exercice clos.

### **DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE**

Pour l'application de l'article R 4532-97 du Code du travail, il est précisé que l'ensemble immobilier est édifié dans le cadre d'une opération de construction entrant dans le champ d'application de la loi numéro 93-1418 du 31 Décembre 1993.

En conséquence, un exemplaire du dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage visé par l'article L 4532-16 du Code du travail sera déposé au rang des minutes du notaire soussigné et remis à chacun des futurs acquéreurs.

### **PUBLICITE FONCIERE**

Le présent état descriptif de division en volumes sera publié au service de la publicité foncière de SAINT DENIS (Réunion), conformément à la loi du 10 Juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

Il en sera de même de toutes modifications pouvant être apportées par la suite au présent règlement.

### **POUVOIRS POUR PUBLICITE FONCIERE**

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc habilité et assermenté de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

### **ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Pour l'exécution des présents statuts, il est fait attribution de juridiction au Tribunal de grande instance dans le ressort duquel se trouve l'immeuble objet de l'association.

### **FRAIS**

Les frais d'établissement du présent état et ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront réglés ce jour par le requérant et ensuite récupérés par ce dernier sur chaque propriétaire de volumes qui devra s'obliger dans son acte d'acquisition à les supporter au prorata de sa quote-part dans la superficie générale.

### **ELECTION DE DOMICILE**

Le comparant fait élection de domicile en son siège sus-indiqué.

### **MENTION LEGALE D'INFORMATION**

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

A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre aux instances du notariat et aux administrations, notamment au service de la publicité foncière aux fins de publication des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales.

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 délégué 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 LIE 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.

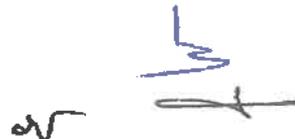
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

### **DONT ACTE sur vingt-six pages**

#### **Comprenant**

- renvoi approuvé : *nié*
- blanc barré : *nié*
- ligne entière rayée : *nié*
- nombre rayé : *nié*
- mot rayé : *nié*

#### **Paraphes**

*or* 

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les signatures ont été recueillies par Monsieur Olivier CHAPON, clerc de Notaire habilité à cet effet et assermenté par actes déposés au rang des minutes de l'office notarial dénommé en tête des présentes, qui a signé avec les parties.

Le présent acte a été signé par le notaire le même jour.



The image shows several handwritten signatures and marks in blue ink. On the left, there are two overlapping signatures. In the center, there is a signature that appears to be 'Olivier Chapon'. On the right, there is a large, stylized signature that looks like 'L' followed by a vertical line and a horizontal line.

## ANNEXES

- 1 - copie délégation de pouvoirs de la SCCV GLORIEUSES
- 2 - plans de division (niveaux et coupes)
- 3 - tableau récapitulatif de l'EDD VOLUMES
- 4 - tableau de répartition des charges

②

## DELEGATION DE POUVOIR

### **JE SOUSSIGNE :**

Monsieur Maximim CHANE-KI-CHUNE, demeurant à SAINT DENIS (Réunion),  
5 Allée des Diamants,

Agissant en ma qualité de Président de la société LES BATISSEURS DE BOURBON, Société par Actions Simplifiée au capital de 300.000,00 € ayant son siège social à SAINT DENIS (Réunion) Section de Sainte Clotilde, Z.I. du Chaudron, - 1 rue Lislet Geoffroy identifiée sous le numéro SIREN 430 456 798 RCS SAINT DENIS (Réunion).

Ladite société LES BATISSEURS DE BOURBON, étant elle-même gérante de la Société dénommée SCCV GLORIEUSES, Société civile de construction vente au capital de 2.000,00 € ayant son siège social à SAINT DENIS (Réunion) 33 rue de Paris identifiée sous le numéro SIREN 479 848 194 RCS SAINT DENIS,

Délègue dans la continuité des délégations de pouvoirs délivrées à Madame RIVIERE et Monsieur LADEVEZE, pour la signature des deux premiers contrats de réservation signés les 5 avril 2012 et 6 mai 2013, tous pouvoirs à :

Monsieur André LADEVEZE, directeur de société, domicilié à SAINT DENIS, 17 rue Labourdonnais,

A l'effet d'intervenir au nom et pour le compte de la SCCV GLORIEUSES, aux actes suivants :

1°) contrat de VEFA par ladite SCCV GLORIEUSES, au profit de la Société dénommée **SNC LES MERCURIALES**, Société en nom collectif, au capital de 100,00 EUROS, ayant son siège social à PARIS (6<sup>ème</sup>), 9 rue Huysmans, identifiée sous le numéro SIREN 792 361 396 Registre du commerce et des sociétés de PARIS.

Relatif à la vente en l'état futur d'achèvement de 191 logements et 191 emplacements de stationnements, savoir :

- au niveau R-1 : 96 emplacements de stationnement, des cages d'escaliers, des cages d'ascenseur des voies de circulation, des emplacements deux roues,
- au niveau RDC : 95 emplacements de stationnement couverts, des cages d'escaliers, des cages d'ascenseur, des voies de circulation, des emplacements deux roues, des espaces verts, une aire de jeux, un logement de type T3 et un LCR.
- au niveau R+1 : des espaces verts, une aire de jeux, 30 appartements (11 T2, 10 T3 et 9 T4),
- au niveau R+2 : 32 appartements (9 T2, 10 T3 et 13 T4),
- au niveau R+3 : 32 appartements (9 T2, 10 T3 et 13 T4),
- au niveau R+4 : 32 appartements (9 T2, 10 T3 et 13 T4),
- au niveau R+5 : 32 appartements (8 T2, 10 T3 et 14 T4),
- au niveau R+6 : 20 appartements (2 T2, 7 T3, 7 T4 et 4 T5),
- au niveau R+7 : 8 appartements (4 T3 et 4 T4),
- au niveau R+8 : 4 appartements (4 T5),



A édifier sur un terrain sis sur la commune de SAINT DENIS (Réunion)  
Chemin Lory les Bas, Angle des rues Léopold Rambaud et Lory les Bas, figurant au  
cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieu dit	Contenance		
			ha	a	ca
BE	734	LORY LES BAS		83	52

Précision faite que les surfaces totales après achèvement seront les  
suivantes :

- Surface habitable : 14.343,03 m<sup>2</sup>
- Surface finançable : 17.519,58 m<sup>2</sup>

Moyennant le prix taxe à la valeur ajoutée incluse de **TRENTE DEUX  
MILLIONS QUATRE CENT SOIXANTE CINQ MILLE HUIT CENT SOIXANTE HUIT  
EUROS ET VINGT SIX CENTIMES (32.465.868,26 €).**

Cette somme comprend :

- Le prix hors taxe, servant d'assiette à la taxe  
sur la valeur ajoutée

soit : ..... 31.798.108,00 €

- Et la taxe sur la valeur ajoutée, au taux de : 2.10 %

sur le prix hors taxe, soit : ..... 667.760,26 €

TOTAL EGAL AU PRIX PRINCIPAL,

ci : ..... 32.465.868,26 €

2°) l'avenant au contrat de promotion immobilière à signer avec la société  
OCIDIM, dont le projet demeure ci-joint et annexé.

**A ces effets, signer tous actes, régulariser tous documents, prendre  
toutes dispositions et tous engagements, transiger, faire toutes déclarations, et  
généralement faire le nécessaire.**

Fait à SAINT-DENIS

Le 17 décembre 2014



# COMMUNE DE SAINT-DENIS

Rue Lory les bas

## PLAN DE SITUATION

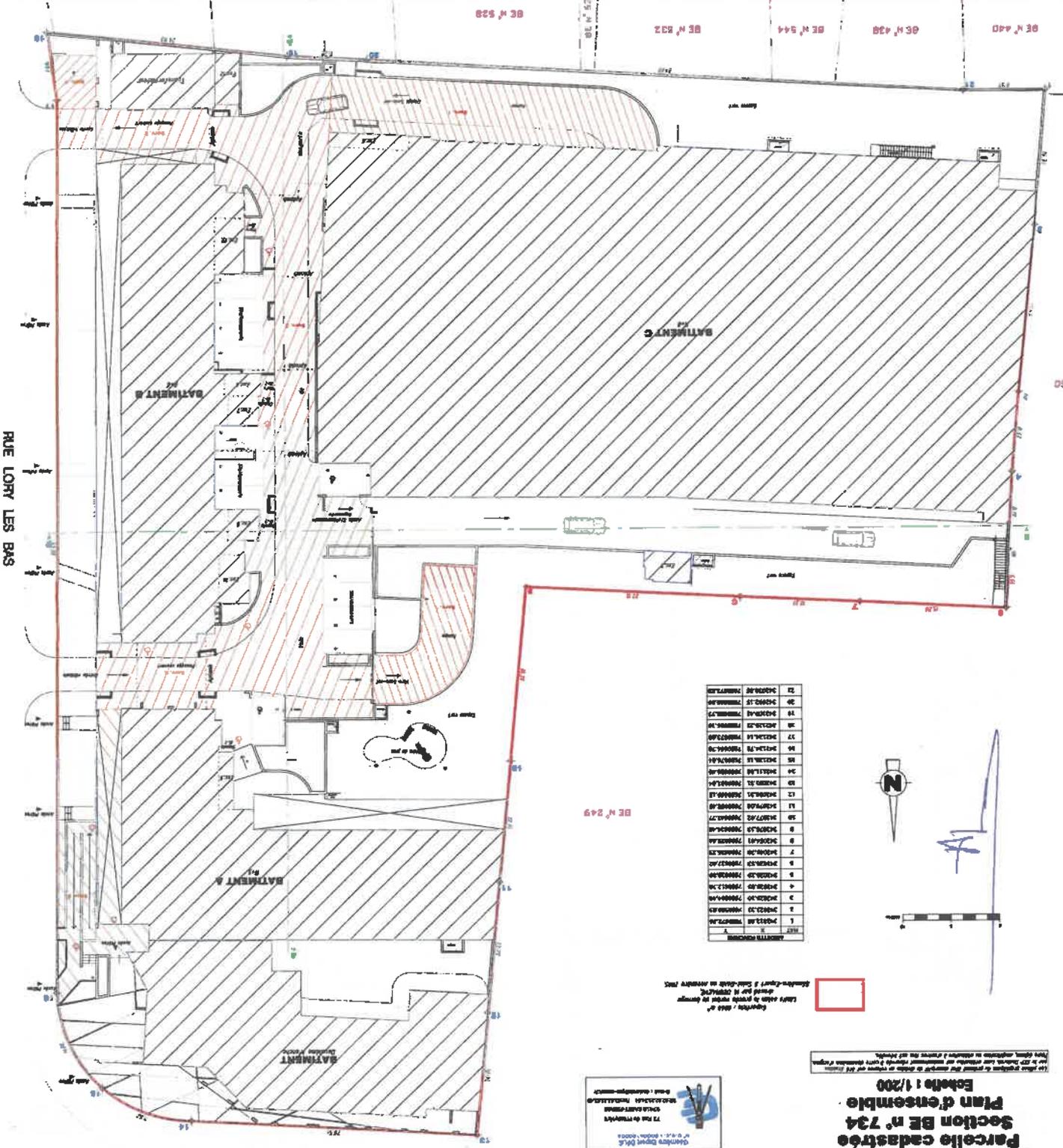
Section BE n° 734

S.C.P. Joël DECLERCK  
Géomètre Expert DPLG  
N° O.G.E. : 2000A100005

72 Rue du Presbytère  
97410 SAINT-PIERRE  
Tél:02.62.25.34.64 Fax:02.62.25.83.48  
E-mail : declerck@geo-expert.fr

AFFAIRE	9156
DATE	04/12/14
ECHELLE	1/2000





RUE LORY LES BAS

RUE LEOPOLD RAMBAUD

BE n° 440  
BE n° 438  
BE n° 544  
BE n° 832  
BE n° 528



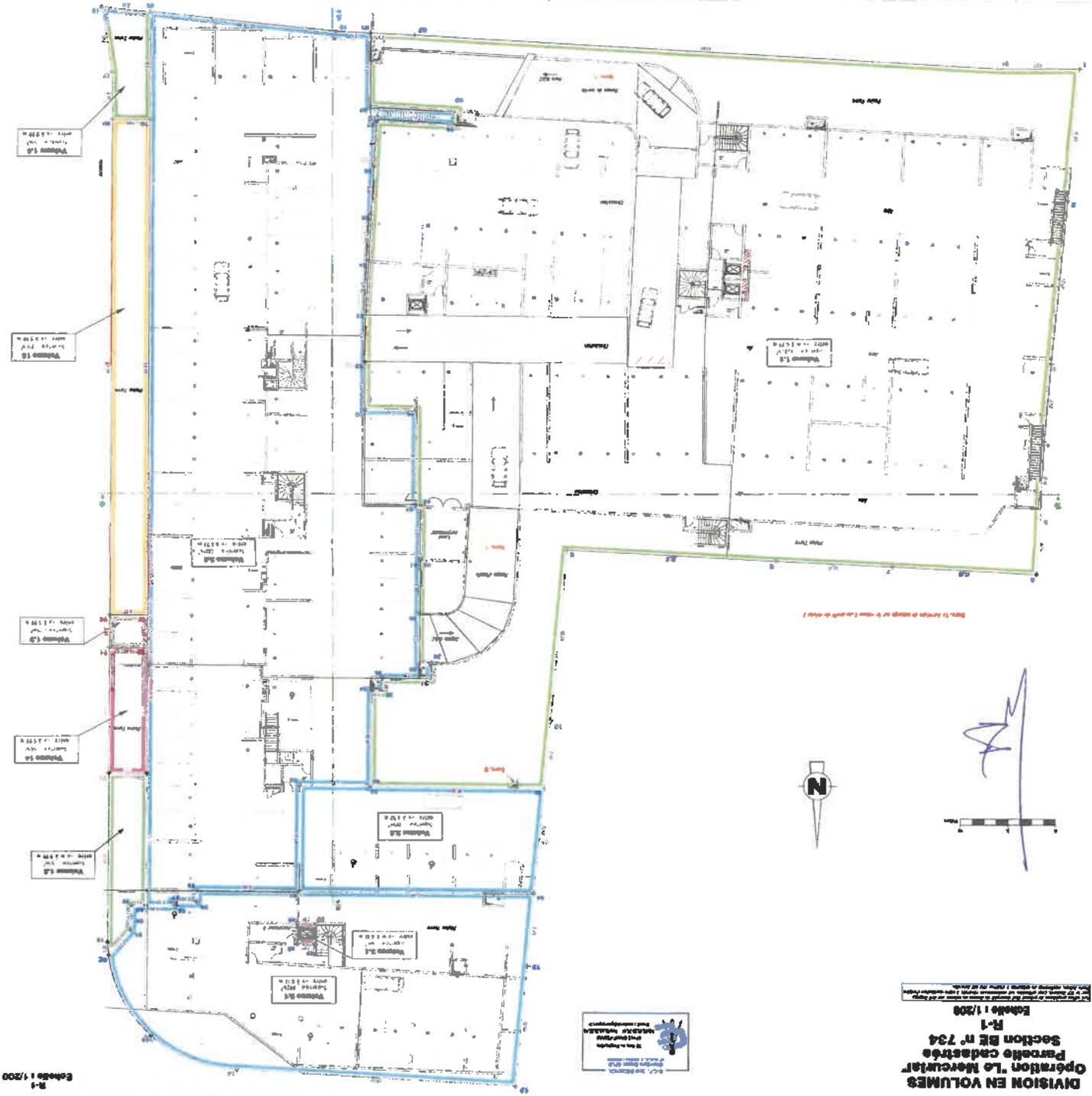
**DIVISION EN VOLUMES**  
**Opération "Le Mercant"**  
**Parcelle cadastrée**  
**Section BE n° 734**  
**Plan d'ensemble**  
**Echelle 1/200**

Parcelle	Superficie	Propriétaire
1	1000.00	...
2	1000.00	...
3	1000.00	...
4	1000.00	...
5	1000.00	...
6	1000.00	...
7	1000.00	...
8	1000.00	...
9	1000.00	...
10	1000.00	...
11	1000.00	...
12	1000.00	...
13	1000.00	...
14	1000.00	...
15	1000.00	...
16	1000.00	...
17	1000.00	...
18	1000.00	...
19	1000.00	...
20	1000.00	...
21	1000.00	...
22	1000.00	...



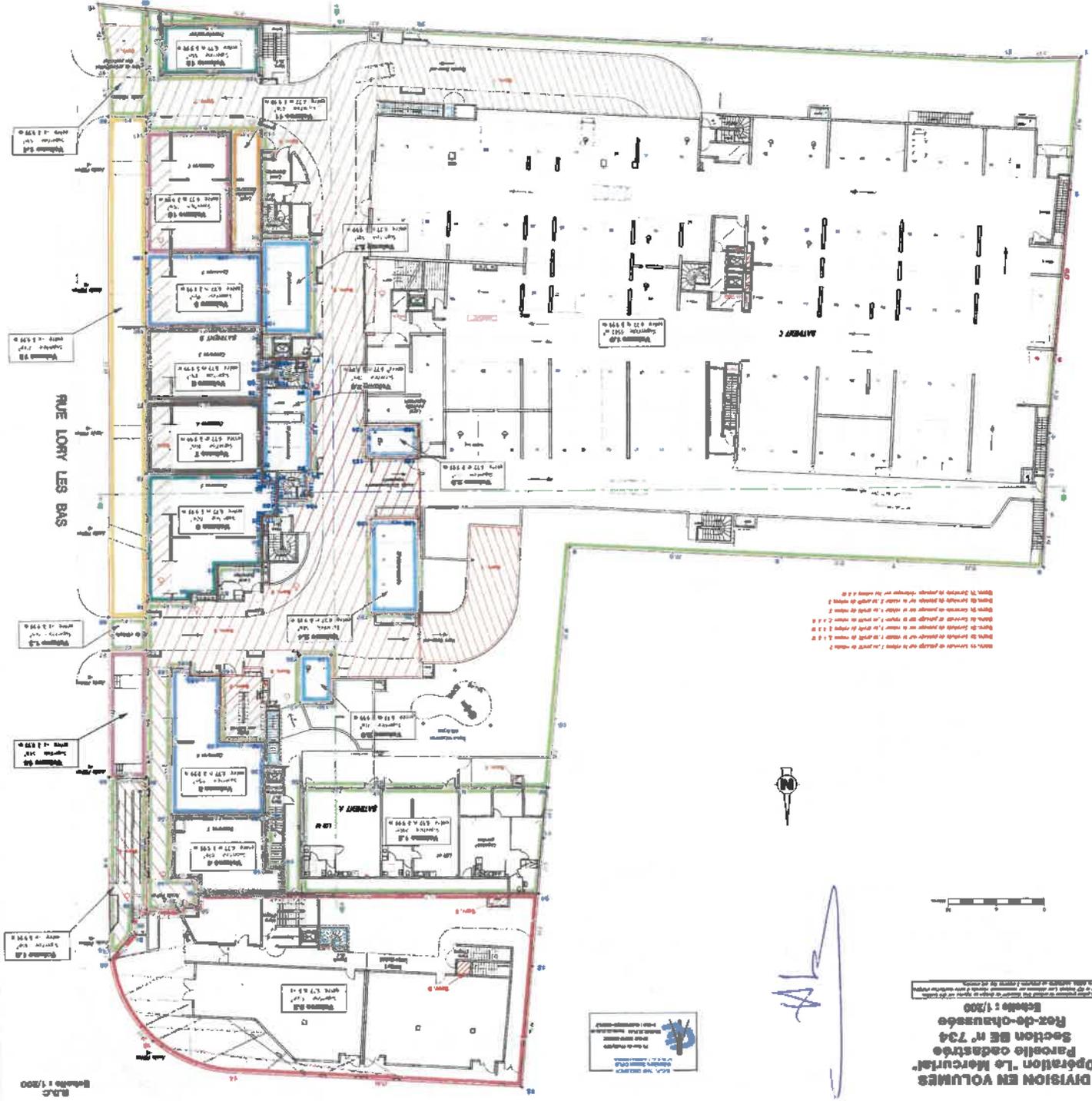
Les surfaces indiquées sont des surfaces brutes et ne tiennent pas compte des surfaces des parties communes.  
 Les surfaces indiquées sont des surfaces brutes et ne tiennent pas compte des surfaces des parties communes.

Echelle 1/500



**DIVISION EN VOLUMES**  
**Operación "La Mercader"**  
**Parcela cadastral**  
**R-1**  
**Sección DE n.º 734**  
**Escala: 1/200**





Nota: Se permite el uso de este plano para fines de información y de referencia únicamente. No debe utilizarse para fines de construcción o para cualquier otro propósito sin el consentimiento expreso de la oficina.  
 Nota: Se permite el uso de este plano para fines de información y de referencia únicamente. No debe utilizarse para fines de construcción o para cualquier otro propósito sin el consentimiento expreso de la oficina.  
 Nota: Se permite el uso de este plano para fines de información y de referencia únicamente. No debe utilizarse para fines de construcción o para cualquier otro propósito sin el consentimiento expreso de la oficina.  
 Nota: Se permite el uso de este plano para fines de información y de referencia únicamente. No debe utilizarse para fines de construcción o para cualquier otro propósito sin el consentimiento expreso de la oficina.

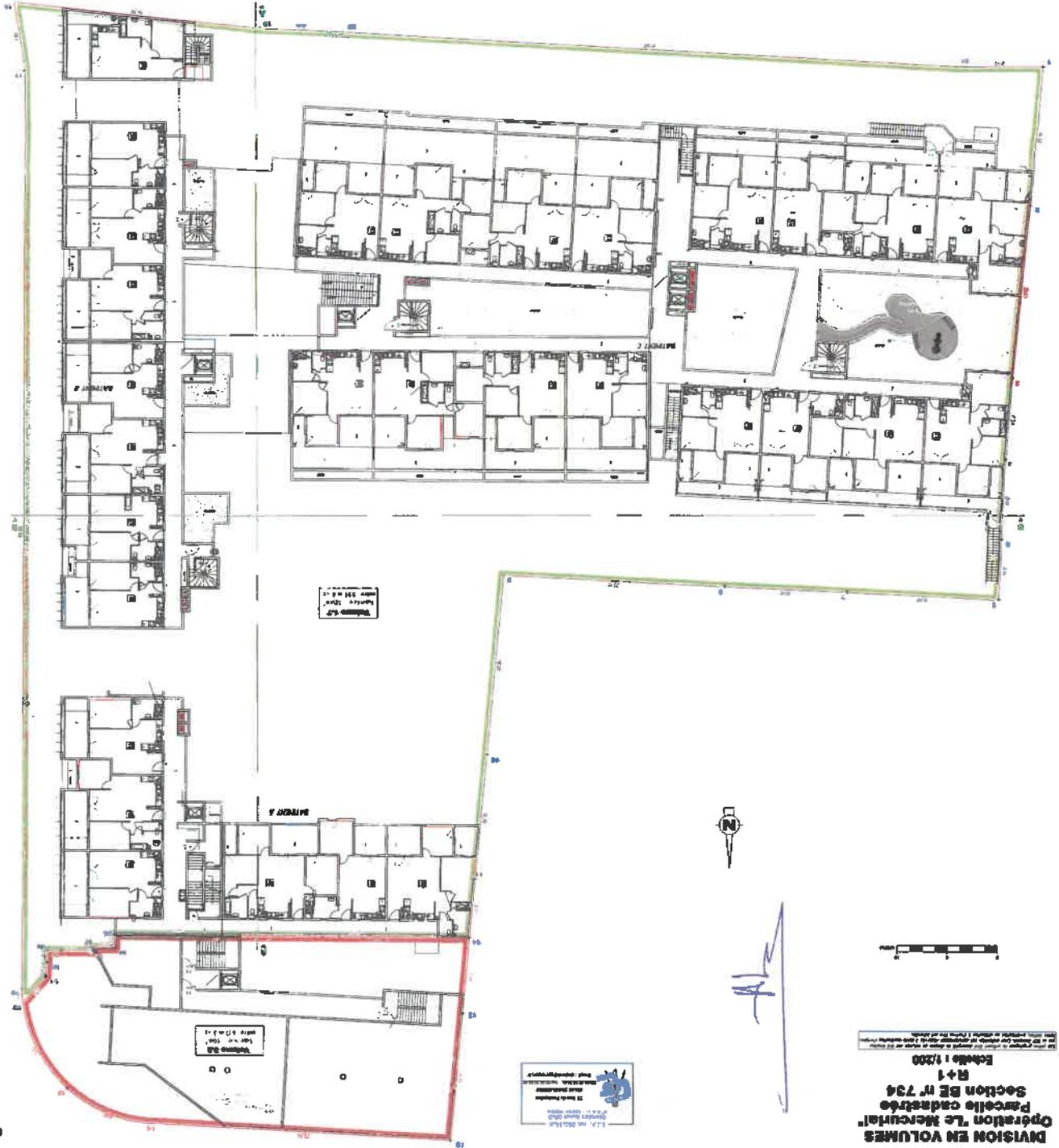


**DIVISION EN VOLUMES**  
**Opération "Le Mercutio"**  
**Parcelle cadastrée**  
**Fox-de-chaussée**  
**Section BE n° 734**  
**Echelle : 1/200**



B.P.U. Echelle 1/200

COTE RUE LOHY LES BAS



**DIVISION EN VOLUMES**  
**Operation "Le Mercant"**  
**Parcelle cadastrée**  
**Section BE n° 734**  
**R+1**  
**Echelle : 1/200**

**22 Mars 2014**  
 Date de l'opération  
 Opération cadastrée  
 n° 22.03.14.001  
 Division des Volumes  
 Opération "Le Mercant"

Volumaire n° 2  
 Surface : 1047 m<sup>2</sup>  
 Volume : 1047 m<sup>3</sup>

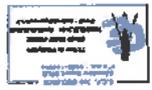
Volumaire n° 3  
 Surface : 1047 m<sup>2</sup>  
 Volume : 1047 m<sup>3</sup>

R+1  
 Echelle : 1/200

COTE RUE LORY LES BAS



R+2  
Schéma 1/200



*Handwritten blue signature or initials.*



**DIVISION EN VOLUMES**  
**Opération 'Le Mercant'**  
**Parcelle cadastrée**  
**Section BE n° 734**  
**R+2**  
**Scale: 1/200**



DIVISION EM VOLUMES  
 Operation "Le Mercurial"  
 Parcelle cadastrée  
 Section BE n° 734  
 R+3  
 Echelle : 1/200

B.C. Les architectes  
 Direction Régionale de l'Alsace  
 15, rue de la République  
 67000 Strasbourg  
 Tél. 03 88 11 11 11  
 Fax 03 88 11 11 12

VOLUME 2.7  
 Surface : 1000 m²  
 Volume : 3000 m³

VOLUME 2.8  
 Surface : 1000 m²  
 Volume : 3000 m³

R+3  
 Echelle : 1/200

COTE RUE LORY LES BAS



Volume A2  
 1200 m<sup>2</sup>  
 1200 m<sup>2</sup>

Volume A1  
 1200 m<sup>2</sup>  
 1200 m<sup>2</sup>

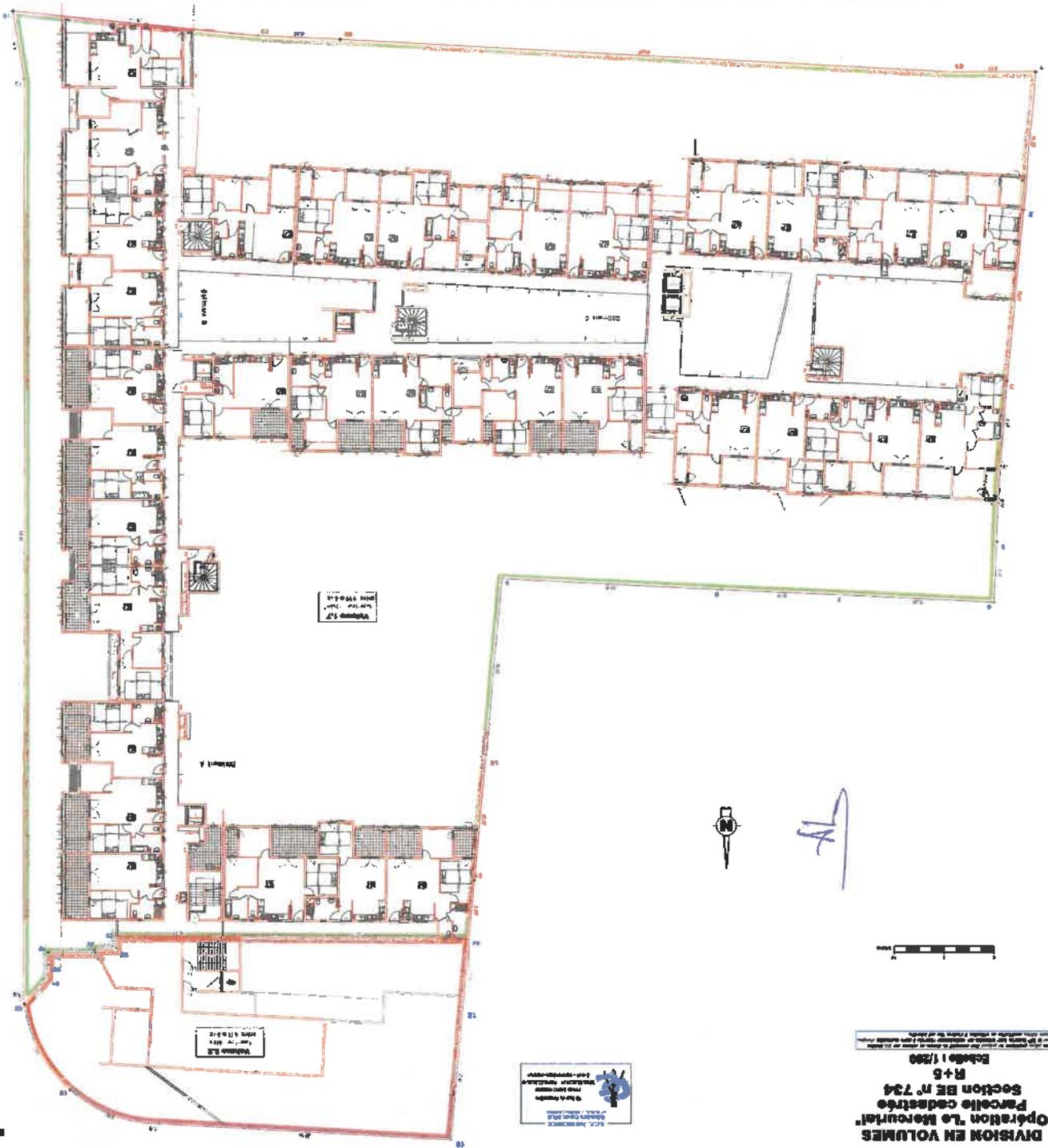
Volume B1  
 1200 m<sup>2</sup>  
 1200 m<sup>2</sup>

SCA 14 100000  
 1200 m<sup>2</sup>  
 1200 m<sup>2</sup>

DIVISION EN VOLUMES  
 Parcelle cadastrée  
 Section BE n° 734  
 Echelle 1/1200

Echelle 1/1200

COTE RUE LORY LES BAS



R+5  
Echelle : 1/200

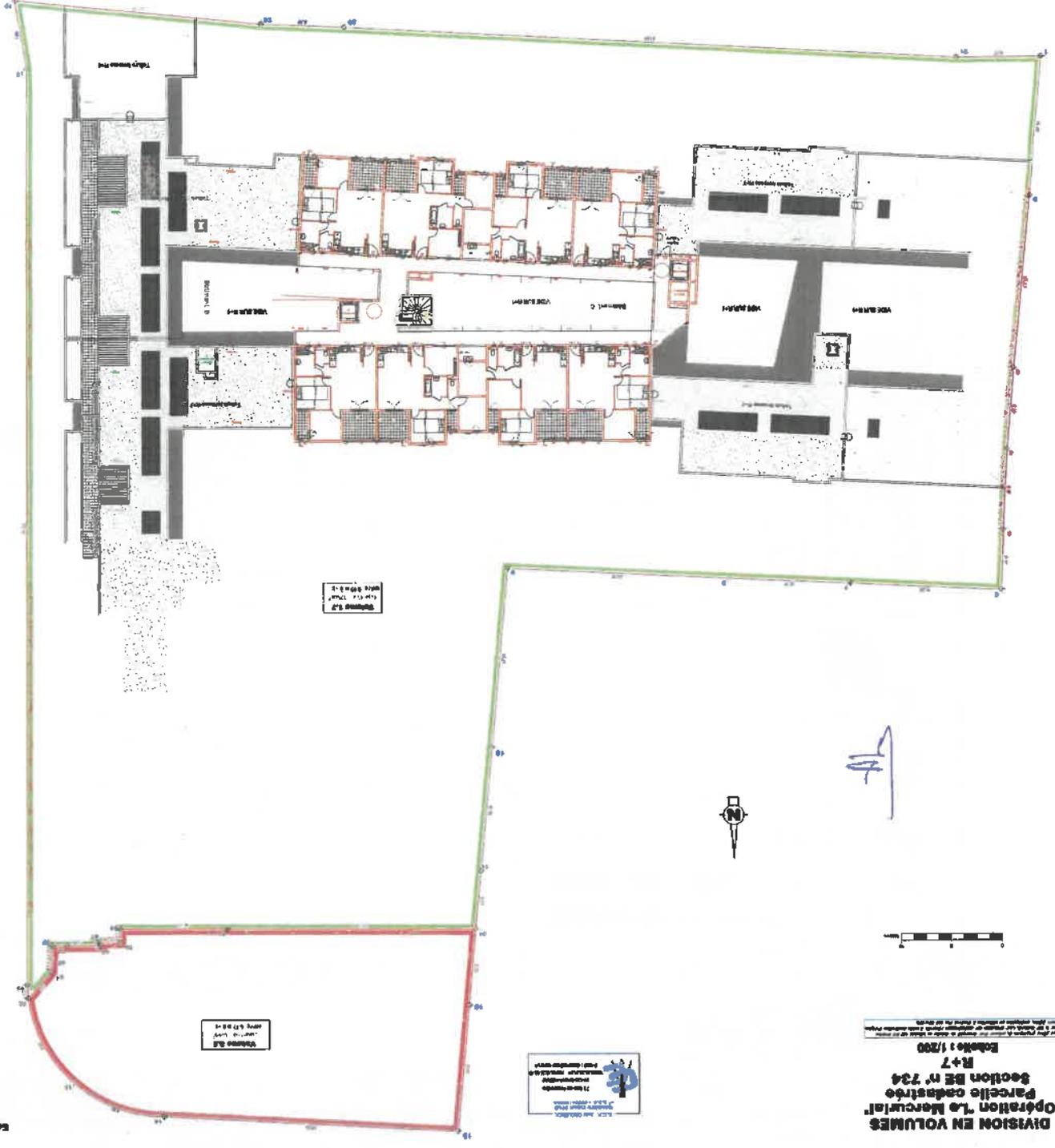


**DIVISION EN VOLUMES**  
**Opération "Le Retour à la Mercuriale"**  
**Parcelle cadastrée**  
**Section BR n° 734**  
**R+5**  
**Echelle 1/200**



*Handwritten signature or initials in blue ink.*

COTE RUE LORY LES BAS



R+7  
Echelle : 1/200

Volume 100  
1000 m<sup>2</sup>  
1000 m<sup>2</sup>

Volume 101  
1000 m<sup>2</sup>  
1000 m<sup>2</sup>


  
 ARCHITECTURE  
 21 rue de la République  
 92000 Nanterre  
 Tél : 01 47 37 10 10  
 Fax : 01 47 37 10 11  
 Email : info@archi-21.com



DIVISION EN VOLUMES  
 Parcelle cadastrée  
 Section DE n° 734  
 R+7  
 Echelle : 1/200

Ce plan est établi en vertu de la loi n° 70-608 du 13 juillet 1970 relative à l'urbanisme et en vertu de la loi n° 70-609 du 13 juillet 1970 relative à l'habitat. Il est établi en vertu de la loi n° 70-608 du 13 juillet 1970 relative à l'urbanisme et en vertu de la loi n° 70-609 du 13 juillet 1970 relative à l'habitat.

COTE RUE LORY LES BAS

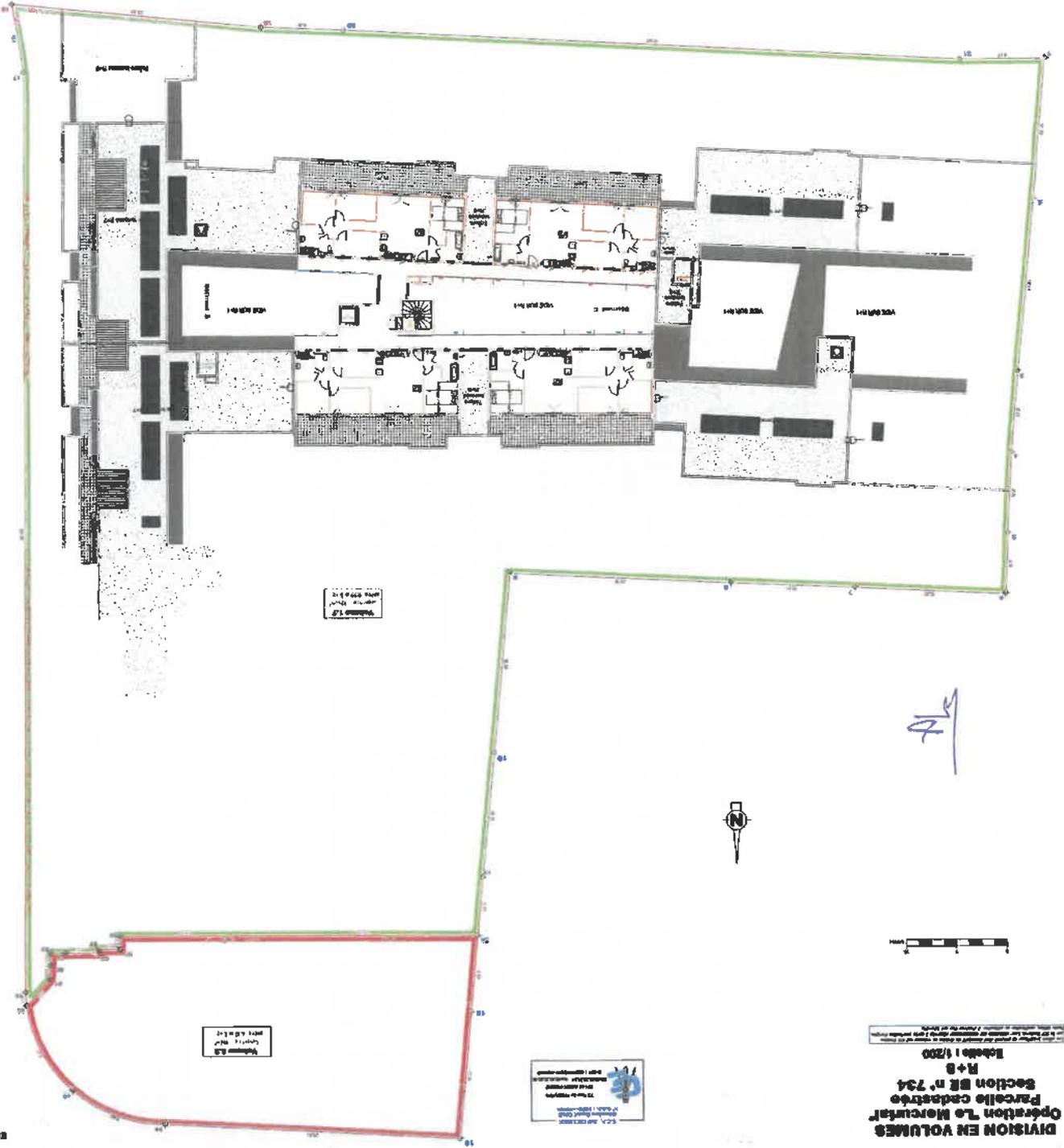


R+6  
Echelle 1/200

**DIVISION EN VOLUMES**  
**Operation 'Le Mercantil'**  
**Parcelle cadastrée**  
**Section BE n° 734**  
**R+6**  
**Echelle 1/200**



COTE RUE LORY LES BAS



R+0  
Echelle: 1/500

**DIVISION EN VOLUMES**  
**Parcelle cadastrée n° 734**  
**Section BR n° 734**  
**R+0**  
**Echelle: 1/200**

S.C.A. Les Carrières  
Société d'Architecture et de Travaux de Génie Civil

A-A  
Echelle : 1/200



**DIVISION EN VOLUMES**  
**Opération "Le Mercurial"**  
**Parcelle cadastrée**  
**Section BE n° 734**  
**Coupe A-A**  
**Echelle : 1/200**

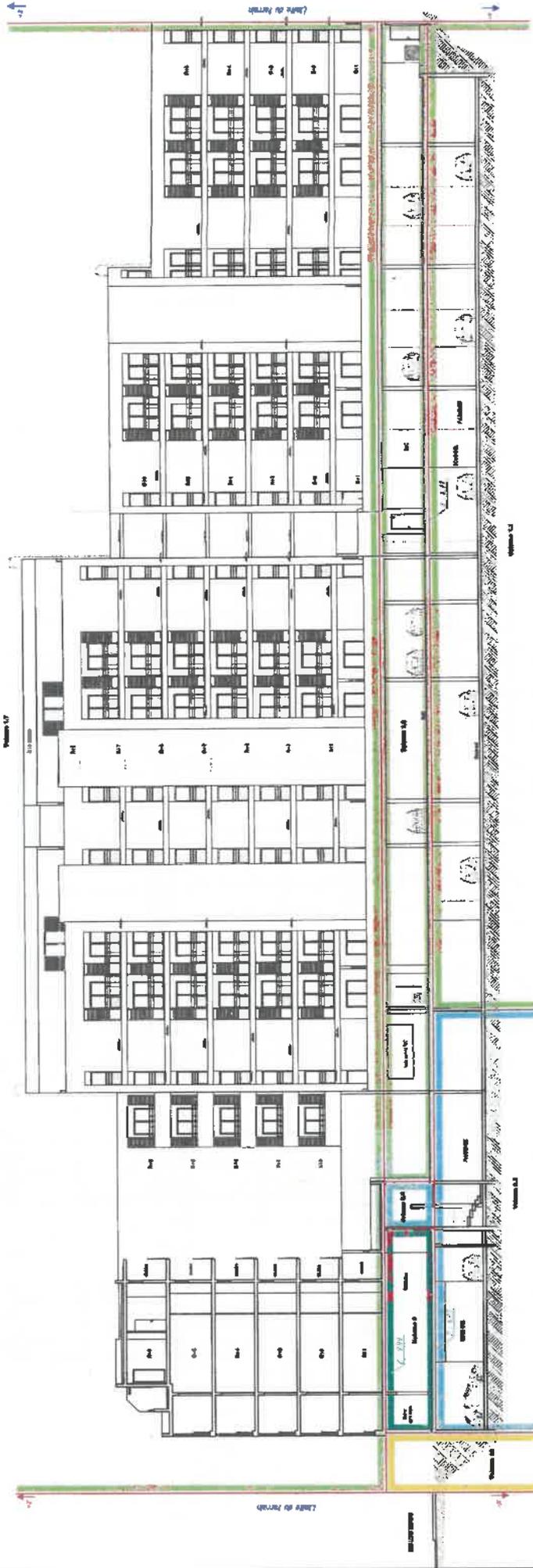
Les plans, permis de bâtir et autorisation de bâtir de volume ont été déposés  
 au Service de l'Urbanisme de la Ville de Paris le 10/05/2011. Les plans ont été  
 déposés au Service de l'Urbanisme de la Ville de Paris le 10/05/2011.



*Handwritten signature*



B-B  
 Echelle 1/200



**DIVISION EN VOLUMES**  
**Opération "Le Mercurial"**  
**Parcelle cadastrée**  
**Section BE n° 734**  
**Coupe B-B**  
**Echelle : 1/200**

Les plans proposés en premier lieu ont été acceptés et visés en volume au 1/200. Les plans de détail ont été acceptés et visés en volume au 1/200. Les plans de détail ont été acceptés et visés en volume au 1/200.

S.C.P. 300 INGENIEUR  
 75 rue de l'Industrie  
 91120 BRAY-SUR-LOGNON  
 01 69 22 24 44  
 01 69 22 24 44  
 Email : michel@scp-ingenier.fr



A3

**TABLEAU RECAPITULATIF DES VOLUMES**

L'état descriptif de division en volumes qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif ci-après, établi conformément aux prescriptions réglementaires de la publicité foncière.

<b>N° DU VOLUME</b>	<b>N° DE FRACTION</b>	<b>SURFACE DE BASE DE CHAQUE FRACTION EN M<sup>2</sup></b>	<b>LIMITE INFERIEURE</b>	<b>LIMITE SUPERIEURE</b>
<b>(1)</b>	<b>(2)</b>	<b>(3)</b>	<b>(4)</b>	<b>(5)</b>
1	1	4184	-x	6.77
	2	67	-x	9.99
	3	14	-x	9.99
	4	51	-x	9.99
	5	289	6.92	9.99
	6	5507	6.77	9.99
	7	7254	9.99	+z
2	1	802	-x	6.17
	2	289	-x	6.92
	3	2281	-x	6.77
	4	50	6.77	9.99
	5	18	6.77	9.99
	6	70	6.77	9.99
	7	51	6.77	9.99
	8	17	6.77	9.99
3	1	4	-x	6.17
	2	806	6.17	+z
4	-	87	6.77	9.99
5	-	115	6.77	9.99
6	-	152	6.77	9.99
7	-	94	6.77	9.99
8	-	97	6.77	9.99
9	-	95	6.77	9.99
10	-	116	6.77	9.99
11	-	41	6.77	9.99
12	-	55	6.77	9.99
13	-	214	-x	9.99
14	-	54	-x	9.99

## DEFINITION DES VOLUMES - TOLERANCES

### 1) Elément de définition

Chaque volume est en principe délimité :

- par l'altitude inférieure de la dalle lui servant de base sauf disposition contraire
- par l'altitude inférieure de la dalle lui servant de plafond sauf disposition contraire
- par les points périmétriques déterminés en coordonnées rectangulaires servant de support au calcul de la surface de base. (cf : tableau des coordonnées ci-annexé)

Les cotes de niveau sont rattachées au système de nivellement général de la Réunion (NGR-IGN 89).

### LISTING DE COORDONNEES DES SOMMETS (Système de projection RGR92-UTM40)

SOMMET	X	Y
1	342022.09	7689572.56
2	342023.33	7689586.83
3	342025.10	7689604.40
4	342025.85	7689612.70
5	342026.29	7689620.89
6	342026.53	7689627.02
7	342041.70	7689626.23
8	342054.01	7689625.64
9	342076.13	7689624.45
10	342077.82	7689642.77
11	342079.06	7689655.45
12	342080.31	7689669.15
13	342081.51	7689682.04
14	342111.00	7689680.40
15	342120.15	7689676.84
16	342124.78	7689666.78
17	342124.14	7689573.08
18	342125.22	7689566.10
19	342100.42	7689568.73
20	342092.15	7689569.09
21	342030.65	7689572.58
22	342097.43	7689604.25
23	342097.31	7689598.82

SOMMET	X	Y
24	342097.01	7689593.34
25	342096.72	7689588.25
26	342096.45	7689583.25
27	342096.17	7689578.25
28	342087.78	7689578.72
29	342087.69	7689577.19
30	342096.89	7689576.68
31	342096.83	7689568.88
32	342078.53	7689650.03
33	342096.89	7689649.91
34	342096.82	7689639.65
35	342095.63	7689639.65
36	342095.62	7689638.27
37	342090.53	7689638.31
38	342090.52	7689636.88
39	342091.78	7689636.88
40	342091.75	7689631.34
41	342091.71	7689625.59
42	342091.60	7689625.59
43	342091.56	7689619.62
44	342092.10	7689619.61
45	342092.03	7689609.37
46	342097.47	7689609.34



SOMMET	X	Y
47	342102.71	7689666.89
48	342104.62	7689666.88
49	342104.61	7689664.61
50	342102.70	7689664.62
51	342104.46	7689661.24
52	342104.38	7689649.76
54	342079.60	7689661.40
55	342115.32	7689661.17
56	342115.32	7689662.50
57	342117.58	7689662.48
58	342117.40	7689662.84
59	342122.24	7689662.81
60	342122.24	7689664.07
61	342122.35	7689665.47
62	342124.68	7689668.13
63	342120.73	7689662.82
64	342120.64	7689648.62
65	342124.66	7689648.60
66	342120.11	7689566.64
67	342120.53	7689631.60
68	342124.54	7689631.57
69	342124.17	7689578.18
70	342120.18	7689578.21
71	342124.56	7689635.17
72	342120.55	7689635.20
73	342120.43	7689616.25
74	342108.31	7689616.33
75	342108.31	7689616.02
76	342108.26	7689608.58
77	342120.38	7689608.50
78	342120.52	7689630.00
79	342115.86	7689630.03
80	342115.85	7689629.24
81	342113.06	7689629.26
82	342113.04	7689626.16
83	342108.37	7689626.19
84	342108.35	7689623.16
85	342108.34	7689620.88
86	342106.81	7689620.88
87	342106.79	7689617.30
88	342108.31	7689617.29
89	342103.10	7689601.50
90	342108.21	7689601.47
91	342108.15	7689591.47

SOMMET	X	Y
92	342103.03	7689591.50
93	342103.61	7689616.05
94	342103.19	7689616.06
95	342103.13	7689607.33
96	342103.55	7689607.33
97	342103.53	7689604.16
98	342108.23	7689604.13
99	342108.23	7689604.81
100	342106.69	7689604.82
101	342106.71	7689606.21
102	342108.24	7689606.20
103	342106.80	7689619.29
104	342103.63	7689619.31
105	342108.25	7689607.30
106	342108.21	7689600.72
107	342120.33	7689600.64
108	342120.28	7689592.78
109	342111.34	7689592.84
110	342111.25	7689579.85
111	342120.19	7689579.79
112	342108.16	7689592.86
113	342108.07	7689579.87
114	342108.23	7689573.86
115	342118.42	7689573.79
116	342118.39	7689568.37
117	342108.20	7689568.44
122	342092.07	7689614.68
123	342097.49	7689614.64
124	342097.47	7689611.29
125	342092.04	7689611.33
126	342092.06	7689631.31
127	342097.06	7689631.28
128	342096.99	7689621.28
129	342092.06	7689621.28
130	342101.26	7689640.80
131	342104.56	7689640.78
132	342104.52	7689635.78
133	342101.22	7689635.80
134	342118.08	7689652.63
135	342108.28	7689652.69
136	342108.25	7689647.64
137	342108.13	7689647.65
138	342108.11	7689644.94
139	342112.79	7689644.91

Affaire 9156  
Résidence Le Mercurial

*AK*

Sl. No.	Amount	Total
140	342112.75	7689637.93
141	342115.91	7689637.91
142	342115.90	7689637.03
143	342117.98	7689637.02
144	342118.13	7689659.55
145	342115.31	7689659.57

Sl. No.	Amount	Total
146	342106.31	7689661.23
147	342106.29	7689658.38
148	342108.02	7689658.36
149	342107.98	7689652.69

*Handwritten signature*

4)

**TABEAU DE REPARTITION DES CHARGES COMMUNES  
GENERALES ET INDIVIDUELLES**

N° DU VOLUME	DESIGNATION	CHARGES GENERALES 10000 EMES*	CHARGES PARKINGS SOUS-SOL 183 EMES	CHARGES PARKINGS 291 EMES	CHARGES ASC. 10000 EMES
1	Logements, parkings sous-sol et rez-de-chaussée	7992	96	191	-
2	Parkings du sous-sol et du rez-de-chaussée	931	87	100	2656
3	Locaux à édifier	859*	-	-	7344
4	Commerce du rez-de-chaussée	25	-	-	-
5	Commerce du rez-de-chaussée	33	-	-	-
6	Commerce du rez-de-chaussée	44	-	-	-
7	Commerce du rez-de-chaussée	27	-	-	-
8	Commerce du rez-de-chaussée	28	-	-	-
9	Commerce du rez-de-chaussée	28	-	-	-
10	Commerce du rez-de-chaussée	33	-	-	-
11	Local poubelle	0	-	-	-
12	Transformateur	0	-	-	-
13	Espace vert.	0	-	-	-
14	Espace vert	0	-	-	-
<b>TOTAL</b>		<b>10000</b>	<b>183</b>	<b>291</b>	<b>10000</b>

\*NOTA : Nous attirons l'attention sur le fait que les charges relatives au volume n°3 ont été calculées suivant les plans fournis à ce jour. Une répartition différentes desdites charges peut être envisagée après la réalisation des plans définitifs des locaux à bâtir dans ce volume.

### Eléments pris en compte pour le calcul des charges

Les charges générales : prorata des superficies de plancher, nature du volume. Les volumes 11, 12, 13 et 14 sont pondérés à 0

Les charges des parkings sous-sol : nombre de parkings par volume situé au sous-sol.

Les charges des parkings : nombre de parkings par volume situé au rez-de-chaussée et au sous-sol.

Les charges d'ascenseur : prorata des superficies de plancher, nature du volume, niveau, fréquence d'utilisation

Coefficients de pondération utilisés :

Niveau du lot ou de la fraction du lot

Niveau	Coefficient pour les charges générales	Coefficient pour les charges d'ascenseur
R- 1	1	1
rez-de-chaussée	1	0
premier étage	1	1
deuxième étage	1	1.17
troisième étage	1	1.34
quatrième étage	1	1.51
cinquième étage	1	1.68
sixième étage	1	1.8

Nature du lot ou de la fraction du lot

Nature	Coefficient
Local commercial ou professionnel	1
Logements	1
Parking extérieur	0.2
Parking intérieur	0.3

Fréquence d'utilisation

Nature	Coefficient
Local commercial ou professionnel	1
Parkings	0.4



