



URBANISME

**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA VILLE DE CAROMB N°2023-CM-04/10-11**

L'an deux mille vingt-trois, le Mercredi 4 Octobre à 18 heures 30, le Conseil Municipal de la Ville de CAROMB, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, dans la salle du Conseil Municipal, en session ordinaire et sous la présidence de Madame Valérie MICHELIER, Maire.

Date de convocation : 29 septembre 2023

Nombre de membres élus : 23

Nombre de membres convoqués : 23

Présents : (15) MICHELIER Valérie. METZGER Olivier. FROGER-DROZ Daisy. BRAQUET Jean-Pierre. MASSONNET Christine. AGNELLI Eva. BELLENGER Elisabeth. MICHELIER Pierre. BOULON Marc. MONTAGARD Monique. BONNAVENTURE Magali. MARCELLIN Valérie. DAUTEL Gilles. MORARD Christian. VANDENBERGHE RICHARD Séverine.

Absents ayant donné procuration (7) : BONNAVENTURE Richard (procuration à MONTAGARD Monique). ENDERLIN François (procuration à BELLENGER Elisabeth). DAVID-MESSILLIER Patrick (procuration à MICHELIER Valérie). AUGIER Magali (procuration à AGNELLI Eva). JAUME François (procuration à MICHELIER Pierre). BRUN Jean-Pierre (procuration à MORARD Christian). MEYNARD Delphine (procuration à DAUTEL Gilles).

Absent : (1) LANTENOIS Geoffrey

Assistait également à la réunion : Mme Catherine PIHOUE, Directrice Générale des Services.

DIVISION EN VOLUME RUE DE LA PLACETTE

Monsieur Jean-Pierre Braquet, rapporteur, expose à l'assemblée :

Une portion de domaine public, située entre les parcelles cadastrées section F n° 352, au sud, et F n° 391 et 392, au nord, se compose de la voirie composant la rue de la Placette.

Cette portion de voirie est surmontée de locaux d'habitation occupés par la propriété assise sur la parcelle cadastrée section F n° 352 au sud du passage couvert.

En raison de l'imbrication et de la superposition de programmes de statuts différents, qui sont techniquement autonomes, il a été décidé d'organiser cet ensemble immobilier en volumes.

Chaque volume de l'ensemble immobilier complexe constituera un immeuble juridiquement indépendant et autonome par rapport aux autres volumes, sans aucune quote-part de propriété indivise.

Afin de créer la parcelle qui constituera l'assiette de la présente division, il est nécessaire de procéder au déclassement du domaine public.

Envoyé en préfecture le 06/10/2023

Reçu en préfecture le 06/10/2023

Publié le

9 OCT. 2023

ID : 084-218400307-20231006-2023CM041011-DE

La parcelle F n° 1547, en cours de création, sera ainsi organisée en volumes selon le plan de division établi le 22 juin 2023 par le cabinet ARGENCE, annexé à la présente délibération.

Le volume 1 (passage couvert) sera attribué à la commune de CAROMB.

Le volume 2 (locaux d'habitation) sera attribué au propriétaire de la parcelle cadastrée section F n° 352.

Les frais relatifs à l'établissement de l'acte seront pris en charge, à part égale, par les deux propriétaires de volume.

Les fonctions de desserte et de circulation assurées par la voie étant entièrement préservées, il n'y a pas lieu de procéder à une enquête publique afin de réaliser la division en volumes.

**Le Conseil Municipal, entendu l'exposé du rapporteur,
après en avoir délibéré,**

DECIDE

DE PROCEDER à la division en volumes telle que présentée dans l'exposé et selon les documents établis par le cabinet ARGENCE, joints en annexes.

D'AUTORISER Madame le Maire, ou son délégataire, à signer tous les documents nécessaires à la poursuite de cette affaire.

DELIBERATION ADOPTEE A L'UNANIMITE

Fait et délibéré en Mairie, les jour, mois et an que dessus,
Pour expédition certifiée conforme,
à Caromb, transmise et publiée le 6 octobre 2023

Le Secrétaire de Séance

Christine MASSONNET



Le Maire,

Valérie MICHELIER



DEPARTEMENT DE VAUCLUSE

COMMUNE DE CAROMB

Propriété sise : Rue de la placette

(Création en cours de la parcelle F n°1547 sur le domaine public)

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

SOMMAIRE

1- INTRODUCTION

2 - DESIGNATION

3 - DIVISION EN VOLUMES

4 - SERVITUDES LIEES A L'ASSIETTE FONCIERE

5 - COMPOSITION DES VOLUMES

6 - DEFINITION NUMERIQUE DES VOLUMES

7 - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

8 - SERVITUDES GENERALES ET PARTICULIERES

9 - CAHIER DES REGLES D'USAGE ET D'OCCUPATION

1- INTRODUCTION

Le domaine public communal est propriétaire au rez-de-chaussée d'un passage couvert situé sur la parcelle cadastrée section F n°1547 sur la Commune de CAROMB (département de Vaucluse). Au-dessus de ce passage, des locaux d'habitation sont occupés par la propriété assise sur la parcelle cadastrée section F n°352 au Sud du passage couvert.

En raison de l'imbrication et de la superposition de programmes de statuts différents, qui sont techniquement autonomes, il a été décidé d'organiser cet ensemble immobilier en volumes et de créer une Association chargée d'assurer notamment la gestion des éléments d'équipements utiles à deux ou plusieurs 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 Cahier des Règles d'Usage et d'Occupation et 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, la destination de chacun des volumes sera évoquée au chapitre "DESTINATION" contenu dans le Cahier des Règles d'Usage et d'Occupation.

Note à l'intention du rédacteur de l'acte

Les documents établis par la présente division en volumes ne pourront faire l'objet d'un acte notarié qu'après publication du document d'arpentage portant création de la parcelle cadastrée F n°1547 issue du Domaine Public.

2 - DESIGNATION

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

Département de VAUCLUSE

Commune de CAROMB,

Section F n°1547 (*création parcellaire en cours*)

Pour une superficie arpentée de 12 m²

Sis Rue de la Placette

Tenant :

Au Nord :

- A l'immeuble sis 6, Rue de la Placette, cadastré sous la section F n°391 ;
- A l'immeuble sis 10, Rue de la Placette, cadastré sous la section F n°392 ;

A l'Est :

- A la Rue de la Placette ;

Au Sud :

- A l'immeuble sis 15, Rue de la Placette, cadastré sous la section F n°352 ;

A l'Ouest :

- A la Rue de la Placette ;

3 - DIVISION EN VOLUMES

Le présent ensemble immobilier est divisé en 2 volumes :

- Volume 1 : Passage couvert (*Domaine public communal*)
- Volume 2 : Locaux d'habitation

9 OCT. 2023

4 - SERVITUDES LIEES A L'ASSIETTE

- Servitudes existantes :

Aucun titre de propriété ne nous a été communiqué ; Il conviendra de vérifier dans ces derniers si des servitudes relatives à la parcelle F n° 352 peuvent concerner la division en volumes.

- Servitudes à créer :

Sans objet

5 - COMPOSITION DES VOLUMES

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

6 - DEFINITION NUMERIQUE DES VOLUMES

Chaque volume est défini numériquement dans l'assiette foncière constituée de la parcelle cadastrée F n°1547. Les définitions en planimétrie et en altimétrie sont issues des plans établis par le Cabinet Argence, Géomètre Expert à Carpentras, référencé 23289-EDDV (dressés à partir des relevés effectués à la date du 22/06/2023 et conformément à l'agencement des locaux à la date du mesurage).

6.1) Définition planimétrique

A chaque niveau particulier, le 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 local.

6.2) Définition altimétrique

La base et le sommet de chaque volume sont définis par un plan coté en altitudes normales NGF - IGN 1969.

7 - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION E

Volume n°1 : Passage couvert

Ce volume de forme régulière est représenté en bleu sur les plans ci-joints.

- Description :
Passage couvert
- Niveau :
Rez-de-chaussée et tréfonds.
- Définition numérique :
Cette fraction :
 - Est délimitée par les sommets n°20-21-22-23-24-25-20 ;
 - Est d'une superficie de 12m² ;
 - S'exerce sans limitation de profondeur et jusqu'à la cote 195.24m (dessous des poutres supportant le plancher du 1er étage) ;

Volume n°2 : Locaux d'habitation

Ce volume de forme régulière est représenté en rose sur les plans ci-joints.

- Description :
Locaux d'habitation
- Niveau :
1^{er} étage et aérien.
- Définition numérique :
Cette fraction :
 - Est délimitée par les sommets n°20-21-22-23-24-25-20 ;
 - Est d'une superficie de 12 m² ;
 - S'exerce de la cote 195.24m (dessous des poutres supportant le plancher du 1er étage) et sans limitation de hauteur ;

TABLEAU RECAPITULATIF

Etat Descriptif de Division en Volumes
Commune de CAROMB - Département de Vaucluse
Parcelle cadastrée section F n°1547 – (Division en cours)
Altitudes exprimées dans le système NGF – IGN 1969

Numéro de volume & Désignation	Niveau	Superficie du sous volume (en m ² env.)	Hauteur d'application des cotes altimétriques (en m)		Référence à la coupe
			Inférieure	Supérieure	
1 Passage couvert	Rez-de-chaussée et tréfonds	12 m ²	S.l.p	195,24m	A-A'
2 Locaux d'habitation	1er étage et espace aérien	12 m ²	195,24m	S.l.h	A-A'

L'état descriptif de division en volumes ci-dessus a été établi par le Cabinet ARGENCE, Géomètre Expert Foncier à Carpentras.

Sont annexés aux présentes :

- Le plan de division foncière ;
- Les plans de chacun des niveaux (Rez-de-chaussée et 1^{er} étage) ;
- Ainsi qu'un plan de coupe (A-A') ;

établis par le Cabinet ARGENCE, Géomètre Expert Foncier à Carpentras, à partir des relevés effectués à la date du 22/06/2023 et conformément à l'agencement des locaux à la date du mesurage, bases de calcul des présentes.

TABLEAU DES COORDONNEES DES SOMMETS PERIMETRIQUES DE CHAQUE VOLUME

Etat Descriptif de Division en Volumes
Commune de CAROMB - Département de Vaucluse
Parcelle cadastrée section F n°1547 – (Division en cours)
Coordonnées exprimées dans le système local

Points topographiques		
MAT	X	Y
20	74.98	197.02
21	77.38	196.50
22	78.58	196.19
23	79.91	195.78
24	79.27	193.32
25	74.50	194.93

8 – SERVITUDES ENTRE VOLUMES

8.1 - SERVITUDES GENERALES

Sans objet

8.2 - SERVITUDES PARTICULIERES

Sans objet

9 - CAHIER DES REGLES D'USAGE ET D'OCCUPATION

Le Géomètre-Expert rédacteur a été missionné pour dresser le présent Etat Descriptif de Division en Volumes, ainsi que pour organiser la gestion des charges particulières et des servitudes attachées à l'ensemble immobilier.

Seuls deux paragraphes du cahier des charges d'usage et d'occupation sont concernés par cette mission (voir paragraphe 9.3 et 9.4) et seront donc développés ci-après.

9.1 - REGLES D'UTILISATION ET DE DISPOSITION DES DIVERSES PARTIES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

9.1.1 - Dispositions Générales

9.1.2 - Entretien - Réparations

9.1.2.1 - Obligation générale d'entretien et réparations

9.1.2.2 - Ouvrages et équipements d'intérêt collectif

9.1.2.3 - Travaux

9.1.3 - Usage des équipements collectifs à plusieurs volumes

9.1.4 - Usage des volumes

9.1.4.1 - Généralités

9.1.4.2 - Occupation

9.1.4.3 - Aspect extérieur de l'ensemble immobilier

9.1.4.4 - Enseignes

9.1.4.5 - Devantures

9.1.4.6 - Modifications intérieures - travaux

9.1.4.7 - Sécurité - Salubrité

9.1.4.8 - Tranquillité

9.1.4.9 - Droits d'accès aux volumes

9.2 - OPERATIONS DIVERSES

8.2.1 - Mutations de propriété

8.2.2 - Hypothèques

8.2.3 - Locations

8.2.4 - Assurances - Reconstruction

9.3 - DESTINATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Le présent ensemble immobilier est destiné à un usage mixte d'habitation et de services publics.

9.4 - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX CHARGES

9.4.1 - Principes

Chaque propriétaire supportera le coût des dépenses de toute nature afférente à l'entretien, la réparation, le remplacement des biens dont il a la propriété par suite de l'acquisition de la construction qu'il en a faite.

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 volume, sont supportées par les bénéficiaires de cette servitude ou de cet équipement. Si, en fonction du parti technique adopté, un volume devait ne 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 à ces charges.

D'une manière générale, les charges de toute nature, seront supportées par le volume auquel profite le fait générateur de la dépense. En cas de contestation sur la nature ou l'origine de la dépense, la répartition sera effectuée par décision prise, par le Directeur de l'Association Syndicale en conformité de l'avis de

tout expert missionné à cet effet par l'Assemblée Générale, statuant au de l'Association Syndicale.

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

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...)

9.4.2 - Charges générales à l'ensemble immobilier

Constituent des charges communes à l'ensemble immobilier :

- Les frais de fonctionnement de toute nature de l'Association Syndicale, en ce compris les salaires et rémunérations (s'il en existe) ;
- Les primes de police d'assurance contre l'incendie et autres risques, souscrites par l'Association Syndicale 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 frais de justice concernant toute procédure dans laquelle l'Association Syndicale serait impliquée;

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Les charges énumérées ci-dessus, seront réparties entre les volumes ci-après dans les proportions suivantes :

N° de volume	Affectation	Quotes-parts
1	Passage couvert	100
2	Locaux d'habitation	900
	TOTAL	1000

Les charges définies ci-dessus seront réparties entre les différents volumes au prorata des surfaces des parties bâties ou non bâties comprises dans les volumes 1 et 2. Un coefficient pondérateur a été appliqué en fonction de la nature des superficies prises en compte dans le calcul.

LEGENDE :

- Application graphique de la limite fiscale
- Limite volumes

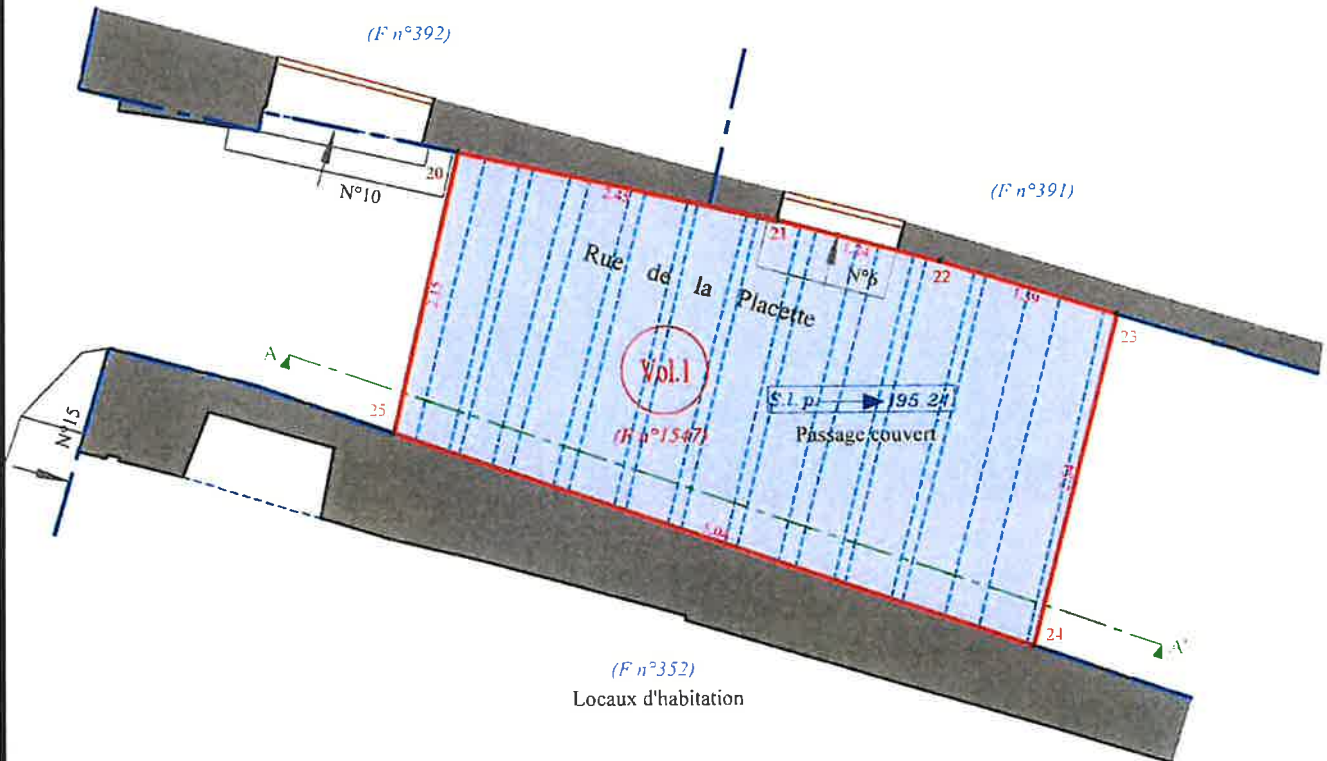
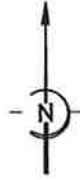
S.l.p. → 100.00 Niveau haut et niveau bas du volume

S.l.p. = Sans limitation de profondeur

S.l.h. = Sans limitation de hauteur



Points topographiques		
MAT	X	Y
20	74.98	197.02
21	77.38	196.50
22	78.58	196.19
23	79.91	195.78
24	79.27	193.32
25	74.50	194.93

Rez-de-chaussée



Système de référence planimétrique : Local

Système de référence altimétrique : Système NGF - IGN69 rattaché par GPS.

-  Volume n°1 : Passage couvert
-  Volume n°2 : Locaux d'habitation

Géomètre - Expert



SELARL CABINET ARGENCE

1059, Avenue Frédéric Mistral
84200 - CARPENTRAS
Téléphone : 04 90 63 13 88
Mail : contact-argence@groupe314.fr
Site : www.cabinet-argence.com

Plan dressé sur la base des relevés effectués le 22 juin 2023 et conformément à l'agencement des locaux à la date des mesurages.

Dossier n°23289

ECHELLE : 1/50



Envoyé en préfecture le 06/10/2023

Reçu en préfecture le 06/10/2023

Publié le - 9 OCT. 2023

ID : 084-218400307-20231006-2023CM041011-DE

LEGENDE :

--- Application graphique de la limite fiscale
— Limite volumes

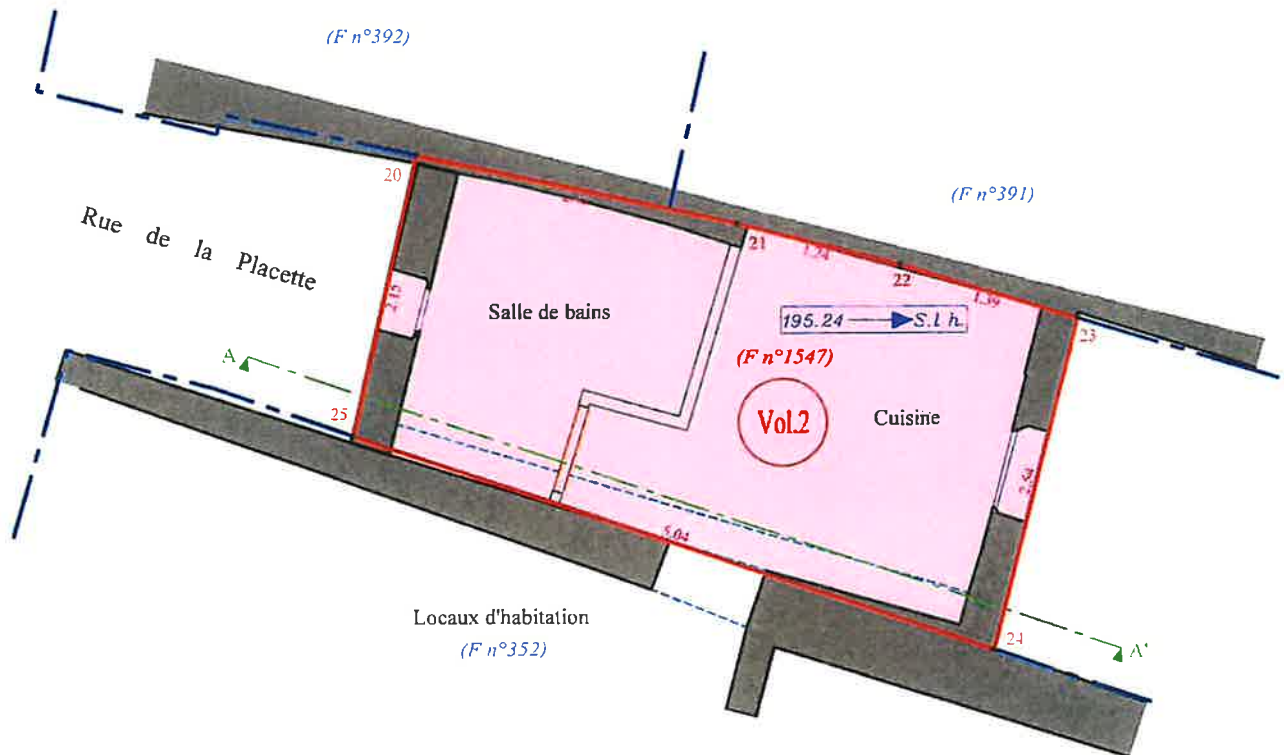
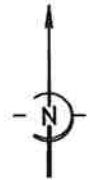
S.l.p. → 100.00 Niveau haut et niveau bas du volume

S.l.p. = Sans limitation de profondeur

S.l.h. = Sans limitation de hauteur


Points topographiques		
MAT	X	Y
20	74.98	197.02
21	77.38	196.50
22	78.58	196.19
23	79.91	195.78
24	79.27	193.32
25	74.50	194.93


1er étage



Système de référence planimétrique : Local

Système de référence altimétrique : Système NGF - IGN69 rattaché par GPS.

 Volume n°1 : Passage couvert

 Volume n°2 : Locaux d'habitation

Géomètre - Expert



SELARL CABINET ARGENCE

1059, Avenue Frédéric Mistral
84200 - CARPENTRAS
Téléphone : 04 90 63 13 88
Mail : contact-argence@groupe314.fr
Site : www.cabinet-argence.com

Plan dressé sur la base des relevés effectués le 22 juin 2023 et conformément à l'agencement des locaux à la date des mesurages.

Dossier n°23289

ECHELLE : 1/50



Envoyé en préfecture le 06/10/2023

Reçu en préfecture le 06/10/2023

Publié le **9 OCT. 2023**

ID : 084-218400307-20231006-2023CM041011-DE



Volume n°1 : Passage couvert



Volume n°2 : Locaux d'habitation

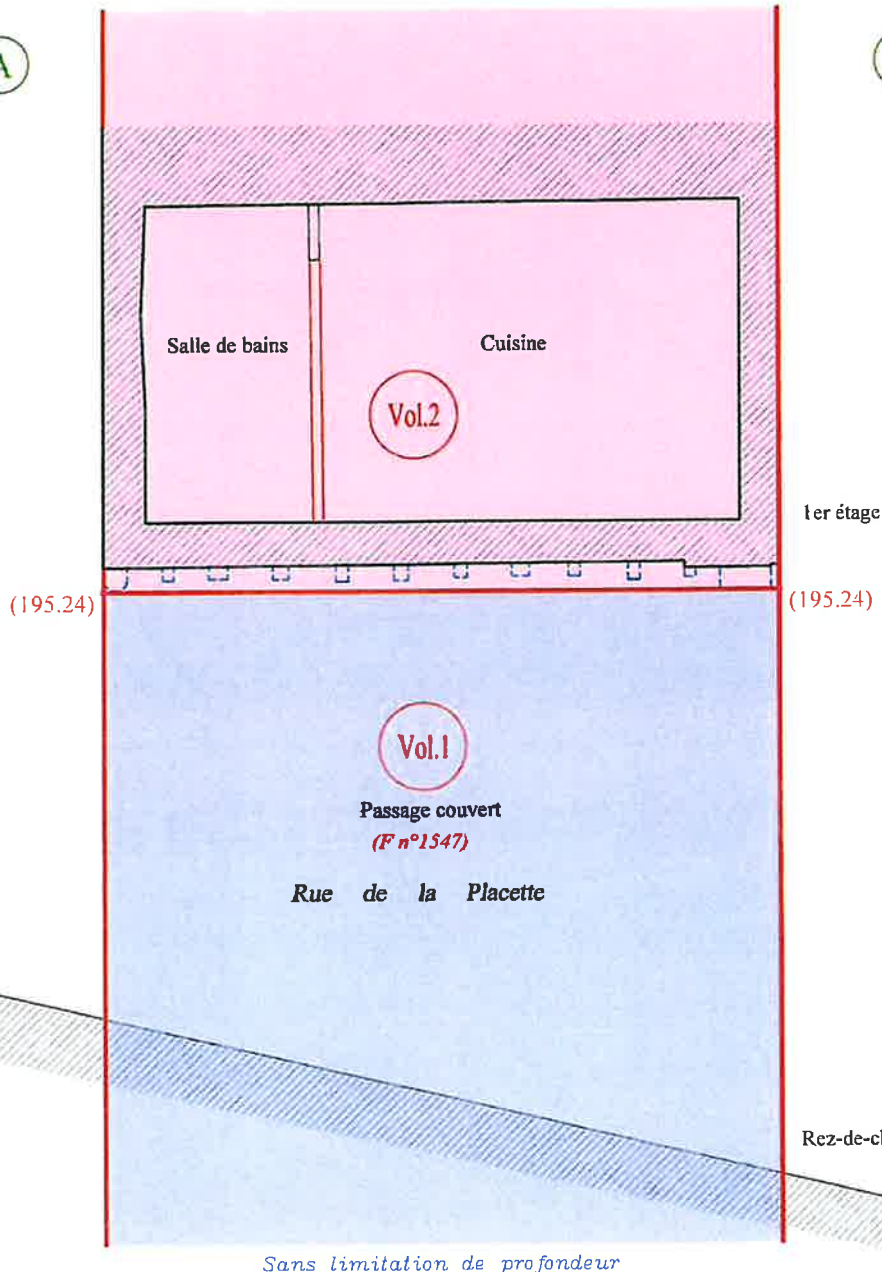
Coupe A-A'

Limite volumes

Sans limitation de hauteur

A

A'



(195.24)

(195.24)

Sans limitation de profondeur

HORIZONTALE DE REFERENCE A 190.00 METRES (Système NGF - IGN69)

Géomètre - Expert

Bureau d'Études VRD



SELARL CABINET ARGENCE

1059, Avenue Frédéric Mistral
84200 - CARPENTRAS
Téléphone : 04 90 63 13 88
Mail : contact-argence@groupe314.fr
Site : www.cabinet-argence.com

Plan dressé sur la base des relevés effectués le 22 juin 2023 et conformément à l'agencement des locaux à la date des mesurages.

Dossier n°23289

ECHELLE : 1/50



LEGENDE :

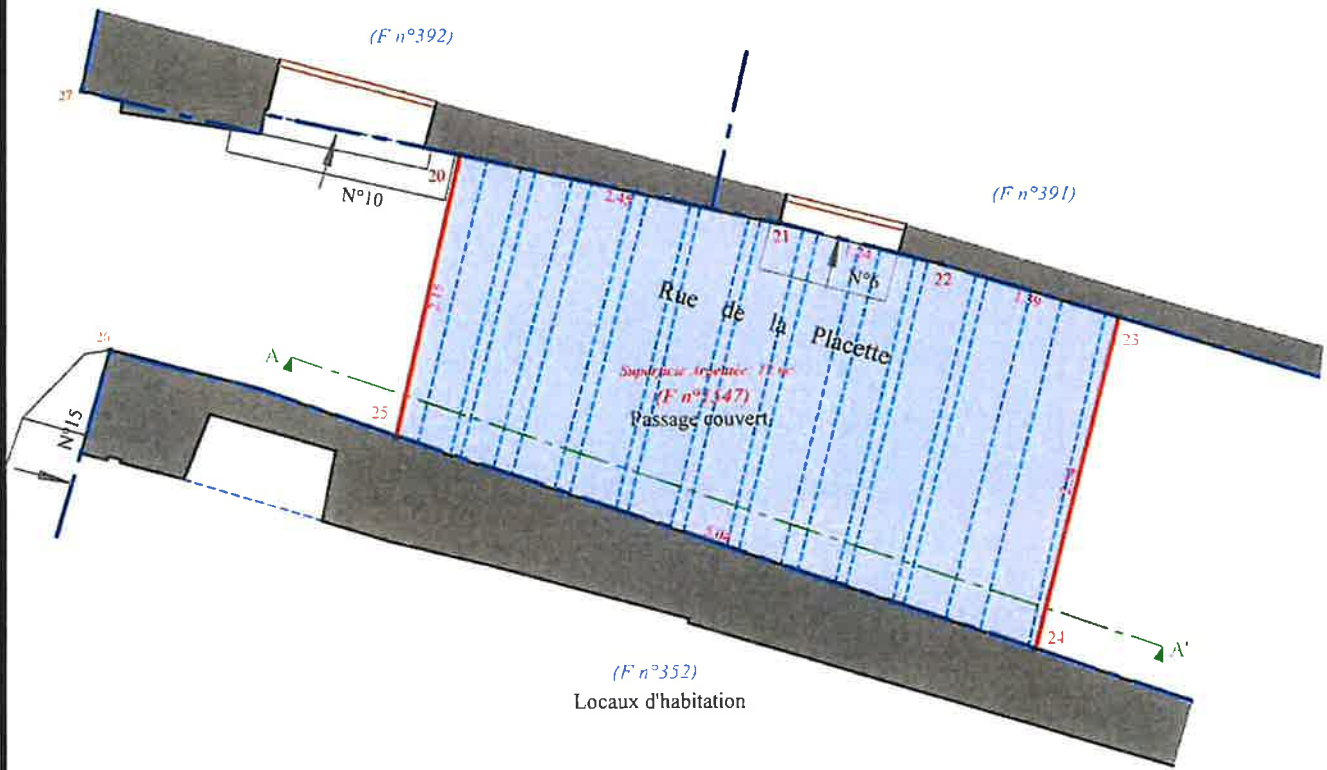
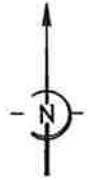
 Application graphique de la limite fiscale

 Limite divisoire

TERRE DIVISION

Rez-de-chaussée

Points topographiques		
MAT	X	Y
20	74.98	197.02
21	77.38	196.50
22	78.58	196.19
23	79.91	195.78
24	79.27	193.32
25	74.50	194.93



Système de référence planimétrique : Local

Géomètre - Expert

SELARL CABINET ARGENCE

1059, Avenue Frédéric Mistral
 84200 - CARPENTRAS
 Téléphone : 04 90 63 13 88
 Mail : contact-argence@groupe314.fr
 Site : www.cabinet-argence.com

Plan dressé sur la base des relevés effectués le 22 juin 2023 et conformément à l'agencement des locaux à la date des mesurages.
 Dossier n°23289

