Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
014-211400205-20260928-2026-069-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 05/10/2026

Département du Calvados
Commune d'Argences
Extrait de la séance du 28 septembre 2026

L'an deux mille vingt-six, le 28 septembre, à dix-neuf heures, le conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni en séance publique, en mairie, salle du conseil municipal, sous la présidence de Marie-Françoise ISABEL, Maire.

Date de convocation : 22/09/2026
Date d'affichage : 22/09/2026
Nombre de conseillers
En exercice : 27
Présents : 26
Procurations : 1
Quorum : 14

Etaient présents
Mme Marie-Françoise ISABEL, Maire, Mme Lydie MAIGRET, M. Nicolas ESNAULT, Mme Marianne TURPIN, M. Emmanuel BERTHELOT, Mme Florence GUERIN, M. Emmanuel REINE, Mme Martine BUTEUX, adjoints au maire ;
M. Mickaël ANDRE, Mme Lucie BACON, Mme Christelle BEAUDOUIN, Mme Françoise BERTHOME, M. Maxime DEVRIENDT, M. Mathias DUBOURGUAIS, M. Adrien LECERF, M. Eric LEFEBVRE, Mme Anne LEULLIER, M. Richard MARTIN, M. Jacques-Yves OUIN, M. Philippe OUVRARD, Mme Stéphanie PACCAUD, Mme Stéphanie SALERNO, Mme Monique SIMONNET, M. Michel VALLEE, Mme Delphine VAUGEOIS et M. Michaël VILALTE-HEUZE.
Absents avec procuration de vote
M. Thomas LEROY à Mme Marie-Françoise ISABEL
Absent sans procuration de vote
/
Secrétaire de séance
Mme Martine BUTEUX

Délibération n°2026-069 — **Cession d'une partie du toit de la mairie pour l'exploitation des antennes de téléphonie mobile** – Création d'une division foncière

Rapporteur — Lydie MAIGRET

La commune d'ARGENCES est propriétaire d'un ensemble immobilier situé 2 Place du Général Leclerc, sur lequel se trouve la mairie et des locaux de services publics. Dans le cadre de la présente division en volume, il est prévu une division foncière afin d'isoler partiellement la zone de superposition.

Conformément au deuxième alinéa de l'article 1er de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, la présente division en volumes constitue une organisation différente de la propriété autorisant l'exclusion du statut de la copropriété.

L'ensemble immobilier ci-dessus désigné sera divisé en deux volumes numérotés un et deux, uniquement liés entre eux par des relations de servitudes qui seront créées pour tenir compte de l'imbrication et de la superposition des lots de volume. Le volume n°1 restera un bâtiment à usage du public, le volume n°2 sera consacré à une infrastructure de distribution du réseau téléphonique.

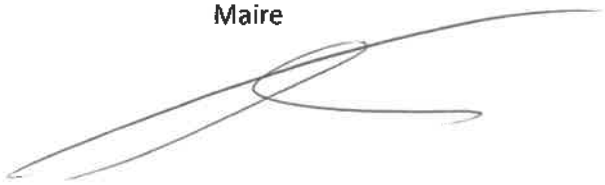
Il est proposé au Conseil d'autoriser la création de ces volumes, conformément à l'état descriptif de division en volume joint à la présente note.

LE CONSEIL, APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,

Présents	26	Procurations	1	Votants	27
Abstentions	Philippe OUVRARD	Contre	Michaël VILALTE-HEUZE	Pour	25

- **APPROUVE** la création des volumes,
- **AUTORISE** Madame le Maire à signer l'état descriptif de division en volume,
- **DONNE POUVOIR** à Madame le Maire ou son représentant de signer les documents correspondants et plus généralement pour prendre toutes les mesures nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

Pour extrait conforme,
Marie-Françoise ISABEL
Maire



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
014-211400205-20260928-2026-069-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 05/10/2026

MGex
Géomètre-Expert

GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

DEPARTEMENT DU CALVADOS

COMMUNE D'ARGENCES

2 Place du Général Leclerc

Parcelles cadastrées section AHn°188p1

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUME

20/08/2026

Dossier n° 260134

Immeuble sis à ARGENCES
2 Place du Général Leclerc

- Cadastre : Section AHn°188p1
ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

1 – INTRODUCTION

TITRE I : ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

2 - DESIGNATION GENERAL DE L'ENSEMBLE IMMOBILER

3 – DESCRIPTION DE LA DIVISION EN VOLUME

4 - COMPOSITION DES VOLUMES

5 - DEFINITION NUMERIQUE

6 - DEFINITION PLANIMÉTRIQUE

7 - DÉFINITION ALTIMÉTRIQUE

8 - PRINCIPES DE DIVISION

9 - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

Tableau récapitulatif

Tableau des coordonnées (système RGF 93)

TITRE II : CAHIER DES CHARGES

10 - SERVITUDES

Servitudes générales

Servitudes particulières

11 : REGLES D'UTILISATION ET DE DISPOSITION DES DIVERSES PARTIES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

12 : DISPOSITIONS AFFÉRENTES AUX CONSTRUCTIONS

13 DISPOSITIONS AFFÉRENTES À LA FORCE OBLIGATOIRE DES PRÉSENTES ET À LEURS MODIFICATIONS

JUSTIFICATION DU RECOURS À LA DIVISION VOLUMÉTRIQUE

En raison de l'imbrication et de la superposition de programmes de statuts différents, qui sont techniquement autonomes, notamment par la présence d'une antenne de téléphonie gérée par un opérateur privée se trouvant sur le toit de la mairie d'Argences, l'ensemble immobilier objet des présentes sera conçu de façon à doter ses différents éléments d'une indépendance juridique, technique et fonctionnelle. Aussi, l'immeuble sera divisé en volumes ne comprenant aucune quote-part indivise de parties communes entre eux mais seulement liés par des relations de servitudes qui seront créées, d'une part, pour tenir compte de l'imbrication et de la superposition des ouvrages, et d'autre part, pour permettre l'utilisation rationnelle de certains éléments présentant un intérêt collectif.

1 - INTRODUCTION :

La commune d'ARGENCES est propriétaire d'un ensemble immobilier situé 2 Place du Général Leclerc, à ARGENCES (CALVADOS), sur lequel se trouve la mairie et des locaux de services publics.

Dans le cadre de la présente division en volume, il est prévue une division foncière afin d'isoler partiellement la zone de superposition.

Ce bâtiment se compose alors sur 5 niveaux dont une partie se compose des locaux de la mairie et une autre partie comprend les Infrastructure de distribution du réseau téléphonique.

Cette organisation juridique constitue l'organisation différente prévue à l'alinéa 2 de l'article 1er de la loi 65-557 du 10 juillet 1965, en conséquence ledit ensemble ne sera pas soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis tel qu'il résulte de cette loi. Toutefois chaque propriétaire de volume pourra soumettre son lot de volume au régime de la copropriété.

La désignation des volumes définie dans les présentes est purement indicative et n'a pour but que de faciliter leur identification par référence aux plans.

TITRE I : ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

2 - DESIGNATION GENERAL DE L'ENSEMBLE IMMOBILER :

1) Désignation de la propriété :

Le présent état descriptif de division s'applique à l'ensemble immobilier édifié sur un terrain sis à **ARGENCES** dans le département du CALVADOS, **2 Place du Général Leclerc**.

Le dit terrain est cadastré section AH numéro 188p1 pour une superficie réelle de 159m².

Ce tènement est confiné : au Nord et à l'Ouest par la Place du Général Leclerc, à l'Est par la parcelle section AH n° 188p2, au Sud par la rue du Moulin.

Le terrain sus énoncé a fait l'objet d'une division foncière et d'une demande de délimitation du domaine public ; procédures réalisées par le Cabinet MGEX – Géomètre-Expert.

2) Description succincte de l'immeuble :

Cet immeuble sera composé d'un bâtiment à usage mixte public / téléphonie, édifié sur l'ensemble de la parcelle, élevé sur terre-plein d'un rez-de-chaussée et de trois étages.

3 - DESCRIPTION DE LA DIVISION :

L'ensemble immobilier ci-dessus désigné sera divisé en DEUX (2) volumes numérotés UN (1) à DEUX (2) uniquement liés entre eux par des relations de servitudes qui seront créées pour tenir compte de l'imbrication et de la superposition des lots de volume.

Volume 1 : un bâtiment à usage public.

Volume 2 : une infrastructure de distribution du réseau téléphonique

4 - COMPOSITION DES VOLUMES :

Pour les besoins de la définition géométrique, chaque volume correspondant à un ensemble irrégulier et continu, est décomposé en tranches horizontales superposées, correspondant chacune à un niveau de la construction ou de l'espace.

Lorsqu'une partie de volume, correspondant à un niveau donné, est elle-même morcelée en plusieurs parties non jointives, ou de hauteurs différentes, ou de régimes d'entretien différents, chacune de ces parties est désignée par un indice numérique à la suite.

Chaque "tranche" intermédiaire s'entend comme étant la partie du volume correspondant à une surface donnée s'exerçant entre deux cotes altimétriques, généralement du dessous de la dalle inférieure au-dessous de la dalle supérieure.

Les limites de volumes, passent généralement par le dessous des murs, dalles et cloisons séparatifs, et lorsque cela est possible, par l'axe des joints de dilatation séparant des bâtiments distincts.
Par dérogation à cette règle les murs séparant un volume construit d'un volume non construit, resteront appartenir au volume construit: cas des murs de façade, ou étanchéité des terrasses.

5 - DEFINITION NUMERIQUE :

Chaque volume ou partie de volume est défini numériquement, en planimétrie et en altimétrie, dans l'assiette foncière de la parcelle AH n°188p1, à partir des relevés fait par le cabinet MGEX.
Ces éléments sont à considérer avec la tolérance d'usage en matière de construction de bâtiments.

6 - DÉFINITION PLANIMÉTRIQUE

A chaque niveau particulier, le volume ou la partie de volume, est défini "en plan" par un polygone de ceinture dont les sommets sont numérotés. Ces sommets sont définis en coordonnées rectangulaires dans le système général RGF 93.

7 - DÉFINITION ALTIMÉTRIQUE

La base et le sommet de chaque partie de volume ou volume sont définis par un plan coté en altitudes normales (IGN 1969).

8 - PRINCIPES DE DIVISION

Les constructions édifiées dans les volumes ci-dessous définis sont superposées.
Sous réserve des indications autres qui résulteraient de la définition de chaque volume telle que donnée dans l'état descriptif de division, le principe est :

- que les limites des volumes ci-dessous décrits sont, en tout état de cause, dans les plans verticaux au minimum jusqu'au nu ou parement extérieur des murs, ceux-ci étant inclus.

- que les débords de toiture et gouttière du bâtiment sont rattachés au volume qui intègre la toiture.

- que chacun des volumes énoncé ci-après, quand il supporte lui-même un volume bâti, a pour limite supérieure le dessous de la dalle du ou des volumes qu'il supporte.

Cette dalle et ses parties de béton ou pierre brut, notamment les poutres, ne lui étant pas rattachées.
Le tout sauf parti différent résultant de la description des volumes.

Chaque propriétaire pourra modifier le ou les volumes lui appartenant sous la seule réserve de ne pas porter atteinte aux droits des autres propriétaires.

9 - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION :

L'ensemble immobilier considéré sera divisé en DEUX (2) volumes, numérotés UN (1) et DEUX (2) dont la description détaillée est faite ci-dessous.

Volume numéro 1 :

Il constitue un bâtiment à usage de service public de 4 étages sur sous-sol rez-de-chaussée et tréfonds.

Ce volume est constitué des parties :
- niveau RDC - S-SOL – tréfonds : 1.1
- niveau 1er étage : 1.1
- niveau 2ème étage : 1.1
- niveau toiture – élévation en partie : 1.2

Localisé sous teinte verte figurée sur les plans et coupes du cabinet MGEX ci-annexés

1.1 : Espace couvert extérieur, hall d'accueil, couloir, dégagement, bureaux, locaux techniques, escaliers, placards techniques, toiture en partie.

Délimité par les sommets n°1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12
Superficie : 156m²
S'exerçant sans limitation de profondeur (SLP) jusqu'à la cote 24.05m (dessous de l'IPN faisant partie de la structure métallique supportant l'antenne)

1.2 : toiture en partie.

Délimité par les sommets n°1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12 après retrait de l'emprise définis par les sommets n°13-14-15-16.
Superficie : 105m²
S'exerçant depuis la cote 24.05m (dessous de l'IPN faisant partie de la structure métallique supportant l'antenne) sans limitation de hauteur (SLH).

Volume numéro 2 :

Il constitue une infrastructure de distribution du réseau téléphonique sur toiture.

Ce volume est constitué de la partie 2 ; localisé sous teinte bleu figurée sur les plans et coupes du cabinet MGEX ci-annexés .

2 : Niveau toiture élévation en partie
Infrastructure de distribution du réseau téléphonique, passerelles
Délimité par les sommets n°13-14-15-16.
Superficie : 51m²
S'exerçant depuis la cote 24.05m (dessous de l'IPN faisant partie de la structure métallique supportant l'antenne) sans limitation de hauteur (SLH).

Etant précisé que les volumes ainsi créés constitueront chacun une propriété individuelle, chaque volume représentera donc un immeuble au sens que la loi donne à ce terme et sera autonome par rapport aux autres volumes.

TABLEAU RECAPITULATIF

NUMERO DE VOLUME Désignation	Niveau (Tranche)	Partie dans la tranche	Superficie partie de volume	Altitude inférieure N.G.F.	Altitude supérieure N.G.F.
1 **BATIMENT PUBLIC**	Tréfonds Sous-Sol RDC 1er étage 2eme étage	**1**	156m²	SLP	24.05m
	Toiture / élévation	**2**	105 m²	24.05m	SLH
2 **INFRASTRUCTURE DE DISTRIBUTION DU RESEAU TELEPHONIQUE**	Toiture / élévation		51m²	24.05m	SLH

Nota : SLP = sans limitation de profondeur, SLH = sans limitation de hauteur.

L'état descriptif de division en volumes ci-dessus et les plans désignés ci-dessous, ont été dressés par Monsieur MESENGE Jean-Charles, Géomètre-Expert, à Bretteville sur Odon.

Sont demeurés annexés après mention :

- Niveau Tréfonds –Sous-sol - RDC
- Niveau 1er étage
- Niveau 2ème étage
- Niveau toiture - élévation
- Coupe C1
- Coupe C2

TABLEAU DES COORDONNEES (Système RGF 93)

N°	X	Y
1	1469143.326	8218891.551
2	1469149.649	8218891.604
3	1469149.628	8218894.004
4	1469152.920	8218894.044
5	1469152.954	8218891.841
6	1469153.192	8218891.844
7	1469153.468	8218875.999
8	1469153.223	8218875.996
9	1469153.217	8218876.250
10	1469144.420	8218876.139
11	1469144.337	8218880.776
12	1469143.518	8218880.760
13	1469144.692	8218882.556
14	1469153.214	8218882.612
15	1469153.327	8218876.626
16	1469144.792	8218876.543

TITRE II : CAHIER DES CHARGES

Le présent cahier des charges a été dressé dans le but :

1°) de déterminer les servitudes établies pour l'usage des propriétaires et définir les éventuelles charges inhérentes auxdites servitudes,
2°) de fixer les droits et obligations des propriétaires des différentes parties composant l'ensemble immobilier,
3°) d'organiser l'administration de l'ensemble immobilier en vue de sa bonne tenue, de son entretien et de veiller à la participation des propriétaires au paiement des éventuelles charges inhérentes aux servitudes,
4°) de préciser les conditions dans lesquelles le cahier des charges pourra être modifié et comment seront réglés les litiges auxquels son application pourra donner lieu.

Ce cahier des charges et toutes modifications qui lui seraient apportées seront obligatoires pour tous les propriétaires d'une partie quelconque de l'ensemble immobilier, leur ayants droit et leurs ayants cause. Il fera la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

Tout ce qui n'est pas prévu par le présent cahier des charges restera régi par le droit commun.

10 - SERVITUDES

D'une façon générale, les propriétaires des différents volumes devront respecter toutes les servitudes qui grèvent, peuvent ou pourront grever l'immeuble, qu'elles soient d'origine conventionnelle ou légale, civile ou administrative.

10.1 Généralités

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

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

Le cantonnement de toutes les servitudes résultera de la réalisation même des constructions, de la situation naturelle, des mentions contenues au paragraphe « SERVITUDES PARTICULIERES » et des plans annexés à l'état descriptif de division.

Dans la mesure où l'existence de l'ensemble de ces servitudes entraîne de la part des propriétaires des fonds servants, une obligation de faire ou de ne pas faire, l'application de l'article 1142 du Code Civil est expressément écartée.

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

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

Obligation de supporter des constructions.

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

Le propriétaire du volume de l'état descriptif de division, correspondant au volume du dessous, tenu de cette obligation, ne pourra demander aucune indemnité de ce fait au propriétaire du volume de l'état descriptif de division comprenant le volume du dessus.

En outre 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 des constructions édifiées.

10.2 Servitudes d'appui

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

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

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

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

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

10.3 Servitudes d'accrochage et d'ancrage

Les volumes sont grevés les uns par rapport aux autres de toutes servitudes d'accrochage et d'ancrage nécessaires à l'installation des ouvrages et aménagements relatifs, soit à la réalisation et au fonctionnement de l'ensemble immobilier, soit à des menus ouvrages ou travaux légers intéressant seulement le bénéficiaire de ces servitudes sans qu'il puisse être porté atteinte à la solidité et à la stabilité de l'ensemble. Dans ce dernier cas, ces servitudes entraînent au profit de leurs bénéficiaires en tant que de besoin et sans indemnité, le droit d'entretenir, réparer les ouvrages et aménagements ainsi accrochés ou ancrés dans la structure ; les frais d'entretien et de réparation leur incombent comme les frais et le coût des dommages que cet entretien ou cette réparation est susceptible d'apporter à la structure.

10.4 Servitudes de vues, de prospects et de surplombs

Les volumes sont grevés les uns par rapport aux autres des servitudes réciproques de vue, de prospect et de surplomb résultant de l'implantation des constructions.
Les propriétaires de chaque volume devront supporter les vues directes ou obliques, quand bien même les ouvertures seraient placées à des distances des limites séparatives inférieures aux distances réglementaires.

10.5 Servitudes de passage

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

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

10.6 Servitudes relatives aux réseaux de canalisation et gaines

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

- de passage des divers réseaux, canalisations et gaines et notamment de liquides, d'électricité, de gaz, d'aération, de ventilation, de télécommunication, de télédistribution, d'évacuation de résidus, etc. nécessaires à la desserte des différents biens immobiliers à édifier et aux aménagements à effectuer.

- et de toute servitude de passage nécessaire à l'entretien, la réparation ou au remplacement des réseaux dont il s'agit.

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

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

Il en sera de même pour les réseaux d'eaux usées dont l'entretien et la réparation des équipements nécessaires (tuyauteries, canalisations, etc.) seront supportés par l'utilisateur quand ils seront destinés à l'utilisation d'un seul volume.

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

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

10.7 Servitudes d'écoulement des eaux pluviales

Les propriétaires ou titulaires de droits sur des volumes supérieurs bénéficient à l'encontre des volumes inférieurs de toutes servitudes d'écoulement d'eau de pluie.

Lesdits volumes bénéficient à l'encontre du volume inférieur de toutes les servitudes d'écoulement d'eau de pluie.

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

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

10.8 Servitude de sécurité incendie

Le maintien de l'isolation coupe-feu de voiles et de planchers, ainsi que la stabilité au feu d'éléments porteurs, incombe au propriétaire ou titulaire de droit sur le volume dont l'usage exige cette isolation.
Tout propriétaire ou titulaire de droits réalisera à ses frais les travaux rendus nécessaires par des prescriptions imposées par les autorités publiques pour améliorer la sécurité dans son volume.

10.9 : SERVITUDES PARTICULIERES

Les différentes servitudes, grevant ou profitant aux volumes ci-dessus désignés, figurent, pour certaines, schématiquement aux plans ci-annexés après mention.

11 : REGLES D'UTILISATION ET DE DISPOSITION DES DIVERSES PARTIES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

L'objet du présent chapitre est de préciser les modalités et les règles concernant lesdits volumes, ainsi que celles inhérentes aux équipements et aménagements d'infra et de superstructure de l'ensemble immobilier ne se rattachant pas exclusivement à l'un des volumes de l'ensemble immobilier.

11.1 Réseaux

À l'intérieur de l'ensemble immobilier, il a été créé des réseaux divers desservant et assurant le raccordement des volumes.

11.2 Propriété et entretien

La propriété et l'entretien desdits réseaux sont déterminés au sein des statuts de l'association syndicale libre destinée à administrer le présent ensemble immobilier complexe.

12 : DISPOSITIONS AFFÉRENTES AUX CONSTRUCTIONS

12.1 Propriété des bâtiments et ouvrage

L'intégralité des éléments de structure (piliers, poutres, dalles, murs verticaux, etc.) appartiennent aux propriétaires des volumes dans lesquels ils sont situés.

12.2 Sinistre - reconstruction

En cas de sinistre total ou partiel, les constructions et ouvrages ne pourront être refaits qu'à l'identique.

Si à la suite d'un sinistre quelconque, un ou plusieurs propriétaires d'un ou plusieurs bâtiments ou ouvrages décidaient de ne pas réparer ou reconstruire, l'indemnité leur revenant sera en premier lieu affectée et utilisée à la réalisation des travaux et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble immobilier.

Pour ce faire, l'assureur versera à chaque propriétaire de volume la part de l'indemnité nécessaire à la réalisation desdits travaux et ouvrages.

12.3 Harmonie extérieure

L'harmonie de l'ensemble immobilier est assurée, lors de sa conception et de l'édification des bâtiments, par un choix judicieux des dessins, des matériaux et des couleurs.

La permanence de cette harmonie constitue une règle fondamentale du présent document.

Aucune modification de l'aspect extérieur ne peut être réalisée si ce n'est avec le consentement du propriétaire des autres volumes.

12.4 Entretien extérieur des constructions

Pour assurer également la permanence de l'harmonie de l'ensemble immobilier, les propriétaires sont tenus de maintenir toutes les parties des constructions visibles de l'extérieur en parfait état d'entretien.

A cette fin, il y aura lieu de procéder, au moins tous les dix ans, à tous travaux qui s'avèreraient nécessaires pour assurer le bon aspect extérieur des constructions.

Ledit délai de dix ans commence à courir lorsque les volumes seront dans des mains différentes.

Dans la mesure du possible, les travaux d'entretien précédemment décrits seront réalisés en concertation entre les propriétaires des volumes et de façon concomitante.

13 DISPOSITIONS AFFÉRENTES À LA FORCE OBLIGATOIRE DES PRÉSENTES ET À LEURS MODIFICATIONS

13.1 Caractères des règles posées par le présent cahier des charges

Les règles posées dans le présent Cahier des Charges sont des règles d'intérêt privé.

Tout propriétaire peut également en demander directement l'application à l'encontre du propriétaire défaillant.

En cas de transgression et de différend, le Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'ensemble immobilier est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée ou en dommages-intérêts.

13.2 Modification du présent cahier des charges

Les règles posées par le présent Cahier des Charges ne pourront être modifiées qu'à l'unanimité des propriétaires des volumes.

Fait à Bretteville sur Odon
Le 21/08/2026
Le Géomètre-Expert Jean-Charles MESENGE

GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

DEPARTEMENT DU CALVADOS

COMMUNE D'ARGENCES

2 Place du Général Leclerc

Parcelles cadastrées section AHn°188p1

PLANS ANNEXES A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

DEPARTEMENT DU CALVADOS

COMMUNE D'ARGENCES

2 Place du Général Leclerc

Division en volume

Plan de situation



Sans échelle

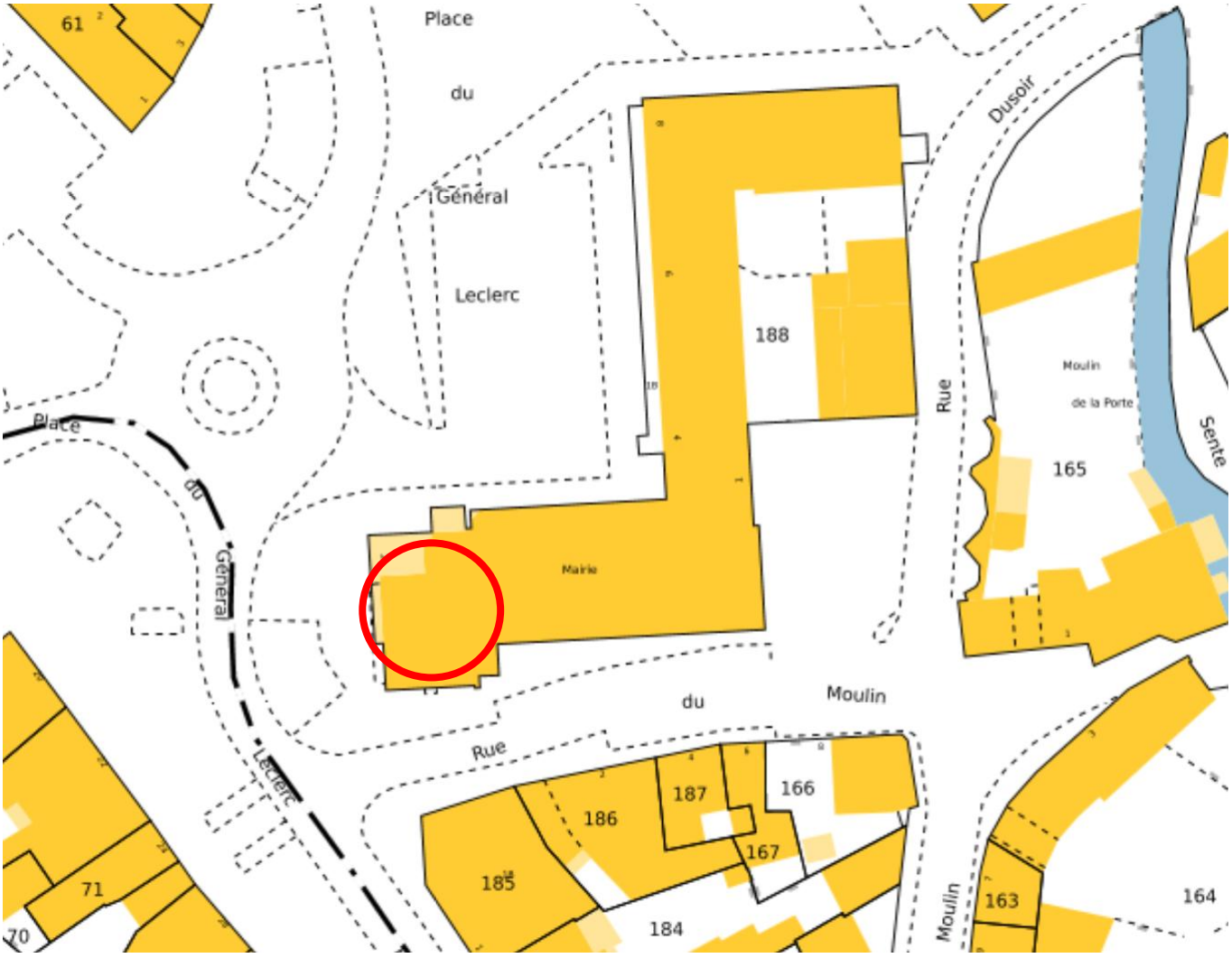
DEPARTEMENT DU CALVADOS

COMMUNE D'ARGENCES

2 Place du Général Leclerc

Division en volume

Extrait du plan cadastral



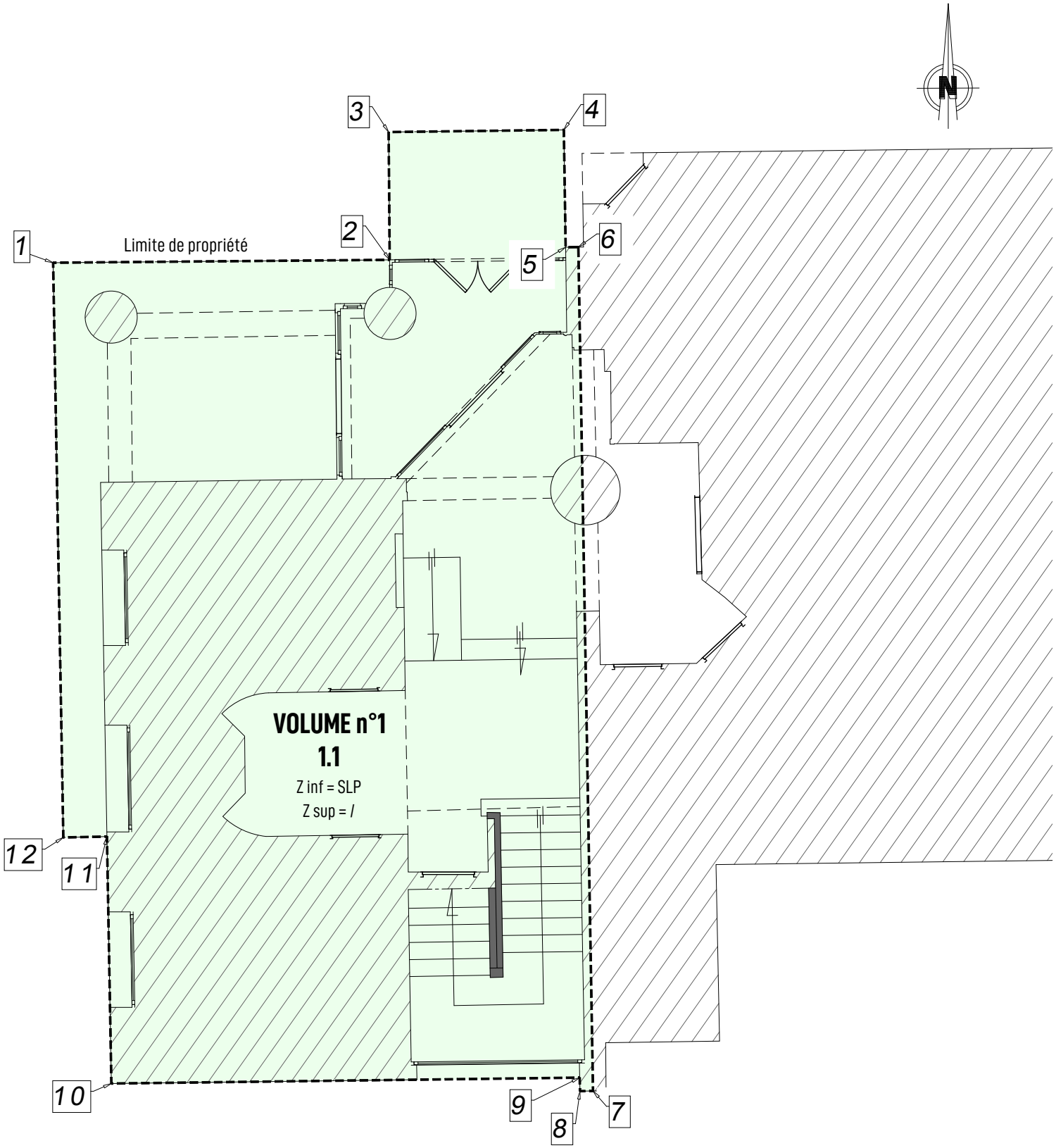
Sans échelle

Indice a

BATIMENT UNIQUE

REZ-DE-CHAUSSEE
SOUS-SOL
TREFONDS

Place du Général Leclerc



Rue du Moulin

MGex
Géomètre-Expert

Dossier n°260134

Dressé par le Cabinet MGEX - Géomètre-Expert à Breteville sur Odon

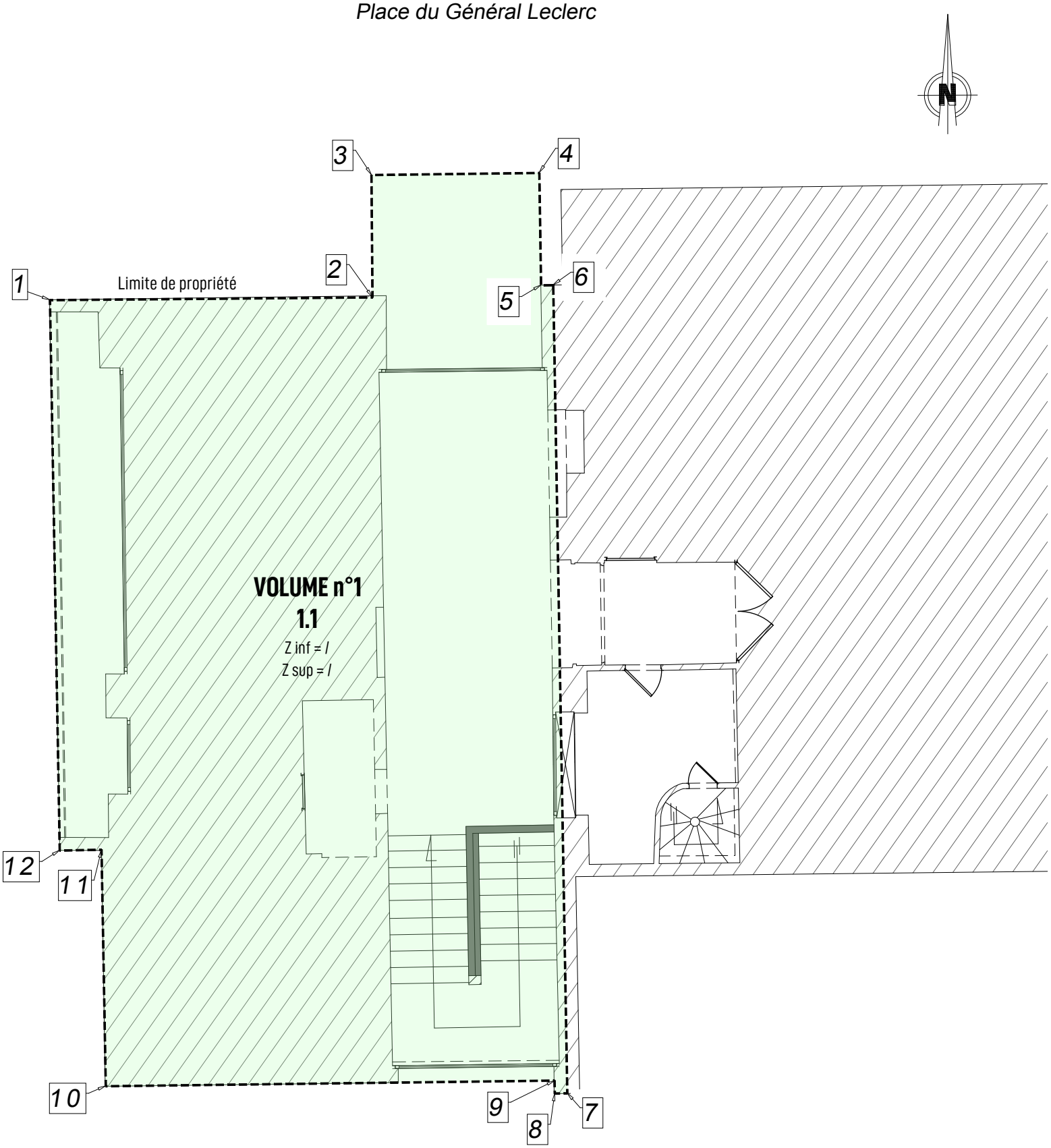
Echelle : 1/100e

Indice b

BATIMENT UNIQUE

1er ETAGE

Place du Général Leclerc



Rue du Moulin

MGex
Géomètre-Expert

Dossier n°260134

Dressé par le Cabinet MGEX - Géomètre-Expert à Breteville sur Odon

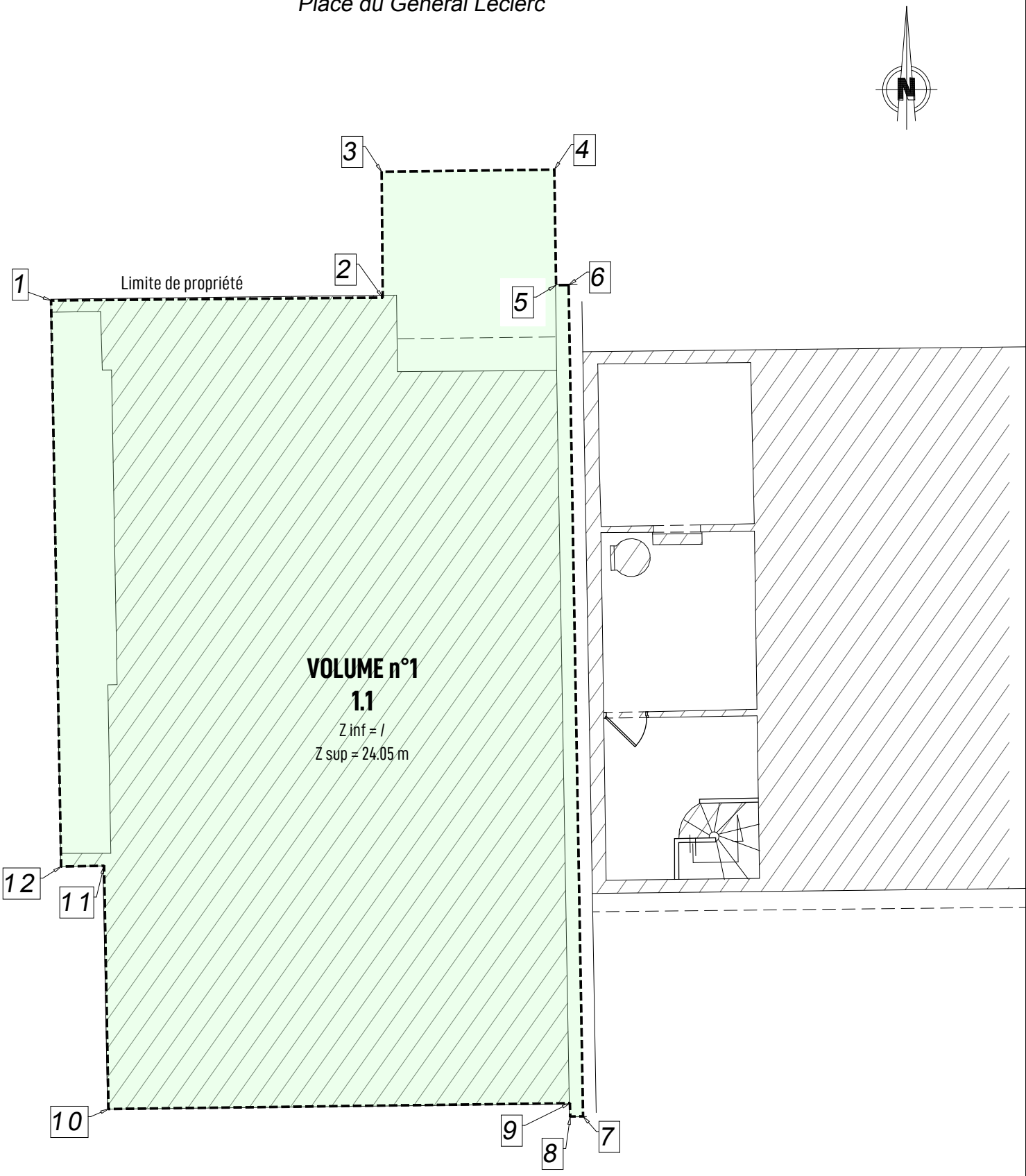
Echelle : 1/100e

Indice c

BATIMENT UNIQUE

2ème ETAGE

Place du Général Leclerc



Rue du Moulin

MGex
Géomètre-Expert

Dossier n°260134

Dressé par le Cabinet MGEX - Géomètre-Expert à Breteville sur Odon

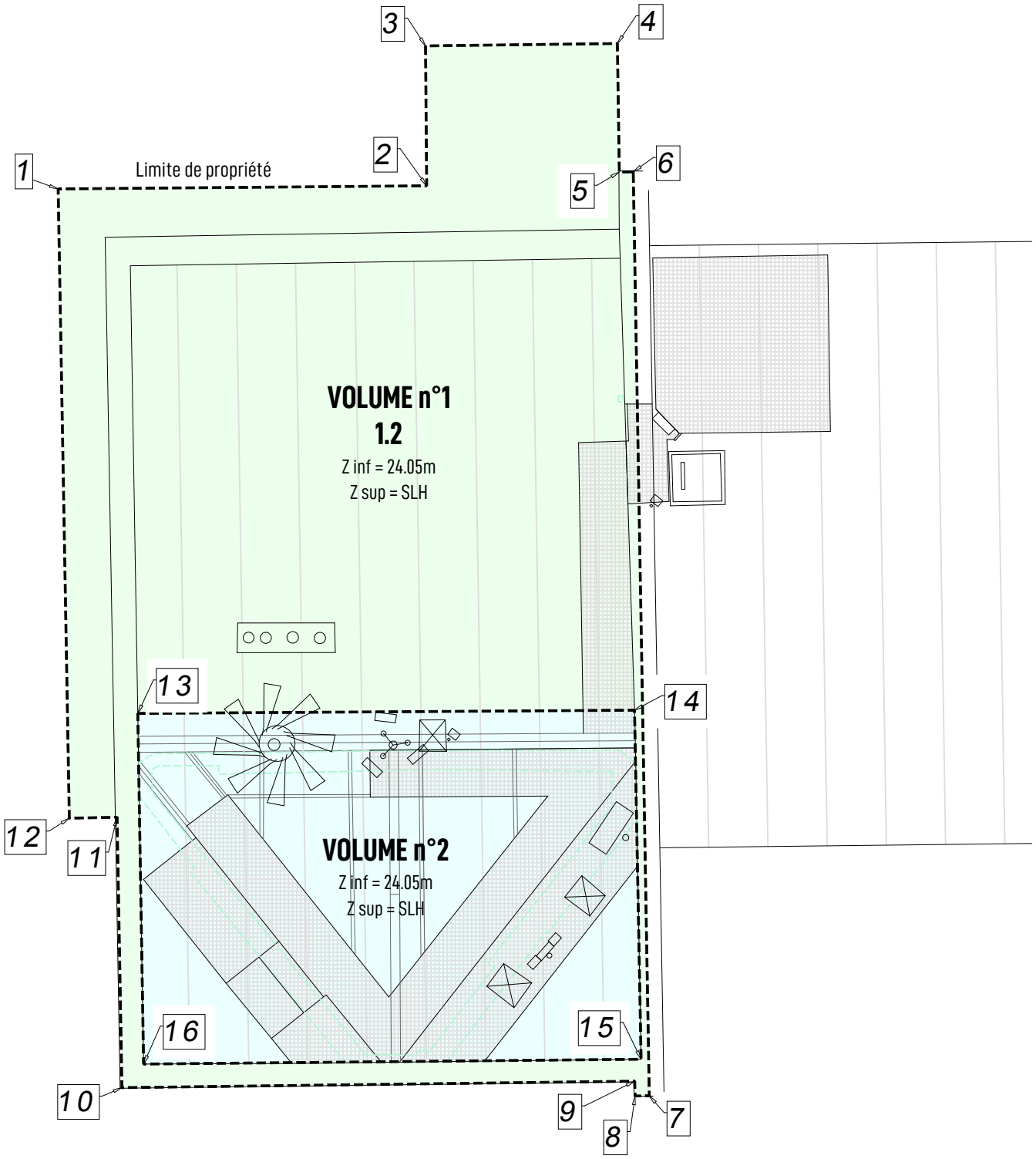
Echelle : 1/100e

Indice d

BATIMENT UNIQUE

TOITURE
ELEVATION

Place du Général Leclerc



Rue du Moulin

MGex Géomètre-Expert

Dossier n°260134

Dressé par le Cabinet MGEX - Géomètre-Expert à Breteville sur Odon

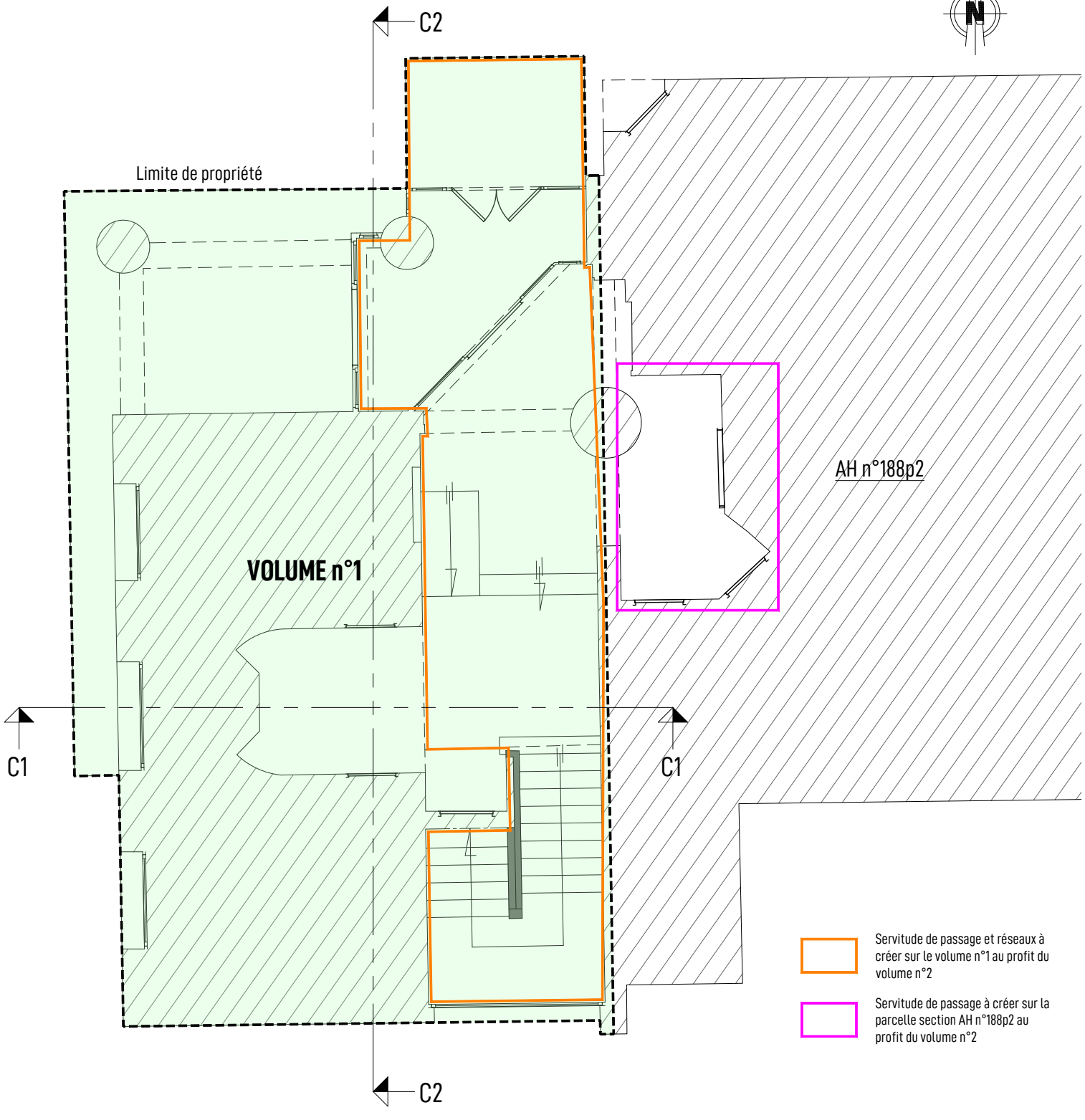
Echelle : 1/100e

Cadastre : section AH n°188p1
Superficie mesurée : 156 m²

BATIMENT UNIQUE

REZ-DE-CHAUSSEE
SOUS-SOL
TREFONDS

Place du Général Leclerc



Servitude de passage et réseaux à créer sur le volume n°1 au profit du volume n°2

Servitude de passage à créer sur la parcelle section AH n°188p2 au profit du volume n°2

Rue du Moulin

MGex Géomètre-Expert

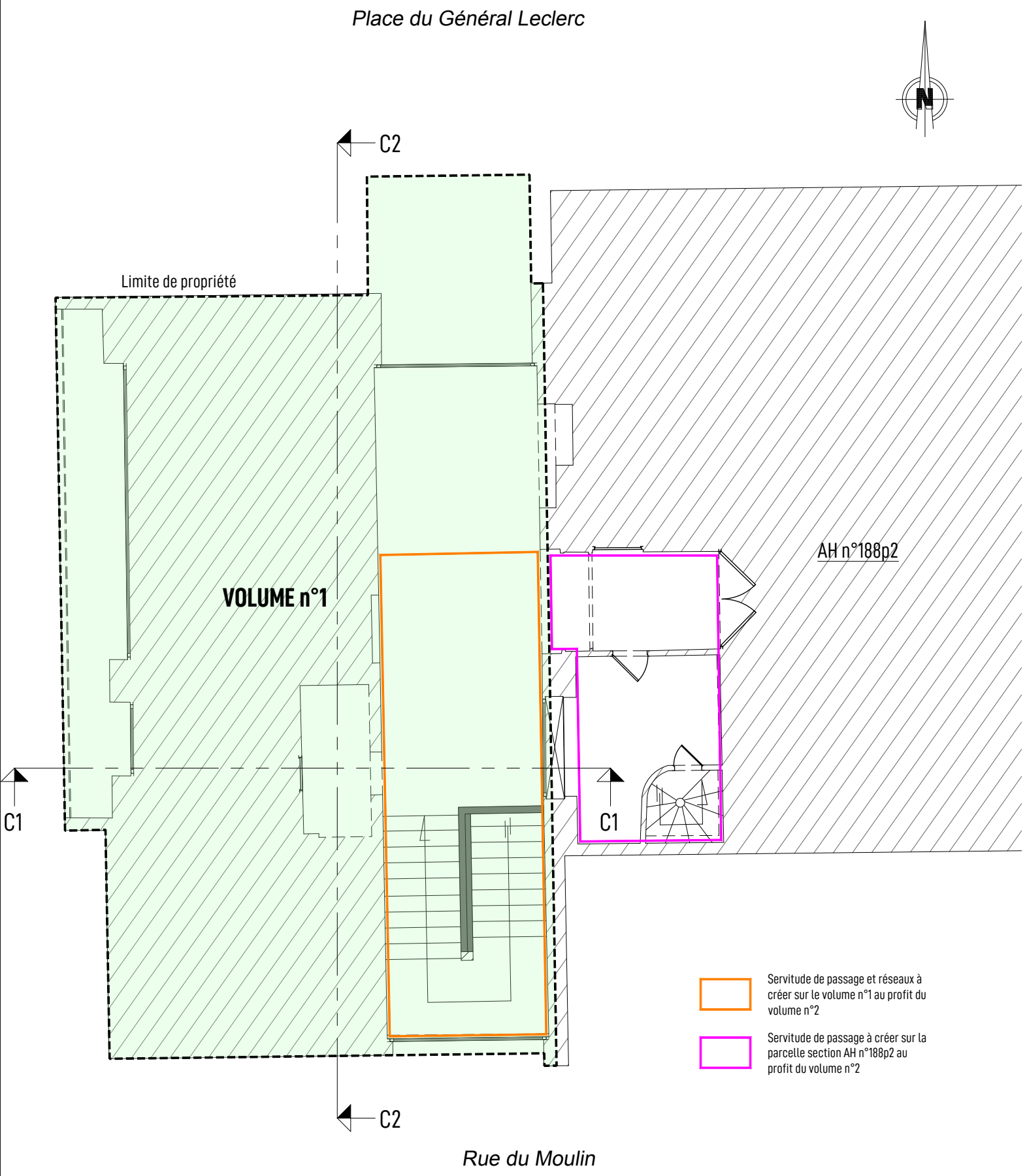
Dossier n°260134
Dressé par le Cabinet MGEX - Géomètre-Expert à Breteville sur Odon

Echelle : 1/100e

Cadastre : section AH n°188p1
Superficie mesurée : 156 m²

BATIMENT UNIQUE

1er ETAGE



MGex
Géomètre-Expert

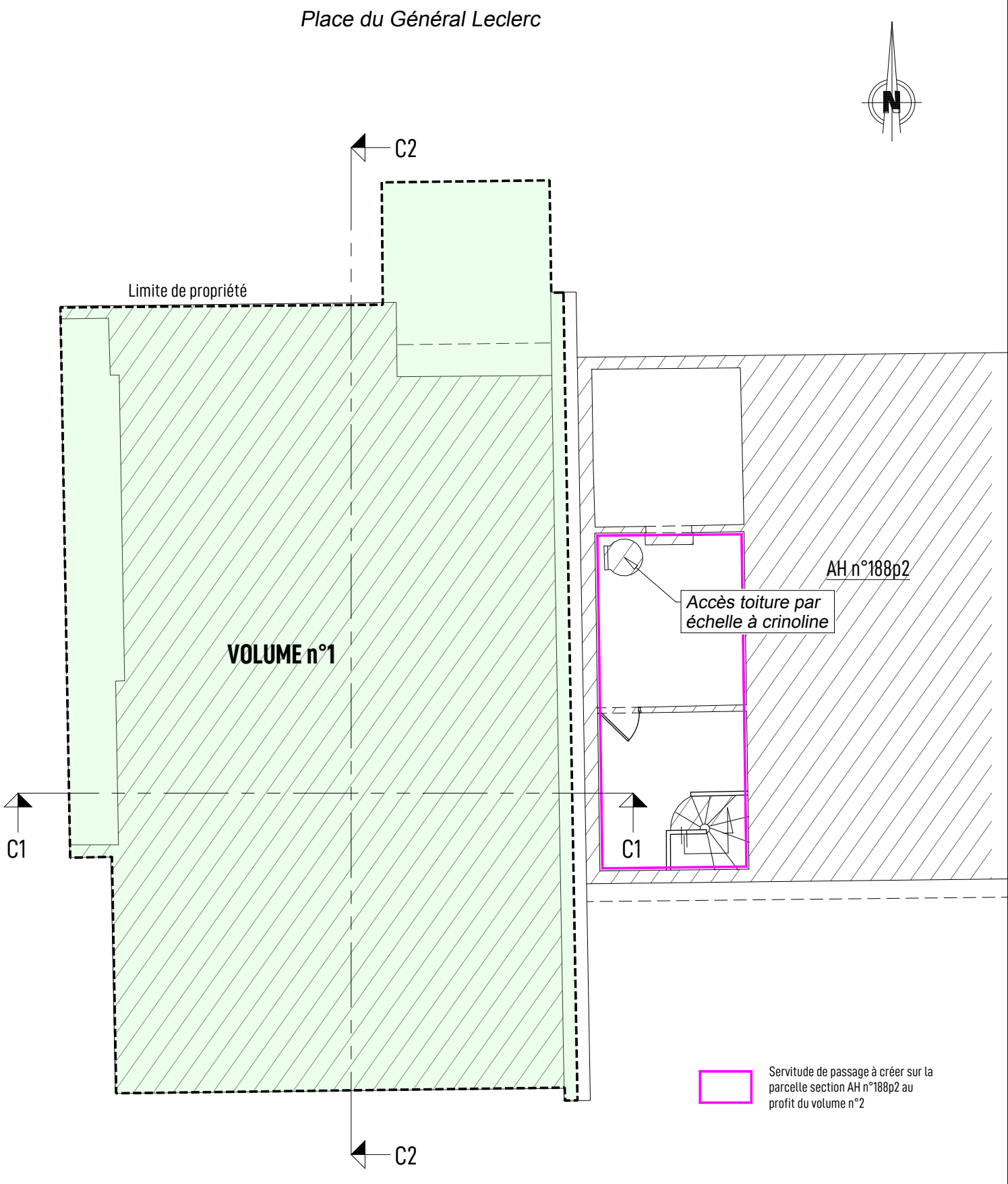
Dossier n°260134
Dressé par le Cabinet MGEX - Géomètre-Expert à Breteville sur Odon

Echelle : 1/100e

Cadastre : section AH n°188p1
Superficie mesurée : 156 m²

BATIMENT UNIQUE

2ème ETAGE



MGex
Géomètre-Expert

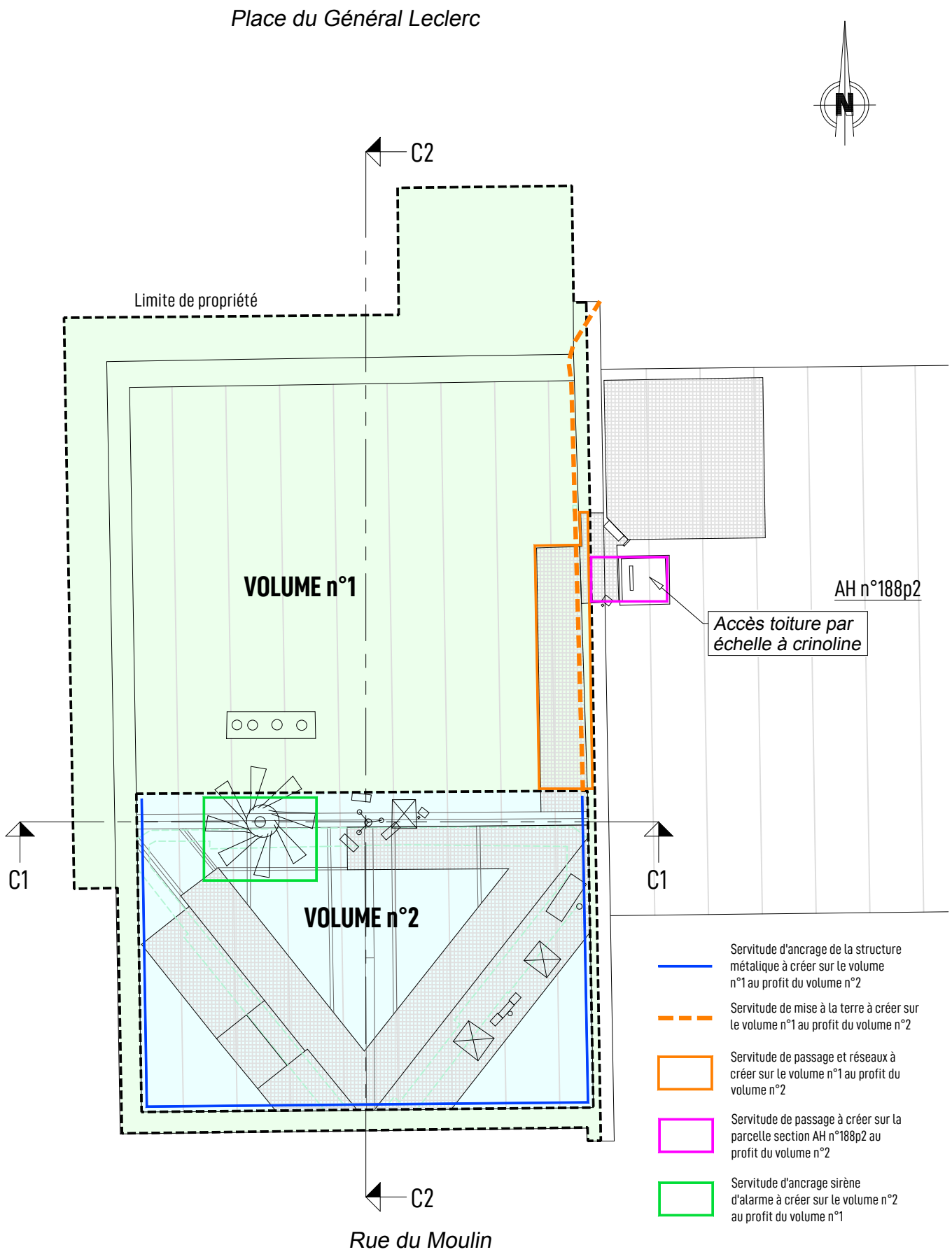
Dossier n°260134
Dressé par le Cabinet MGEX - Géomètre-Expert à Breteville sur Odon

Echelle : 1/100e

Cadastre : section AH n°188p1
Superficie mesurée : 156 m²

BATIMENT UNIQUE

TOITURE
ELEVATION



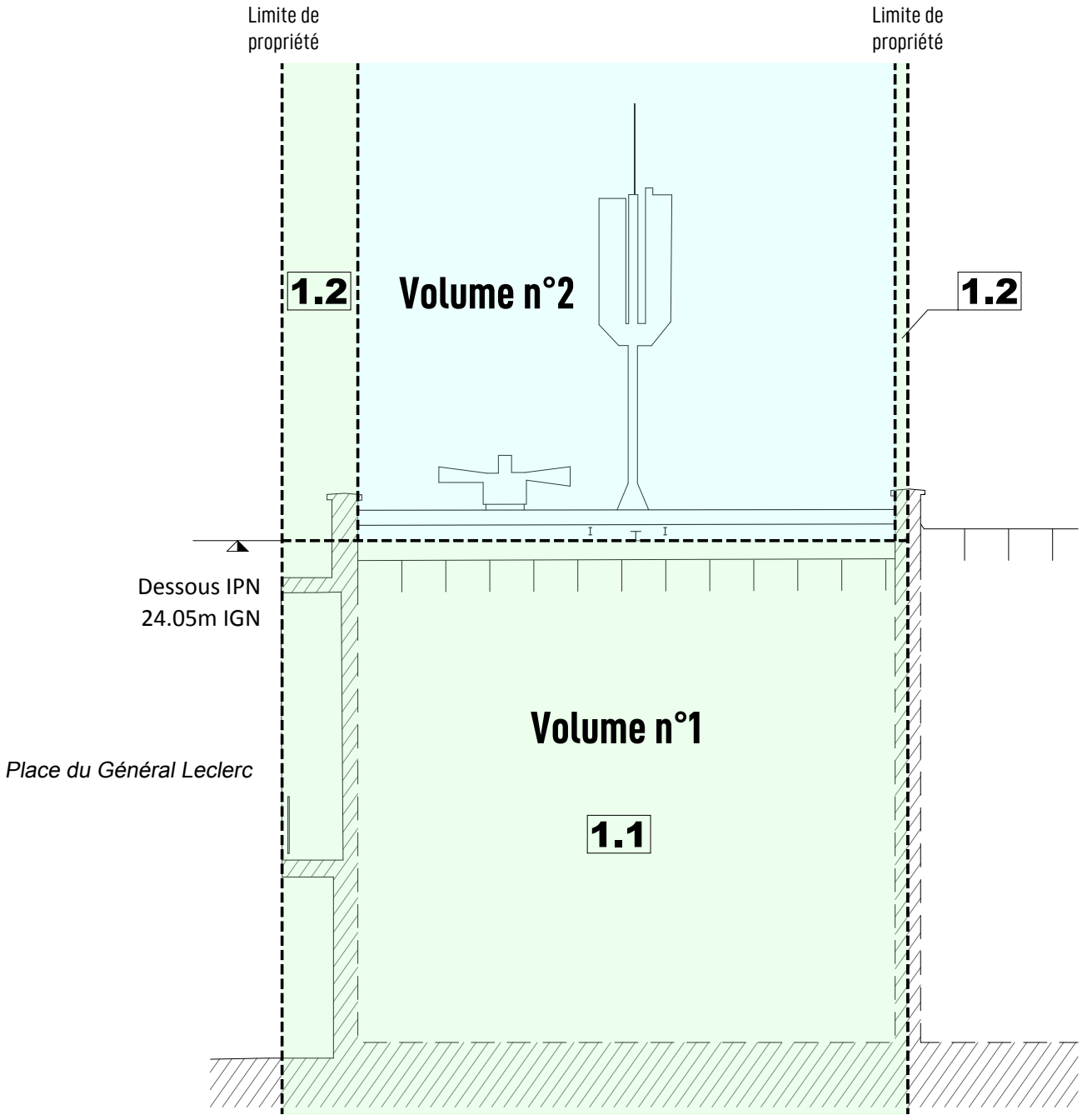
MGex Géomètre-Expert

Dossier n°260134
Dressé par le Cabinet MGEX - Géomètre-Expert à Breteville sur Odon

Echelle : 1/100e

BATIMENT UNIQUE

COUPE C1



MGex Géomètre-Expert

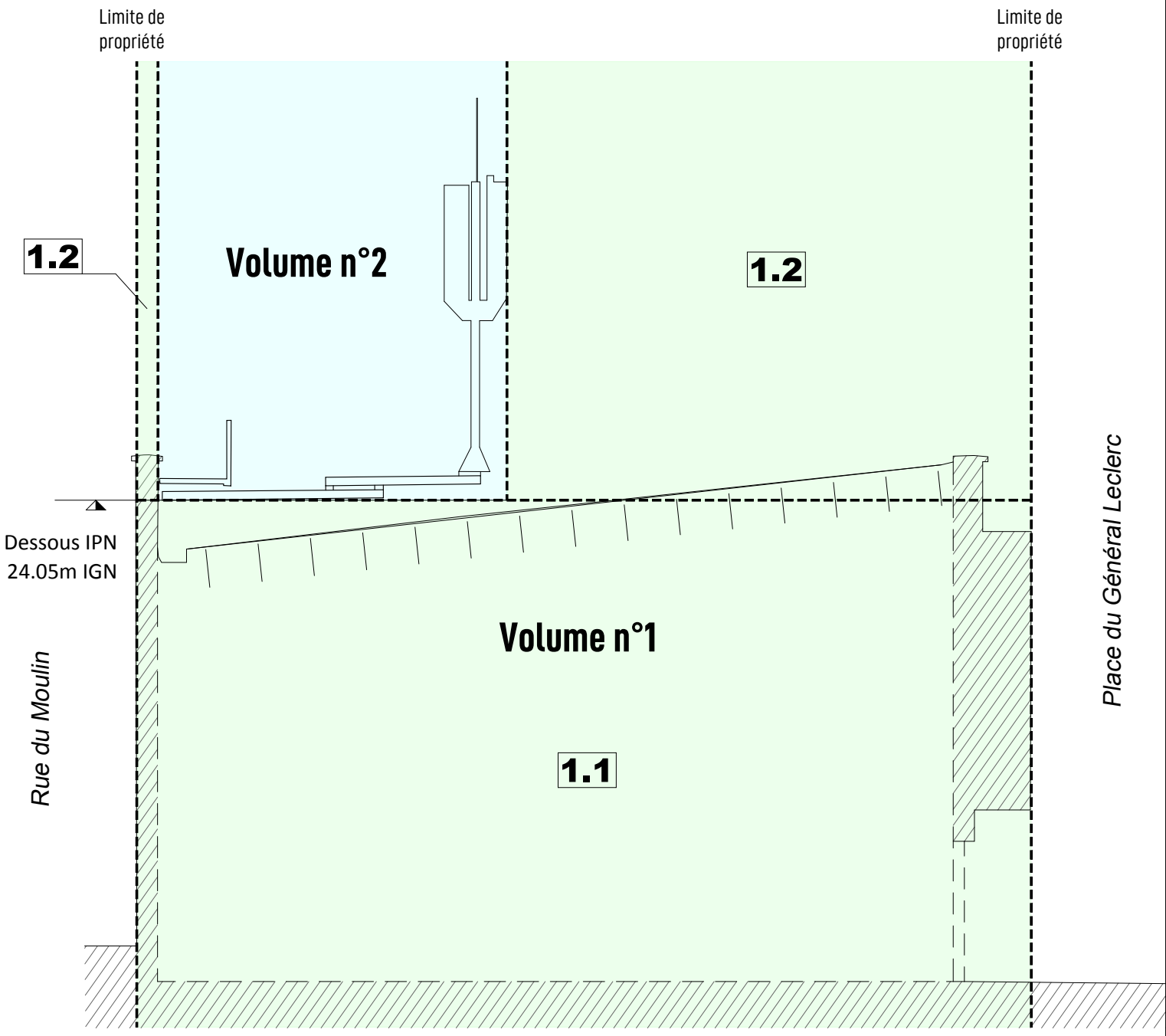
Dossier n°260134

Dressé par le Cabinet MGEX - Géomètre-Expert à Breteville sur Odon

Echelle : 1/100e

BATIMENT UNIQUE

COUPE C2



MGex Géomètre-Expert

Dossier n°260134

Dressé par le Cabinet MGEX - Géomètre-Expert à Breteville sur Odon

Echelle : 1/100e