

DÉPARTEMENT
DES
YVELINES

ARRONDISSEMENT
DE
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

SÉANCE DU
18 DECEMBRE 2025

Le nombre de Conseillers
en exercice est de 45

OBJET

**Modificatif au projet de
division parcellaire et
division en volumes sur le
site de la piscine**

En vertu de l'article L.2131-1
du C.G.C.T.
Le Maire de Saint-Germain-en-Laye
atteste que le présent document
a été publié le 19 décembre 2025
par voie d'affichages
notifié le
transmis en Préfecture
le 19 décembre 2025
et qu'il est donc exécutoire.

Le 19 décembre 2025

Pour le Maire,
Par délégation,
Le Directeur Général des Services

Denis TRINQUESSE

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE
LA COMMUNE NOUVELLE
DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE**

L'an deux mille vingt cinq, le 18 décembre à 20 heures, le Conseil Municipal de la commune nouvelle de Saint-Germain-en-Laye, dûment convoqué par Monsieur le Maire le 11 décembre deux mille vingt cinq, s'est réuni à l'Hôtel de Ville sous la Présidence de Monsieur Arnaud PÉRICARD, Maire de la commune nouvelle.

Etaient présents :

Monsieur LEVEL, Madame HABERT-DUPUIS, Monsieur SOLIGNAC, Madame PEUGNET, Monsieur BATTISTELLI, Madame MACE, Monsieur JOLY, Madame TEA, Monsieur PETROVIC, Monsieur VENUS, Madame GUYARD, Monsieur HAÏAT, Madame AGUINET, Madame BOUTIN, Monsieur MILOUTINOVITCH, Madame de JACQUELOT, Monsieur BASSINE, Madame de CIDRAC, Monsieur MIRABELLI, Monsieur MIGEON, Madame PEYRESAUBES, Madame LESUEUR, Monsieur JOUSSE, Madame ANDRE, Madame MEUNIER, Madame BRELURUS, Madame NASRI, Monsieur de BEAULAINCOURT, Madame SLEMPKES, Monsieur LEGUAY, Monsieur SAUDO, Monsieur NDIAYE, Monsieur SALLE, Madame BOGE, Monsieur JEAN-BAPTISTE, Madame RHONE, Madame CASTIGLIEGO, Madame FRABOULET, Monsieur GREVET, Monsieur ROUXEL, Monsieur LE GARSMEUR

Avaient donné procuration :

Madame NICOLAS à Monsieur PERICARD
Monsieur THOMAS à Madame AGUINET
Monsieur MORLET à Madame HABERT-DUPUIS

Secrétaire de séance :

Monsieur MILOUTINOVITCH

Accusé de réception en préfecture
078-200086924-20251218-25-F-29a-DE
Date de télétransmission : 19/12/2025
Date de réception préfecture : 19/12/2025

N° DE DOSSIER : 25 F 29a

OBJET : MODIFICATIF AU PROJET DE DIVISION PARCELLAIRE ET DIVISION EN VOLUMES SUR LE SITE DE LA PISCINE

RAPPORTEUR : Monsieur VENUS

**Monsieur le Maire,
Mesdames, Messieurs,**

Le site de la piscine fait l'objet d'un bail emphytéotique en date du 21 décembre 1964, consenti par la commune de Saint-Germain-en-Laye au Syndicat Intercommunal sur un terrain de 25000m², mis à disposition pour la construction, la gestion et l'administration d'une piscine. Un avenant à ce bail, en date du 15 mars 2016, ajoute 6201m² supplémentaires au profit du SICGP.

Plus de 50 ans après la mise en œuvre de ce bail emphytéotique, il convenait d'adapter son emprise aux usages du site, aux répercussions de la construction du T13 ainsi qu'au projet de géothermie profonde dans la nappe du Dogger en procédant préalablement à plusieurs divisions cadastrales.

Ainsi, par délibération en date du 25 juin 2025, le Conseil Municipal a approuvé le projet de division de la parcelle A 1527 selon les objectifs suivants :

- Créer une nouvelle parcelle correspondant à des parkings et voies publics
- Créer une nouvelle parcelle correspondant aux aménagements du T13 devant faire l'objet d'une convention de transfert de gestion au profit d'IDFM
- Créer 3 nouvelles parcelles, dont une comprenant une division en volumes, devant permettre la construction de la centrale géothermique.

Ce projet de division nécessite aujourd'hui d'être ajusté. En effet,

- Afin d'optimiser la gestion du site, et en prévision de l'avenant au bail à venir, le Syndicat de la piscine souhaite conserver une partie du terrain qui devait initialement être exclue (emprise 1 sur le plan joint)
- Afin de mettre en cohérence les limites de l'emprise du bail et les clôtures sur site, le Syndicat sollicite également une adaptation du trait de division autour du bâtiment technique d'IDFM (emprise 2 sur le plan joint)
- Dans un souci de simplification de la gestion du site par la commune, l'emprise de la parcelle occupée par des parkings le long du bâtiment d'IDFM sera agrandie (emprise 3 sur le plan joint)
- La redéfinition de la limite cadastrale avec la propriété de l'ONF sera quant à elle mise en œuvre ultérieurement (emprise 4 sur le plan joint)

La totalité de ces divisions souhaitées sur la parcelle A 1527 (la référence AI 1527 dans la précédente délibération était une erreur matérielle) a fait l'objet d'un document d'arpentage qui pourra être enregistré au service des Hypothèques après la délivrance d'une Déclaration préalable de division par la Ville. Le projet d'Etat Descriptif en volumes a quant à lui été rédigé. Il définit précisément le volume numéro 1 à destination de parking, ainsi que le volume numéro 2 à destination de bâtiment de géothermie ; et établit également un cahier des charges qui fixe les rapports entre ces deux volumes.

En conséquence, il est proposé au Conseil Municipal :

- D'approuver la modification du projet de division parcellaires et division en volumes sur le site de la piscine ;
- D'autoriser Monsieur le Maire à déposer une Déclaration Préalable pour le projet de division parcellaires et division en volumes ;
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer l'ensemble des documents se rapportant au projet de division parcellaires et division en volumes,

DELIBERATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Après avoir entendu les explications qui précèdent et en avoir délibéré,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L.1311-2, L.2121-29, L.2241-1 et suivants,

Vu le Code rural et de la pêche maritime,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

Vu le bail emphytéotique en date du 21 décembre 1964, consenti par la commune de Saint-Germain-en-Laye au Syndicat Intercommunal sur un terrain de 25000 m², mis à disposition pour la construction, la gestion et l'administration d'une piscine,

Vu l'avenant à ce bail, en date du 15 mars 2016, ajoutant 6201m² supplémentaires,

Vu les plans de projet de division du géomètre établis par le cabinet HAMEL en date du 06 juin 2025,

Vu la délibération du Conseil Municipal n°25C23 en date du 25 juin 2025,

Vu le document d'arpentage établi par le cabinet HAMEL en date du 21 novembre 2025,

Vu le projet d'Etat Descriptif de Division en Volumes établi par les cabinet HAMEL en date du 06/11/2025

Considérant que, plus de 50 ans après la mise en œuvre de ce bail emphytéotique, il convient d'adapter son emprise aux usages du site, aux répercussions de la construction du T13 ainsi qu'au projet de géothermie profonde,

Considérant que, depuis la délibération du Conseil Municipal en date du 25 juin 2025, il convient de procéder à des ajustements du projet de divisions parcellaires et divisions en volume de la parcelle A 1527 demandés notamment par le Syndicat de la piscine en prévision de l'avenant au bail à venir,

À L'UNANIMITÉ,

APPROUVE la modification du projet de divisions parcellaires et division en volume sur le site de la piscine ;

AUTORISE Monsieur le Maire à déposer une Déclaration Préalable pour le projet de division parcellaires et division en volumes ;

AUTORISE Monsieur le Maire à signer l'ensemble des documents se rapportant au projet de division parcellaires et division en volumes.

POUR EXTRAIT CONFORME,
AU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS,



Arnaud PÉRICARD

Maire de la commune nouvelle de Saint-Germain-en-Laye



Localisation des modifications apportées au projet de divisions cadastrales sur le site de la piscine

DÉPARTEMENT DES YVELINES

VILLE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

ANNÉE 2025

Centrale Géothermique

Cadastré Section A n° 1579

Avenue des Loges

DIVISION VOLUMÉTRIQUE

État Descriptif de Division Volumétrique

Dossier n°CO250757
Date : 06/11/2025
Indice : B

SIÈGE SOCIAL : 10, ZA Le Boulais - 35 690 Acigné - Tél. 02 99 62 52 10

BUREAU SECONDAIRE : 52, rue Saint-Nicolas - 35 160 Montfort-sur-Meu - Tél. 02 23 43 86 99

hamel-ge.com

SELARL de Géomètres-Experts au Capital Social de 97 500€ et inscrite au tableau de l'ordre sous le numéro 2015C200015

SOMMAIRE	
<u>Sommaire</u>	2
<u>TITRE 1 - Etat Descriptif de Division Volumétrique</u>	3
<u>1.1 Observations liminaires</u>	3
<u>1.2 Assiette de l'ensemble immobilier</u>	4
<u>1.3 Division de l'ensemble immobilier</u>	4
<u>1.4 Tableau récapitulatif de l'état descriptif de division en volumes</u>	6
<u>TITRE 2 - Cahier des Charges</u>	7
<u>2.1 Observations liminaires</u>	7
<u>2.2 Servitudes générales</u>	8
<u>2.3 Servitudes particulières</u>	10
<u>2.4 Dispositions afferentes aux constructions et espaces non construits</u>	10
<u>2.5 Dispositions diverses</u>	11
<u>2.6 Modification des volumes</u>	12

1.1 OBSERVATIONS LIMINAIRES

En raison de l'hétérogénéité de l'affectation des ouvrages que l'ensemble immobilier abrite notamment un parking extérieur et une centrale de géothermie en sous-sol, le présent état descriptif de division en volumes sera conçu de façon à doter ses différents éléments d'une indépendance juridique, technique et fonctionnelle.

Aussi, l'immeuble sera divisé en DEUX 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.

Le présent état descriptif de division volumétrique s'applique aux biens dépendant d'un ensemble immobilier dont la désignation générale suit et qui seront divisés en DEUX volumes.

En conséquence, l'organisation juridique de l'ensemble immobilier édifié tel qu'il résulte des présentes et de toutes modifications régulièrement décidées, est différente de celle prévue à l'alinéa 2 de l'article 1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965. **L'ensemble immobilier n'est donc pas soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis** tel qu'il résulte de cette loi.

Chacun des volumes ci-après créés constitue une propriété au sens de l'article 544 du Code Civil, sans que la superposition qui résulte de la division ainsi faite n'entraîne d'indivision sur quelque élément que ce soit du sol ou des constructions.

Chaque volume ainsi créé peut-être librement subdivisé par son propriétaire. Il peut également réunir deux ou plusieurs volumes contigus.

Dans les rapports entre les propriétaires de volumes et leurs ayants droit successifs, seuls sont pris en considération les éléments concernant l'emplacement, l'élévation et le volume des constructions compris dans leur volume sans égard à leur distribution intérieure et à leur destination, données dans le présent acte à titre indicatif pour faciliter leur identification.

En conséquence, chaque propriétaire peut toujours modifier le ou les volumes lui appartenant sous la seule réserve de ne pas porter atteinte aux droits des autres propriétaires. Il peut notamment en modifier les conditions de jouissance et soumettre son ou ses volumes au régime de la copropriété.

Les cotes altimétriques N.G.F. IGN69 des volumes ci-après font référence aux fichiers informatiques fournis par la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme de Saint-Germain-en-Laye, le 20 octobre 2025, nommés : « 5450_AVP_2D_Plans centrale.dwg »

Les superficies des bases (parties de volumes ou sous-volumes) correspondant aux superficies péri-métriques des bases formant les parties de volumes ou sous-volumes, sont arrondies au m².

1.2 ASSIETTE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

1.2.1 Observations préalables

Sur le plan foncier, l'unité foncière sise dans les **Yvelines à SAINT-GERMAIN-EN-LAYE (78), Avenue des Loges, formant** l'assiette du présent état descriptif de division en volumes, est cadastrée :

Section	N°	Adresse cadastrale	Contenance
A	1579	2 RTE DE MAISONS LAFFITTE	00ha.04a.93ca.

Etant ici précisé que conformément au Plan Récapitulatif des servitudes à constituer (réf.CO250757) dressé par la Société HAMEL GE, Géomètres-Experts à ACIGNE le 19 novembre 2025, la parcelle cadastrée section A numéro 1579 profite d'une servitude de passage de canalisation & réseau constituée selon le tracé indiqué (caniveau géothermal), ainsi rappelée :

« *Fonds servant : A n°1581 (restant appartenir à la Ville de Saint-Germain-en-Laye)* »

« *Fonds dominant : A n°1579, volume n°2 de l'EDDV et 1580 (destinée appartenir à la Société Géolaye)* »

Un caniveau géothermal est destiné à être réalisé selon le tracé figuré sur le présent plan. Par conséquence, une servitude de passage de canalisation est à constituer au profit des parcelles A n°1579, volume n°2 de l'EDDV et 1580 (destinée appartenir à la société Géolaye), selon les tracés indiqués au présent plan, et grevant la parcelle A n°1581 (restant appartenir à la Ville de Saint-Germain-en-Laye) »

1.2.2 Le futur ensemble immobilier volumétrique

L'ensemble immobilier objet du présent état descriptif de division volumétrique est accessible depuis l'*Avenue des Loges* et attenant :

Au SUD : la parcelle cadastrée section A numéro 1581

A l'EST : la parcelle cadastrée section A numéro 1581

Au NORD : la parcelle cadastrée section A numéro 1578

à l'OUEST : la parcelle cadastrée section A numéro 1577

1.3 DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

1.3.1 Observations préalables

La désignation qui va être donnée des volumes dans le présent acte est purement indicative et n'a pour but que de faciliter leur identification par référence aux plans qui demeurent annexés aux présentes.

Les altitudes sont définies dans le système altimétrique NGF – IGN 69 (altitudes dites normales) d'après les plans de coupes projet fournis par l'architecte et renseignant ses altimétries dans ce système.

Afin d'illustrer le découpage en volumes, la société HAMEL GEOMETRES-EXPERTS a réalisé des plans, à partir des fichiers informatiques fournis par la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme de Saint-Germain-en-Laye et réalisés par la société LAVIGNE CHERON, agence d'architecture à VANVES.

1.3.2 Limites séparatives – généralités

L'ensemble des définitions "métriques" des volumes (cotes NGF et superficies) est donné avec la tolérance d'usage en matière de construction de bâtiment (tolérance D.T.U. des marchés d'entreprises). Des contraintes techniques étant susceptibles d'apporter des modifications au cours de la réalisation des ouvrages ou construction, le "fonds" (définition des configurations des volumes, par exemple : "sous face" de la dalle formant le plancher haut du sous-sol, etc.) prévaudra sur la "forme" (mention des cotes NGF-IGN69).

Concernant les cotes altimétriques : aucun propriétaire de volumes ne pourra s'en prévaloir dans le cas où il apparaîtrait à la réalisation des dalles, une légère différence de niveau du fait notamment des pentes nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et des contraintes de réalisation.

Sous réserve d'indications autres qui seraient données ci-après pour chacun des volumes, les principes sont les suivants :

Verticalement, la limite se situera :

Pour les murs entre un volume bâti et un volume non bâti (y compris espace public) :
Parement extérieur au volume bâti.

Pour les murs entre volumes bâtis ou volumes non bâtis :
Axe médian ou axe JD (joint de dilation) le cas échéant.

Horizontalement, la limite se situera :

Pour les planchers entre volumes bâtis :
Arase supérieure de la dalle, l'étanchéité et sa protection appartiennent au volume inférieur.

1.3.3 Désignation des volumes

Volume Numéro UN (1)- à destination de Parking.

Le présent volume UN (1) est constitué par le Volume global d'une superficie de 493m² environ au-dessus de la cote NGF-IGN69 variant de 78.82m à 79.16 et sans limitation en surfonds.

La propriété du volume global, tel que décrit ci-dessus, comporte le droit de réaliser à l'intérieur dudit volume, toutes constructions, la propriété desdites constructions et après leur réalisation, le droit de procéder ultérieurement, s'il en est besoin à toute subdivision ou réunion de ladite propriété.

Le Volume UN (1) est figuré sous teinte vert aux plans ci-joints et annexés.

Volume Numéro DEUX (2)- à destination de Bâtiment – Centrale Géothermique.

Le présent volume UN (1) est constitué par le Volume global d'une superficie de 493m² environ en dessous de la cote NGF-IGN69 variant de 78.82m à 79.16 et sans limitation en tréfonds.

La propriété du volume global, tel que décrit ci-dessus, comporte le droit de réaliser à l'intérieur dudit volume, toutes constructions, la propriété desdites constructions et après leur réalisation, le droit de procéder ultérieurement, s'il en est besoin à toute subdivision ou réunion de ladite propriété.

Le Volume DEUX (2) est figuré sous teinte bleue aux plans ci-joints et annexés.



Pour les besoins de la publicité foncière, et conformément au Décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955 modifié par le Décret n° 59-90 du 7 janvier 1959, la désignation des lots de volume qui précède est résumée dans le tableau suivant :

N° Volume	Sous- volume	Niveau	Contena- nce de base en m ² (environ)	Description		Teinte
				Altitude inférieure en m (environ)	Altitude supérieure en m (environ)	
1	-	RDC/Surfonds	493	78.82 - 79.16	+∞	Vert
2	-	SS-1/Tréfonds	493	-∞	78.82 - 79.16	bleu

- : sans limitation en profondeur.
+ : sans limitation en hauteur.

TITRE 2 – CAHIER DES CHARGES

2.1 OBSERVATIONS LIMINAIRES

En raison de la superposition des différents volumes composant l'ensemble immobilier et afin d'en permettre une utilisation rationnelle, les différents propriétaires de ces volumes doivent subir et respecter les servitudes et charges ci-après.

Au regard des obligations réelles qui découlent de ces servitudes, chacun des volumes de l'ensemble immobilier sera considéré à l'égard des autres comme fond servant et fond dominant et réciproquement. Ces servitudes sont stipulées à titre perpétuel et réel, et s'imposeront en conséquence à tous propriétaire de volumes ainsi qu'à leurs ayants droit, le tout sans aucune indemnité.

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

- 1) de définir les diverses catégories de charges, de déterminer les servitudes communes établies pour l'usage collectif des propriétaires.
- 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, de la gestion des équipements collectifs et de la participation de chaque propriétaire au paiement des charges.
- 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 (et en cas de démembrement du droit de propriété tel que le prévoit le titre III du livre II du Code Civil, pour les nus-propriétaires et usufruitiers et tous bénéficiaires d'un droit d'usage et d'habitation). 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, à défaut de décisions particulières prises par l'Assemblée Générale.

2.2 SERVITUDES GÉNÉRALES

2.2.1 Généralités

Il est énoncé ci-après les diverses servitudes créées pour satisfaire aux exigences techniques des bâtiments et ouvrages prévus à l'intérieur de chaque volume et du fonctionnement de l'ensemble immobilier.

L'énumération faite ci-dessous ne présente toutefois aucun caractère exhaustif, ce qui signifie que chaque volume jouira d'une manière générale de toutes les servitudes nécessaires à la réalisation des constructions et ouvrages prévus et inhérentes à l'organisation de l'ensemble immobilier en volumes, et les supportera pareillement.

Au regard des obligations réelles qui découlent de ces servitudes, chacun des volumes de l'ensemble immobilier sera considéré à l'égard des autres comme fonds dominant et servant et réciproquement. Par le seul fait de l'acquisition de ces volumes, leurs propriétaires seront réputés, accepter et consentir les servitudes en cause, sans indemnité quelconque. 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.

En tant que besoin, il est ici précisé que la localisation desdites servitudes n'a volontairement pas été fixée dans la mesure où elle résultera de la réalisation même des constructions et ouvrages.

2.2.2 Servitudes d'appui

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

Chaque volume inférieur devra supporter à titre de servitude le passage et l'appui des pieux, piliers, poteaux et généralement de toute structure porteuse supportant le ou les volumes supérieurs.

Il est ici indiqué que les structures inférieures devront être conçues et réalisées afin qu'elles résistent aux charges qu'elles sont appelées à supporter de manière que soit assurée la pérennité des constructions, ouvrages, aménagements et installations à entreprendre dans le ou les volumes supérieurs.

2.2.3 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 équipements ou travaux légers sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la solidité et à la stabilité de l'ensemble.

Ces servitudes entraînent au profit de leurs bénéficiaires, en tant que de besoin et sans indemnité, le droit d'entretenir et de réparer les ouvrages et aménagement ainsi accrochés ou ancrés dans la structure et par corrélation, l'obligation de supporter les frais consécutifs à ces entretiens et réparations et aux conséquences pouvant en résulter pour la structure.

Il est par ailleurs institué en faveur de toute personne publique ou tout service public une servitude d'ancrage et d'accrochage, afin de permettre l'installation de toutes potences électrique, téléphonique ou d'éclairage nécessaires sur les façades des bâtiments constituant l'ensemble immobilier.

2.2.4 Servitudes de passage

Chaque volume bénéficiera ou sera grevé de toutes servitudes de passage de quelque nature quelle soit qui s'avèreraient indispensables pour la bonne utilisation du volume concerné et le bon fonctionnement de l'ensemble immobilier.

Tous les Propriétaires des bâtiments ou ouvrages situés à l'intérieur d'un volume devront supporter, sans pouvoir prétendre à une quelconque indemnité, l'exécution des réparations nécessaires au bon entretien des bâtiments ou ouvrages situés dans un autre volume et, si besoin est, permettre le passage notamment au Syndic, aux Architectes, Entrepreneurs, et Ouvriers chargés soit de vérifier l'état des installations soit de surveiller, conduire ou exécuter les travaux nécessaires.

2.2.5 Servitudes relatives aux réseaux, canalisations et gaines

Les différents volumes constituant l'ensemble immobilier sont grevés de manière réciproque, à titre réel et perpétuel :

- de toutes servitudes de passage des divers réseaux, canalisations et gaines, notamment : d'eau, d'électricité, de gaz, d'égout de téléphone, de radiotéléphone, d'aération, de ventilation, etc... nécessaires à la desserte des différents bâtiments et aménagements ;
- **et de toutes servitudes de passage nécessaires à l'entretien, la réparation ou au remplacement des réseaux, canalisations et gaines sus-énoncés.**

Si, pour quelque motif que ce soit, le bâtiment ou les ouvrages étaient modifiés quant à leur implantation, leur hauteur ou autre, les servitudes ci-dessus indiquées seront reportées de plein droit sur le bâtiment et les ouvrages édifiés.

Les travaux d'entretien et de réparation des différents réseaux conçus pour desservir privativement un bâtiment ou un ouvrage appartenant à un Propriétaire en ce qui concerne notamment, l'eau, l'électricité, la ventilation, le téléphone et autre, seront supportés intégralement par les bénéficiaires des dits réseaux, quelque soit le volume dans lequel la réparation ou l'entretien sera à effectuer.

Il en sera de même pour les réseaux d'eau usées, pour l'entretien et la réparation des équipements nécessaires (tuyauteries, canalisations, etc...) qui seront pris en charge par le Propriétaire ou le Syndicat de Copropriété qui en aura l'utilisation.

Pour permettre la mise en œuvre de la servitude d'ancrage et d'accrochage relatives à l'installation de toutes potences électrique, téléphonique ou d'éclairage, il est conféré à la personne publique ou au service public concerné une servitude de passage des fourreaux y relatifs.

2.2.6 Servitudes d'écoulement des eaux pluviales

Les réseaux d'eaux pluviales sont la propriété des volumes constituant le dernier niveau de l'ensemble immobilier.

Les Propriétaires ou les Syndicats de Copropriété desdits volumes doivent en assurer l'entretien.

Lesdits volumes bénéficiant à l'encontre des volumes inférieurs de toutes servitudes d'écoulement des eaux de pluie.

L'entretien et le remplacement des équipements nécessaires à l'exercice de cette servitude (tuyauteries, canalisations) seront supportés par les Propriétaires ou les Syndicat de Copropriété des volumes supérieurs qui, pour ce faire, bénéficieront de toutes servitudes nécessaires (accès, passage etc...) sur le ou, les volumes inférieurs.

2.2.7 Servitude générale 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.

2.3 SERVITUDES PARTICULIERES

2.3.1.1 Servitude de passage pour piétons et véhicule grevant le Volume UN (1) pour accéder à la centrale géothermique au bénéfice du VOLUME DEUX (2)

Le Volume portant le numéro UN (1) est grevé d'une servitude de passage pour piétons et véhicule à toute heure du jour et de la nuit, au bénéfice du VOLUME DEUX (2) (correspondant à la centrale géothermique).

Fonds dominant : **VOLUME DEUX (2)**

Fonds servant : **VOLUME UN (1)**

Mode d'exercice : piétons et véhicules

Règlement : Cette servitude est constituée à titre réel et perpétuel pour permettre aux propriétaires et autres ayant-droit (syndic de copropriété, techniciens, etc...) du fonds dominant, d'accéder à la centrale géothermique constituant le Fonds dominant.

Elle s'exercera également dans les mêmes conditions, au profit de toutes autres personnes expressément mandatées par les propriétaires ou occupants du fonds dominant afin d'accéder à la centrale géothermique pour effectuer tous travaux d'installation, d'entretien et toutes interventions techniques sur le fonds dominant.

Cette servitude s'exercera sur l'ensemble de la superficie du volume UN (1) au rez-de-chaussée, formant le fonds servant.

L'entretien de l'assiette de la servitude de passage demeurera à la charge des propriétaires du fonds servant. Le propriétaire du fonds dominant s'obligera toutefois à remettre l'assiette du droit de passage en état de viabilité, à ses frais exclusifs, dans l'hypothèse où la détérioration de la voie serait due à son fait ou à celui de ses ayants causes ou ayants droits, ou résulterait de travaux sur le fonds dominant.

2.4 DISPOSITIONS AFFERENTES AUX CONSTRUCTIONS ET ESPACES NON CONSTRUITS

2.4.1 Propriété des bâtiments et ouvrages

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

2.4.2 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 ou Syndicats de Copropriété 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 l'Association Syndicale Libre la part de l'indemnité nécessaire à la réalisation desdits travaux et ouvrages.

2.4.3 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 l'approbation écrite et préalable du Président de l'Association Syndicale Libre après consultation par celui-ci de l'Architecte de son choix.

2.4.4 Entretien extérieur des constructions

Pour assurer également la permanence de l'harmonie de l'ensemble immobilier, les Propriétaires et Copropriétaires 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 et ce sans préjudice de toute décision plus contraignante prise souverainement par l'Association Syndicale Libre.

Ledit délai de dix ans commence à courir lorsque l'ensemble immobilier est achevé ou peut, en fait, être considéré comme achevé, l'Association Syndicale Libre étant compétente, à cet égard, pour fixer la date de l'achèvement.

2.4.5 Manquement aux obligations d'entretien

En cas de manquement aux obligations d'entretien des bâtiments ou ouvrages, l'Association Syndicale Libre met en demeure le Propriétaire ou le Syndicat de Copropriété concerné par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en lui enjoignant un délai convenable.

A défaut de satisfaction, l'Association Syndicale Libre prend souverainement les mesures nécessaires et fait réaliser les travaux à ses frais avancés, à charge de recouvrer la dépense contre le Propriétaire concerné.

2.5 DISPOSITIONS DIVERSES

2.5.1 Communication du cahier des charges et des servitudes

Le cahier des charges et des servitudes 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 des servitudes et s'engage à le respecter. Le tout sous la responsabilité du propriétaire. D'autre part, si un volume devient la propriété de plusieurs copropriétaires, le règlement de copropriété ou les décisions des

assemblées générales des copropriétaires ne pourront pas modifier les dispositions prévues au cahier des charges et des servitudes.

2.6 MODIFICATION DES VOLUMES

Chaque propriétaire de volumes pourra, sans l'accord des propriétaires des autres volumes, mais sous réserve de leurs droits qu'elle 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 ;
- réunir deux ou plusieurs volumes contigus.

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

2.6.1 Dispositions relatives à l'aménagement et à l'entretien du bâtiment

2.6.1.1 Obligation générale d'entretien et réparation :

Chaque propriétaire devra assurer l'entretien et la réparation de ses locaux et ouvrages de façon telle qu'ils n'affectent à aucun moment la solidité de l'ensemble immobilier et la sécurité de ses occupants et qu'ils n'entraînent pas l'utilisation normale des autres parties de l'immeuble.

2.6.1.2 Structures porteuses – Ouvrages d'intérêt collectif pour les propriétaires

Chaque propriétaire devra utiliser et entretenir ses locaux de manière à n'apporter aucune dégradation aux structures porteuses et/ou aux ouvrages d'intérêt collectif à l'ensemble des propriétaires de l'ensemble immobilier.

Chaque propriétaire supportera les frais entraînés par la réfection, l'entretien courant et les petites réparations de la partie des ouvrages lui appartenant.

2.6.2 Dispositions relatives à la sécurité et la sûreté

Tout propriétaire devra appliquer la réglementation en vigueur ou en usage concernant son bâtiment, ainsi que les mesures complémentaires qui pourraient être imposées à tout ou partie de l'ensemble immobilier, par les autorités publiques.

Il appartient au propriétaire de prendre toutes dispositions pour la surveillance de son bâtiment, et de conclure un contrat d'entretien de ses réseaux particuliers.

2.6.3 Dispositions relatives aux travaux, modifications, restauration et reconstruction

L'ensemble immobilier est constitué des volumes ci-dessus désignés formant des propriétés juridiquement dissociées mais obligatoirement liées l'une à l'autre par le réseau des servitudes nécessaires à l'exercice du droit de propriété de chacun (appuis, accrochages, passages, etc.).

L'ensemble des travaux d'améliorations, de modifications ou de reconstructions devra obligatoirement être exécuté en respectant :

- la limitation des volumes telle qu'elle est définie ci-dessus
- les autorisations administratives éventuellement nécessaires ainsi que les règles de sécurité en vigueur.

2.6.3.1 Travaux-modifications

Chaque propriétaire pourra réaliser sur ses ouvrages ou locaux tous travaux quelconques à la condition expresse qu'ils n'affectent en rien la solidité de l'ensemble immobilier et l'usage des éléments de celui-ci appartenant à d'autres propriétaires.

Lorsque les travaux envisagés affectent l'usage d'éléments de l'ensemble immobilier appartenant à d'autres propriétaires, ils ne pourront être entrepris qu'avec l'accord préalable et écrit de ces propriétaires.

Si les travaux envisagés affectent à la fois la solidité de l'ensemble immobilier et l'usage des éléments de celui-ci appartenant à d'autres propriétaires, les dispositions figurant aux deux alinéas qui précèdent seront applicables cumulativement.

L'ensemble des travaux d'améliorations ou de modifications des ouvrages de l'ensemble immobilier devront obligatoirement être exécutés en respectant :

- les limites des volumes dont dépendent ces ouvrages, telles qu'elles sont définies ci-dessus.
- les autorisations administratives éventuellement nécessaires et les règles de sécurité en vigueur.
- et les conventions diverses conclues par chaque propriétaire lors de son acquisition.

2.6.3.2 Affectation

Il est possible de modifier la destination des locaux sous réserve des autorisations administratives et de la prise en charge des incidences financières qui en résultent, par le volume concerné.

2.6.3.3 Reconstruction

En cas de destruction de tout ou partie des parties imbriquées des constructions réalisées dans les volumes, leur reconstruction est obligatoire si les parties à reconstruire dans un volume doivent à un autre, appuis, accrochage ou autres servitudes. Les nouveaux ouvrages devront obligatoirement présenter des caractéristiques techniques ou moins équivalentes à celles des ouvrages détruits.

Tout propriétaire refusant de s'exécuter serait privé de sa quote-part d'indemnité et restera tenu:

- soit de laisser traverser son volume par les structures d'appui et d'accrochage des volumes à reconstruire, et ceci conformément à l'article 698 du code civil,
- soit, par application de l'article 699 du Code Civil, d'abandonner son bien aux autres propriétaires.

Bien entendu, chacun conserve la faculté de vendre son bien à un tiers qui deviendra redevable des mêmes obligations.

L'ensemble des travaux d'amélioration, de modification ou de reconstruction des ouvrages de l'immeuble seront obligatoirement exécutés en respectant:

- les limites des volumes dont dépendent ces ouvrages telles qu'elles sont définies ci-dessus,
- les autorisations administratives éventuellement nécessaires et les règles de sécurité en vigueur,
- et les conventions diverses conclues par chaque propriétaire lors de son acquisition.

L'exercice de ce droit ne devra pas nuire à la solidarité et à l'harmonie de l'ensemble.

2.6.4 Assurance incendie. Explosions. Dégâts des eaux

Tous les propriétaires ou groupes de propriétaires d'un ou plusieurs volumes compris dans l'ensemble immobilier objet des présentes devront assurer ceux-ci et les ouvrages réalisés auprès d'une compagnie notoirement solvable, en faveur de reconstruction à neuf, en tenant compte de toutes les charges, obligations et servitudes, de toute nature, résultant des présentes.

En outre, le ou les propriétaires de chaque volume devront assurer leur responsabilité civile de propriétaire, notamment en ce qui concerne les ouvrages sur lesquels s'exercent des servitudes d'appui, de support ou de soutien, ou en raison des désordres affectant les constructions situées dans un autre volume qui seraient provoqués par les aménagements réalisés par eux dans les constructions leur appartenant et, aussi pour la responsabilité pouvant leur incomber en raison du mauvais entretien de leurs ouvrages.

En outre, lorsque l'activité exercée dans l'un des volumes entraînera l'exigibilité d'une surprime au titre des autres volumes, la fraction entraînée par cette situation incombera au propriétaire du ou des volumes hébergeant ladite activité ou les installations en cause.

Chacun des propriétaires de volume devra justifier chaque année à l'ensemble des autres propriétaires de la souscription à ces assurances et du paiement des primes correspondantes par la production des quittances correspondantes établies par la Compagnie d'assurance.

Dans le cas où l'ensemble des propriétaires de volumes déciderait de la souscription d'une police d'assurances unique pour l'ensemble des volumes, le contrat devra prévoir l'individualisation:

- des indemnités revenant à chaque volume en cas de sinistre,
- de la prime afférente à chaque volume,
- et toutes indications utiles à la transmission de plein droit prévue à l'article L 121-10 du Code des assurances.

Fait à Acigné, le 26/11/2025
Le Géomètre-Expert

Edouard DUTILLEUL

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

Plan de repérage des volumes

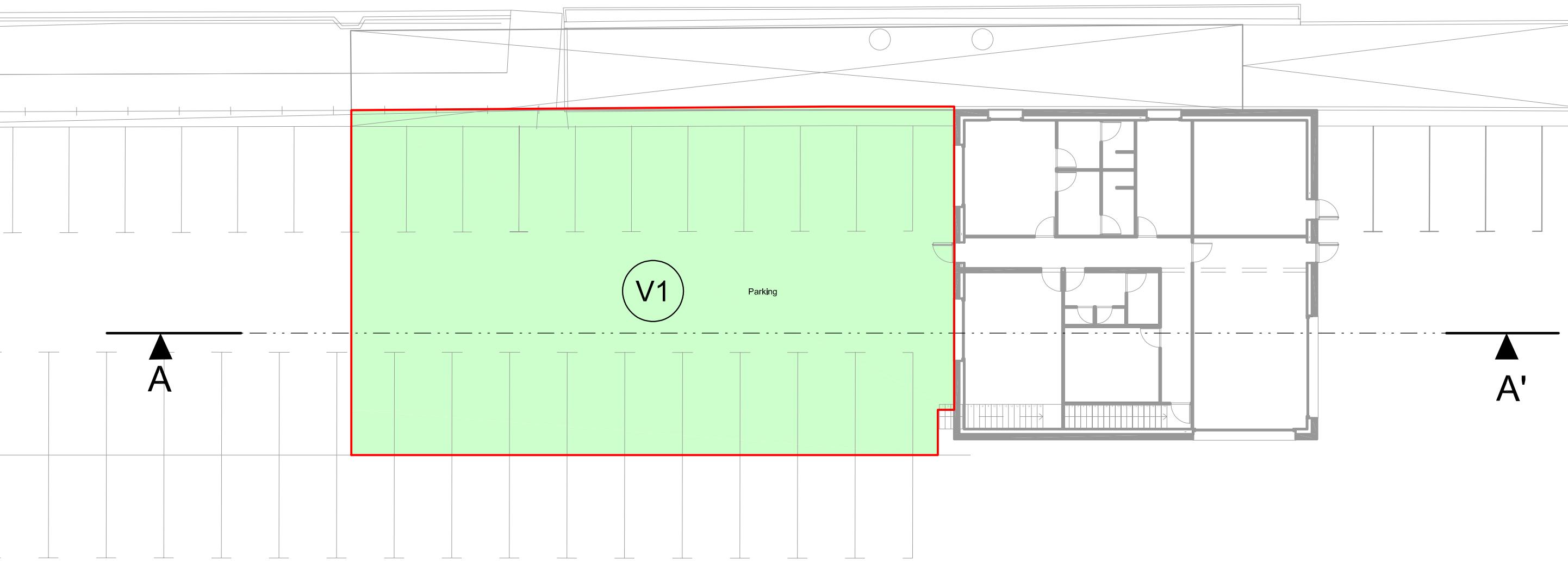
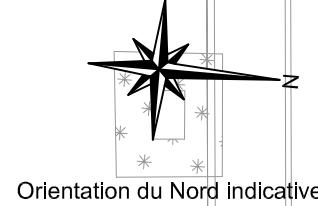
Département des Yvelines
Commune de SAINT-GERMAIN-EN-LAYE
Section A n°1579
Avenue des Loges
"Centrale Géothermique"

Rez-de-chaussée / Surfonds

Échelle 1/200

PROVISOIRE

LÉGENDE	
	Limite de volumétrie
	Appartenance d'ouvrage mitoyenne / privative
	Limite entre volumes
	Limites entre fractions
	Volume 1 (V1) : Volume du parking
	Volume 2 (V2) : Volume du bâtiment



Date : 05 novembre 2025
Dossier n° : CO250757
Indice : 0

Fond de plan réalisé par la société LAVIGNE CHERON Architectes, agence d'architecture à Vanves et complété pour les besoins de l'état descriptif de division en volumes par Édouard Dutilleul, géomètre-expert.
Société HAMEL Géomètres-Experts, 10 Z.A. Le Boulais - 35690 ACIGNE
Tél : 02 99 62 52 10 - email : acigne@hamel-ge.com

Ce plan a été établi à partir du fichier informatique intitulé "5450_AVP_2D_Plans centrale.dwg" fourni le 20 octobre 2025 par la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme de Saint-Germain-en-Laye. Le présent document exprime la figure et les dispositions générales des locaux d'après les plans projets fournis. Des variations peuvent intervenir en fonction des nécessités ou tolérances d'exécution en ce qui concerne l'aménagement des locaux et devront faire l'objet d'une mise à jour du document.

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

Plan de repérage des volumes

Département des Yvelines
Commune de SAINT-GERMAIN-EN-LAYE
Section A n°1579
Avenue des Loges
"Centrale Géothermique"

Sous-sol / Tréfonds

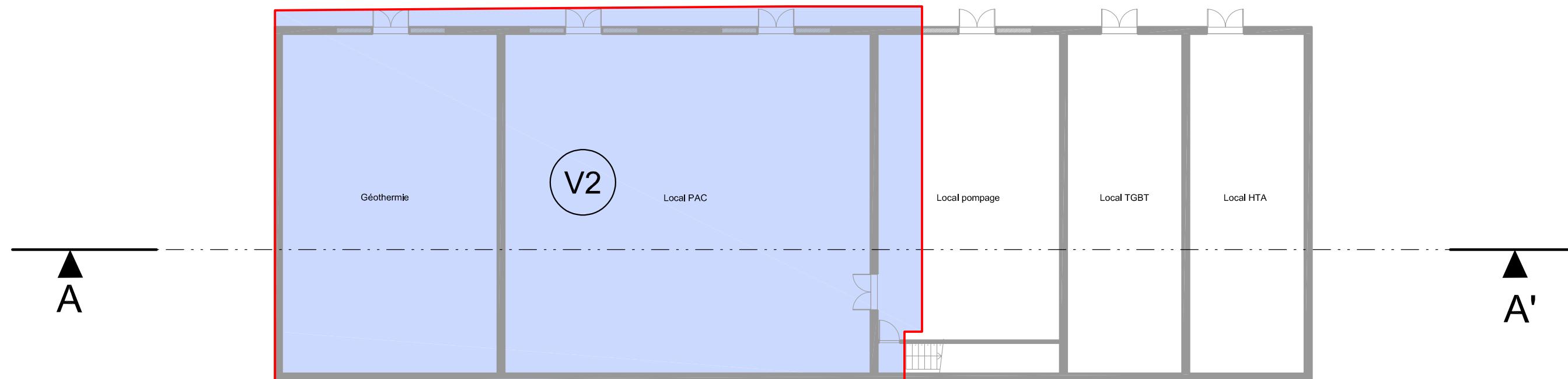
Échelle 1/200

PROVISOIRE

LÉGENDE	
	Limite de volumétrie
	Appartenance d'ouvrage mitoyenne / privative
	Limite entre volumes
	Limites entre fractions
	Volume 1 (V1) : Volume du parking
	Volume 2 (V2) : Volume du bâtiment



Orientation du Nord indicative



Date : 05 novembre 2025
Dossier n° : CO250757
Indice : 0

Fond de plan réalisé par la société LAVIGNE CHERON Architectes, agence d'architecture à Vanves et complété pour les besoins de l'état descriptif de division en volumes par Édouard Dutilleul, géomètre-expert.
Société HAMEL Géomètres-Experts, 10 Z.A. Le Boulais - 35690 ACIGNE
Tél : 02 99 62 52 10 - email : acigne@hamel-ge.com

Ce plan a été établi à partir du fichier informatique intitulé "5450_AVP_2D_Plans centrale.dwg" fourni le 20 octobre 2025 par la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme de Saint-Germain-en-Laye. Le présent document exprime la figure et les dispositions générales des locaux d'après les plans projets fournis. Des variations peuvent intervenir en fonction des nécessités ou tolérances d'exécution en ce qui concerne l'aménagement des locaux et devront faire l'objet d'une mise à jour du document.

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

Plan de repérage des volumes

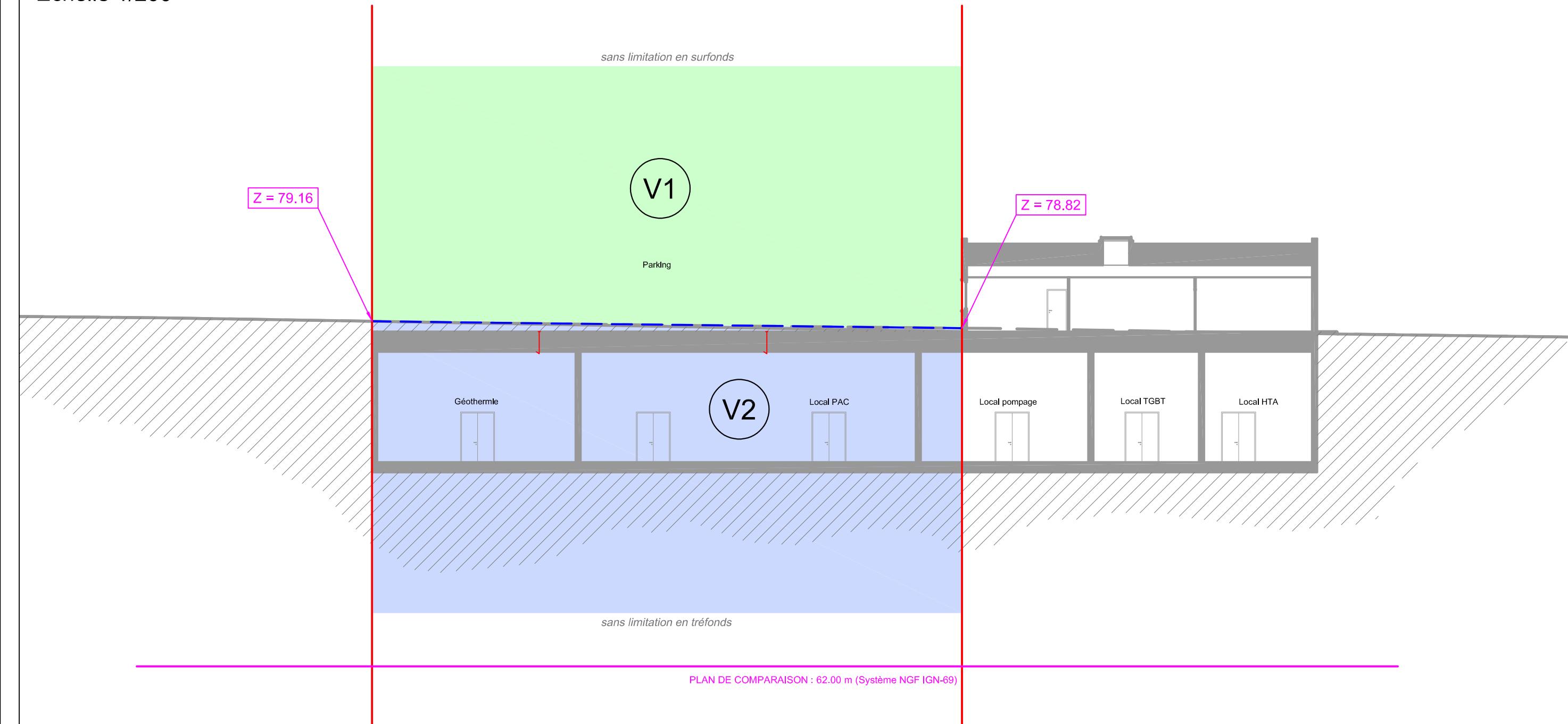
Département des Yvelines
Commune de SAINT-GERMAIN-EN-LAYE
Section A n°1579
Avenue des Loges
"Centrale Géothermique"

Coupe AA'

Échelle 1/200

PROVISOIRE

LÉGENDE	
	Limite de volumétrie
	Appartenance d'ouvrage mitoyenne / privative
	Limite entre volumes
	Limites entre fractions
	Volume 1 (V1) : Volume du parking
	Volume 2 (V2) : Volume du bâtiment



Date : 05 novembre 2025
Dossier n° : CO250757
Indice : 0

Fond de plan réalisé par la société LAVIGNE CHERON Architectes, agence d'architecture à Vanves et complété pour les besoins de l'état descriptif de division en volumes par Édouard Dutilleul, géomètre-expert.
Société HAMEL Géomètres-Experts, 10 Z.A. Le Boulais - 35690 ACIGNE
Tél : 02 99 62 52 10 - email : acigne@hamel-ge.com

Ce plan a été établi à partir du fichier informatique intitulé "5450_AVP_2D_Plans centrale.dwg" fourni le 20 octobre 2025 par la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme de Saint-Germain-en-Laye. Le présent document exprime la figure et les dispositions générales des locaux d'après les plans projets fournis. Des variations peuvent intervenir en fonction des nécessités ou tolérances d'exécution en ce qui concerne l'aménagement des locaux et devront faire l'objet d'une mise à jour du document.