



D.2021.07.07.9.2

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU SYNDICAT MIXTE DES TRANSPORTS EN COMMUN
DE L'AGGLOMERATION TOULOUSAINE**

Séance du 7 Juillet 2021

9 - AFFAIRES JURIDIQUES ET FINANCIERES**9.2 - Immeuble Esquirol : autorisation de signature de l'état de division volumétrique et des statuts de l'association syndicale libre**

L'an deux mille vingt et un, le sept juillet à Toulouse Métropole, le Comité Syndical du Syndicat Mixte des Transports en Commun de l'Agglomération Toulousaine, s'est réuni sous la présidence de Monsieur Jean-Michel LATTES, Président du Syndicat Mixte.

	PRESENTS	POUVOIR	ABSENTS-EXCUSES
TOULOUSE METROPOLE			
ANDRÉ Gérard	X		
BRIAND Sacha	X		
CARLES Joseph	X		
CARNEIRO Grégoire		X (M. Briand)	
CHOLLET François	X		
FAURE Dominique	X		
GRASS Francis	X		
LATTES Jean-Michel	X		
MOUDENC Jean-Luc		X (M. Lattes)	
PERRIN Philippe			X
PORTARRIEU Jean-François		X (M. Chollet)	
TERRAIL-NOVES Vincent	X		
TRAUTMANN Pierre	X (à/c du point 5.1)	X (à M. Grass jusqu'au point 4.1 inclus)	
TRAVAIL-MICHELET Karine	X		
SICOVAL			
LUBAC Christophe	X		
SANGAY Dominique			X
SITPRT			
BACOU Denis	X		
MARTIN Yannick	X		
MURETAIN AGGLO			
SUAUD Thierry		X (M. Terrisse)	
TERRISSE Jean-Marc	X		

Tisséo-Collectivités est copropriétaire, avec Tisséo-Ingénierie, d'un immeuble situé 1, place Esquirol.

Lors de sa séance du 7 avril 2021, le comité syndical a autorisé le Président de Tisséo-Collectivités à signer les conventions de servitudes conventionnelles, destinées à maintenir l'intégrité physique des lots liés à l'exploitation du métro, en permettant l'accès aux installations par l'exploitant.

Il convient désormais d'approuver et de signer l'état de division volumétrique (EDDV) permettant de protéger l'intégrité du bâtiment, et les servitudes de passages au profit de Tisséo Collectivités et de son exploitant, ainsi que la mise à jour des statuts de l'association syndicale libre (ASL), au regard de la réglementation en vigueur.

Il est donc proposé aux membres du Comité Syndical d'approuver le contenu de l'EDDV et la mise à jour des statuts de l'ASL.

* *
*

Le Comité Syndical :
Entendu l'exposé de Monsieur le Président :
Après en avoir délibéré et à l'unanimité des votants :

ARTICLE 1 : APPROUVE les termes de l'état de division volumétrique (EDDV) ainsi que les statuts de l'association syndicale libre (ASL) relatifs à l'immeuble situé au 1, place Esquirol.

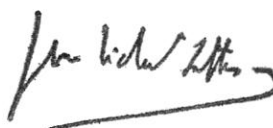
ARTICLE 2 : AUTORISE le Président à signer les actes correspondants.

ARTICLE 3 : DIT que la présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet pour contrôle de légalité.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que
dessus,

Pour extrait conforme,

Le Président,



Jean-Michel LATTES

PREMIER MODIFICATIF
DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES
DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

DENOMME **"METRO - ESQUIROL"**

SITUE A TOULOUSE (Haute-Garonne)

1 place Esquirol et rue des Changes, à l'angle de ces deux voies

CHAPITRE 1^{er} - EXPOSE PRELIMINAIRE – OBJET DU PRESENT MODIFICATIF

A – EXPOSE PRELIMINAIRE

Le présent modificatif concerne l'état descriptif de division en volumes contenant le cahier des règles, charges, servitudes générales et spéciales d'un ensemble immobilier situé à TOULOUSE (Haute-Garonne), 1 place Esquirol et rue des Changes, à l'angle de ces deux voies, figurant au cadastre de ladite commune sous les relations suivantes :

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	CONTENANCE
818 AB	352	1 place Esquirol	00 ha 02 a 63 ca

Ledit état descriptif de division en volumes avec son cahier des règles, charges, servitudes générales et spéciales, y compris statuts de l'association syndicale libre, établi aux termes d'un acte reçu par Maître CHWARTZ, Notaire à Toulouse, le 30/06/1994 et publié au 1er bureau des hypothèques de Toulouse le 04/08/1994, Vol. 94P n° 8154 , aux termes dudit acte il a été créé TROIS (3) volumes identifiés par les n° 1 à 3 inclus.

B – OBJET DU PRESENT MODIFICATIF

Le présent modificatif de l'état descriptif de division en volumes a pour objet :

- De modifier les désignations des VOLUMES 1, 2 et 3 afin que celles-ci correspondent avec précisions à la réalité des lieux et au nouveau relevé effectué par Monsieur Xavier BRUNETIERE, géomètre-expert du cabinet OXYGEO. Etant précisé que la seule modification apportée consiste en l'ajout des points de coordonnées et l'ajout des précisions quant aux cotes NGF concernant le repère par rapport à la dalle.
- D'établir le tableau récapitulatif des VOLUMES composant l'ensemble immobilier.
- D'établir le nouveau tableau des coordonnées.
- De modifier la TROISIEME PARTIE "ELEMENTS TECHNIQUE DE DELIMITATION DES VOLUMES" afin de tenir compte des modifications apportées et de garantir le bon fonctionnement du métro.
- De créer dans la QUATRIEME PARTIE "SERVITUDES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER" de nouvelles servitudes nécessaires entre volumes et devant permettre de garantir le fonctionnement du métro.
- De modifier la CINQUIEME PARTIE "ETAT DE REPARTITION DES CHARGES" afin de mentionner les répartitions établies par Monsieur Xavier BRUNETIERE, géomètre-expert du cabinet OXYGEO.
- D'établir des conventions particulières afin d'interdire au propriétaire du VOLUME 2 de réaliser certains travaux sur des ouvrages dépendant de l'ensemble immobilier en raison des incidences que cela peut avoir pour le

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20210713-20210707-9-2D-DE
Date de télétransmission : 13/07/2021
Date de réception préfecture : 13/07/2021

propriétaire du VOLUME 1 et notamment le bon fonctionnement des transports en commun de l'agglomération toulousaine et nécessaires à la continuité du service public.

- D'actualiser les statuts de L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DES PROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE METRO-ESQUIROL afin de tenir compte des modifications apportées, de les mettre en conformité avec l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 et d'établir la répartition des voix, lesdits statuts demeureront annexés au présent acte.
- Et d'annexer :
 - o diverses conventions approuvées entre les propriétaires actuels des volumes, qui s'appliquent obligatoirement à tous propriétaires successifs des volumes, ainsi qu'à tous leurs occupants à quelque titre que ce soit.
 - o les nouveaux plans.

CECI EXPOSÉ IL EST PASSÉ AUX MODIFICATIONS DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES AINSI QU'IL SUIIT :

CHAPITRE II – PREMIER MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

A – MODIFICATION DES DESIGNATIONS DES VOLUMES 1, 2 et 3

A1 – RAPPEL DE LA DESIGNATION DES VOLUMES 1, 2 et 3

Les VOLUMES 1, 2 et 3 dont les désignations sont rappelées ci-après :

VOLUME 1

Tel qu'il figure :

- sur les plans axonométriques numéros 3 et 4.
- sur les plans de niveau numéros 5 à 10.

Un volume immobilier de forme irrégulière, composé de plusieurs fractions verticales et horizontales superposées et communiquant entre elles, comprenant :

- une fraction numéro 101
d'une surface de base de deux cent quarante-huit mètres carrés (248,00 m²) à la cote moyenne (cote haute) 145,62 NGF, sans limitation de profondeur.
- une fraction numéro 102
d'une surface de base de cent soixante-cinq mètres carrés (165,00 m²) comprise entre la cote moyenne 145,62 NGF et la cote moyenne 149,90 NGF.
- une fraction numéro 103
d'une surface de base de trente-cinq mètres carrés (35,00 m²) comprise entre la cote moyenne 149,90 NGF et la cote moyenne 153,06 NGF.
- une fraction numéro 104
d'une surface de base de quatre mètres carrés (4,00 m²) à la cote moyenne (cote basse) 153,06 NGF, sans limitation de hauteur.
- une fraction numéro 105
d'une surface de base de dix-neuf mètres carrés (19,00 m²) comprise entre la cote moyenne 153,06 NGF et la cote moyenne 160,02 NGF.
- une fraction numéro 106
d'une surface de base de vingt-deux mètres carrés (22,00 m²) comprise entre la cote moyenne 160,02 NGF et la cote moyenne 163,17 NGF.

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20210713-20210707-9-2D-DE
Date de télétransmission : 13/07/2021
Date de réception préfecture : 13/07/2021

- une fraction numéro 107
d'une surface de base de vingt mètres carrés (20,00 m2) à la cote moyenne (cote basse) 163,17 NGF, sans limitation de hauteur.

- une fraction numéro 108
d'une surface de base de deux mètres carrés (2,00 m2) à la cote moyenne (cote basse) 145,62 NGF, sans limitation de hauteur.

- une fraction numéro 109
d'une surface de base de vingt mètres carrés (20,00 m2) à la cote moyenne (cote basse) 163,17 NGF, sans limitation de hauteur.

- une fraction numéro 110
d'une surface de base de quatre mètres carrés (4,00 m2) à la cote moyenne (cote haute) 144,12 NGF, sans limitation de profondeur.

Le droit d'y réaliser toutes constructions et aménagements dans les conditions prévues.

Ce volume correspond au tréfonds et à l'emprise de la partie de construction à vocation publique, les fractions devant comporter :

les fractions numéros 101 et 110 : le tréfonds comprenant partie du métro, de sa gare et de ses annexes ;

la fraction numéro 102 : l'accès au métro au niveau du rez-de-chaussée de l'immeuble ; les fractions numéros 103 à 109 : l'emprise des gaines de ventilation du métro à travers tous les niveaux de l'immeuble.

VOLUME 2

Tel qu'il figure :

- sur les plans axonométriques numéros 3 et 4.
- sur les plans de niveau numéros 6 à 10.

Un volume immobilier de forme irrégulière, composé de plusieurs fractions verticales et horizontales superposées et communiquant entre elles, comprenant :

- une fraction numéro 201
d'une surface de base de soixante-dix-sept mètres carrés (77,00 m2) comprise entre la cote moyenne 145,62 NGF et la cote moyenne 149,90 NGF.

- une fraction numéro 202
d'une surface de base de deux cent onze mètres carrés (211,00 m2) comprise entre la cote moyenne 149,90 NGF et la cote moyenne 153,06 NGF.

- une fraction numéro 203
d'une surface de base de deux cent vingt-sept mètres carrés (227,00 m2) comprise entre la cote moyenne 153,06 NGF et la cote moyenne 160,02 NGF.

- une fraction numéro 204
d'une surface de base de deux cent vingt-quatre mètres carrés (224,00 m2) comprise entre la cote moyenne 160,02 NGF et la cote moyenne 163,17 NGF.

- une fraction numéro 205
d'une surface de base de deux cent six mètres carrés (206,00 m2) à la cote moyenne (cote basse) 163,17 NGF, sans limitation de hauteur.

- une fraction numéro 206

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20210713-20210707-9-2D-DE
Date de télétransmission : 13/07/2021
Date de réception préfecture : 13/07/2021

d'une surface de base de quatre mètres carrés (4,00 m2) comprise entre la cote moyenne 149,64 NGF et la cote moyenne 153,06 NGF.

- une fraction numéro 207

d'une surface de base de quatre mètres carrés (4,00 m2) comprise entre la cote moyenne 144,12 NGF et la cote moyenne 149,90 NGF.

Le droit d'y réaliser toutes constructions et aménagements dans les conditions prévues par les chapitres suivants du présent état descriptif de division.

Ce volume correspond à un ensemble de locaux à aménager à usage de bureaux, de locaux d'activités, sociaux ou commerciaux, au rez-de-chaussée et dans tous les étages supérieurs de l'immeuble.

VOLUME 3

Tel qu'il figure :

- sur le plan axonométrique numéro 3.
- sur le plan de niveau numéro 6.

Un volume immobilier de forme irrégulière, comprenant :

- une fraction unique numéro 301

d'une surface de base de quatre mètres carrés (4,00 m2) comprise entre la cote moyenne 145,62 NGF et la cote moyenne 149,64 NGF.

Le droit d'y réaliser toutes constructions et aménagements dans les conditions prévues par les chapitres suivants du présent état descriptif de division.

Ce volume correspond à un local à aménager en vitrine à usage professionnel ou commercial sur la façade ouest de l'immeuble.

SONT MODIFIÉES ET REMPLACÉES PAR LES NOUVELLES DESIGNATIONS SUIVANTES :

A2 – NOUVELLES DESIGNATION DES VOLUMES 1, 2 et 3

Préalablement, il est précisé que chaque volume ou fraction de volume a été défini numériquement en planimétrie et en altimétrie à partir des relevés réalisés in situ en juillet et décembre 2020 par le Cabinet OXYGÉO Sompayrac, Géomètres-Experts à TOULOUSE.

Les volumes ne sont pas modifiés, seule la géométrie des fractions est précisée en ajoutant aux désignations la définition d'un polygone de ceinture.

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 repérés par un numéro débutant à 100. Ces sommets sont définis en coordonnées rectangulaires dans le système général RGF93 CC43 utilisé par le Service du Cadastre.

Définition altimétrique

La base et le sommet de chaque fraction de volume ou volume sont définis par un plan coté dans le système de coordonnées altimétriques NGF IGN 69 – inchangé.

L'état descriptif de division en volumes modificatif a été établi d'après les plans réalisés par le Cabinet OXYGÉO Sompayrac, Géomètres-Experts à TOULOUSE.

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20210713-20210707-9-2D-DE
Date de télétransmission : 13/07/2021
Date de réception préfecture : 13/07/2021

REMARQUE : les cotes altimétriques et planimétriques sont données avec une précision de lever topographique de cinq (5) centimètres. En cas de contradiction entre ces cotes et les éléments de possession des lieux entrant dans la tolérance du lever, les descriptions littérales des limites entre volumes, telles que détaillées ci-après, prévaudraient.

Ceci précisé les nouvelles désignations des VOLUMES 1, 2 et 3 sont les suivantes :

VOLUME 1 **Métro**

Ce volume est constitué des parties 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109 et 110 ;

Il est représenté par une teinte orange sur les plans ci-annexés.

Fraction 101 :

Espaces en sous-sol et tréfonds,
Délimitée par les sommets n° 101-102-103-104-105-106-107-108-109-110-111-112-101,
à l'exclusion de l'emprise formée par les sommets n° 143-144-145-146-143 (fraction 110),
D'une surface de base de 248 m²,
s'exerçant du tréfonds sans limitation de profondeur,
à la cote 145.62 m (niveau supérieur de la dalle du plancher du rez-de-chaussée).

Fraction 102 :

Espaces au rez-de-chaussée,
Délimitée par les sommets n° 101-131-132-133-134-135-136-137-138-139-140-141-106-107-108-109-110-111-112-113-114-115-116-117-118-119-120-121-122-123-124-125-126-127-128-129-130-101,
D'une surface de base de 165 m²,
s'exerçant de la cote 145.62 m (niveau supérieur de la dalle du plancher du rez-de-chaussée),
à la cote 149.90 m (niveau supérieur de la dalle du plancher du premier étage).

Fraction 103 :

Espaces au premier étage,
Délimitée par les sommets n° 106-107-108-109-110-111-153-152-151-150-149-148-147-139-140-141-106,
D'une surface de base de 35 m²,
s'exerçant de la cote 149.90 m (niveau supérieur de la dalle du plancher du premier étage),
à la cote 153.06 m (niveau supérieur de la dalle du plancher du deuxième étage).

Fraction 104 :

Espaces du deuxième étage au surfonds,
Délimitée par les sommets n° 111-155-156-152-153-111,
D'une surface de base de 4 m²,
s'exerçant de la cote 153.06 m (niveau supérieur de la dalle du plancher du deuxième étage),
au surfonds sans limitation de hauteur.

Fraction 105 :

Espaces aux deuxième et troisième étages,
Délimitée par les sommets n° 106-107-108-109-110-154-148-147-139-140-

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20210713-20210707-9-2D-DE
Date de télétransmission : 13/07/2021
Date de réception préfecture : 13/07/2021

141-106,
D'une surface de base de 19 m²,
s'exerçant de la cote 153.06 m (niveau supérieur de la dalle du plancher du deuxième étage),
à la cote 160.02 m (niveau supérieur de la dalle du plancher du quatrième étage).

Fraction 106 :

Espaces au quatrième étage,
Délimitée par les sommets n° 106-107-108-109-110-154-159-158-157-147-139-140-141-106,
D'une surface de base de 22 m²,
s'exerçant de la cote 160.02 m (niveau supérieur de la dalle du plancher du quatrième étage),
à la cote 163.17 m (niveau supérieur de la dalle du plancher du cinquième étage).

Fraction 107 :

Espaces du cinquième étage au surfonds,
Délimitée par les sommets n° 106-107-160-158-157-147-139-140-141-106,
D'une surface de base de 20 m²,
s'exerçant de la cote 163.17 m (niveau supérieur de la dalle du plancher du cinquième étage),
au surfonds sans limitation de hauteur.

Fraction 108 :

Espaces du rez-de-chaussée au surfonds,
Délimitée par les sommets n° 139-140-141-142-139,
D'une surface de base de 2 m²,
s'exerçant de la cote 145.62 m (niveau supérieur de la dalle du plancher du rez-de-chaussée),
au surfonds sans limitation de hauteur.

Fraction 109 :

Espaces du cinquième étage au surfonds,
Délimitée par les sommets n° 112-153-152-156-161-162-163-112,
D'une surface de base de 20 m²,
s'exerçant de la cote 163.17 m (niveau supérieur de la dalle du plancher du cinquième étage),
au surfonds sans limitation de hauteur.

Fraction 110 :

Espaces en sous-sol et tréfonds,
Délimitée par les sommets n° 143-144-145-146-143,
D'une surface de base de 4 m²,
s'exerçant du tréfonds sans limitation de profondeur,
à la cote 144.12 m (niveau inférieur des équipements de l'ascenseur au niveau des bureaux).

VOLUME 2 Bureaux

Ce volume est constitué des parties 201, 202, 203, 204, 205, 206 et 207 ;
Il est représenté par une teinte verte sur les plans ci-annexés.

Fraction 201 :

Espaces au rez-de-chaussée,
Délimitée par les sommets n° 102-103-104-105-142-139-138-137-136-135-134-133-132-131-102,
à l'exclusion de l'emprise formée par les sommets n° 143-144-145-146-143

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20210713-20210707-9-2D-DE
Date de télétransmission : 13/07/2021
Date de réception préfecture : 13/07/2021

(fraction 207),
D'une surface de base de 77 m²,
s'exerçant de la cote 145.62 m (niveau supérieur de la dalle du plancher du rez-de-chaussée),
à la cote 149.90 m (niveau supérieur de la dalle du plancher du premier étage).

Fraction 202 :

Espaces au premier étage,
Délimitée par les sommets n° 101-102-103-104-105-142-139-147-148-149-150-151-152-153-112-113-114-115-116-117-118-119-120-121-122-123-124-125-126-127-128-129-130-101,
D'une surface de base de 211 m²,
s'exerçant de la cote 149.90 m (niveau supérieur de la dalle du plancher du premier étage),
à la cote 153.06 m (niveau supérieur de la dalle du plancher du deuxième étage).

Fraction 203 :

Espaces aux deuxième et troisième étages,
Délimitée par les sommets n° 101-102-103-104-105-142-139-147-148-154-155-156-152-153-112-101,
D'une surface de base de 227 m²,
s'exerçant de la cote 153.06 m (niveau supérieur de la dalle du plancher du deuxième étage),
à la cote 160.02 m (niveau supérieur de la dalle du plancher du quatrième étage).

Fraction 204 :

Espaces au quatrième étage,
Délimitée par les sommets n° 101-102-103-104-105-142-139-147-157-158-159-154-155-156-152-153-112-101,
D'une surface de base de 224 m²,
s'exerçant de la cote 160.02 m (niveau supérieur de la dalle du plancher du quatrième étage),
à la cote 163.17 m (niveau supérieur de la dalle du plancher du cinquième étage).

Fraction 205 :

Espaces du cinquième étage au surfonds,
Délimitée par les sommets n° 101-102-103-104-105-142-139-147-157-158-160-108-109-110-155-156-161-162-163-101,
D'une surface de base de 206 m²,
s'exerçant de la cote 163.17 m (niveau supérieur de la dalle du plancher du cinquième étage),
au surfonds sans limitation de hauteur.

Fraction 206 :

Espaces au premier étage,
Délimitée par les sommets n° 113-114-115-116-117-118-119-120-121-122-123-124-125-126-127-128-129-130-113,
D'une surface de base de 4 m²,
s'exerçant de la cote 149.64 m (niveau inférieur de la dalle du plancher du premier étage),
à la cote 153.06 m (niveau supérieur de la dalle du plancher du deuxième étage).

Fraction 207 :

Espaces au rez-de-chaussée,

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20210713-20210707-9-2D-DE
Date de télétransmission : 13/07/2021
Date de réception préfecture : 13/07/2021

Délimitée par les sommets n° 143-144-145-146-143,
 D'une surface de base de 4 m²,
 s'exerçant de la cote 144.12 m (niveau inférieur des équipements de l'ascenseur au niveau des bureaux),
 à la cote 149.90 m (niveau supérieur de la dalle du plancher du premier étage).

VOLUME 3 Vitrine

Ce volume est constitué de la partie 301 ;
 Il est représenté par une teinte bleue sur les plans ci-annexés.

Fraction 301 :

Espaces au rez-de-chaussée,
 Délimitée par les sommets n° 113-114-115-116-117-118-119-120-121-122-123-124-125-126-127-128-129-130-113,
 D'une surface de base de 4 m²,
 s'exerçant de la cote 145.62 m (niveau supérieur de la dalle du plancher du rez-de-chaussée),
 à la cote 149.64 m (niveau inférieur de la dalle du plancher du premier étage).

A3 TABLEAU RECAPITULATIF

Le modificatif de l'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES qui précède est résumé dans le TABLEAU RECAPITULATIF ci-dessous, conformément à l'article 71-5 du décret numéro 55-1350 du 14 Octobre 1955.

Numéro du volume	Numéro de fraction	Délimitation du volume		Construction et niveau	Observation
		Surface	Cotes NGF		
ANCIENNES DESIGNATIONS					
1				METRO	Ancienne désignation
	101	248,00 m²	De 145,62 NGF sans limitation de profondeur	Tréfonds	
	102	165,00 m²	Entre 145,62 NGF et 149,90 NGF	Accès (rez-de-chaussée)	
	103	35,00 m²	Entre 149,90 NGF et 153,06 NGF	Gaines de ventilation	
	104	4,00 m²	De 153,06 NGF sans limitation de hauteur		
	105	19,00 m²	Entre 153,06 NGF et 160,02 NGF		
	106	22,00 m²	Entre 160,02 NGF et 163,17 NGF		
	107	20,00 m²	De 163,17 NGF sans limitation de hauteur		
	108	2,00 m²	De 145,62 NGF sans limitation de hauteur		
	109	20,00 m²	De 163,17 NGF sans limitation de hauteur		
	110	4,00 m²	De 144,12 NGF sans limitation de profondeur	Tréfonds	
Accusé de réception en préfecture					

Accusé de réception en préfecture
 031-253100986-20210713-20210707-9-2D-DE
 Date de télétransmission : 13/07/2021
 Date de réception préfecture : 13/07/2021

2				BUREAUX	Ancienne désignation
	201	77,00 m²	Entre 145,62 NGF et 149,90 NGF	rez-de-chaussée	
	202	211,00 m²	Entre 149,90 NGF et 153,06 NGF	1er	
	203	227,00 m²	Entre 153,06 NGF et 160,02 NGF	2ème – 3ème	
	204	224,00 m²	Entre 160,02 NGF et 163,17 NGF	4ème	
	205	206,00 m²	De 163,17 NGF sans limitation de hauteur	Espace	
	206	4,00 m²	Entre 149,64 NGF et 153,06 NGF	1er	
	207	4,00 m²	Entre 144,12 NGF et 149,90 NGF	rez-de-chaussée	
3	Unique (301)	4,00 m²	Entre 145,62 NGF et 149,64 NGF	VITRINE rez-de-chaussée	Ancienne désignation
NOUVELLES DESIGNATIONS					
1				METRO	Nouvelle désignation, modification consistant en l'ajout uniquement des points de coordonnées et précisions quant aux cotes NGF concernant le repère par rapport à la dalle
	101	248,00 m²	De 145,62 NGF sans limitation de profondeur	Tréfonds	
	102	165,00 m²	Entre 145,62 NGF et 149,90 NGF	Accès (rez-de-chaussée)	
	103	35,00 m²	Entre 149,90 NGF et 153,06 NGF	Gaines de ventilation	
	104	4,00 m²	De 153,06 NGF sans limitation de hauteur		
	105	19,00 m²	Entre 153,06 NGF et 160,02 NGF		
	106	22,00 m²	Entre 160,02 NGF et 163,17 NGF		
	107	20,00 m²	De 163,17 NGF sans limitation de hauteur		
	108	2,00 m²	De 145,62 NGF sans limitation de hauteur		
	109	20,00 m²	De 163,17 NGF sans limitation de hauteur		
	110	4,00 m²	De 144,12 NGF sans limitation de profondeur	Tréfonds	
2				BUREAUX	Nouvelle désignation, modification consistant en l'ajout uniquement des points de coordonnées
	201	77,00 m²	Entre 145,62 NGF et 149,90 NGF	rez-de-chaussée	
	202	211,00 m²	Entre 149,90 NGF et 153,06 NGF	1er	
	203	227,00 m²	Entre 153,06 NGF et 160,02 NGF	2ème – 3ème	
	204	224,00 m²	Entre 160,02 NGF et 163,17 NGF	4ème	
	205	206,00 m²	De 163,17 NGF	Espace	

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20210713-20210707-9-2D-DE
Date de télétransmission : 13/07/2021
Date de réception préfecture : 13/07/2021

			sans limitation de hauteur		et précisions quant aux cotes NGF concernant le repère par rapport à la dalle
	206	4,00 m ²	Entre 149,64 NGF et 153,06 NGF	1er	
	207	4,00 m ²	Entre 144,12 NGF et 149,90 NGF	rez-de-chaussée	
3	Unique (301)	4,00 m ²	Entre 145,62 NGF et 149,64 NGF	VITRINE rez-de-chaussée	Nouvelle désignation, modification consistant en l'ajout uniquement des points de coordonnées et précisions quant aux cotes NGF concernant le repère par rapport à la dalle

B – TABLEAU RECAPITULATIF DE TOUS LES VOLUMES COMPOSANT L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Le modificatif de l'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES qui précède est résumé dans le TABLEAU RECAPITULATIF ci-dessous, conformément à l'article 71-5 du décret numéro 55-1350 du 14 Octobre 1955.

Par suite des modifications intervenues aux termes des présentes, il est établi le tableau récapitulatif des volumes ci-après dans lequel figurent tous les VOLUMES composant désormais l'ensemble immobilier.

Numéro du volume	Numéro de fraction	Délimitation du volume		Construction et niveau
		Surface	Cotes NGF	
1				METRO
	101	248,00 m ²	De 145,62 NGF sans limitation de profondeur	Tréfonds
	102	165,00 m ²	Entre 145,62 NGF et 149,90 NGF	Accès (rez-de-chaussée)
	103	35,00 m ²	Entre 149,90 NGF et 153,06 NGF	Gaines de ventilation
	104	4,00 m ²	De 153,06 NGF sans limitation de hauteur	
	105	19,00 m ²	Entre 153,06 NGF et 160,02 NGF	
	106	22,00 m ²	Entre 160,02 NGF et 163,17 NGF	
	107	20,00 m ²	De 163,17 NGF sans limitation de hauteur	
	108	2,00 m ²	De 145,62 NGF sans limitation de hauteur	

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20210713-20210707-9-2D-DE
Date de télétransmission : 13/07/2021
Date de réception préfecture : 13/07/2021

	109	20,00 m ²	De 163,17 NGF sans limitation de hauteur	
	110	4,00 m ²	De 144,12 NGF sans limitation de profondeur	Tréfonds
2				BUREAUX
	201	77,00 m ²	Entre 145,62 NGF et 149,90 NGF	rez-de-chaussée
	202	211,00 m ²	Entre 149,90 NGF et 153,06 NGF	1er
	203	227,00 m ²	Entre 153,06 NGF et 160,02 NGF	2 ^{ème} – 3 ^{ème}
	204	224,00 m ²	Entre 160,02 NGF et 163,17 NGF	4 ^{ème}
	205	206,00 m ²	De 163,17 NGF sans limitation de hauteur	Espace
	206	4,00 m ²	Entre 149,64 NGF et 153,06 NGF	1er
	207	4,00 m ²	Entre 144,12 NGF et 149,90 NGF	rez-de-chaussée
3	Unique (301)	4,00 m ²	Entre 145,62 NGF et 149,64 NGF	VITRINE rez-de-chaussée

C – TABLEAU DES COORDONNEES

Il est établi ci-après le tableau des coordonnées des points correspondant aux indications figurant dans les nouvelles désignations des volumes ci-dessus, ainsi que sur les plans ci-annexés, savoir :

Tableau des coordonnées des sommets :

Coordonnées en RGF93 CC43 (Téria)		
SOMMETS	X (en mètres)	Y (en mètres)
101	1574361.83	2267836.63
102	1574375.57	2267837.70
103	1574375.24	2267831.90
104	1574377.28	2267829.70
105	1574377.18	2267823.47
106	1574376.87	2267821.08
107	1574375.35	2267821.01
108	1574374.68	2267818.03
109	1574375.19	2267817.63
110	1574374.76	2267816.44
111	1574368.00	2267817.64
112	1574363.07	2267817.90
113	1574362.99	2267819.11
114	1574363.47	2267819.13
115	1574363.48	2267818.98
116	1574363.89	2267819.01
117	1574363.90	2267818.92
118	1574364.01	2267818.93

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20210713-20210707-9-2D-DE
Date de télétransmission : 13/07/2021
Date de réception préfecture : 13/07/2021

119	1574364.07	2267819.47
120	1574364.03	2267820.17
121	1574364.39	2267820.20
122	1574364.18	2267823.67
123	1574363.58	2267823.63
124	1574363.50	2267822.98
125	1574363.40	2267822.69
126	1574363.25	2267822.68
127	1574363.27	2267822.53
128	1574363.15	2267822.52
129	1574363.14	2267822.30
130	1574362.78	2267822.28
131	1574367.81	2267837.10
132	1574367.94	2267834.99
133	1574368.41	2267835.02
134	1574368.71	2267830.62
135	1574368.26	2267830.59
136	1574368.31	2267829.86
137	1574372.78	2267830.20
138	1574373.26	2267824.22
139	1574374.00	2267823.51
140	1574373.83	2267822.56
141	1574377.02	2267822.21
142	1574377.12	2267823.04
143	1574376.77	2267830.10
144	1574376.91	2267828.29
145	1574374.62	2267828.11
146	1574374.48	2267829.92
147	1574373.52	2267823.96
148	1574370.44	2267823.94
149	1574370.51	2267822.94
150	1574367.96	2267822.75
151	1574368.11	2267820.76
152	1574366.23	2267820.60
153	1574366.45	2267817.72
154	1574370.94	2267817.12
155	1574368.65	2267817.53
156	1574368.42	2267820.78
157	1574369.47	2267823.93
158	1574369.80	2267819.98
159	1574370.74	2267819.83
160	1574374.93	2267819.14
161	1574366.47	2267821.92
162	1574366.34	2267823.81
163	1574362.69	2267823.76

D – MODIFICATION DE LA TROISIEME PARTIE "ELEMENTS TECHNIQUES DE DELIMITATION DES VOLUMES"

A la suite des modifications ci-dessus apportées, et afin de garantir le bon fonctionnement du métro, il est apporté les modifications ci-après à la TROISIEME PARTIE "ELEMENTS TECHNIQUES DE DELIMITATION DES VOLUMES" de la division volumétrique d'origine, savoir :

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20210713-20210707-9-2D-DE
Date de télétransmission : 13/07/2021
Date de réception préfecture : 13/07/2021

Par définition, dans un immeuble divisé en volumes, les divers éléments de l'ouvrage ne sont pas séparés les uns des autres, mais juxtaposés, superposés, voire imbriqués.

Les volumes sont délimités matériellement par des éléments techniques : ces éléments techniques de délimitation sont, sauf cas particuliers, verticalement les murs et horizontalement les dalles et planchers.

Le présent chapitre a pour objet de modifier certaines limites séparatives entre les fractions de volumes suivantes en fonction de la situation actuelle des lieux.

Seuls les paragraphes suivants sont modifiés, les autres limites séparatives entre les fractions de volumes définies dans l'Etat Descriptif de Division en Volumes originaire restent inchangées.

Pour la limite horizontale haute du Volume 3, le paragraphe concernant la limite entre la fraction 301 et la fraction 206 est remplacé comme suit :

La limite séparative entre le volume 3 (fraction numéro 301) et le volume 2 (fraction numéro 206) est constituée par un plancher qui, par exception aux principes ci-dessus énoncés, bien que couvrant le volume 3, appartient au propriétaire du volume 2, le propriétaire du volume 3 n'en possédant que les revêtements inférieurs.

Pour les limites verticales entre certaines fractions des Volumes 1 et 2 à partir du deuxième étage :

Le paragraphe concernant la limite entre les fractions 104, 105 et 106 d'une part et les fractions 203 et 204 d'autre part sont remplacés comme suit :

Les limites séparatives entre le volume 1 (fractions numéro 104, 105 et 106) et le volume 2 (fractions numéro 203 et 204) sont constituées par des murs uniques qui, par exception aux principes ci-dessus énoncés pour un mur unique séparant deux volumes bâtis, ces murs formant les gaines de ventilation appartiennent en totalité au propriétaire du volume 1, le propriétaire du volume 2 n'en possédant que les revêtements à l'intérieur de son volume.

Le paragraphe concernant la limite entre les fractions 107 et 109 d'une part et la fraction 205 d'autre part sont remplacés comme suit :

Les limites séparatives entre le volume 1 (fractions numéro 107 et 109) et le volume 2 (fraction numéro 205) sont constituées : pour partie par des murs uniques qui, par exception aux principes ci-dessus énoncés pour un mur unique séparant deux volumes bâtis, ces murs formant les gaines de ventilation appartiennent en totalité au propriétaire du volume 1, le propriétaire du volume 2 n'en possédant que les revêtements à l'intérieur de son volume ; et pour partie par des murs uniques qui, en application des principes ci-dessus énoncés pour un mur unique séparant un volume bâti d'un volumes non bâti, ces murs formant les gaines de ventilation appartiennent en totalité au propriétaire du volume 1.

E – MODIFICATION DE LA QUATRIEME PARTIE "SERVITUDES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER"

A la suite des modifications ci-dessus apportées, et afin de garantir le bon fonctionnement du métro, il est apporté les modifications ci-après à la QUATRIEME PARTIE "SERVITUDES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER" de la division volumétrique d'origine, savoir :

Dans le 2 – "Servitudes interne de l'ensemble immobilier", B) "Servitudes propres à chaque volume", il est constitué les nouvelles servitudes suivantes, savoir :

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20210713-20210707-9-2D-DE
Date de télétransmission : 13/07/2021
Date de réception préfecture : 13/07/2021

1°) Servitude de passage piétons sur le VOLUME 1 au profit du VOLUME 3

Il est créé à titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit de passage, sur le VOLUME 1, qui sera le "fonds servant" au profit du VOLUME 3 qui sera les "fonds dominant".

Ce droit de passage s'exercera à pied uniquement, aux heures d'ouvertures de la station de métro, sur la fraction 102 du VOLUME 1 au rez-de-chaussée.

Le plan délimitant l'emprise de cette servitude demeure annexé au présent acte. La servitude est identifiée sur le plan rez-de-chaussée par des hachures vertes avec la mention "S1".

Ce droit de passage est concédé au profit du propriétaire du "fonds dominant", de son locataire ou ses locataires, ou encore de toutes personnes ou tous employés qui seraient mandatés par lui et chargés de l'entretien de ce VOLUME 3 ou encore devant y accéder pour les besoins de son activité, y compris entretien des équipements qui se trouvent dans ce VOLUME 3 et à l'usage des fonds dominants, y compris du propriétaire, locataire, ou employés des "fonds dominants" qui bénéficient de ladite servitude.

La présente servitude s'exercera conformément aux termes de la convention d'autorisation d'accès à la vitrine située rue des Changes, annexée aux présentes.

Le propriétaire du VOLUME 1 pourra modifier de son propre chef l'assiette de cette servitude sans l'accord du "fonds dominant" en raison de modification techniques qui nécessiteraient une modification de son volume. Néanmoins, le "fonds servant" sera dans l'obligation de proposer un nouvel accès à son fonds.

Le "fonds dominant" ne paiera aucune charge au titre de la présente servitude en raison de son usage occasionnel.

Précision faite que ladite servitude sera gérée et administrée par L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DES PROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE METRO-ESQUIROL.

2°) Servitude de passage et d'usage sur le VOLUME 2 au profit du VOLUME 1

Il est créé à titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit de passage et d'usage sur le VOLUME 2, qui sera le "fonds servant" au profit du VOLUME 1 qui sera le "fonds dominant".

Il permettra au "fonds dominant" de maintenir, à ses frais, dans l'un des placards techniques situés au rez-de-chaussée du VOLUME 1, un équipement "système d'arrêt d'urgence" indispensable au bon fonctionnement du métro.

La présente servitude comprend également au profit du "fonds dominant" sur le "fonds servant" :

- le droit de passage de câbles électriques depuis le rez-de-chaussée jusqu'au cinquième étage par la gaine technique parcourant l'ensemble des étages, et niveau "toit".
- le droit passage de câbles électriques et de fibre optique passant sur le bord de la terrasse au niveau "toit", puis accrochage en façade du bâtiment sur la rue des Changes pour ensuite rentrer dans le bâtiment dans la fraction 102 du VOLUME 1.

Enfin, la présente servitude comprend également au profit du "fonds dominant" le droit de passage et d'accès à son profit ainsi que de son personnel sous sa responsabilité, et également aux entreprises et/ou personnes habilités pour intervenir

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20210713-20210707-9-2D-DE
Date de télétransmission : 13/07/2021
Date de réception préfecture : 13/07/2021

sur les équipements et réseaux lui appartenant, et ce sans aucune limitation de durée ou encore d'horaires. Ce passage est autorisé au rez-de-chaussée sur une partie de la circulation, sur la cage d'escalier du rez-de-chaussée jusqu'au cinquième étage, y compris paliers à chaque niveau, ainsi que sur une partie du bureau du cinquième étage et la terrasse de ce niveau. Ce passage permettra également un droit d'usage de l'ascenseur du rez-de-chaussée jusqu'au cinquième étage.

En cas d'urgence, le "fonds servant" doit permettre un accès sans réserve sur son fonds pour permettre un accès au "fonds dominant", ce droit d'accès est consenti à toutes heures du jour et de la nuit, sept jours sur sept, y compris au profit des pompiers.

Tout stationnement ou dépôt d'objet ou de matériel sur l'assiette de cette servitude sont strictement interdits.

Le "fonds servant" devra remettre au "fonds dominant" les clés, badges, ou encore codes devant lui permettre d'exercer cette servitude.

Les plans délimitant l'emprise de cette servitude demeurent annexés au présent acte, savoir :

- Servitude d'implantation équipement "système d'arrêt d'urgence" est identifiée sur le plan rez-de-chaussée par des hachures oranges avec la mention "S2".
- Servitude de passage à pied est identifiée sur les plans rez-de-chaussée, R+1, R+2, R+3, R+4 et R+5 par un quadrillage oblique bleu avec la mention "S3".
- Servitude de passage de câbles électriques est identifiée sur les plans rez-de-chaussée, R+1, R+2, R+3, R+4 et R+5 par un quadrillage jaune avec la mention "S4".
- Servitude de passage de câbles électriques est identifiée sur le plan R+5 et toit par des hachures grises avec la mention "S7".
- Servitude d'accrochage de câbles électriques et fibre en façade est identifiée sur les plans R+1, R+2, R+3 et R+4 par un repérage "S8".

Les modalités d'accès étant prévues dans les conditions figurant dans le document "accès aux équipements radio du 1 place esquirol" ci-annexé.

Précision faite :

- Que le "fonds servant" ne devra en aucun cas intervenir sur les équipements du "fonds dominant".
- Que le "fonds dominant" devra remettre en état à ses frais, toutes les dégradations qui pourraient être commises au "fonds servant" à l'occasion de l'exercice de ladite servitude.
- Que l'ensemble des frais afférents aux équipements appartenant au "fonds dominant" seront supporté exclusivement par lui.
- Que ladite servitude sera gérée et administrée par L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DES PROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE METRO-ESQUIROL.

3°) Servitude passage et d'usage des ventilations avec leurs accessoires sur le VOLUME 3 au profit du VOLUME 1

Il est créé à titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit de passage et d'usage sur le VOLUME 3, qui sera le "fonds servant" au profit du VOLUME 1 qui sera le "fonds dominant".

Ce droit de passage et d'usage concerne les ventilations d'entrée et de sortie d'air du sous-sol avec leurs deux gaines, grilles et accessoires, y compris moteurs s'il en existe, permettant une ventilation naturelle du "fonds dominant".

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20210713-20210707-9-2D-DE
Date de télétransmission : 13/07/2021
Date de réception préfecture : 13/07/2021

Le propriétaire du "fonds servant" ne devra en aucun cas obstruer les ventilations du "fonds dominant" se trouvant dans son volume, ni même y apporter une quelconque modification.

Le plan délimitant l'emprise de cette servitude demeure annexé au présent acte. La servitude est identifiée sur le plan rez-de-chaussée par des hachures roses avec la mention "S5".

Les frais auxdites ventilations seront supportés exclusivement par le "fonds dominant". Le "fonds dominant" bénéficiera également au titre de la présente servitude d'un droit de passage à pied sur le "fonds servant" pour accéder à ses ventilations et permettre tout entretien ou remplacement qui serait nécessaire.

Précision faite :

- Que le "fonds servant" ne devra en aucun cas intervenir sur les équipements du "fonds dominant".
- Que le "fonds dominant" devra remettre en état à ses frais, toutes les dégradations qui pourraient être commises au "fonds servant" à l'occasion de l'exercice de ladite servitude.
- Que l'ensemble des frais afférents aux équipements appartenant au "fonds dominant" seront supporté exclusivement par lui.
- Que ladite servitude sera gérée et administrée par L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DES PROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE METRO-ESQUIROL.

4°) Servitude de passage, d'usage, d'accrochage et de surplomb sur la toiture-terrasse et passerelle du niveau cinquième étage du VOLUME 2 au profit du VOLUME 1 pour l'installation d'équipements techniques avec droit de passage pour l'exercice de ladite servitude

Il est créé et ce à titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit de passage, d'usage, d'accrochage et de surplomb sur le VOLUME 2, qui sera le "fonds servant" au profit du VOLUME 1 qui sera le "fonds dominant".

Il permettra au "fonds dominant" sur le "fonds servant" :

- l'accrochage des 2 antennes contribuant au relais des informations transmises par les baies en toiture. Ces antennes sont positionnées en toiture au niveau de la passerelle, à proximité du point 147 sur le plan "toit".
- un surplomb des deux baies qui sont en accroche sur les limites extérieures des gaines de ventilation de la fraction 107 du VOLUME 1. Toutefois, elles viennent en surplomb sur la fraction 205 du VOLUME 2 en partie extérieure (terrasse) repérage "S6" sur les plans cinquième étage et toit.

L'ensemble de ces dispositifs constituent des éléments indispensables au fonctionnement des services de secours, gestion et information des transports et sont donc nécessaires à la continuité du service public.

Le plan délimitant l'emprise de cette servitude demeure annexé au présent acte. La servitude est identifiée sur les plans cinquième étage et toit par des hachures vertes soutenues avec la mention "S6". Etant précisé que l'emplacement de l'accrochage des antennes n'est pas matérialisé sur les plans.

La présente servitude comprend également au profit du "fonds dominant" le droit de passage à pied sur le "fonds servant" pour permettre l'exercice de cette servitude. Ce droit de passage fait l'objet d'une servitude précédente et est identifié "S3" sur les plans ci-annexés.

Précision faite :

- Que le "fonds servant" ne devra en aucun cas intervenir sur les équipements du "fonds dominant".

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20210713-20210707-9-2D-DE
Date de télétransmission : 13/07/2021
Date de réception préfecture : 13/07/2021

- Que le "fonds dominant" devra remettre en état à ses frais, toutes les dégradations qui pourraient être commises au "fonds servant" à l'occasion de l'exercice de ladite servitude.

- Que l'ensemble des frais afférents aux équipements appartenant au "fonds dominant" seront supporté exclusivement par lui.

- Que ladite servitude sera gérée et administrée par L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DES PROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE METRO-ESQUIROL.

F – MODIFICATION DE LA CINQUIEME PARTIE "ETAT DE REPARTITION DES CHARGES"

Afin de tenir compte des répartitions établies par Monsieur Xavier BRUNETIERE, géomètre-expert du cabinet OXYGEO, il convient de modifier la CINQUIEME PARTIE "ETAT DE REPARTITION DES CHARGES" de la division volumétrique d'origine.

Tout d'abord, il est rappelé que cette cinquième partie dispose ainsi que :

« En ce qui concerne la quote-part de charges à affecter à chaque volume, elle sera calculée :

- soit en fonction des consommations effectives de chaque propriétaire ;
- soit en fonction des surfaces hors-œuvre brutes pondérées des constructions comprises à l'intérieur des volumes ; la pondération s'effectuant de la façon suivante :
 - o surfaces des constructions à usage de bureaux ou de commerces, et surfaces à l'usage du métro en rez-de-chaussée (accueil, billetterie, etc,...) : coefficient 1
 - o surfaces des constructions à l'usage du métro en infrastructure : coefficient 0.55
 - o surfaces des terrasses, balcons, toitures, circulations : coefficient 0.10 »

Monsieur Xavier BRUNETIERE précisé : il est à noter qu'il existe également un local technique à l'usage du métro au 1er étage du bâtiment. En l'absence d'indication spécifique concernant cette localisation, la superficie hors-œuvre de ce local sera prise en compte avec un coefficient de 0.55.

Les Surfaces Hors Œuvre Brut de chaque Volume ont été calculées :

- à partir des relevés réalisés in situ en juillet et décembre 2020 par le Cabinet OXYGEO Sompayrac, Géomètres-Experts à TOULOUSE, en ce qui concerne le rez-de-chaussée et les étages supérieurs,
- à partir des plans réalisés par M. SOURNAC G. du Service Patrimoine en juin 2016 et fournis par Mme MANIER Véronique le 07 décembre 2020 en ce qui concerne les sous-sols du volume 1.

Le tableau de répartition des charges qui s'applique désormais est le suivant :

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20210713-20210707-9-2D-DE
Date de télétransmission : 13/07/2021
Date de réception préfecture : 13/07/2021

TABLEAU DE LA REPARTITION DES QUOTES-PARTS DE CHARGES

Calcul Quotes-Parts de charges					
Volume	Etage	SHOB	Pondération	S pondérée	QP charges
1	Sous quai	266.1	0.55	146.4	377
	Quai	248.3	0.55	136.6	
	Inter -1	200.9	0.55	110.5	
	Inter -2	110.2	0.55	60.6	
	Inter -3	135.7	0.55	74.6	
	RDC	133.4	1.00	133.4	
	E1	9.2	1.00	9.2	
2	RDC	74.9	1.00	74.9	621
	E1	198.4	1.00	198.4	
	Balcons E1	2.2	0.10	0.2	
	E2	213.5	1.00	213.5	
	Balcons E2	21.6	0.10	2.2	
	E3	215.1	1.00	215.1	
	Balcons E3	6.2	0.10	0.6	
	E4	213.6	1.00	213.6	
	Balcons E4	0.2	0.10	0.0	
	E5	180.1	1.00	180.1	
	Terrasse E5	26.7	0.10	2.7	
	Terrasse toit	42.7	0.10	4.3	
3	RDC	4.5	1.00	4.5	2
TOTAL :				1781.3	1000

Il est précisé que toutes les définitions de charges contenues dans la cinquième partie de l'Etat Descriptif de Division en Volumes originaire restent inchangées.

De même reste inchangé le mode de calcul des quotes-parts de charges à affecter à chaque volume.

G – CONVENTIONS PARTICULIERES ENTRE LES VOLUMES 1 et 2

Il est ci-après établies les conventions particulières entre les propriétaires des VOLUMES 1 et 2.

Ces conventions s'appliqueront sans limitation de durée tant que le propriétaire du VOLUME 1 exploitera dans l'ensemble immobilier objet des présentes son activité permettant le fonctionnement des transports en commun sur l'agglomération toulousaine et nécessaires à la continuité du service public.

Ces conventions s'appliqueront de fait aux propriétaires successifs du VOLUME 2, y compris dans le cas de mutation à titre gratuit et à tous occupants à quelque titre que ce soit.

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20210713-20210707-9-2D-DE
Date de télétransmission : 13/07/2021
Date de réception préfecture : 13/07/2021

Le propriétaire du VOLUME 2 s'engage, sous sa responsabilité, à informer son ou ses locataires de l'existence de ces conventions particulières lesquelles devront être expressément annexées à chaque bail qui pourra être signé par le propriétaire du VOLUME 2, avec acceptation expresse et sans réserve du "PRENEUR".

Ces conventions particulières sont les suivantes :

1°) Gaines de ventilation

Il est ici précisé que se trouve dans les fractions 103, 104, 105, 106, 107 et 108 du VOLUME 1 une gaine de ventilation des tunnels du métro, une gaine de ventilation de la station de métro "Esquirol" et une gaine de ventilation des locaux techniques de la station de métro "Esquirol".

Concernant ces gaines de ventilation, il est convenu que :

- L'ouvrage maçonnée de chaque gaine de désenfumage est coupe-feu 2 heures : son intégrité ne doit en aucun cas être remise en cause par des travaux du propriétaire du VOLUME 2 (percements, démolition, contrainte, accroche ...).
- Leur émergence en toiture doit être accessible au propriétaire du VOLUME 1 et plus particulièrement à Tisséo Voyageur et ses prestataires pour des contrôles de débits ou acoustiques (occurrence : 2 fois par an). Cet accès est permis en vertu de la servitude "S3" ci-dessus.
- Aucun objet ne doit être placé dans la veine d'air au niveau du rejet en toiture.

Le propriétaire du VOLUME 1 précise que l'air extrait par ces gaines est vicié (poussières, fumées, gaz d'échappement, ...). Le propriétaire du VOLUME 2 déclare avoir parfaitement été informé de cette situation et ne pas s'y opposer.

2°) Ascenseur accès PMR à la station de métro

Il est ici précisé que se trouve dans les fractions 102 et 103 l'ascenseur d'accès PMR à la station de métro "Esquirol".

Concernant cet ascenseur, il est convenu que l'ouvrage maçonnée de la gaine de l'ascenseur est coupe-feu 2 heures : son intégrité ne doit en aucun cas être remise en cause par des travaux du propriétaire du VOLUME 2 (percements, démolition, contrainte, ...).

3°) Dalle du rez-de-chaussée

Concernant la dalle du rez-de-chaussée, laquelle est incluse dans la fraction 101 du VOLUME 1, il est convenu que que :

- L'ouvrage maçonnée de la couverture de la station de métro ESQUIROL, est coupe-feu 2 heures : son intégrité ne doit en aucun cas être remise en cause par des travaux du nouveau propriétaire (percements, démolition, contrainte, charge ...) ;
- En tout état de cause cette dalle devra rester étanche, de sorte que seul son propriétaire pourra intervenir sur celle-ci, à savoir le propriétaire du VOLUME 1 ;
- Toute modification de la structure des autres lots, impliquant une charge supplémentaire sur la structure du bâtiment et par conséquent sur cette dalle ne pourrait avoir lieu sans autorisation expresse du propriétaire du VOLUME 1 et plus particulièrement de Tisséo Collectivités, et après analyses et calculs par des experts.

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20210713-20210707-9-2D-DE
Date de télétransmission : 13/07/2021
Date de réception préfecture : 13/07/2021

4°) Servitudes d'ancrage ou d'accrochage

Par dérogation à ce qui est prévu dans la QUATRIEME PARTIE – TITRE II – CHAPITRE I – 2°) "Servitudes d'ancrage ou d'accrochage" il est ici expressément convenu que le propriétaire du VOLUME 2 s'interdit d'effectuer tous percements, ancrages ou accrochages divers de quelques natures que ce soit sur les éléments suivants :

- Dalle du rez-de-chaussée appartenant au VOLUME 1,
- Murs des gaines de ventilation,
- Murs de l'ascenseur PMR,

Le tout tel que dit ci-avant.

5°) Sécurité incendie

Le propriétaire du VOLUME 2 s'engage expressément à respecter :

- l'arrêté du 24 décembre 2007 portant approbation des règles de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les gares.
- l'arrêté du 22 novembre 2005 relatif à la sécurité dans les tunnels des systèmes de transport public guidés urbains de personnes

6°) Précision d'ordre général

En tout état de cause, et compte tenu de la spécificité du présent ensemble immobilier qui abrite des équipements indispensables au bon fonctionnement des transports en commun de l'agglomération toulousaine et nécessaires à la continuité du service public, dans le cas de discordance de rédaction entre l'état descriptif de division en volumes d'origine et les présentes, ce seront les conditions les plus restrictives qui seront à retenir et ce afin de garantir le parfait fonctionnement des installations du propriétaire du VOLUME 1.

H - ACTUALISATION DES STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE DES PROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE METRO-ESQUIROL

A la suite des modifications apportées aux termes du présent acte, et plus particulièrement en ce qui concerne les répartitions des charges, et afin de mettre les statuts de l'association syndicale libre en conformité avec l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004, il y a lieu de les actualiser.

Les nouveaux statuts actualisés qui annulent et remplacent purement et simplement les précédents, demeurent annexés au présent acte.

I – PLANS - ANNEXES

Sont demeurés joints et annexés au présent acte :

1°) Diverses conventions approuvées entre les propriétaires actuels des volumes, à savoir :

- CONVENTION D'AUTORISATION D'INSTALLATION D'EQUIPEMENTS ET CONDITIONS D'ACCES POUR INTERVENTION SUR LESDITS EQUIPEMENTS datée du
- CONVENTION D'AUTORISATION D'ACCES A LA VITRINE SITUEE RUE DES CHANGES PAR L'ACCES PMR DE LA STATION DE METRO ESQUIROL datée du

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20210713-20210707-9-2D-DE
Date de télétransmission : 13/07/2021
Date de réception préfecture : 13/07/2021

- Document "accès aux équipements radio du 1 place esquirol",

Lesdites conventions s'appliqueront obligatoirement à tous propriétaires des volumes du présent ensemble immobilier, y compris dans le cas de mutation, ainsi qu'à titre gratuit, et à tous occupants à quelque titre que ce soit.

Elles peuvent venir en complément des servitudes ci-avant créer.

Ces conventions bien qu'étant des annexes sont à considérer comme faisant partie intégrante du présent acte.

2°) Les plans planimétriques établis par M. Xavier BRUNETIERE, géomètre-expert du cabinet OXYGEO SOMPAYRAC demeurant à TOULOUSE (31500) 40 avenue de Castres, suivants :

- Plan du rez-de-chaussée daté 24/03/2021,
- Plan du premier étage daté 24/03/2021,
- Plan du deuxième étage daté 24/03/2021,
- Plan du troisième étage daté 24/03/2021,
- Plan du quatrième étage daté 24/03/2021,
- Plan du cinquième étage daté 24/03/2021,
- Plan toit daté 24/03/2021,

CHAPITRE III – DISPOSITIONS DIVERSES

A – PUBLICITE FONCIERE

Le présent acte et les statuts actualisés de L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DES PROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE METRO-ESQUIROL, seront publiés au service de la publicité foncière compétent, conformément à la loi N° 65-557 du 10 juillet 1965, et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière et déposé auprès de la Préfecture compétente en ce qui concerne les statuts actualisés de l'association syndicale libre.

B - ELECTION DE DOMICILE

Domicile est élu de plein droit dans l'ensemble immobilier objet des présentes.

Fait à TOULOUSE (Haute-Garonne)
L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN
LE.....

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20210713-20210707-9-2D-DE
Date de télétransmission : 13/07/2021
Date de réception préfecture : 13/07/2021

**STATUTS actualisés
DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE
DES PROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE
METRO-ESQUIROL
situé à TOULOUSE (Haute-Garonne)
1 place Esquirol et rue des Changes, à l'angle de ces deux voies**

Exposé

Préalablement, il est exposé que l'immeuble situé à TOULOUSE (Haute-Garonne) 1 place Esquirol et rue des Changes, à l'angle de ces deux voies, figurant au cadastre de ladite commune sous les relations suivantes :

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	CONTENANCE
818 AB	352	1 place Esquirol	00 ha 02 a 63 ca

a fait l'objet d'un état descriptif de division en volumes avec son cahier des règles, charges, servitudes générales et spéciales, y compris statuts de l'association syndicale libre, établi aux termes d'un acte reçu par Maître CHWARTZ, Notaire à Toulouse, le 30/06/1994 et publié au 1er bureau des hypothèques de Toulouse le 04/08/1994, Vol. 94P n° 8154 , aux termes dudit acte il a été créé TROIS (3) volumes identifiés par les n° 1 à 3 inclus.

Ledit état descriptif de division et en volumes fait l'objet d'un PREMIER MODIFICATIF suivant acte reçu par Maître Thomas MILHES, Notaire associé à TOULOUSE (Haute-Garonne), le2021, en cours de publication au service de la publicité foncière de TOULOUSE 1, aux termes dudit acte il a été notamment procédé à la modification des désignations des volumes, à la constitution de nouvelles servitudes entre volumes et à la détermination des charges devant revenir à chaque volume

En outre, les statuts de l'association syndicale libre figurant dans l'acte précité ont été établi en conformité avec la loi du 21 juin 1865. Ces statuts ne sont plus en conformité avec la législation en vigueur et notamment l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004, modifié par le décret n° 2006-504 du 3 mai 2006, de sorte qu'il convient de les actualiser.

En conséquence, les statuts figurant dans l'acte précité de Maître CHWARTZ sont purement et simplement supprimés et remplacés par les nouveaux statuts dont la teneur demeure ci-après.

Titre I. - Formation. Caractéristiques particulières.

Article 1er . - Formation

Il est formé une association syndicale libre, régie par l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004, modifié par le décret n° 2006-504 du 3 mai 2006, sur les associations syndicales, de propriétaires, et par les présents statuts.

Le périmètre régi par l'association syndicale est celui défini dans l'état descriptif de division en volumes.

L'ensemble immobilier, objet de l'état descriptif de division en volumes est situé à TOULOUSE (Haute-Garonne), 1 place Esquirol et rue des Changes, à l'angle de ces deux voies, figurant au cadastre de ladite commune sous les relations suivantes :

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	CONTENANCE
818 AB	352	1 place Esquirol	00 ha 02 a 63 ca

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20210713-20210707-9-2D-DE
Date de télétransmission : 13/07/2021
Date de réception préfecture : 13/07/2021

Article 2 . - Membres de l'association

1° Sont et seront membres de l'association syndicale libre, les propriétaires présents et futurs des droits immobiliers formant l'ensemble immobilier dont le périmètre est défini par l'article 1 ci-dessus et dépendant des VOLUMES N° 1, 2 et 3.

En cas d'usufruit, le nu-propiétaire est seul membre de l'association. Il informe l'usufruitier de la création ou de l'existence de l'association et des décisions prises par elle. Il peut, toutefois, être convenu avec l'usufruitier que celui-ci prendra seul la qualité de membre de l'association et l'informer des décisions prises par celle-ci.

En cas d'existence d'une copropriété, chaque copropriétaire est membre de l'association de propriétaires, et devra donner individuellement son consentement à l'adhésion à l'association, sauf si l'adhésion résulte de l'acte de mutation à son profit.

2° L'adhésion dont fait état l'article 7 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 résulte :

a) Soit de la participation du ou des propriétaires à l'acte portant constitution de la présente association et établissement de ses statuts ;

b) Soit de tout acte de mutation à titre onéreux ou rémunérateur des terrains visés en 1°) ci-avant intervenant entre les propriétaires visés en a) ci-dessus et tous acquéreurs ou bénéficiaires d'apport.

3° L'adhésion à l'association résulte également de toute mutation de tout ou partie des terrains visés en 1° ci-dessus.

Article 3 . - Objet

I. - Cette association syndicale a pour objet :

La gestion, le fonctionnement, l'entretien, la réparation, la reconstruction, le remplacement s'il y a lieu, l'amélioration et éventuellement la création d'éléments d'équipement communs à tous ses membres ou à plusieurs d'entre eux, et en particulier :

- des réseaux généraux, divers d'eau, d'électricité, d'assainissement, de drainage, etc... avec leurs accessoires, jusqu'aux branchements particuliers, branchements non compris, de chaque volume ;
- et, d'une façon générale, de tous les ouvrages, éléments d'équipement communs et aménagements d'intérêt commun.

L'application et le respect dudit "Cahier des Règles, Charges, Servitudes Générales et spéciales" contenu dans l'Etat Descriptif de Division en Volumes et son premier modificatif.

La gestion et l'administration des conventions particulières ou servitudes dont la gestion ou l'administration ont été confiées à l'association notamment dans le cahier des règles, charges, servitudes générales et spéciales dans l'état descriptif de division en volumes et son premier modificatif, et plus particulièrement en ce qui concerne les servitudes.

La répartition des dépenses entre les membres de l'association et leur recouvrement.

La souscription de toutes les assurances obligatoires concernant les volumes dont l'association sera propriétaire.

Et d'une façon générale, toutes opérations financières, mobilières et immobilières, administratives ou juridiques concourant aux objets définis, notamment la

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20210713-20210707-9-2D-DE
Date de télétransmission : 13/07/2021
Date de réception préfecture : 13/07/2021

réception de toutes subventions et la conclusion de tous emprunts.

L'association syndicale pourra, en outre, se charger de travaux d'entretien et de gestion pour le compte et aux frais exclusifs d'un ou plusieurs de ses membres.

Enfin, l'association syndicale sera chargée de la mise en œuvre des travaux de reconstruction, en cas de destruction totale ou partielle de l'immeuble, dans la mesure où la reconstruction concerne plusieurs volumes

II. - A l'effet de ce qui précède :

Elle assumera toutes les dépenses afférentes à tous objets mobiliers et fournitures en conséquence de ce qui précède.

Elle pourra également contracter une assurance unique pour l'ensemble des volumes ; auquel cas le contrat devra prévoir l'individualisation de la prime afférente à chaque volume et des indemnités revenant à chaque volume en cas de sinistre.

Elle pourra agir en justice pour toute action portant sur la réalisation de son objet dans la mesure où la propriété des éléments d'équipement communs pour la gestion desquels elle est constituée lui est transférée.

III. - L'association syndicale pourra être propriétaire de terrains communs et des biens nécessaires à la réalisation de son objet. Elle pourra éventuellement céder à une ou des personnes morales de droit public, ou consentir toute servitude tant active que passive au profit des mêmes personnes.

Article 4 . - Dénomination

L'association sera dénommée : **"ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DES PROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE METRO-ESQUIROL"**.

Article 5 . - Siège

Son siège est fixé au domicile du Président.

Il pourra être transféré en tout autre endroit, par simple décision du président de l'association syndicale.

Article 6 . - Durée

La durée de la présente association syndicale est illimitée. Toutefois, elle pourra être dissoute dans les conditions ci-après précisées sous l'article 25.

Titre II. - Assemblées générales

Article 7 . - Composition

L'assemblée générale se compose de toutes les personnes définies à l'article 2.

S'agissant d'une copropriété, conformément à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, le syndic de cette dernière la représente à l'assemblée générale de l'association sans avoir à justifier d'une autorisation préalable de l'assemblée générale de son syndicat. Néanmoins, l'assemblée générale d'un syndicat de copropriété peut mandater le président du conseil syndical, à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, pour une durée de un an, afin de représenter ses membres à l'assemblée générale de l'association syndicale libre.

Pour les décisions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'association syndicale libre pour lesquelles les statuts de ladite association prévoient une majorité qualifiée, le mandataire désigné dans les conditions prévues au

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20210713-20210707-9-2D-DE
Date de télétransmission : 13/07/2021
Date de réception préfecture : 13/07/2021

paragraphe précédent ne peut prendre part au vote s'il ne dispose d'une délibération de l'assemblée générale des copropriétaires le mandatant et se prononçant sur cette décision à la même majorité.

Dans le cas de nue-propriété et usufruit, le nu-propriétaire est seul membre de l'association, sauf convention contraire dont l'opposabilité est subordonnée à sa communication au président.

Si un lot appartient indivisément à plusieurs personnes, ses indivisaires sont tenus de choisir un représentant.

Tout membre de l'assemblée générale peut se faire représenter par un mandataire de son choix, porteur d'un pouvoir écrit. Le mandat ne vaut que pour une seule réunion. Il est toujours révocable. Une même personne ne peut détenir un nombre de pouvoirs supérieur au cinquième des membres en exercice (Décret n° 2006-504, 3 mai 2006, art. 19).

Chaque membre pourra être assisté de la personne de son choix sans que les autres membres ne puissent s'y opposer.

Avant chaque assemblée générale, le directeur constate les mutations intervenues depuis la dernière assemblée et modifie, en conséquence, l'état nominatif des membres de l'association.

Article 8 . - Pouvoirs

1° L'assemblée générale des propriétaires statuant dans les conditions de quorum et de majorité ci-après prévues est souveraine pour toutes les questions comprises dans l'objet du syndicat.

Elle nomme les membres du syndicat. Elle approuve leurs comptes et leur gestion.

2° Elle se prononce sur la modification des statuts de l'association, ainsi que le cahier des charges, s'il en existe un.

3° Les décisions régulièrement prises obligent tous les propriétaires, même ceux qui ont voté contre la décision ou qui n'ont pas été présents ou représentés à la réunion.

Article 9 . - Convocation

1° L'assemblée générale est réunie chaque année, à titre ordinaire.

Elle peut être convoquée extraordinairement lorsque le syndicat ou le directeur le jugent nécessaire.

En outre, elle doit être convoquée lorsque la demande écrite a été faite au syndicat par des membres de l'assemblée représentant au moins la moitié des voix de ladite assemblée.

2° Les convocations sont adressées par le président ou le directeur s'il y en a un. Elles peuvent l'être par une lettre recommandée avec AR ou remise contre émargement. Elles doivent être reçues par chacun des membres au moins quinze (15) jours avant la date fixée pour la réunion. Elles contiennent le jour, le lieu, l'heure de la réunion et l'ordre du jour. Elles sont adressées aux membres de l'association ou à leurs représentants, au domicile qu'ils ont fait connaître.

La convocation à l'assemblée générale par lettre recommandée électronique sera possible dans les conditions édictées par la loi.

3° Lorsque l'assemblée est convoquée sur la demande de membres représentant la moitié au moins des voix, ces membres indiquent au syndicat les questions à porter à l'ordre du jour et formulent les projets de résolutions. Dans cette même éventualité, le syndicat peut formuler, en outre, son propre ordre du jour et ses projets de résolutions et les présenter distinctement.

Article 10 . - Voix

Chaque membre de l'assemblée dispose d'un nombre de voix établies dans le PREMIER MODIFICATIF de l'Etat Descriptif de Division en Volumes précité, savoir :

VOLUME	VOIX en 1.000èmes
1	377
2	621
3	2
Total	1.000/1.000èmes

Dans le cas de mise en copropriété de l'un des volumes, une modification des statuts devra être réalisée afin d'établir un nouveau tableau des voix qui devra prévoir d'attribuer des voix à chaque copropriétaire qui sera donc membre de la présente association.

2° Le président de l'association établit chaque année, au 1er janvier, le tableau portant définition du nombre des voix des propriétaires, sauf en cas de vente, après le 1er janvier, à attribuer ces voix à l'acquéreur.

En cas de différend, le bureau de l'assemblée générale a compétence pour statuer souverainement sur le nombre de voix appartenant à chaque propriétaire.

Article 11 . - Majorité

1° Sauf les exceptions ci-après énoncées les décisions de l'assemblée générale sont prises par les deux tiers au moins des propriétaires (présents, représentés ou non) détenant ensemble les deux tiers au moins des voix.

2° Compte tenu de la nature des équipements qui sont abrités dans l'immeuble objet de l'ensemble immobilier, et notamment en raison du fait que ceux-ci sont une condition essentielle du bon fonctionnement des transports de l'agglomération toulousaine et de la continuité du service public, toutes décisions de réaliser des travaux qui affecteraient les "ouvrages de base", devront préalablement à leur réalisation obtenir un accord en assemblée générale du propriétaire du VOLUME 1. A cet effet, le demandeur souhaitant réaliser les travaux devra fournir tous les documents nécessaires précisant ce qui est envisagé et les éventuelles conséquences sur la structure de l'immeuble et/ou les réseaux ou encore les divers équipements.

En outre, il est ici rappelé au propriétaire du VOLUME 2 qu'il lui est formellement interdit d'intervenir sur les ouvrages et équipements spécifiques du VOLUME 1 et ce tel que prévu dans le PREMIER MODIFICATIF de l'état descriptif de division en volumes.

Article 12 . - Quorum - Tenue des assemblées

Pour pouvoir valablement délibérer, les membres présents, représentés, ou encore votants par correspondance devront représenter ensemble 700 voix sur 1000. Dans le cas où ce quorum ne serait pas atteint, l'assemblée générale ne pourra pas se tenir et le président devra procéder à une nouvelle convocation. Dans le cas où la nouvelle convocation serait strictement identique à la précédente le délai de convocation pourra être réduit à sept (7) jours. Si des modifications sont apportées à la convocation, le délai prévu à l'article 9 ci-dessus s'appliquera. Lors de cette nouvelle assemblée le même principe de quorum s'appliquera.

L'assemblée générale est présidée par le président ou, à son défaut, par un membre du syndicat désigné par celui-ci à cet effet, assisté d'un scrutateur choisi par elle ; elle nomme un secrétaire de séance.

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20210713-20210707-9-2D-DE
Date de télétransmission : 13/07/2021
Date de réception préfecture : 13/07/2021

Il est tenu une feuille de présence contenant les nom, prénoms et domicile des propriétaires présents ou représentés et le nombre des voix auxquelles chacun d'eux à droit. Cette feuille est certifiée par les membres du bureau de l'assemblée. Elle doit être communiquée à tout propriétaire le requérant.

L'assemblée pourra se tenir à distance de l'une des manières suivantes :

- visioconférence,
- ou audioconférence
- ou tout autre moyen de communication électronique.

Tout membre souhaitant participer à distance à l'assemblée devra en informer le Président au moins trois jours francs avant la date de l'assemblée.

Les procès-verbaux et feuilles de présence indiqueront les noms des télé participants, sans leur signature.

En outre, les membres peuvent, par ailleurs, voter par correspondance avant la tenue de l'assemblée générale, au moyen d'un formulaire établi conformément au modèle fixé en matière d'assemblée générale de copropriété par l'arrêté du 2 juillet 2020 "fixant le modèle de formulaire de vote par correspondance aux assemblée générale de copropriétaires". Si la résolution objet du vote par correspondance est amendée en cours d'assemblée générale, le votant par correspondance ayant voté favorablement est considéré défaillant pour cette résolution.

Les conditions d'identification des membres usant de moyens de communication électronique pour participer à l'assemblée générale et les modalités de remise au syndic du formulaire de vote par correspondance sont définies par décret en Conseil d'Etat.

Article 13 . - Ordre du jour

L'ordre du jour fixe les questions sur lesquelles l'assemblée peut valablement statuer. Il est arrêté par l'auteur de la convocation.

Lors de l'assemblée générale ordinaire, la discussion porte sur les questions inscrites à l'ordre du jour ainsi que sur toutes questions posées par un ou plusieurs membres au syndicat par lettre recommandée avec demande d'avis de réception huit jours au moins avant la séance.

Dans les réunions extraordinaires ou lorsque la convocation de l'assemblée a été demandée par la moitié des membres de l'association, l'assemblée ne peut délibérer que sur les questions expressément mentionnées sur les convocations.

L'assemblée ne peut valablement statuer sur une question qui n'avait pas été expressément inscrite à l'ordre du jour. Doivent être communiqués aux propriétaires, avec la convocation, les documents nécessaires à une information suffisante sur les éléments inscrit à l'ordre du jour.

Article 14 . - Délibérations

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre spécial, ouvert à cet effet et conservé par le secrétaire.

Toute délibération est constatée par un procès-verbal signé par le président et indiquant le résultat des votes. Le texte de la délibération soumise au vote y est annexé.

Ce procès-verbal est certifié par le président.

Le procès-verbal de la séance est notifié par pli simple, et par le président ou le directeur, s'il en existe, aux propriétaires ayant voté "pour" à l'ensemble des résolutions examinées.

La copie du procès-verbal certifiée est adressée sous pli recommandé avec demande d'avis de réception ou par lettre recommandée électronique dans les conditions édictées par la loi, aux membres n'ayant pas participé à l'assemblée ou à ceux ayant voté à l'inverse des résolutions adoptées. Ces derniers pourront intenter un recours contentieux dans un délai de deux (2) mois à compter de la signification du procès-verbal. Son point de départ est le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée avec AR à son destinataire.

Titre III. - Administration

Article 15 . - Principe

L'association est administrée par un syndicat de membres désignés par l'assemblée générale. Le syndicat désigne parmi ses membres un bureau constitué d'un président, un vice-président, un trésorier et un secrétaire susceptibles d'avoir des adjoints.

L'assemblée générale pourra permettre au syndicat de déléguer sa gestion à un cabinet d'administration de biens appelé "Directeur" élu à la majorité absolue pour une durée de un à trois ans.

Article 16 . - Désignation

Les membres du syndicat sont élus par l'assemblée générale à la majorité des voix présentes ou représentées, et pour une durée maximale de trois ans. Ils sont rééligibles.

Article 17 . - Réunions du syndicat et délibérations

1° Le syndicat se réunit, sous la présidence du président, à l'endroit indiqué par lui, toutes les fois qu'il le juge nécessaire.

Les délibérations du syndicat sont prises à la majorité. Le syndicat délibère valablement alors même que trois membres seraient présents, mais alors les décisions ne peuvent être prises qu'à l'unanimité.

2° Les délibérations sont inscrites, par ordre de date, sur un registre et signées par tous les membres présents à la séance. Tous les membres de l'association ont le droit de prendre communication du registre des délibérations.

Article 18 . - Pouvoirs et attributions du syndicat

Le syndicat a les pouvoirs les plus étendus dans le cadre et pour la réalisation de l'objet de l'association ci-dessus défini.

Il a notamment, sans que cette énumération soit limitative, les pouvoirs suivants :

- il administre, conserve et entretient tous les biens à usage communs et éléments d'équipements généraux, compris dans son périmètre et faisant partie de son objet ;
- il engage le personnel nécessaire à la conservation, à l'entretien et à la police des biens et équipements ci-dessus visés, fixe les conditions de son emploi et le rémunère ;
- il fait effectuer tous travaux d'entretien courant ou nécessaires et urgents ;
- il fait effectuer, sur décision de l'assemblée générale, tous travaux de création de biens à usage commun nouveau ou d'éléments d'équipements ; à cet effet, il conclut tous marchés, en surveille l'exécution et procède à leur règlement ;
- il établit le budget des dépenses d'administration ;
- il procède à l'appel, auprès des propriétaires, des fonds destinés à couvrir les dépenses de l'association ; il recouvre les fonds ;
- il autorise le président à agir en justice, sauf urgence, particulièrement en cas d'action en défense ;
- il transige, compromet, acquiesce et se désiste de toutes actions ;
- il peut consentir au président ou à des tiers, des délégations de pouvoirs ayant un objet limité.

Tous les pouvoirs du syndicat peuvent être délégués au directeur si l'assemblée générale de l'association l'a décidé conformément au dernier alinéa de l'article 15 ci-dessus.

Article 19 . - Pouvoirs et attributions du président

Le président, et en cas d'empêchement le vice-président, représente l'association dans tous les actes de la vie civile, particulièrement en justice.

Il a notamment, sans que cette énumération soit limitative, les pouvoirs suivants :

- il fait appliquer l'ensemble des dispositions de l'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES, CAHIER DES REGLES, CHARGES, SERVITUDES GENERALES ET SPECIALES, et de son modificatif, étant investi des pouvoirs les plus étendu à cet effet ;
- il ouvre tous comptes en banque, les fait fonctionner au crédit et au débit, place et retire tous fonds ;
- il reçoit tous plis recommandé et donne toutes décharges et signatures au nom de l'association ;
- il conclut toutes conventions avec toutes administrations, collectivités locales et services concédés, reçoit toutes subventions, contracte tous engagements ;
- il établit chaque année le tableau des voix et obligations des propriétaires.

Titre IV. - Frais et charges

Article 20 . - Définition

Les frais et charges seront supportés par l'ensemble des propriétaires, dans la proportion déterminée à l'article 21, ces frais concernent notamment :

- les frais d'entretien, de réparation et de remplacement de tous les réseaux, canalisations pouvant desservir en alimentation ou évacuation les volumes composant l'ensemble immobilier ou certains d'entre eux jusque et non compris les branchements avec les différents volumes et à l'exception des réseaux et canalisations desservant lesdits volumes depuis ces branchements, ou directement depuis les réseaux publics.
- les charges résultant des servitudes créées dans l'état descriptif de division en volumes et son premier modificatif, gérées et administrées par L'ASSOCIATION.
- les frais de fonctionnement de l'ASSOCIATION, notamment de l'assurance responsabilité civile.
- les dépenses entraînées par l'exécution des décisions valablement prises par l'assemblée générale de l'association par le syndicat, s'il en existe un, ou par le président.
- les droits, frais et émoluments de ou des actes d'acquisition des biens et droits immobiliers pouvant appartenir à l'association et de leurs suites.
- les dépenses de toutes natures imposées par les lois, textes, et règlements (telles qu'impôts, taxes, contributions, primes ou cotisations d'assurances).
- les dépenses entraînées par l'application des dispositions de tous documents particuliers à l'association, notamment celles se rapportant à l'entretien, aux réparations, à la reconstruction s'il y a lieu des droits immobiliers, équipements et autres ouvrages pouvant appartenir à l'association, ou des servitudes gérées et administrées par l'association, conformément aux dispositions du cahier des règles, charges,

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20210713-20210707-9-2D-DE
Date de télétransmission : 13/07/2021
Date de réception préfecture : 13/07/2021

servitudes générales et spéciales.

- les frais de fonctionnement de l'association, notamment les honoraires du directeur.

La présente désignation est énonciative et non limitative.

En cas de péril ou d'urgence, l'association pourra entreprendre tous travaux indispensables pour la conservation de la chose endommagée, quelle que soit l'origine des troubles.

Les dépenses qu'elle pourrait être amenée à engager de ce fait seront recouvrées dans les mêmes conditions que celles stipulées ci-après.

Sont formellement exclues des charges de l'association syndicale, les dépenses entraînées par le fait ou la faute, soit de l'un des membres de l'association, soit d'une personne ou d'un bien dont l'un de ceux-ci est légalement responsable, ainsi que le coût des travaux ou prestations réalisées pour le compte d'un ou plusieurs propriétaires.

Article 21 . - Répartition et paiement des charges

1° Les charges sont réparties entre les membres de l'association conformément à la répartition prévue sous l'article 10 ci-dessus, c'est-à-dire en fonction des voix de chaque membre.

2° Les charges définies en l'article 20 ci-dessus font l'objet d'appels de fonds adressés par le président du syndicat ou le directeur s'il en existe un à chaque propriétaire.

Ces appels sont faits aux époques déterminées par le syndicat, soit sur envoi d'un compte de dépenses effectuées, soit en fonction de la prévision budgétaire établie par le syndicat.

Article 22 . - Recouvrement des sommes et paiement des dépenses

Le président du syndicat ou le directeur s'il en existe un, est chargé de poursuivre la rentrée des sommes dues à l'association ; il assure le paiement des dépenses.

Il procède au recouvrement des sommes dues par les propriétaires.

Trente jours après une mise en demeure adressée par lettre recommandée, le propriétaire qui n'est pas à jour dans le paiement cesse de pouvoir jouir des services gérés par l'association syndicale. Les intérêts courent sur les sommes dues par lui au taux de 1 % par mois.

Compétence est donnée à M. le président du judiciaire du lieu de situation des immeubles, statuant en référé, pour autoriser le syndicat si celui-ci juge opportun de demander à prendre toutes mesures pour l'application de l'alinéa précédent.

Tout propriétaire est responsable tant de sa propre cotisation que de celle de ceux dont il tient son droit de propriété. Il peut donc être poursuivi directement par le seul fait de son acquisition, pour le paiement des arriérés dus par des auteurs.

Les créances de toute nature de l'association sont garanties par une hypothèque légale prévue par l'article 6 de l'ordonnance du 1er juillet 2004, mise en œuvre après mise en demeure du débiteur d'avoir à s'acquitter dans le mois qui suit. Le président du syndicat ou le directeur s'il en existe un a qualité pour faire inscrire cette hypothèque, en consentir mainlevée ou requérir sa radiation en cas d'extinction de la dette.

Article 23 . - Mutations

Chaque propriétaire s'engage, en cas de mutation, à imposer à ses acquéreurs l'obligation de prendre ses lieu et place dans l'association. Les locataires et occupants de lots sont informés sans délai de toute mutation.

Le propriétaire est tenu de faire connaître au syndicat, au plus tard quinze jours après la signature de l'acte, la mutation de sa propriété, faute de quoi il reste personnellement engagé envers l'association pour toutes cotisations ou dettes exigibles.

Titre V. - Dispositions diverses

Article 24 . - Carence de l'association syndicale

En cas de carence de l'association syndicale pour l'un quelconque de ses objets, un membre du syndicat peut être désigné d'office par le président du tribunal judiciaire, à la requête d'un propriétaire. Il dispose des pouvoirs du syndicat, sans limitation.

Article 25 . - Modification. Dissolution

1° Les modifications aux présents statuts pourront intervenir dans les conditions fixées en l'article 11 ci-dessus.

2° La dissolution de l'association syndicale ne peut être prononcée que par une délibération prise à la majorité des trois quarts des voix de tous les propriétaires.

En outre, cette dissolution ne peut intervenir que dans l'un des deux cas suivants :

- 1° Disparition totale de l'objet défini à l'article 3 ci-dessus ;
- 2° Approbation par l'association syndicale d'un autre mode de gestion constitué.

Les délibérations portant modifications statutaires ou dissolution sont déclarées en préfecture et publiées en extrait au Journal Officiel dans le délai légal de trois mois, et par les soins du président.

Article 26 – Distraction d'un volume

Compte tenu de la configuration de l'ensemble immobilier, la distraction d'un volume du périmètre de l'association syndicale libre est interdite.

Article 27 . - Pouvoirs pour déclarer et publier

Pour déclarer en Préfecture et publier un extrait des présentes au Journal officiel, pouvoirs sont donnés au porteur des présentes. Ce pouvoir s'étend à la publication au Service chargé de la publicité foncière du lieu de situation des immeubles associés.

L'article 8 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 dispose :

Art. 8. - *La déclaration de l'association syndicale libre est faite à la préfecture du département ou à la sous-préfecture de l'arrondissement où l'association a prévu d'avoir son siège. Deux exemplaires des statuts sont joints à la déclaration. Il est donné récépissé de celle-ci dans un délai de cinq jours.*

Un extrait des statuts doit, dans un délai d'un mois à compter de la date de délivrance du récépissé, être publié au Journal officiel.

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20210713-20210707-9-2D-DE
Date de télétransmission : 13/07/2021
Date de réception préfecture : 13/07/2021

*Dans les mêmes conditions, l'association fait connaître dans les trois mois et publie toute modification apportée à ses statuts.
L'omission des présentes formalités ne peut être opposée aux tiers par les membres de l'association.*

Article 28 . - Élection de domicile

Les propriétaires demeureront soumis, pour tous les effets des présentes, à la juridiction du tribunal judiciaire du lieu de situation des immeubles pour lesquels la présente association syndicale est formée.

Les présents statuts actualisés annulent et remplacent ceux figurant dans l'acte reçu par Maître CHWARTZ, Notaire à Toulouse, le 30/06/1994 et publié au 1er bureau des hypothèques de Toulouse le 04/08/1994, Vol. 94P n° 8154.

Fait à TOULOUSE (Haute-Garonne)
L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN
LE DIX HUIT MARS

PROJET