Envoyé en préfecture le 24/11/2020
Reçu en préfecture le 24/11/2020
Affiché le
ID : 029-242900694-20201119-2020_185-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Quimperlé Communauté
Kemperle Kumuniezh

Le Conseil communautaire de Quimperlé Communauté, convoqué le 12 novembre 2020, s'est réuni le 19 novembre 2020 à 18h00, salle du conseil de Quimperlé Communauté, sous la présidence de Monsieur Sébastien MIOSSEC.

Nombre de conseillers :	
En exercice :	52
Présents :	21
Votants :	51
Secrétaire de séance :	Denis BARGUIL

CONSEILLERS TITULAIRES PRESENTS :

ARZANO :	Jean-Luc EVENNOU
BANNALEC :	Christophe LE ROUX, Denis BARGUIL
BAYE :	Pascal BOZEC
CLOHARS-CARNOËT :	Denez DUIGOU
GUILLIGOMARC'H :	Alain FOLLIC
LE TRÉVOUX :	Elina VANDENBROUCKE
LOCUNOLÉ :	Corinne COLLET
MELLAC :	Nolwenn LE CRANN
MOËLAN-SUR-MER :	Marie-Louise GRISEL, Jacques LE DOZE
QUERRIEN :	Stéphane CADO
QUIMPERLÉ :	Michaël QUERNEZ, Danièle BROCHU, Eric SAINTILAN
RÉDÉNÉ :	Yves BERNICOT, Lorette ROBERT-ROCHER
RIEC-SUR-BÉLON :	Sébastien MIOSSEC
SAINT-THURIEN :	Michel CHARPENTIER
SCAËR :	Hélène LE BOURHIS
TRÉMÉVÉN :	Jean-Claude QUENTEL

ABSENTS EXCUSES :
Marie-Françoise LE ROCH (ARZANO), Marie-France LE COZ (BANNALEC), Guy DOEUFF (BANNALEC), Martine PRIMA (BANNALEC), Jacques JULOUX (CLOHARS), Annaïg GUIDOLLET (CLOHARS), Loïc PRIMA (CLOHARS), Daniel HANOCQ (LE TREVOUX), Franck CHAPOULIE (MELLAC), Christophe LESCOAT (MELLAC), Gwenaël HERROUET (MOELAN), Christelle FENEON (MOELAN), Franck BERTHET (MOELAN), Isabelle MOIGN (MOELAN), Patricia ECK (QUERRIEN), Danièle KHA (QUIMPERLE), Patrick TANGUY (QUIMPERLE), Michel FORGET (QUIMPERLE), Gérard JAMBOU (QUIMPERLE), Marie-Madeleine BERGOT (QUIMPERLE), Pascale DOUINEAU (QUIMPERLE), Eric ALAGON (QUIMPERLE), Christelle LAVOINE (REDENE), Aude MARSILLE, Gilles GENTIL (RIEC), Florence PENCHE (RIEC), Robert RAOUL (SCAER), Jean-Yves LE GOFF (SCAER), Danielle LE GALL (SCAER), Jean-François LE MAT (SCAER), Monique CAUDAN (TREMEVEN)

POUVOIRS :
Marie-Françoise LE ROCH (ARZANO) a donné pouvoir à Jean-Luc EVENNOU (ARZANO)
Marie-France LE COZ (BANNALEC) a donné pouvoir à Christophe LE ROUX (BANNALEC)
Guy DOEUFF (BANNALEC) a donné pouvoir à Denis BARGUIL (BANNALEC)
Martine PRIMA (BANNALEC) a donné pouvoir à Christophe LE ROUX (BANNALEC)
Jacques JULOUX (CLOHARS) a donné pouvoir à Denez DUIGOU (CLOHARS)
Annaïg GUIDOLLET (CLOHARS) a donné pouvoir à Denez DUIGOU (CLOHARS)

Envoyé en préfecture le 24/11/2020
Reçu en préfecture le 24/11/2020
Affiché le
ID : 029-242900694-20201119-2020_185-DE

Loïc PRIMA (CLOHARS) a donné pouvoir à Jacques LE DOZE (MOELAN)
Daniel HANOCQ (LE TREVOUX) a donné pouvoir à Elina VANDENBROUCKE (LE TREVOUX)
Franck CHAPOULIE (MELLAC) a donné pouvoir à Nolwenn LE CRANN (MELLAC)
Gwenaël HERROUET (MOELAN) a donné pouvoir à Denis BARGUIL (BANNALEC)
Christelle FENEON (MOELAN) a donné pouvoir à Elina VANDENBROUCKE (LE TREVOUX)
Franck BERTHET (MOELAN) a donné pouvoir à Marie-Louise GRISEL (MOELAN)
Isabelle MOIGN (MOELAN) a donné pouvoir à Marie-Louise GRISEL (MOELAN)
Patricia ECK (QUERRIEN) a donné pouvoir à Stéphane CADO (QUERRIEN)
Danièle KHA (QUIMPERLE) a donné pouvoir à Michaël QUERNEZ (QUIMPERLE)
Patrick TANGUY (QUIMPERLE) a donné pouvoir à Michaël QUERNEZ (QUIMPERLE)
Michel FORGET (QUIMPERLE) a donné pouvoir à Danièle BROCHU (QUIMPERLE)
Marie-Madeleine BERGOT (QUIMPERLE) a donné pouvoir à Danièle BROCHU (QUIMPERLE)
Gérard JAMBOU (QUIMPERLE) a donné pouvoir à Yves BERNICOT (REDENE)
Pascale DOUINEAU (QUIMPERLE) a donné pouvoir à Pascal BOZEC (BAYE)
Eric ALAGON (QUIMPERLE) a donné pouvoir à Pascal BOZEC (BAYE)
Christelle LAVOINE (REDENE) a donné pouvoir à Yves BERNICOT (REDENE)
Aude MARSILLE (RIEC) a donné pouvoir à Sébastien MIOSSEC (RIEC)
Gilles GENTIL (RIEC) a donné pouvoir à Sébastien MIOSSEC (RIEC)
Florence PENCHE (RIEC) a donné pouvoir à Jean-Luc EVENNOU (ARZANO)
Jean-Yves LE GOFF (SCAER) a donné pouvoir à Hélène LE BOURHIS (SCAER)
Danielle LE GALL (SCAER) a donné pouvoir à Corinne COLLET (LOCUNOLE)
Robert RAOUL (SCAER) a donné pouvoir à Corinne COLLET (LOCUNOLE)
Jean-François LE MAT (SCAER) a donné pouvoir à Hélène LE BOURHIS (SCAER)
Monique CAUDAN (TREMEVEN) a donné pouvoir à Jean-Claude QUENTEL (TREMEVEN)

Envoyé en préfecture le 24/11/2020
Reçu en préfecture le 24/11/2020
Affiché le
ID : 029-242900694-20201119-2020_185-DE

DCC2020-185

VIE COURANTE
7- ENFANCE

Division en volume MDE Bannalec (annexes)

Quimperlé Communauté a construit la maison de l'enfance à Bannalec qui accueille des services communautaires et municipaux de la commune dans le cadre d'un transfert de maîtrise d'ouvrage temporaire sous forme de convention.

Ce montage administratif et financier, concrétisé par une convention de partenariat entre l'EPCI et la commune membre, permettait la passation d'un marché de maîtrise d'œuvre unique et la passation de marchés de travaux.
En accord avec la commune de Bannalec, un état descriptif de division en volumes de la Maison de l'Enfance a été réalisé par le cabinet de géomètres Le Bihan Péron (Quimper). En raison de l'imbrication de locaux qui sont techniquement autonomes, il permet d'organiser la Maison de l'Enfance en volumes pour préciser les propriétés de l'EPCI (« espaces loisirs et communs ») et de la Ville (« crèche »). Chacun de ces volumes constitue un immeuble juridiquement indépendant et autonome, sans aucune quote-part de propriété indivise.
Il est proposé à l'assemblée délibérante d'approuver ledit Etat descriptif de division en volumes (EDDV)

Le Conseil Communautaire, après avoir délibéré,
- APPROUVE ledit état descriptif de division en volumes (EDDV)

ADOPTÉ à l'unanimité,

ET ONT, les membres présents, signé après lecture

Pour extrait certifié conforme,

Le Président,

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION QUIMPERLÉ COMMUNAUTÉ

Sébastien MIOSSEC

Envoyé en préfecture le 24/11/2020
Reçu en préfecture le 24/11/2020
Affiché le
ID : 029-242900694-20201119-2020_185-DE

DEPARTEMENT DU FINISTERE

COMMUNE DE BANNALEC
Rue du Trévoux

ENSEMBLE IMMOBILIER
MAISON DE L'ENFANCE

Parcelle section AE numéro 693

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

Ref. 2018.127

LE BIHAN & ASSOCIÉS
Géomètres-Experts

QUIMPERLE
(Siège social)
GE Responsable : Anne Sophie Le Gac
54, Impasse de Trélivalaire
02.98.96.32.85

QUIMPER
(Bureau secondaire)
GE Responsable : Lionel Debavelaere
33 avenue Léon Blum
02.98.52.20.13

ROSPORDEN
(Permanence)
GE Responsable : Lionel Debavelaere
98, rue Nationale
02.98.59.80.55

Envoyé en préfecture le 24/11/2020
Reçu en préfecture le 24/11/2020
Affiché le
ID : 029-242900694-20201119-2020_185-DE

Envoyé en préfecture le 24/11/2020
Reçu en préfecture le 24/11/2020
Affiché le
ID : 029-242900694-20201119-2020_185-DE

1 – INTRODUCTION

En raison de l'imbrication et de la superposition de locaux qui sont techniquement autonomes, il a été décidé d'organiser cet ensemble immobilier en volumes. Chaque volume de l'ensemble immobilier complexe constitue un immeuble juridiquement indépendant et autonome par rapport aux autres volumes, sans aucune quote-part de propriété indivise. Sous réserve des stipulations figurant au chapitre des servitudes ci- après, chaque volume pourra faire l'objet notamment de tous les droits réels habituels, et donc de toute convention en découlant.

La présente désignation est purement indicative.

2 – DESIGNATION

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

Commune de BANNALEC
Rue du Trévoux
Maison de l'Enfance
Section AE n°693 pour une superficie totale de 2191 m²

Cette assiette foncière est confinée :

- au Nord par les parcelles AE n°694 et 695,
- à l'Est par la parcelle AE n°694
- au Sud par les parcelles AE n°695 et 696
- à l'Ouest par la parcelle AE n°695.

L'ensemble immobilier a fait l'objet d'une division foncière effectuée par M. DEBAVELAERE, Géomètre-Expert (DMPC n°2749 H numéroté le 12 décembre 2019)

3 – DIVISION EN VOLUMES

Le présent ensemble immobilier est divisé en 2 volumes

Volume 1 : Accueil de loisirs et espaces communs
Volume 2 : Crèche

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.

Ces « parties » de volume « en tranches » seront désignées ci-dessous par le numéro de volume dont elles dépendent, suivi d'un indice alphabétique correspondant au niveau de la construction auquel elles se situent :

- niveau rez-de-chaussée : indice a
- niveau R+1, toitures et élévation : indice b
- niveau tréfonds : indice z

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 :

Par exemple 2a1 : partie n° 1 - au niveau du rez-de-chaussée du volume 2.

Envoyé en préfecture le 24/11/2020
Reçu en préfecture le 24/11/2020
Affiché le
ID : 029-242900694-20201119-2020_185-DE

Chaque «tranche» intermédiaire s'entend comme étant la partie du volume correspondant à une surface donnée s'exerçant entre deux cotes altimétriques, généralement de demi-épaisseur de dalle inférieure, à demi-épaisseur de dalle supérieure. Les limites de volumes passent généralement par le milieu de l'épaisseur 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 couverture du bâtiment.

5 – DEFINITION NUMERIQUE

Chaque volume ou partie de volume est défini numériquement, en planimétrie et en altimétrie, dans l'assiette foncière, délimitée par Monsieur DEBAVELAERE, Géomètre-Expert à Quimper, à partir des relevés effectués en octobre 2018.

Ces éléments sont à considérer avec la tolérance d'usage en matière de construction de bâtiments.

5-1 – DEFINITION PLANIMETRIQUE

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 de projection conique conforme RGF93-CC48 utilisé par le service du Cadastre.

5-2 – DEFINITION ALTIMETRIQUE

La base et le sommet de chaque partie de volume ou volume sont définis par un plan coté en altitudes normales IGN1969.

Envoyé en préfecture le 24/11/2020
Reçu en préfecture le 24/11/2020
Affiché le
ID : 029-242900694-20201119-2020_185-DE

6 – ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

VOLUME 1 : Accueil de loisirs et espaces communs

Ce volume est constitué des parties 1a-1b-1z ;
couleur verte des plans et coupes ci-annexés.

1a : niveau rez-de-chaussée
Accueil de loisirs et espaces communs
délimité par les sommets n° 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25
superficie : 1329 m²
s'exerçant de la cote 95.60m
jusqu'à la cote 99.30m

1b : élévation
délimité par les sommets n° 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25
superficie : 1329 m²
s'exerçant de la cote 99.30m
et sans limite de hauteur

1z : tréfonds
délimité par les sommets n° 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25
superficie : 1329 m²
s'exerçant sans limitation de profondeur
jusqu'à la cote 95.60m

VOLUME 2 : Crèche

Ce volume est constitué des parties 2a-2b-2z;
couleur jaune des plans et coupes ci-annexés.

2a : niveau rez-de-chaussée
Crèche
délimité par les sommets n° 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 26 27,
superficie : 863 m²
s'exerçant de la cote 95.60m
jusqu'à la cote 99.30m

2b : élévation
délimité par les sommets n° 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 26 27
superficie : 863 m²
s'exerçant de la cote 99.30m
et sans limite de hauteur

2z : tréfonds
délimité par les sommets n° 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 26 27,
, superficie : 863 m²
s'exerçant sans limitation de profondeur
jusqu'à la cote 95.60m

Envoyé en préfecture le 24/11/2020
Reçu en préfecture le 24/11/2020
Affiché le
ID : 029-242900694-20201119-2020_185-DE

TABLEAU RECAPITULATIF

EDDV sur la parcelle Commune de BANNALEC, section AE numéro 693

Numéro de volume / Désignation	Niveau (Tranche)	Superficie partie de volume (m²)	Hauteur d'application cotes altimétriques	
			Inférieure	Supérieure
1 / Accueil de loisirs et espaces communs	a	1329	95.60	99.30
	b	1329	99.30	+ infini
	z	1329	- infini	58.75
2 / Crèche	a	863	95.60	99.30
	b	863	99.30	+ infini
	z	863	- infini	95.60

TABLEAU DE COORDONNEES (Système indépendant)

n° point	X	Y
1	1200268.86	7213923.36
2	1200281.80	7213924.09
3	1200293.01	7213924.71
4	1200293.35	7213918.77
5	1200306.69	7213919.48
6	1200306.36	7213925.45
7	1200328.33	7213926.62
8	1200329.22	7213910.78
9	1200312.96	7213909.88
10	1200312.87	7213911.49
11	1200309.27	7213911.29
12	1200309.37	7213909.59
13	1200307.19	7213909.47
14	1200307.10	7213911.17
15	1200302.87	7213910.93
16	1200302.97	7213909.24
17	1200300.18	7213909.08
18	1200300.09	7213910.78
19	1200298.08	7213910.67
20	1200298.49	7213903.30
21	1200289.07	7213902.79
22	1200289.73	7213890.85
23	1200289.64	7213890.84
24	1200289.86	7213886.37
25	1200270.95	7213885.34
26	1200330.44	7213888.57
27	1200330.31	7213891.73

Envoyé en préfecture le 24/11/2020
Reçu en préfecture le 24/11/2020
Affiché le
ID : 029-242900694-20201119-2020_185-DE

7 – SERVITUDES

7-1 – SERVITUDES GENERALES

7.1.1. Généralités

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

Il est 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 générales 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 pas 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.

7.1.2. Servitudes d'appui

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

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

Envoyé en préfecture le 24/11/2020
Reçu en préfecture le 24/11/2020
Affiché le
ID : 029-242900694-20201119-2020_185-DE

7.1.3. Servitudes d'accrochage et d'ancrage

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

7.1.4. 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 permettant de la manière la plus large possible la réalisation de la construction.

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

7.1.5. 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 des travaux.

7.1.6. Servitudes relatives aux réseaux de canalisations et de gaines

Les différents volumes sont grevés de servitudes 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'études et des bureaux de contrôle attestant que toutes les garanties ont été prises pour éviter les nuisances, bruits, odeurs, 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 est à effectuer.

Envoyé en préfecture le 24/11/2020
Reçu en préfecture le 24/11/2020
Affiché le
ID : 029-242900694-20201119-2020_185-DE

Il en sera de même pour les réseaux d'eaux usées dont l'entretien et la réparation des équipements nécessaires (tuyauteries, canalisations par exemple) seront supportés par le propriétaire qui en sera l'utilisateur quand ils sont destinés à l'usage 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 droit.

Dans la mesure où ils ne demeureront pas la propriété de la puissance publique ou de société concessionnaires, 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.

7.1.7. 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 des eaux de pluie.

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

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

7.1.8. Servitude de sécurité incendie

Le maintien en état de l'isolation coupe-feu de voiles et de planchers, ainsi que la stabilité au feu d'éléments porteurs, incombe au propriétaire du volume dont l'usage exige cette isolation.
Tout propriétaire réalisera à ses frais les travaux rendus nécessaires par des prescriptions imposées par les autorités publiques pour améliorer la sécurité dans son volume. Si ces travaux nécessitent d'opérer dans le volume tiers, le propriétaire de ce volume ne pourra pas s'y opposer sauf à adresser, au requérant, dans les deux mois un avis motivé de son refus.

7-2 – SERVITUDES PARTICULIERES

Sans objet

Envoyé en préfecture le 24/11/2020
Reçu en préfecture le 24/11/2020
Affiché le
ID : 029-242900694-20201119-2020_185-DE

8 – CAHIER DES REGLES D'USAGE ET D'OCCUPATION

Le cahier des charges est applicable à tous les volumes quels qu'ils soient ci-dessus définis dans l'état descriptif de division, de même qu'à ceux qui seraient issus de leur subdivision ou de leur réunion.

8-1 – REGLES D'UTILISATION ET DE DISPOSITION DES DIVERSES PARTIES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

8-1A Usage des volumes

8-1A-1 Généralités

Chacun des propriétaires des volumes de l'ensemble immobilier, en ce qui concerne le local et ses dépendances lui appartenant exclusivement, aura le droit d'en jouir et d'en disposer, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires, de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble ou causer un préjudice quelconque à l'ensemble immobilier ou à l'une de ses parties, et de ne porter aucune atteinte à la destination de l'immeuble telle qu'annoncée au présent document.

8-1A-2 Aspect extérieur de l'ensemble immobilier

La conception et l'harmonie générale du bâtiment et de l'ensemble immobilier devront être respectées.
Les enseignes, totems, annonces ou écriteau et d'une manière générale tous travaux apportant une modification de l'aspect extérieur de l'ensemble immobilier seront adoptés à l'unanimité par les propriétaires des volumes.
Les constructions devront être maintenues par leurs propriétaires respectifs de telle sorte que la propreté et l'aspect de l'ensemble immobilier ne s'en trouvent pas altérés.
Les portes d'entrée des locaux et leurs accessoires, les fenêtres, les persiennes, les auvents, la peinture extérieure, les bardages extérieurs, les enseignes éventuelles et d'une manière générale tout ce qui contribue à l'harmonie de l'immeuble, ne pourront être modifiés sans le consentement de l'ensemble des propriétaires des volumes.

8-1A-3 Modifications -travaux

Chaque propriétaire de volumes pourra procéder à toutes subdivisions de son volume et constituer toute copropriété sans que l'accord ou l'intervention des autres propriétaires de volumes soit nécessaire, sauf à respecter les conditions et servitudes résultant des présentes et sous réserve de ne pas porter atteinte aux droits des autres propriétaires.

Il peut également, et sous la même réserve, en modifier la distribution intérieure, les conditions de jouissance ou l'affectation, sous réserves des restrictions de servitudes résultant de sa propriété.

8-1A-4 Sécurité – salubrité

Les règles de sécurité et d'hygiène devront toujours être respectées dans l'ensemble immobilier en conformité avec les règlements administratifs.

Envoyé en préfecture le 24/11/2020
Reçu en préfecture le 24/11/2020
Affiché le
ID : 029-242900694-20201119-2020_185-DE

8-1B Entretien – Réparations

8-1B-1 Obligation générale d'entretien et réparations

Chacun des propriétaires de volumes sera tenu de pourvoir, à ses frais exclusifs, au parfait entretien des locaux qui lui appartiennent et comme tel, tenu aux réparations et au remplacement, s'il devient nécessaire, de tout ce qui constitue sa propriété privative, et notamment les éléments de structures qui appartiennent aux volumes dans lesquels ils sont situés.

8-1B-2 Ouvrages et équipements d'intérêt collectif

Les frais engagés pour l'entretien et les réparations des ouvrages et équipements d'intérêt collectif seront répartis entre les bénéficiaires de ces ouvrages et équipements en fonction de l'utilité pour chaque volume dans les proportions définies dans la convention d'utilisation de l'ensemble immobilier.

8-2 – OPERATIONS DIVERSES

8-2A Locations

Le propriétaire louant son volume devra porter à la connaissance de son locataire le présent état descriptif de division – cahier des charges. Le locataire devra prendre l'engagement dans le contrat de bail de respecter les dispositions dudit document.

Le copropriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou sous-locataires. Il demeurera seul redevable de la quotepart afférente à son lot dans les charges définies au présent règlement, comme s'il occupait personnellement les lieux loués.

Les dispositions du présent paragraphe sont applicables aux autorisations d'occuper qui ne constitueraient pas des locations.

8-2B Assurances – Reconstruction

8-2B-1 Assurances

Les propriétaires de chaque volume composant l'ensemble immobilier devront assurer les constructions édifiées dans l'emprise de celui-ci auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable en valeur de reconstruction à neuf en tenant compte des servitudes, notamment d'appui, de support et de soutien résultant des présentes et des dispositions du paragraphe 8-2C-2 ci-après, au titre des dommages causés par :

- L'incendie, les explosions, la foudre, les dommages de fumée, les accidents causés par l'électricité et les dommages aux appareils électriques
- Les grèves, émeutes et mouvements populaires, les actes de terrorisme et de sabotage,
- Les tempêtes, tornades et chutes de grêle, ouragans et cyclones, les séismes et toute catastrophe naturelle en général,
- Les chutes d'avion et chocs de véhicules terrestres,
- Les dommages résultant du franchissement du mur du son,
- Le bris de glace,
- Les dégâts des eaux, y compris ceux provenant des installations de lutte contre l'incendie

En outre, le ou les propriétaires de chaque volume devront assurer spécialement les responsabilités pouvant leur incomber en raison du mauvais entretien des ouvrages sur lesquels s'exercent les servitudes d'appui, de support ou de soutien, ou en raison des désordres affectant les constructions

Envoyé en préfecture le 24/11/2020
Reçu en préfecture le 24/11/2020
Affiché le
ID : 029-242900694-20201119-2020_185-DE

situées dans un autre volume qui seraient provoqués par les aménagements réalisés par eux dans les constructions leur appartenant.

Justification des assurances ci-dessus précitées devra être fournie, tous les ans, par chacun aux autres propriétaires des volumes composant l'ensemble immobilier.

Au titre des risques civils et des responsabilités en cas d'incendie, il est convenu que les propriétaires et locataires de l'ensemble immobilier sont réputés entretenir de simples rapports de voisinage et sont considérés comme des tiers les uns vis-à-vis des autres.

Dans le cas où l'ensemble des propriétaires décideraient 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 les indications utiles à la transmission de plein droit prévue à l'article L121-10 du Code des Assurances.

8-2B-2 Reconstruction

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

La reconstruction se fera à l'identique ou de la façon la plus proche de l'identique, compte tenu de la règlementation alors applicable et des autorisations obtenues, dans le respect des servitudes stipulées aux présentes.

Les dépenses de reconstruction des ouvrages et des éléments d'équipement dans l'emprise de chaque volume seront supportées par le propriétaire dudit volume.

Toutefois, les dépenses de reconstruction des fondations, des éléments porteurs ou de structure supportant des constructions édifiées dans des volumes différents, les dépenses de réfection des réseaux, des canalisations, des éléments d'équipement, avec leurs gaines, emplacements techniques ou locaux, des conduits de ventilation et des extracteurs d'air qui assurent la desserte de plusieurs volumes, seront supportées par les propriétaires de ceux-ci dans les mêmes conditions que celles prévues ci-dessus en ce qui concerne leur réparation.

Les dépenses de reconstruction des murs et cloisons assurant la séparation de deux volumes seront supportés par moitié par les propriétaires des volumes situés de part et d'autre.

La réfection des réseaux, canalisations, éléments d'équipement qui assurent exclusivement la desserte d'un volume mais sont situés, à titre de servitude, dans un autre volume, sera assumée aux frais exclusifs du propriétaire du volume dont ils assurent la desserte et par ses soins.

En cas de carence du propriétaire d'un volume quant aux obligations qui lui incombent au titre de la reconstruction ou de la réfection des ouvrages et équipements qui y sont situés, les propriétaires des autres volumes seront en droit de faire tous les ouvrages et installations nécessaires, en exécution des servitudes ci-dessus, pour en user et les conserver. Par conséquent, ils pourront implanter les fondations, éléments et ouvrages nécessaires (qui resteront leur propriété) à l'intérieur du volume servant qui ne serait pas reconstruit sans que le propriétaire de celui ne puisse s'y opposer, ni demander leur suppression.

Si, par la suite le propriétaire de ce volume décide de le reconstruire, il pourra utiliser les éléments implantés par les propriétaires des volumes dominants, à condition qu'il en résulte aucune perturbation quant à la solidité, ou à la stabilité des ouvrages réalisés et à condition de verser aux propriétaires des volumes dominants une quote-part du coût de ces éléments évalués à la date où cette faculté est exercée.

8-3 – DESTINATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Envoyé en préfecture le 24/11/2020
Reçu en préfecture le 24/11/2020
Affiché le
ID : 029-242900694-20201119-2020_185-DE

Le présent ensemble immobilier est actuellement à usage d'accueil de public : centre de loisirs et crèche.

8-4 – DISPOSITION AFFERENTES AUX CHARGES

8.4.1. Principes

Chaque propriétaire supportera le coût des dépenses de toute nature afférentes à l'entretien, la réparation, le remplacement des biens dont il a la propriété.

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

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

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

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

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

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

8.4.2. Charges communes générales à l'ensemble immobilier

Constituent des charges communes à l'ensemble immobilier :

- Les primes de police d'assurance contre l'incendie et autres risques, souscrites par l'ensemble des propriétaires des volumes dans le cas d'une souscription à une police d'assurance générale englobant l'ensemble immobilier,
- Les charges, impôts et taxes pouvant grever les bâtiments et qui n'auraient pas fait l'objet d'une répartition spécifique
- Les charges de toute nature affectant les réseaux primaires et équipements divers affectés à l'usage de l'ensemble des volumes et ne faisant pas l'objet d'une répartition spécifique (système de chauffage collectif…),
- Les frais de justice concernant toute procédure dans laquelle l'ensemble immobilier serait impliqué.
- Les charges liés différents contrats souscrits par l'ensemble des propriétaires des volumes et notamment les contrats éventuels de gestion de l'ensemble immobilier (syndic de gestion), les contrats de maintenance des ouvrages et équipements d'intérêt collectif
- Les frais liés à la constitution d'une association syndicale,

Envoyé en préfecture le 24/11/2020
Reçu en préfecture le 24/11/2020
Affiché le
ID : 029-242900694-20201119-2020_185-DE

- Les frais de fonctionnement de toute nature de l'association syndicale, en ce compris salaires et rémunération

Cette énumération est purement énonciative et non limitative

Les charges énumérées ci-dessus, seront réparties entre les volumes ci-après dans les proportions définies dans la convention d'utilisation de l'ensemble immobilier.

8.4.3. Charges communes particulières

Charges communes du bâtiment

- Les frais d'entretien, de réparation, de réfection de la VMC et des extracteurs d'air
- Les frais d'entretien, de réparation, de réfection liés au fonctionnement de la chauffage collectif,
- Les frais d'entretien des toitures,
- Les frais d'entretien, de réparation, de réfection des toitures (éléments structurels, étanchéité…)
- Les frais d'abonnement et de consommation électrique pour le fonctionnement de tous les équipements électriques à usage collectif,
- Les frais d'abonnement et de consommation d'eau pour le fonctionnement des équipements à usage collectif,
- Les frais d'entretien et de nettoyage des vitrages du bâtiment,

L'ensemble de ces charges seront réparties entre les volumes 1 et 2 dans les proportions définies dans la convention d'utilisation de l'ensemble immobilier.

Charges communes des extérieurs

- Les frais d'entretien, d'éclairage, de réparation, de réfection de l'entrée et des accès, contenus dans les volumes 1 et 2,
- Les frais d'entretien, d'arrosage, de remplacement des végétaux ou des revêtements minéraux des espaces verts contenus dans les volumes 1 et 2,

L'ensemble de ces éléments seront répartis entre les volumes 1 et 2 dans les proportions suivantes définies dans la convention d'utilisation de l'ensemble immobilier.

Charges nouvelles

Si une charge nouvelle ou non prévue apparaissait, elle devra être répartie entre les volumes concernés en fonction de l'utilité pour chaque volume ou au prorata du tableau de répartition des charges communes générales définies dans la convention d'utilisation de l'ensemble immobilier.

Envoyé en préfecture le 24/11/2020
Reçu en préfecture le 24/11/2020
Affiché le
ID : 029-242900694-20201119-2020-185-DE

Commune de BANNALEC

Rue du Trévoux

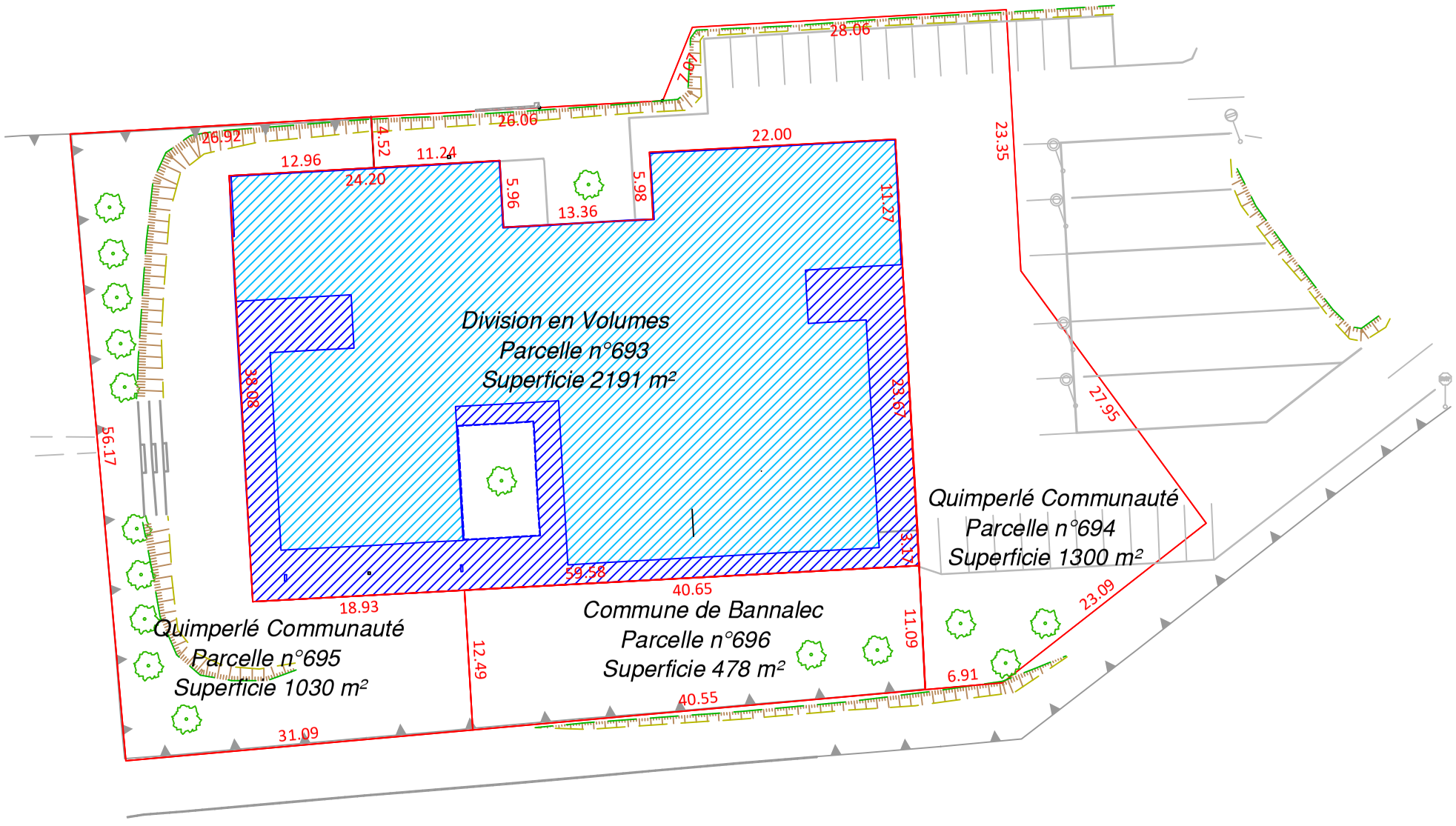
QUIMPERLE Communauté / Commune de BANNALEC

PLAN DE BORNAGE ET DE DIVISION

Cadastre AE n° 609

Echelle : 1/500

(Nord approché)



LE BIHAN & ASSOCIÉS
QUIMPERLE
54, Impasse de Trélivalaire
02.98.96.32.85
quimperle@lebihangeometre.fr

Etabli le 25 Octobre 2019 - Mis à jour le 13 Décembre 2019
Ref. dossier : 2018-127

Envoyé en préfecture le 24/11/2020
Reçu en préfecture le 24/11/2020
Affiché le
ID : 029-242900694-20201119-2020185-DE

Commune de BANNALEC

Rue du Trévoux

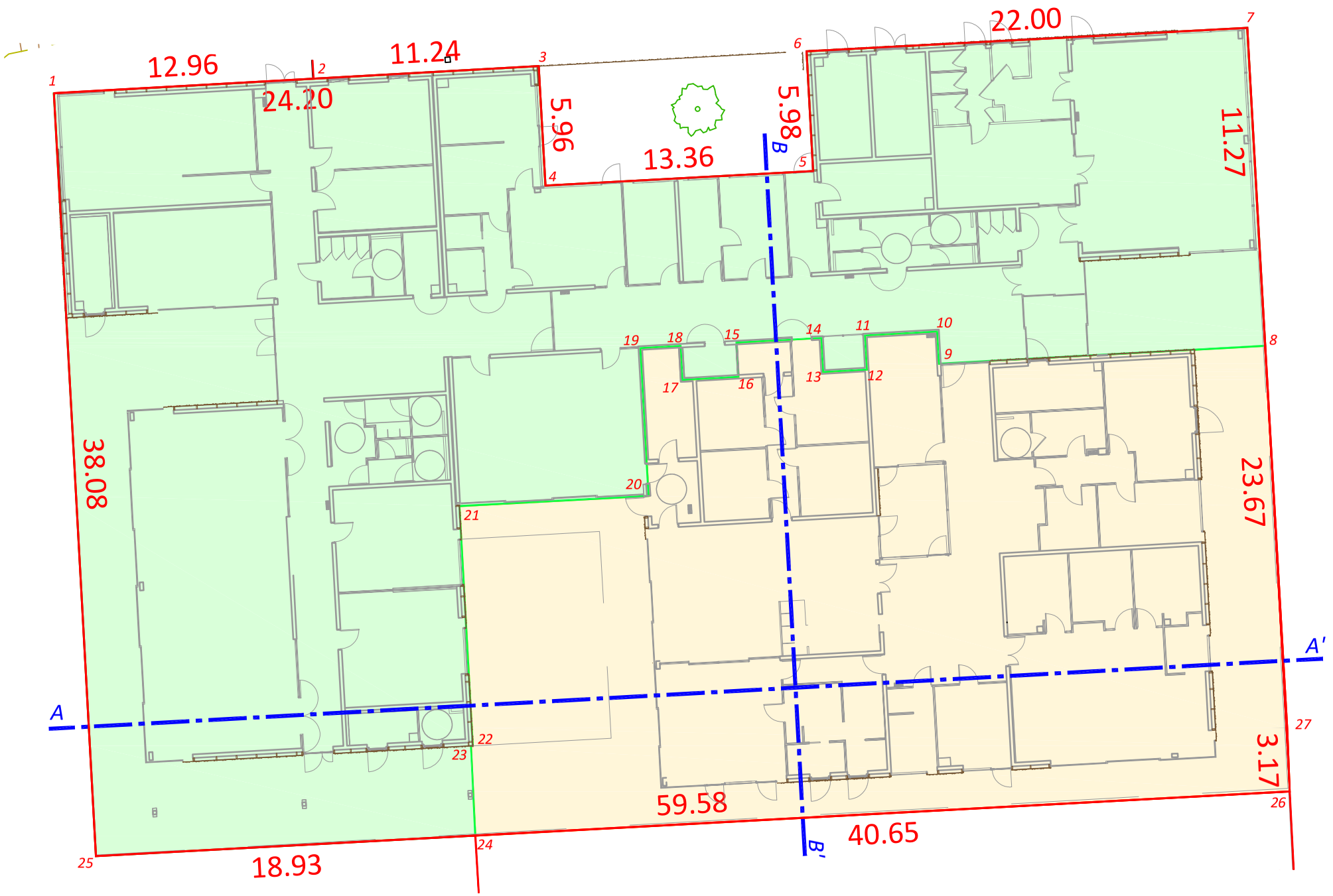
QUIMPERLE Communauté / Commune de BANNALEC

DIVISION EN VOLUMES - Plan de comparaison NGF = 96.00m

(Nord approché)

Cadastre AE n° 693

Echelle : 1/250



Légende :

Volume 1 : Espace Loisirs et communs

Volume 2 : Crèche

LE BIHAN & ASSOCIÉS
QUIMPERLE
54, Impasse de Trélivalaire
02.98.96.32.85
quimperle@lebihangeometre.fr

Etabli le 13 Décembre 2019
Ref. dossier : 2018-127