

**Commune d'Aubervilliers**  
Département de la Seine-Saint-Denis

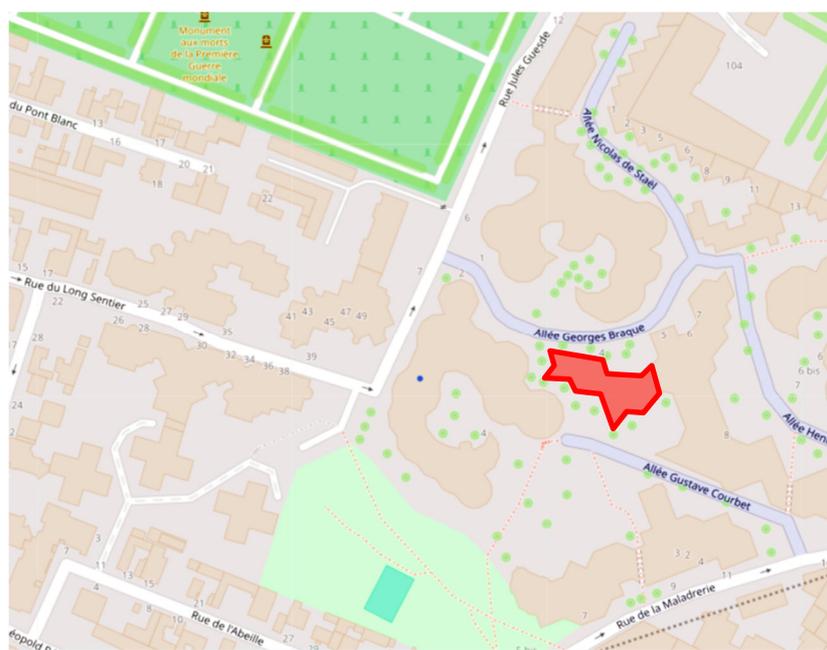
○

**QUARTIER LA MALADRERIE**  
Rue Jules Guesde

*Parcelle cadastrée section AQ n°325*

○

**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION  
EN VOLUMES**



# TABLE DES MATIÈRES

<b>1</b>	<b>DÉSIGNATION GÉNÉRALE .....</b>	<b>3</b>
1.1	EXPOSE PREALABLE .....	3
1.2	DESIGNATION DE L'ASSIETTE FONCIERE .....	3
1.3	SERVITUDES EXISTANTES .....	3
<b>2</b>	<b>DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER.....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>DÉSIGNATION DES VOLUMES .....</b>	<b>4</b>
3.1	DEFINITION DES VOLUMES.....	4
3.2	DEFINITION DES LIMITES DE PROPRIETE .....	6
3.3	TABLEAU RECAPITULATIF DES VOLUMES.....	6
<b>4</b>	<b>SERVITUDES .....</b>	<b>7</b>
4.1	CREATION DE SERVITUDES ENTRE VOLUMES .....	7
4.1.1	Servitudes générales entre volumes .....	7
4.1.2	Servitudes particulières entre volumes.....	8
4.2	REPARTITIONS DE CHARGES .....	8
4.2.1	Charges relatives aux volumes.....	8
4.2.2	Charges relatives aux servitudes générales.....	8
4.2.3	Charges relatives aux servitudes particulières .....	8

## TABLEAUX ANNEXÉS

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES VOLUMES T1

## PLANS ANNEXÉS

PLAN DE SITUATION – Échelle 1/1000<sup>e</sup> Plan n°1

PLANS PAR NIVEAU – Échelle 1/300<sup>e</sup>

SOUS-SOL ET TRÉFONDS Plan n°2

RUE Plan n°3

ETAGES SUPERIEURS ET SURSOL Plan n°4

COUPE DE PRINCIPE – Échelle 1/150<sup>e</sup>

COUPE A-A' Plan n°5



# 1 DÉSIGNATION GÉNÉRALE

## 1.1 Exposé préalable

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier LA MALADRERIE à Aubervilliers, l'Office Public de l'Habitat de la Ville d'Aubervilliers (OPHA) a prévu de céder à la RIVP une partie du patrimoine de la Maladrerie.

Dans la promesse de vente reçue le 26 juin 2024 par Maître Julien LE BESCO, notaire à Paris (17<sup>e</sup> arrondissement), comprenant la cession des parcelles AQ n°291, 293, 294, 297, 300, 323 et 325 sises 2 rue Jules Guesde et rue du Long Sentier à Aubervilliers (93300), il a été prévu au point 12.5 ce qui suit littéralement rapporté :

« Observation étant ici faite que :

- a. cet ensemble immobilier devra faire l'objet d'un ou plusieurs **état(s) descriptif(s) de division en volumes** préalablement à la signature de l'Acte de vente pour extraire de l'emprise de l'Article 5, le ou les volumes correspondant aux **emprises des passages publics couverts** qui demeureront la propriété du Promettant ; Ils pourront être cédés par le Promettant à la Commune d'Aubervilliers préalablement, concomitamment ou encore postérieurement à la signature de l'Acte de vente, lesdits passages étant affectés à l'usage d'espace ouvert à la circulation piétonne du public ainsi qu'il est dit à l'article 25 ; telles que ces emprises sont identifiées sur le plan intitulé « Plan des servitudes de passage public couvert » dont un exemplaire demeure ci-annexé après mention.

(Annexe n°9. Plan des servitudes de passage public)

- b. les deux bâtiments composant cet ensemble immobilier sont séparés par une parcelle cadastrée section AQ n324 appartenant à la Commune d'Aubervilliers ; le Promettant déclare qu'il existe sous la parcelle cadastrée section AQ n°324 des réseaux enterrés privés appartenant au Promettant nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble immobilier formant l'Article 5. A ce titre, il conviendra donc, après avoir fait identifier précisément le ou les réseaux enterrés concernés, de régulariser avec la Commune d'Aubervilliers une convention de servitudes conformément aux dispositions du Code général de la propriété des personnes publiques.

*Le Bénéficiaire déclare en avoir parfaite connaissance et vouloir en faire son affaire personnelle avec la Commune d'Aubervilliers de sorte que le Promettant devenu vendeur ne pourra être recherché ni inquiété à ce titre. »*

Le présent État Descriptif de Division en Volumes a ainsi pour objet l'identification des futurs volumes de cet ensemble, à savoir :

- un volume contenant le passage public conservé par l'OPH en vue d'une future cession à la commune d'Aubervilliers,
- un volume contenant le surplus de l'ensemble immobilier, destiné à être cédé à la R.I.V.P.

## 1.2 Désignation de l'assiette foncière

L'État Descriptif de Division en Volumes s'applique à la parcelle suivante :

- Parcelle cadastrée section AQ n°325 pour 08a 53ca  
sise rue Jules Guesde  
Commune d'Aubervilliers  
Département de la Seine-Saint-Denis (93)

## 1.3 Servitudes existantes

Les servitudes préalablement constituées, qui grèvent ou profitent à la parcelle AQ n°325, demeurent inchangées.

Elles se reportent sur l'ensemble des volumes, sauf à procéder à un cantonnement de servitude.



## 2 DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Sur le terrain d'assiette est édifié un ensemble immobilier de deux étages élevés sur rez-de-chaussée, comprenant notamment onze logements et un passage couvert ouvert à la circulation du public. L'ensemble immobilier ne comporte pas de sous-sol.

## 3 DÉSIGNATION DES VOLUMES

### 3.1 Définition des volumes

L'ensemble immobilier est divisé en deux volumes numérotés 1 et 2 :

Le **volume n°1** situé du niveau rue au sursol destiné à contenir un passage public en partie couvert volume de forme irrégulière se décomposant en trois fractions (*repéré sous teinte bleue sur les plans annexés*)

Une première fraction située au niveau rue destinée à contenir un passage public en partie couvert ayant une surface de base de 144.20 m<sup>2</sup> à partir de l'altitude variable de 42.45 à 42.56 m N.G.F. jusqu'aux altitudes de 45.26 et 47.93 m N.G.F.

Une deuxième fraction située aux étages supérieurs et en sursol destinée à contenir un vide sur passage public ayant une surface de base de 18.20 m<sup>2</sup> à partir des altitudes de 45.26 et 47.93 m N.G.F. sans limitation de hauteur

Une troisième fraction située aux étages supérieurs et en sursol destinée à contenir un vide sur passage public ayant une surface de base de 11.70 m<sup>2</sup> à partir de l'altitude de 45.26 m N.G.F. sans limitation de hauteur

Le **volume n°2** situé du tréfonds au sursol destiné à contenir le surplus de l'ensemble immobilier volume de forme irrégulière se décomposant en dix fractions (*repéré sous teinte orangée sur les plans annexés*)

Une première fraction située en tréfonds destinée à contenir de la pleine terre ayant une surface de base de 853 m<sup>2</sup> sans limitation de profondeur jusqu'à l'altitude variable de 42.45 à 42.56 m N.G.F.

Une deuxième fraction située au niveau rue destinée à contenir des logements et jardins ayant une surface de base de 364.30 m<sup>2</sup> à partir de l'altitude variable de 42.45 à 42.56 m N.G.F. jusqu'aux altitudes de 45.26 et 47.93 m N.G.F.

Une troisième fraction située au niveau rue destinée à contenir des logements et jardins ayant une surface de base de 343.10 m<sup>2</sup> à partir de l'altitude variable de 42.45 à 42.56 m N.G.F. jusqu'aux altitudes de 45.26 et 47.93 m N.G.F.

Une quatrième fraction située au niveau rue destinée à contenir un poteau ayant une surface de base de 0.10 m<sup>2</sup> à partir de l'altitude de 42.45 m N.G.F. jusqu'à l'altitude de 47.93 m N.G.F.

Une cinquième fraction située au niveau rue destinée à contenir un poteau ayant une surface de base de 0.10 m<sup>2</sup> à partir de l'altitude de 42.45 m N.G.F. jusqu'à l'altitude de 47.93 m N.G.F.



Une sixième fraction située au niveau rue destinée à contenir un poteau ayant une surface de base de 0.10 m<sup>2</sup> à partir de l'altitude de 42.45 m N.G.F. jusqu'à l'altitude de 45.26 m N.G.F.

Une septième fraction située au niveau rue destinée à contenir un poteau ayant une surface de base de 0.10 m<sup>2</sup> à partir de l'altitude de 42.56 m N.G.F. jusqu'à l'altitude de 45.26 m N.G.F.

Une huitième fraction située au niveau rue destinée à contenir un poteau ayant une surface de base de 0.80 m<sup>2</sup> à partir de l'altitude de 42.53 m N.G.F. jusqu'à l'altitude de 45.26 m N.G.F.

Une neuvième fraction située au niveau rue destinée à contenir un poteau ayant une surface de base de 0.10 m<sup>2</sup> à partir de l'altitude de 42.53 m N.G.F. jusqu'à l'altitude de 45.26 m N.G.F.

Une dixième fraction située au niveau rue destinée à contenir un poteau ayant une surface de base de 0.10 m<sup>2</sup> à partir de l'altitude de 42.53 m N.G.F. jusqu'à l'altitude de 45.26 m N.G.F.

Une onzième fraction située aux étages supérieurs et en sursol destinée à contenir des logements ayant une surface de base de 823.10 m<sup>2</sup> à partir des altitudes de 45.26 et 47.93 m N.G.F. sans limitation de hauteur



### **3.2 Définition des limites de propriété**

En règle générale et sauf indications contraires :

#### **Limites planimétriques**

##### Limite entre deux volumes bâtis

En planimétrie, la limite se situe dans l'axe des murs séparatifs entre volumes bâtis.

##### Limite entre un volume bâti et un volume non bâti

En façade ou en bordure d'un volume non construit, les murs, les poteaux et leurs revêtements appartiennent en totalité au volume bâti.

##### Limite avec les propriétés voisines

Les murs de clôture (mitoyens ou non) avec les propriétés voisines sont attribués au volume qui les borde.

#### **Limites altimétriques**

##### Limite entre deux volumes bâtis

La limite se situe sur la face supérieure de la dalle, les revêtements éventuels appartenant au volume supérieur.

##### Limite entre un volume inférieur bâti et un volume supérieur non bâti

La dalle, l'étanchéité et la protection de l'étanchéité appartiennent au volume inférieur. Les différents revêtements, quelle que soit leur nature (asphalte, carrelage, gravier, pavés, terre végétale, etc.), appartiennent au volume supérieur.

##### Limite entre un volume supérieur bâti et un volume inférieur non bâti

La dalle ainsi que ses revêtements et isolants éventuels en sous-face appartiennent au volume supérieur. Toutes structures telles que poutres, poutrelles, faisant partie intégrante de la dalle du volume bâti, font partie de ce volume même en cas de débordement.

Les limites entre volumes sont définies sur la base du plan topographique d'août 2014 et du plan parcellaire de mai 2023 dressés par le cabinet Renfer & Venant, géomètres-experts, complétés des altitudes relevées par le cabinet RHP en octobre 2023.

Les altitudes sont décrites dans le système de nivellement NGF (IGN-69). Elles peuvent varier légèrement du fait des contraintes de réalisation (léger défaut d'exécution, pentes, tassement etc...).

Les surfaces indiquées dans les tableaux sont calculées à la base des volumes ou des fractions de volume. Elles servent à décrire les volumes et ne correspondent pas à des surfaces de plancher ou utiles.

#### Remarque :

Le volume n°1 (passage public en partie couvert) est considéré comme étant un volume non bâti.

### **3.3 Tableau récapitulatif des volumes**

Se reporter au tableau T1



## 4 SERVITUDES

### 4.1 Création de servitudes entre volumes

#### 4.1.1 Servitudes générales entre volumes

*(Servitudes non repérées sur les plans)*

Entre tous les volumes existent ou pourront exister, à titre réel et perpétuel, toutes les servitudes réciproques nécessaires à leur coexistence et à leur utilisation normale au sein de l'ensemble immobilier sans aucune indemnité en contrepartie et, notamment, sans que la liste soit limitative :

#### **Servitudes de fondations, d'appui et de structure commune**

Du fait de la superposition et de l'imbrication des ouvrages de l'ensemble immobilier, les volumes bénéficieront de servitudes d'appui, dans le respect des charges d'exploitation allouées à la conception des ouvrages

#### **Servitudes d'accrochage et d'ancrage d'équipements divers**

Sans porter atteinte à la solidité et la stabilité de l'ensemble immobilier, les réseaux, les panneaux signalétiques, les décorations, l'éclairage public, etc. pourront s'implanter dans les éléments de gros-œuvre de l'ensemble immobilier.

#### **Servitudes de passage horizontal ou vertical de réseaux divers**

Les réseaux divers (ventilation, fluides, électricité, gaz, téléphone, etc.) autres que ceux faisant l'objet d'un volume ou d'une servitude particulière pourront s'implanter au sein de volumes privatifs ou collectifs sans porter atteinte à leur destination. Concernant les canalisations d'évacuation des eaux (eaux pluviales, usées), celles-ci appartiennent au(x) volume(s) qui en ont l'usage exclusif, à qui il incombe de les entretenir et remplacer. Les différents volumes sont grevés de toute servitude réciproque de passage pour les besoins d'entretien, de réparations ou de remplacement des réseaux. Il est toutefois précisé que tout passage ou accès dans un volume tiers ne pourra se faire sans l'accord du propriétaire du fonds grevé sur la date d'intervention, sauf en cas d'urgence. Tous les frais de remise en état du volume ayant subi l'intervention d'un tiers consécutifs à la réalisation des travaux sur les réseaux seront à la charge du covolumier à l'origine du désordre dans le volume concerné.

#### **Servitudes de tour d'échelle et de passage pour entretien éventuel**

Dans le cas de des structures de volumes ou de réseaux enclavés (ex : gaines, façades, canalisations, éléments de gros-œuvre, etc...), l'entretien s'effectuera depuis le volume situé en contiguïté avec ces éléments. Le propriétaire du volume fonds servant devra permettre l'accès au propriétaire du volume enclavé ou limitrophe. Ce dernier devra toutefois convenir au préalable d'une date d'intervention avec le fonds servant, sauf en cas d'urgence.

#### **Servitudes de vue, de prospect et de surplomb**

Les covolumiers devront supporter les vues, prospects et surplomb des autres volumes rendues nécessaires par la situation des façades entre les différents volumes.

#### **Servitudes relatives à la sécurité incendie**

Chaque volume doit, pour toute nouvelle construction ou modification de constructions existantes, assurer le respect des isolements coupe-feu réglementaires et des volumes de protection avec les volumes voisins. Le projet constituant le fait générateur de travaux d'isolement au feu prendra en charge les frais y afférents.

Ces servitudes devront s'exercer de manière à gêner le moins possible les fonds servants et à convenir au mieux aux fonds dominants.

#### NOTA :

- S'agissant du gros-œuvre, celui-ci est intégralement attribué au volume n°2.
- En l'état actuel, les installations électriques assurant l'éclairage des passages couverts ouverts au public sont la propriété du volume n°2. A ce titre, il lui sera accordé dans le cadre des servitudes générales une tolérance d'implantation des installations existantes dans les passages. Toutefois, ces installations seront destinées à être remises au propriétaire du volume n°1 dès lors qu'elles seront rendues indépendantes. Ce dernier prendra alors à sa charge les coûts liés à l'éclairage des passages. Une servitude sera constituée une fois le transfert réalisé.

#### 4.1.2 Servitudes particulières entre volumes

##### **SERVITUDE DE PASSAGE PIETONS POUR ACCES AUX LOCAUX DONNANT DANS LE PASSAGE EXTERIEUR COUVERT**

Au niveau rue  
(non repérée sur les plans)

Fonds servant : volume n°1

Fonds dominant : volume n°2

#### **4.2 Répartitions de charges**

##### 4.2.1 Charges relatives aux volumes

Chaque covolumiers prend en charge les frais liés à l'entretien et à la réfection des éléments compris dans son volume.

En particulier, pour les circulations publiques (passages couverts et voiries) :

- l'entretien et la réfection des revêtements de sol sont à la charge du propriétaire du volume n°1,
- l'entretien et la réfection des revêtements des murs, poteaux et sous-face de dalles sont pris en charge par le propriétaire du volume n°2.

##### 4.2.2 Charges relatives aux servitudes générales

Tous les frais, y compris d'entretien et/ou de remise en état, correspondant à l'exercice des servitudes générales sont à la charge exclusive du fonds dominant.

##### 4.2.3 Charges relatives aux servitudes particulières

##### **Charges liées à la servitude de passage piétons pour accès aux locaux donnant dans le passage public couvert**

Cette servitude n'a pas vocation à faire l'objet d'une répartition de charges.

En cas de désordre causé par le propriétaire du fonds dominant sur les espaces grevés de servitudes, les lieux devront être remis en l'état par ce dernier, à ses frais.

**TABLEAU RECAPITULATIF DES VOLUMES**

Parcelle AQ n°325

Volume Fract.	Niveau	Description	Surf. de base	Altitude inférieure	Altitude supérieure	Observation
1	1 Rue	Passage public en partie couvert	144.20	variable de 42.45 à 42.56	45.26 et 47.93	<b>Passage public</b>
	2 Etages supérieurs et sursol	Vide sur passage public	18.20	45.26 et 47.93	sans limitation	
	3 Etages supérieurs et sursol	Vide sur passage public	11.70	45.26	sans limitation	
2	1 Tréfonds	Pleine terre	853	sans limitation	variable de 42.45 à 42.56	<b>Logements</b>
	2 Rue	Logements, jardins	364.30	variable de 42.45 à 42.56	45.26 et 47.93	
	3 Rue	Logements, jardins	343.10	variable de 42.45 à 42.56	45.26 et 47.93	
	4 Rue	Poteau	0.10	42.45	47.93	
	5 Rue	Poteau	0.10	42.45	47.93	
	6 Rue	Poteau	0.10	42.45	45.26	
	7 Rue	Poteau	0.10	42.56	45.26	
	8 Rue	Poteau	0.80	42.53	45.26	
	9 Rue	Poteau	0.10	42.53	45.26	
	10 Rue	Poteau	0.10	42.53	45.26	
	11 Etages supérieurs et sursol	Logements	823.10	45.26 et 47.93	sans limitation	

**Nota :**

Les altitudes des volumes créés sont décrites dans le système de nivellement NGF (IGN-69). Elles peuvent varier légèrement du fait des contraintes de réalisation (léger défaut d'exécution, pentes, tassement, modèle des équipements photovoltaïques, etc...).

Les surfaces des volumes créés indiquées dans les tableaux sont calculées à la base des volumes ou des fractions de volume. Elles servent à décrire les volumes et ne correspondent pas à des surfaces hors-oeuvres ou utiles.

# ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

Parcelles AQ n°325

Commune d'Aubervilliers (Seine-Saint-Denis)

Lieudit " LA MALADRERIE "

Rue Jules Guesde

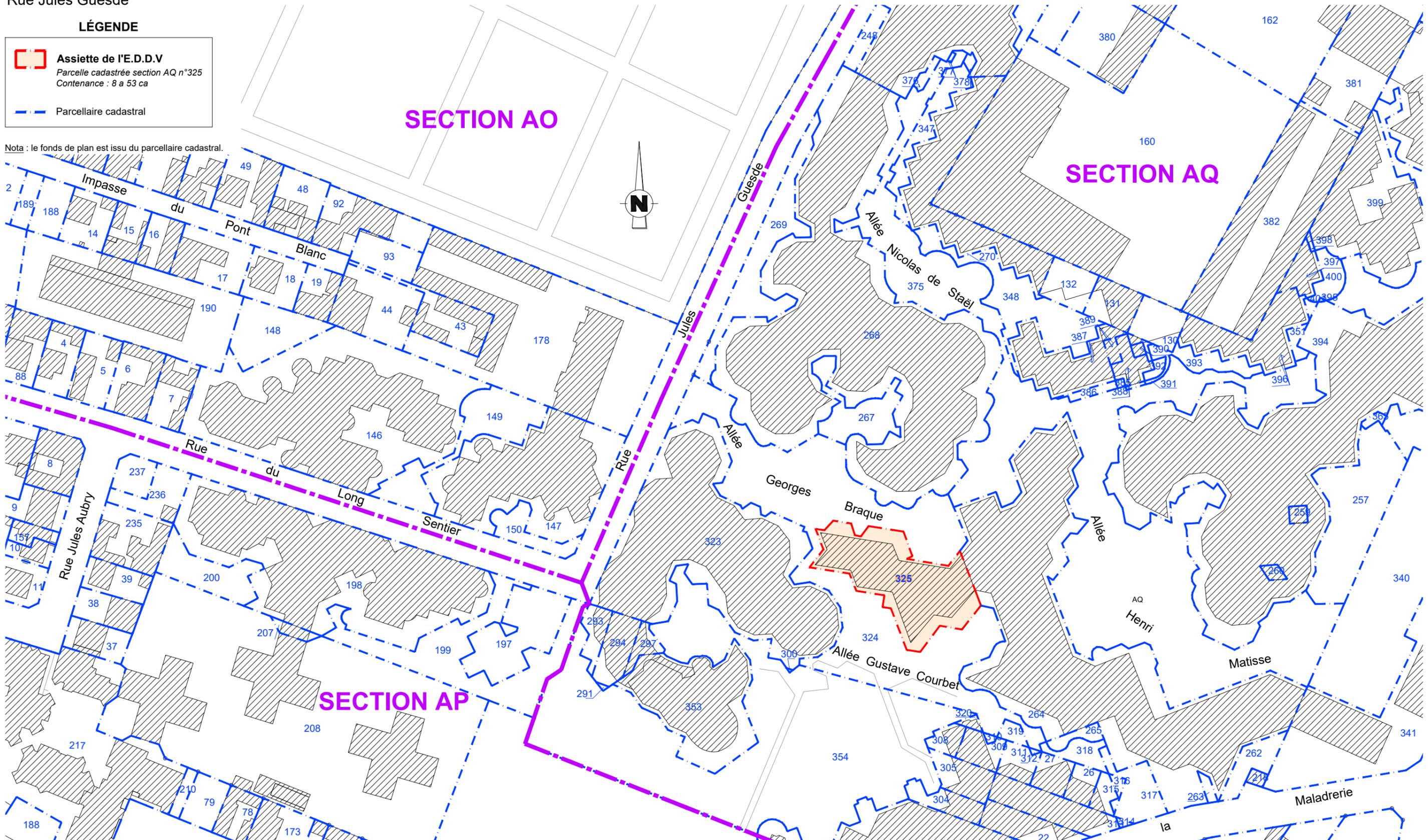
# PLAN DE SITUATION

Echelle 1/1000

## LÉGENDE

-  Assiette de l'E.D.D.V  
Parcelle cadastrée section AQ n°325  
Contenance : 8 a 53 ca
-  Parcellaire cadastral

Nota : le fonds de plan est issu du parcellaire cadastral.



# ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

Parcelle AQ n°325

Commune d'Aubervilliers (Seine-Saint-Denis)

Lieudit " LA MALADRERIE "

Rue Jules Guesde

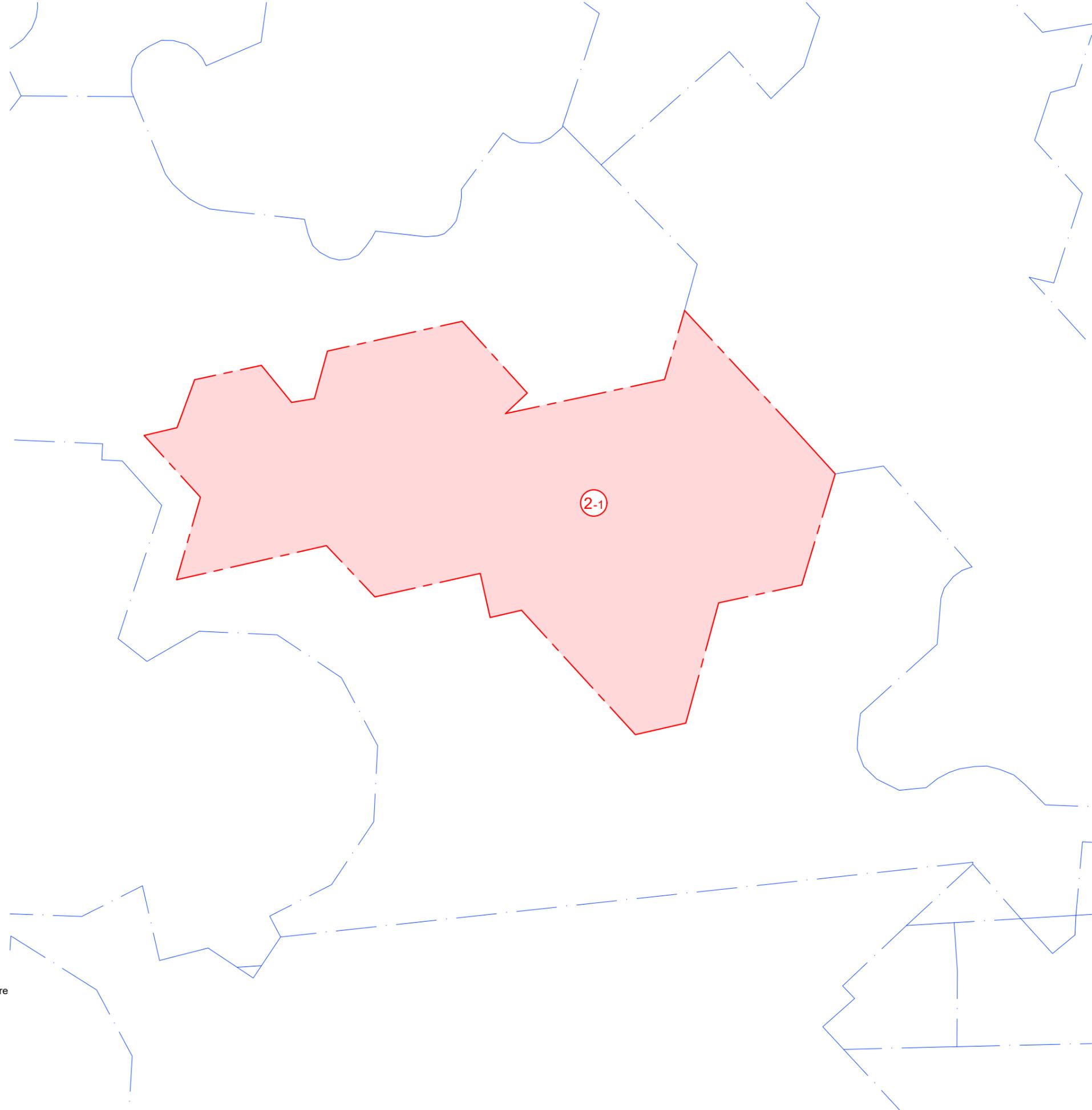
# SOUS-SOL ET TRÉFONDS

Echelle 1/300



## LÉGENDE

-  Volume "PASSAGE PUBLIC"
-  Volume "SURPLUS"
-  Application graphique du parcellaire cadastral
-  Limites de volumes



Nota :  
Les altitudes indiquées sur ce plan sont dans le système NGF (système IGN 69).  
Le fond de plan est issu du plan topographique d'août 2014 et du plan parcellaire de mai 2023, dressés par le cabinet Renfer&Venant géomètres-experts.

# ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

Parcelle AQ n°325

Commune d'Aubervilliers (Seine-Saint-Denis)

Lieudit " LA MALADRERIE "

Rue Jules Guesde

NIVEAU RUE

Echelle 1/300

## LÉGENDE

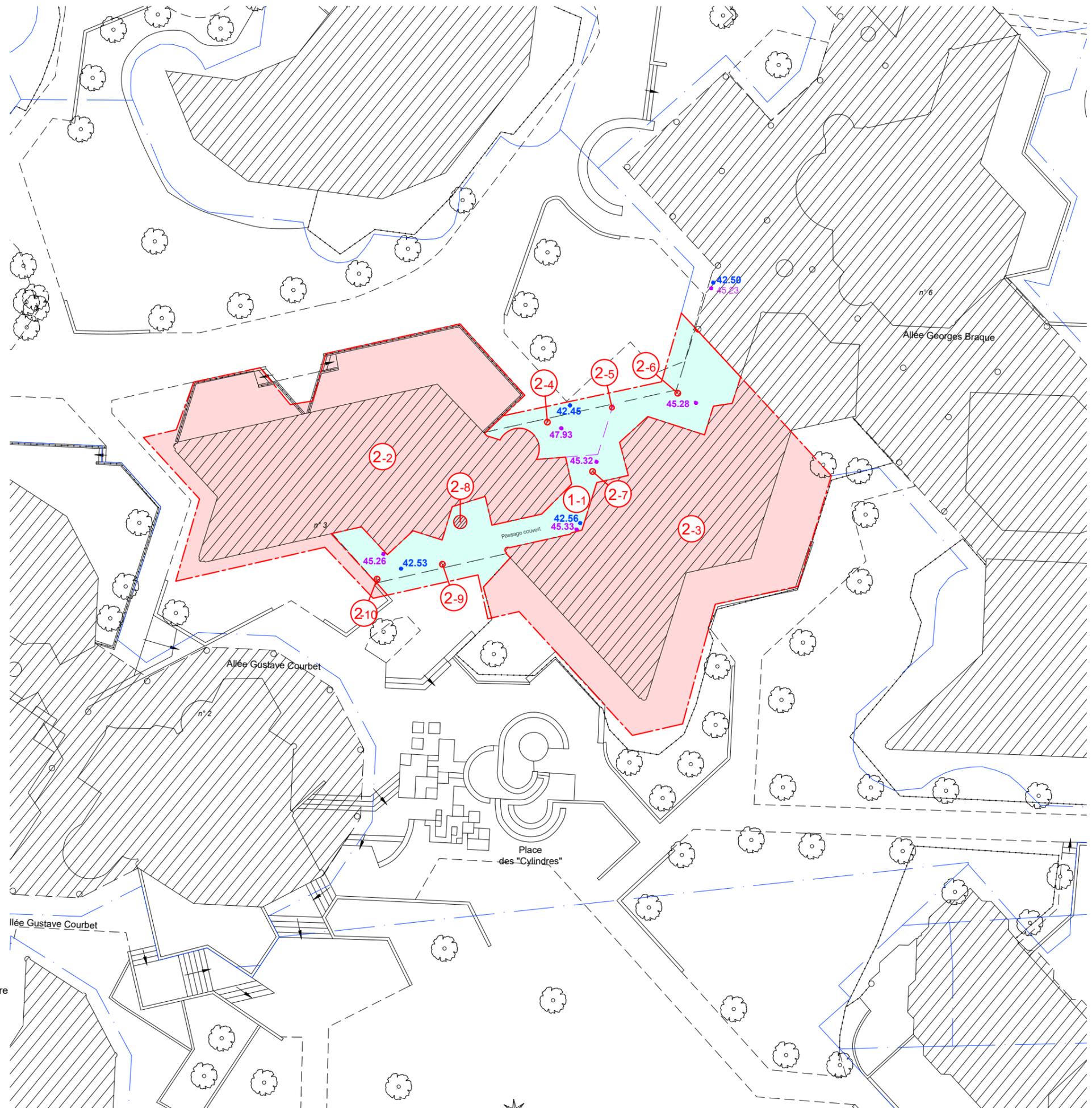
-  Volume "PASSAGE PUBLIC"
-  Volume "SURPLUS"

41.00 • Altitude au sol issue du plan topographique n°AS140069 d'août 2014, dressé par le cabinet Renfert&Venant géomètres-experts.

44.00 • Altitude sur isolant en sous-face de dalle du 1<sup>er</sup> étage relevée par nos soins le 02/10/2023

 Application graphique du parcellaire cadastral

 Limites de volumes



Nota :  
Les altitudes indiquées sur ce plan sont dans le système NGF (système IGN 69).  
Le fond de plan est issu du plan topographique d'août 2014 et du plan parcellaire de mai 2023, dressés par le cabinet Renfert&Venant géomètres-experts.

# ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

Parcelle AQ n°325  
Commune d'Aubervilliers (Seine-Saint-Denis)  
Lieu dit " LA MALADRERIE "  
Rue Jules Guesde

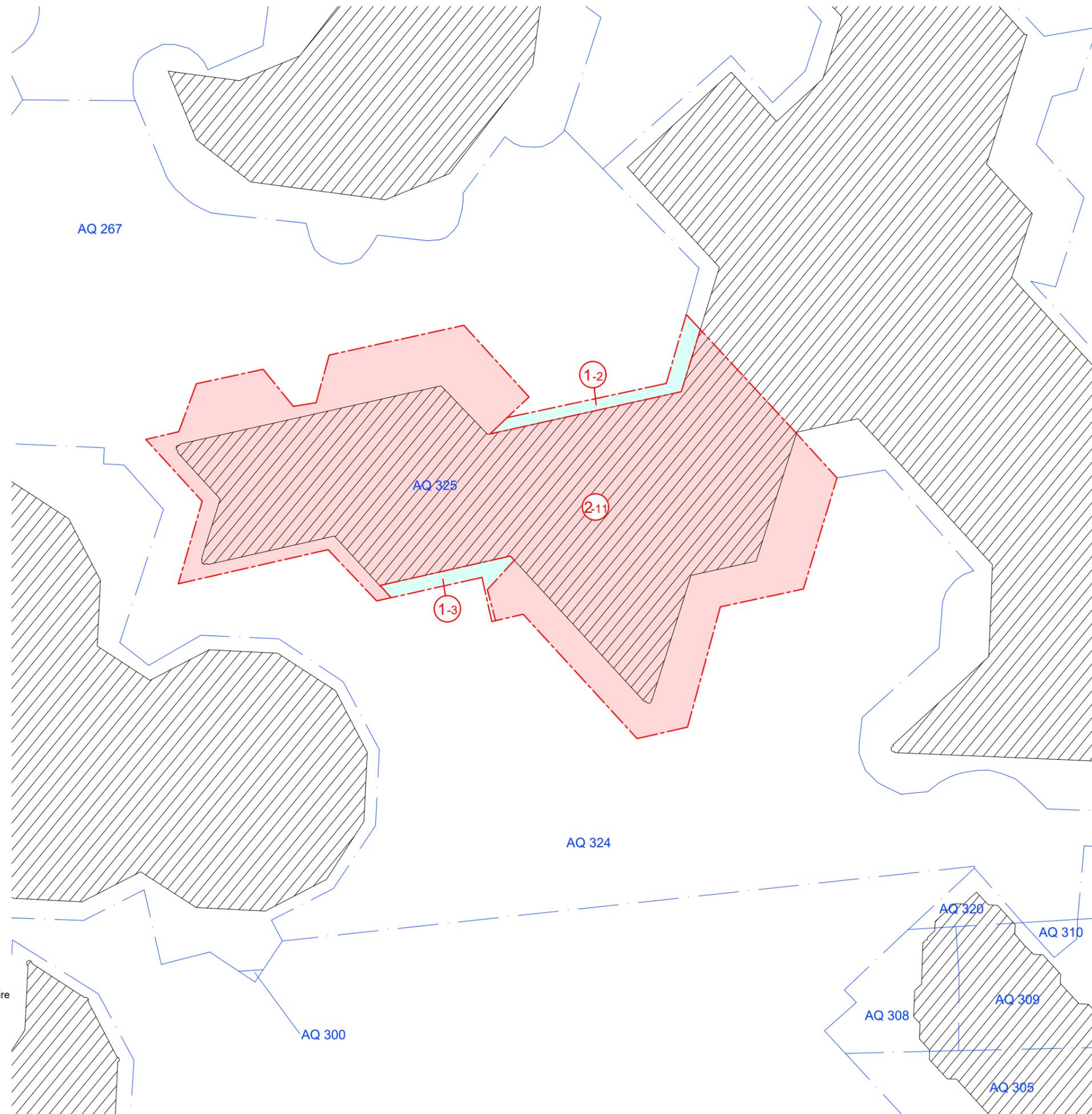
# ETAGES SUPERIEURS ET SURSOL

Echelle 1/300



## LÉGENDE

	Volume "PASSAGE PUBLIC"
	Volume "SURPLUS"
	Application graphique du parcellaire cadastral
	Limites de volumes



Nota :  
Les altitudes indiquées sur ce plan sont dans le système NGF (système IGN 69).  
Le fond de plan est issu du plan topographique d'août 2014 et du plan parcellaire de mai 2023, dressés par le cabinet Renfer&Venant géomètres-experts.

# ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

Parcelle AQ n°325

Commune d'Aubervilliers (Seine-Saint-Denis)

Lieudit " LA MALADRERIE "

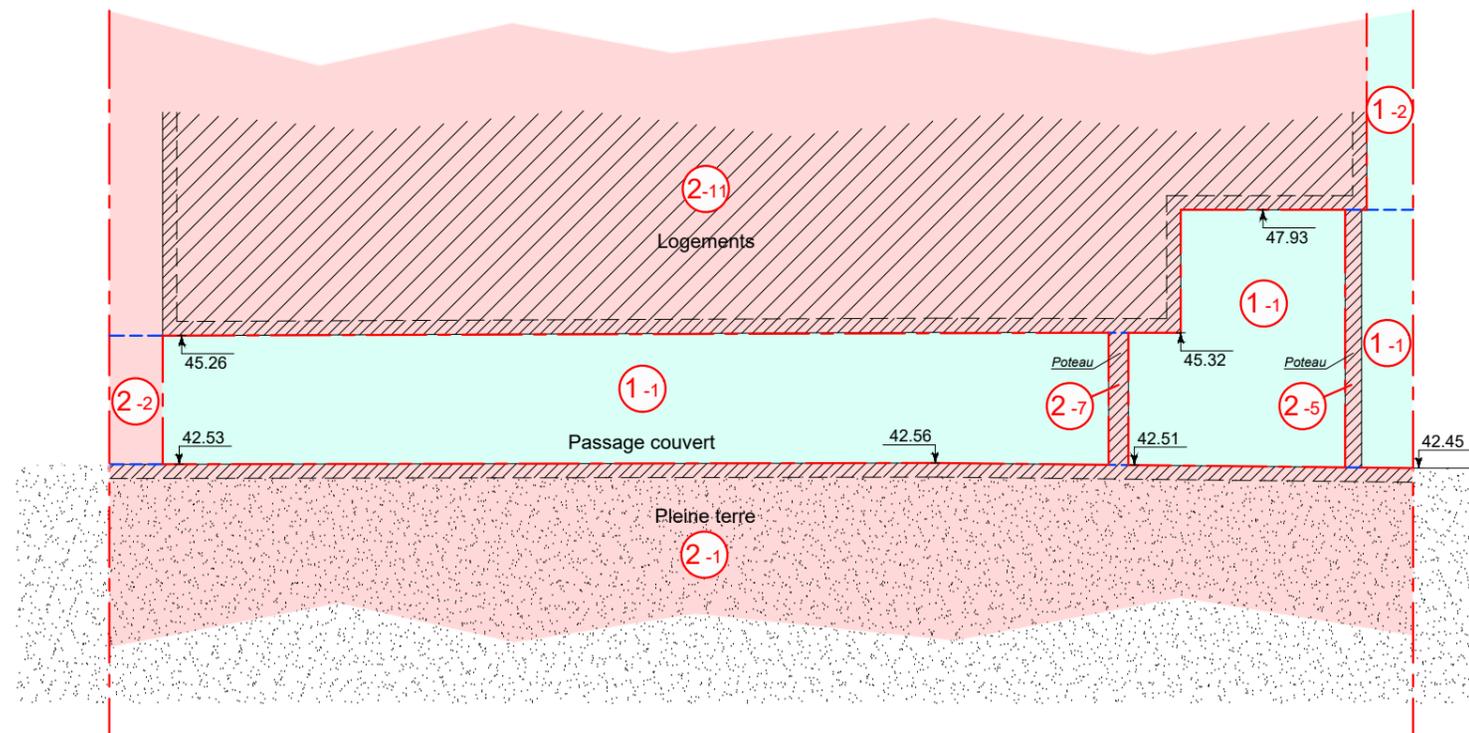
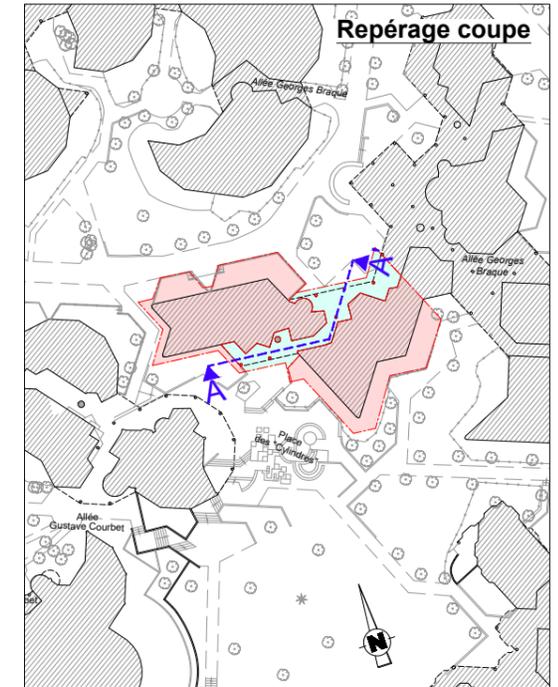
Rue Jules Guesde

# COUPE DE PRINCIPLE A-A'

Echelle 1/150

## LÉGENDE

	Volume "PASSAGE PUBLIC"
	Volume "SURPLUS"
	Altitude N.G.F. (IGN-69)
	Limites de volumes
	Limites de fractions



Nota :  
Les altitudes indiquées sur ce plan sont dans le système NGF (IGN 69).