

DEPARTEMENT DE L'ARDÈCHE

Commune d'AUBENAS

Lieu-dit : « 10 et 12 rue de la Grange »

Section F, n° 86 et Bien non cadastré

ANNEXE

Propriétés de M. et Mme Jean-Pascal BEYLIER et Communale

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES



Le 14 mars 2025

P25031



GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

SELARL

2A GEOMETRES-EXPERTS

Résidence l'Eden - 11 Allées de la Guinguette - 07200 AUBENAS

Tél : 04 75 89 94 05 - Email : contact@2a-geometres-experts.fr

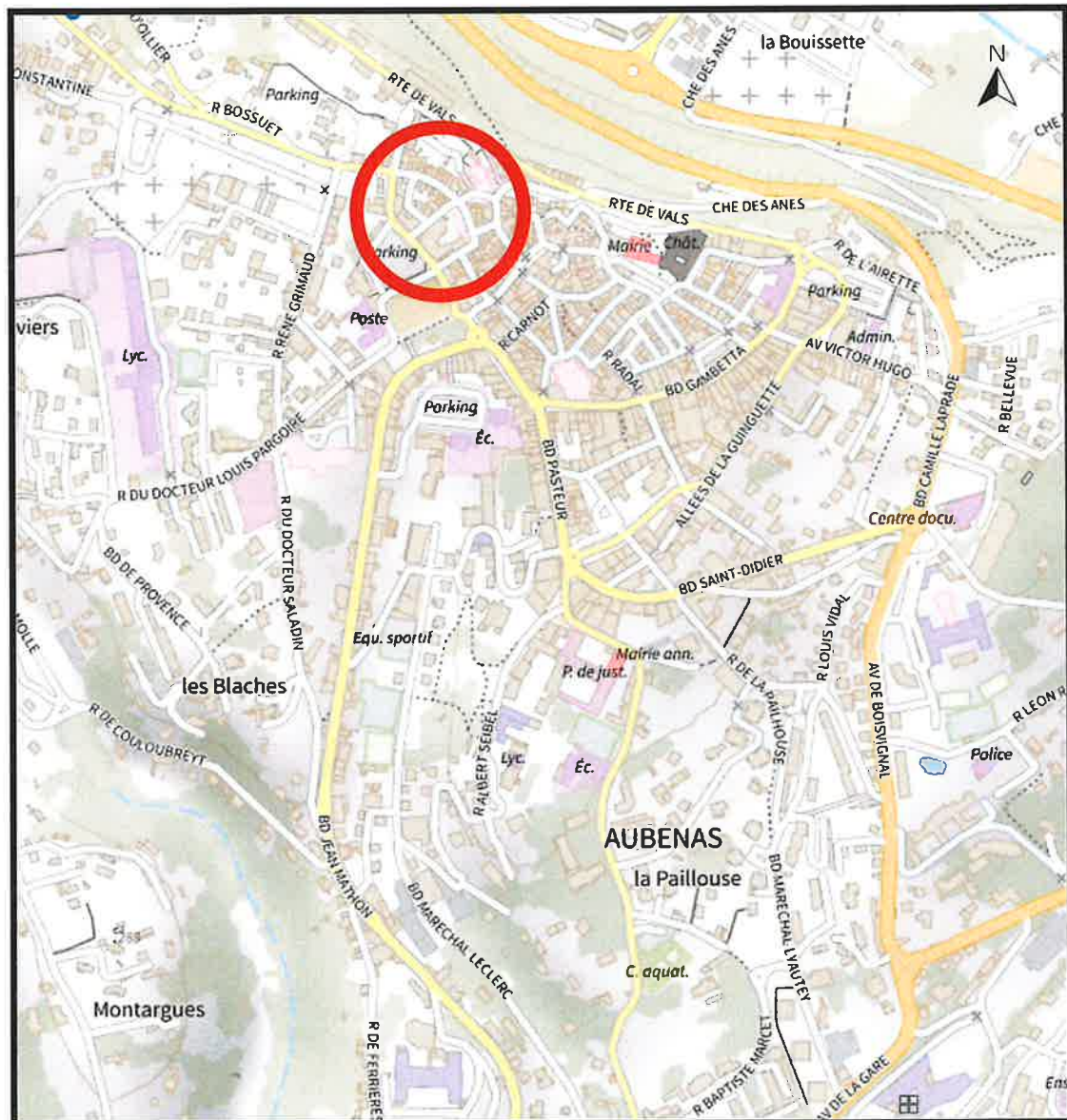
Titulaire des archives du cabinet SELARL Alain MONNIER Géomètre-Expert DPLG

Actes d'inscription professionnels
06/12/2019 - 2023/11/17-DEC2025-109-DE
Date de télétransmission : 17/11/2025
Date de réception préfecture : 17/11/2025

Bordereau des pièces

- Plan de situation
- Extrait du plan cadastral
- Plans :
 - Niveau rez-de-chaussée
 - Niveau premier étage
 - Coupe A-A'
 - Coupes B-B' et C-C'
- Etat descriptif de division en volumes
 - A) INTRODUCTION
 - B) DESIGNATION
 - C) DIVISION EN VOLUMES
 - D) COMPOSITION DES VOLUMES
 - E) DEFINITION NUMERIQUE
 - F) ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES
 - G) SERVITUDES

PLAN DE SITUATION



Extrait Carte IGN



SELARL

2A GEOMETRES-EXPERTS

Résidence l'Eden - 11 Allées de la Guinguette - 07200 AUBENAS

Tél : 04 75 89 94 05 - Email : contact@2ageometres-experts.fr

Titulaire des archives du cabinet SELARL Alain MONNIER Géomètre-Expert DPLG

Accusé de réception en préfecture
007-210700191-20251117-DEL2025-195-DE
Date de télétransmission : 17/11/2025
Date de réception préfecture : 17/11/2025

ECHELLE : 1/7500

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL



GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VUE D'APRÈS

SELARL

2A GEOMETRES-EXPERTS

Résidence l'Eden - 11 Allées de la Guinguette - 07200 AUBENAS

Tél : 04 75 89 94 05 - Email : contact@2ageometres-experts.fr

Titulaire des archives du cabinet SELARL Alain MONNIER Géomètre-Expert DPLG

Accusé de réception en préfecture
007-210700191-20251117-DEL2025-195-DE
Date de télétransmission : 17/11/2025
Date de réception préfecture : 17/11/2025

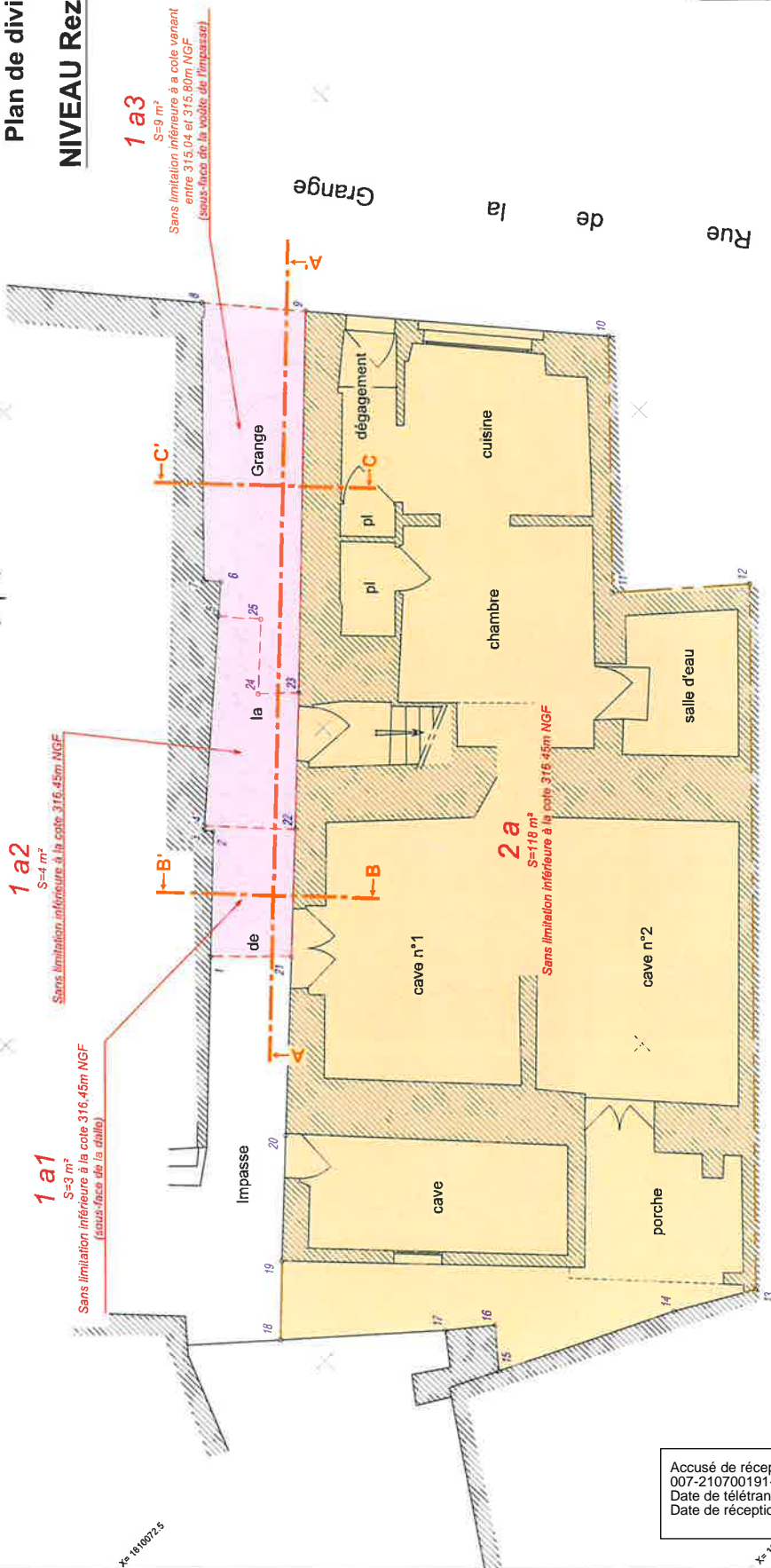
ECHELLE : 1/500

Propriétés Communale et de
M. et Mme Jean-Pascal BEYLIER

Commune d'AUBENAS
10 et 12 rue de la Grange - section F, parcelle n°86 et
bien non cadastré

Plan de division en volumes

NIVEAU Rez-de-chaussée (a)



ECHELLE : 1/75



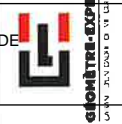
LEGENDE :

Systeme de coordonnées RGF93 Zone 4 (CC45)	
Nivellement NGF IGN1969 approché	
Construction	Construction
Bord chaussée	Bord chaussée
Clôture légère	Clôture légère
Haie végétale	Haie végétale
Mur de soutènement	Mur de soutènement
Mur en élévation	Mur en élévation
Rocher	Rocher
PB	PB
Paquet bois	Paquet bois
Borne O.G.E.	Borne O.G.E.
Points alignés	Points alignés
Distance mesurée	Distance mesurée
Application cadastrale	Application cadastrale
N. de parcelle cadastrale	N. de parcelle cadastrale
Mur pignon	Mur pignon
Mur milieu	Mur milieu

2A GEOMETRES-EXPERTS

SELARL

Résidence l'Eden - 11 Allées de la Guinguette - 07200 AUBENAS
Tél : 04 75 89 94 05 - Email : contact@2ageometres-experts.fr
Titulaire des archives du cabinet SELARL Alain MONNIER Géomètre-Expert DPLG



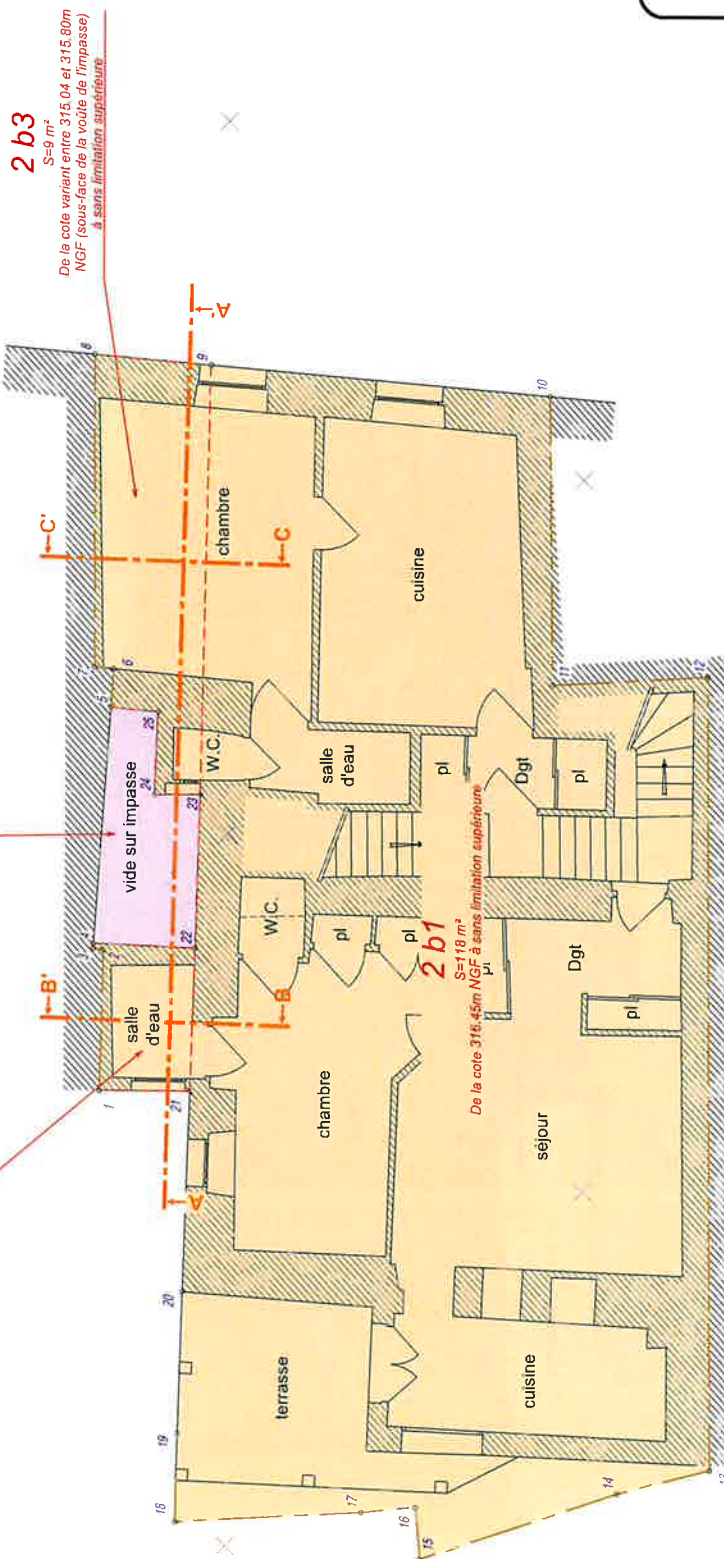
Accusé de réception en préfecture
007-210700191-20251117-DEL2025-195-DE
Date de télétransmission : 17/11/2025
Date de réception préfecture : 17/11/2025

Propriétés Communale et de M. et Mme Jean-Pascal BEYLIER

Commune d'AUBENAS
10 et 12 rue de la Grange - section F, parcelle n°86 et bien non cadastré

Plan de division en volumes

NIVEAU Premier étage (b)



ECHELLE : 1/75

LEGENDE :

Systeme de coordonnées RGF93 Zone 4 (CC45)	
Nivellement NGF IGN1989 approché	
PB	Piquet bois
am	Borne O.G.E.
Construction	Ponts allongés
Bord chaussée	Distance mesurée
Claire légère	Application cadastrale
Mur végétal	N de parcelle cadastrale
Mur de soutènement	Mur pignon
Mur en élévation	Mur moyen
Rochet	

Volume 1 : Propriété Communale

Volume 2 : Propriété de M. et Mme Jean-Pascal BEYLIER

SELARL

2A GEOMETRES-EXPERTS

Résidence l'Eden - 11 Allées de la Guinguette - 07200 AUBENAS

Tél : 04 75 89 94 05 - Email : contact@2ageometres-experts.fr

Toutaire des archives du cabinet SELARL Alain MONNIER Géomètre-Expert DPLG

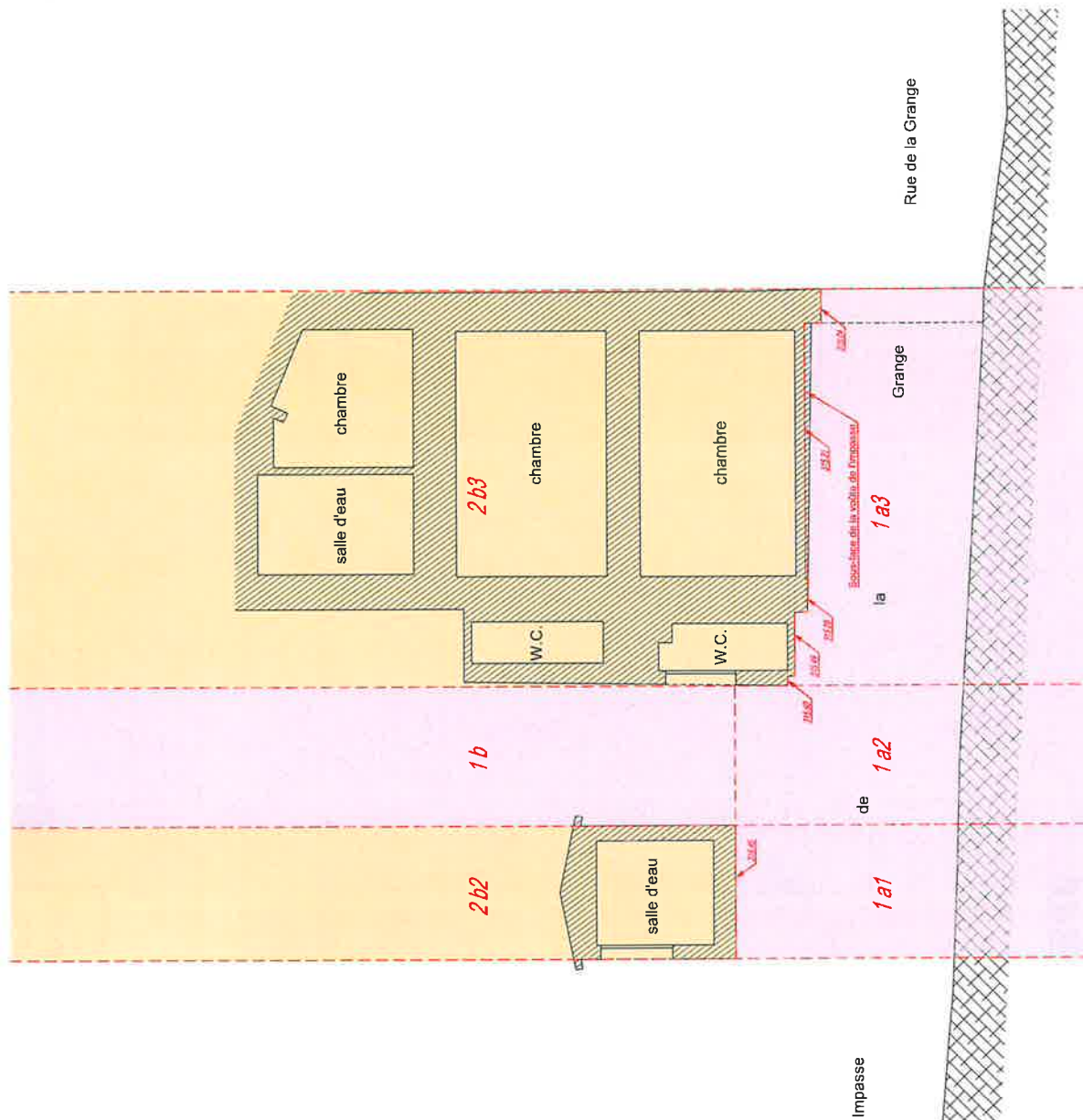
Accusé de réception en préfecture
007-210700191-20251117-DEL2025-195-D
Date de télétransmission : 17/11/2025
Date de réception préfecture : 17/11/2025

Propriétés Communale et de
M. et Mme Jean-Pascal BEYLIER

Commune d'AUBENAS
10 et 12 rue de la Grange - section F, parcelle n°86 et
bien non cadastré

Plan de division en volumes

COUPE A-A'



ECHELLE : 1/75
0 m 1.50 m 3 m

Volume 1 : Propriété Communale

Volume 2 : Propriété de M. et Mme Jean-Pascal BEYLIER

2A GEOMETRES-EXPERTS
SELARL
Résidence l'Eden - 11 Allées de la Guinguette - 07200 AUBENAS
Tél : 04 75 89 94 05 - Email : contact@2ageometres-experts.fr
Titulaire des archives du cabinet SELARL Alain MONNIER Géomètre-Expert DPLG

Accusé de réception en préfecture
007-210700191-20251117-DEL2025-195 DE
Date de télétransmission : 17/11/2025
Date de réception préfecture : 17/11/2025

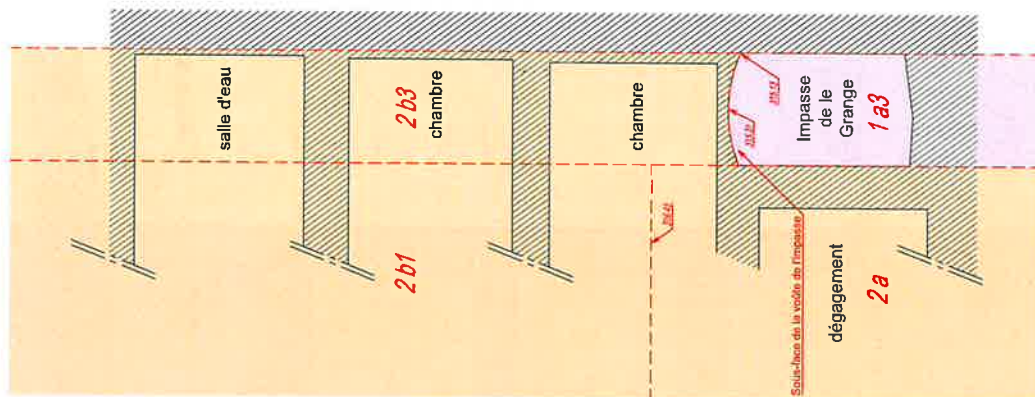
Propriétés Communale et de
M. et Mme Jean-Pascal BEYLIER

Commune d'AUBENAS
10 et 12 rue de la Grange - section F, parcelle n°86 et
bien non cadastré

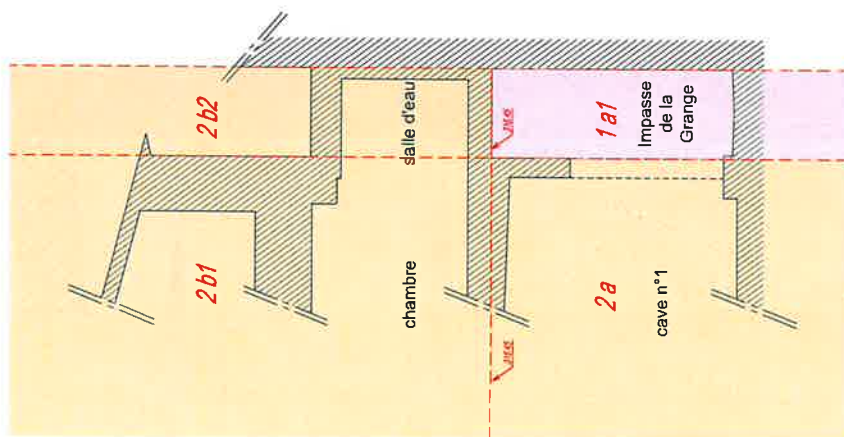
Plan de division en volumes

COUPES B-B' ET C-C'

Coupe C-C'



Coupe B-B'



ECHELLE : 1/75



Volume 1 : Propriété Communale

Volume 2 : Propriété de M. et Mme Jean-Pascal BEYLIER

SELARL

2A GEOMETRES-EXPERTS

Résidence l'Eden - 11 Allées de la Guinguette - 07200 AUBENAS

Tél : 04 75 89 94 05 - Email : contact@2ageometres-experts.fr

Titulaire des archives du cabinet SELARL Alain MONNIER Géomètre-Expert DPLG

Accusé de réception en préfecture
007-210700191-20251117-DEL2025-195-D
Date de télétransmission : 17/11/2025
Date de réception préfecture : 17/11/2025



GEOMETRE-EXPERT
ALAIN MONNIER DPLG

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

A. INTRODUCTION

M. et Mme Jean-Pascal BEYLIER et la Commune d'AUBENAS sont propriétaires d'un tènement immobilier situé "12 rue de la Grange et Impasse de la Grange" à AUBENAS.

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 constitue un immeuble juridiquement indépendant et autonome par rapport aux autres volumes, sans aucune quote-part de propriété indivise.

Sous réserve des servitudes ci- après, chaque volume pourra faire l'objet notamment de tous les droits réels habituels, et donc de toute convention en découlant

B DESIGNATION

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

Commune d'AUBENAS (07)

Section	Lieu-dit ou adresse	Numéro	Observations
F	10 et 12 rue de la Grange		
F	10 et 12 rue de la Grange	86	

C DIVISION EN VOLUMES

Le présent ensemble immobilier est divisé en 2 volumes:

Volume 1 : Une partie de l'impasse de la Grange

Volume 2 : Un immeuble

D COMPOSITION DES VOLUMES

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

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

> niveau rez-de-chaussée : indice a

> niveau R+1 et élévation : indice b

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

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

Chaque «tranche» intermédiaire s'entend comme étant la partie du volume correspondant à une surface donnée s'exerçant entre deux côtes altimétriques généralement de demi-épaisseur de dalle inférieure, à demi-épaisseur de dalle supérieure.

Les limites de volumes passent généralement par le milieu de l'épaisseur des murs, dalles et cloisons séparatifs et, lorsque cela est possible par l'axe des joints de dilatation séparant des bâtiments distincts. Par dérogation à cette règle, les murs séparant un volume construit d'un volume non construit resteront appartenant au volume construit.

E DÉFINITION NUMÉRIQUE

Chaque volume ou partie de volume est défini numériquement, en planimétrie et en altimétrie, dans l'assiette foncière, à partir des relevés informatisés effectués par le cabinet 2A GEOMETRES-EXPERTS, le 6 mars 2025. Ces éléments sont à considérer avec la tolérance d'usage en matière de construction de bâtiments.

E-1 DÉFINITION PLANIMETRIQUE

A chaque niveau particulier, le volume ou la partie de volume, est défini « en plan » par un polygone de ceinture dont les sommets sont numérotés. Ces sommets sont définis en coordonnées planes dans un système local.

E-2 DÉFINITION ALTIMETRIQUE

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

F ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

Volume 1 : Une partie de l'impasse de la Grange

Ce volume est constitué des parties **1a1**, **1a2**, **1a3** et **1b**; couleur rose pastel des plans et coupes ci-annexés.

1a1, niveau rez-de-chaussée : une partie de l'impasse délimitée par les sommets n°1 à 4, 21 et 22.

Superficie : 3 m²

s'exerçant sans limitation inférieure à la cote 316.45m NGF (sous-face de la dalle).

1a2, niveau rez-de-chaussée : une partie de l'impasse délimitée par les sommets n°4, 5 et 22 à 25.

Superficie : 4 m²

s'exerçant sans limitation inférieure à la cote 316.45m NGF.

1a3, niveau rez-de-chaussée : une partie de l'impasse délimitée par les sommets n°5 à 9 et 23 à 25.

Superficie : 9 m²

s'exerçant sans limitation inférieure à la cote variant entre 315.04m NGF et 315.80m NGF (sous-face de la voûte de l'impasse).

1b, niveau premier étage : un vide sur impasse délimité par les sommets n°4, 5 et 22 à 25.

Superficie : 4 m²

s'exerçant de la cote 316.45m NGF à sans limitation supérieure.

Volume 2 : Un immeuble

Ce volume est constitué des parties **2a**, **2b1**, **2b2** et **2b3** couleur orange pastel des plans et coupes ci-annexés.

2a, niveau rez-de-chaussée : une partie de l'immeuble délimitée par les sommets n° 9 à 23.

Superficie : 118 m²

s'exerçant sans limitation inférieure à la cote 316.45m NGF.

2b1, niveau premier étage : une partie de l'immeuble délimitée par les sommets n° 9 à 23.

Superficie : 118 m²

s'exerçant de la cote 316.45m NGF à sans limitation supérieure.

2b2, niveau premier étage : une partie de l'immeuble délimitée par les sommets n° 1 à 4, 21 et 22.

Superficie : 3 m²

s'exerçant de la cote 316.45m NGF (sous-face de la dalle) à sans limitation supérieure.

2b3, niveau premier étage : une partie de l'immeuble délimitée par les sommets n° 5 à 9 et 23 à 25.

Superficie : 9 m²

s'exerçant de la cote variant entre 315.04m NGF et 315.80m NGF (sous-face de la voûte de l'impasse) à sans limitation supérieure.

TABLEAU RECAPITULATIF - Volume 1 : Une partie de l'impasse de la Grange

Niveau (tranche)	Partie dans la tranche	Superficie partie de volume en m²	Hauteur d'application cotes altimétriques		Références aux coupes
			Inférieure	Supérieure	
a : niveau rez-de-chaussé	1	3	sans limitation	316.45m NGF	A-A' et B-B'
a : niveau rez-de-chaussée	2	4	sans limitation	316.45m NGF	A-A'
a : niveau rez-de-chaussée	3	9	sans limitation	entre 315.04m NGF et 315.80m NGF (sous-face de la voûte de l'impasse)	A-A' et C-C'
b : premier étage	-	4	316.45m NGF	sans limitation	A-A'

TABLEAU RECAPITULATIF - Volume 2 : Un immeuble

Niveau (tranche)	Partie dans la tranche	Superficie partie de volume en m²	Hauteur d'application cotes altimétriques		Références aux coupes
			Inférieure	Supérieure	
a : niveau rez-de-chaussée	-	118	sans limitation	316.45m NGF	B-B' et C-C'
b : premier étage	1	118	316.45m NGF	sans limitation	B-B' et C-C'
b : premier étage	2	3	316.45m NGF	sans limitation	A-A' et B-B'
b : premier étage	3	9	entre 315.04m NGF et 315.80m NGF (sous-face de la voûte de l'impasse)	sans limitation	A-A' et C-C'

TABLEAU DES COORDONNEES (système RGF 93 – projection CC 45)

N°	X	Y	N°	X	Y
1	1810078.64	4158874.04	14	1810068.96	4158872.81
2	1810080.08	4158872.53	15	1810070.32	4158875.58
3	1810080.20	4158872.62	16	1810070.91	4158875.08
4	1810080.25	4158872.56	17	1810071.43	4158875.72
5	1810082.56	4158869.90	18	1810073.28	4158877.77
6	1810082.94	4158869.47	19	1810074.20	4158876.82
7	1810083.16	4158869.65	20	1810075.64	4158875.28
8	1810086.46	4158866.37	21	1810077.68	4158873.09
9	1810085.13	4158865.25	22	1810079.13	4158871.54
10	1810081.24	4158861.98	23	1810080.70	4158869.87
11	1810078.17	4158864.99	24	1810081.18	4158870.36
12	1810076.63	4158863.26	25	1810082.02	4158869.45
13	1810068.24	4158871.58			

G SERVITUDES

G-1 CARACTERE DES SERVITUDES

En raison de la superposition et de l'imbrication des volumes composant cet ensemble immobilier, les différents propriétaires des ouvrages qui y sont inclus devront respecter les servitudes ci-après. Au regard des obligations réelles qui découleront de ces servitudes, chacun des volumes pourra être considéré à l'égard des autres comme fonds servant et fonds dominant et réciproquement, et ceci sans aucune indemnité. Ces servitudes sont stipulées à titre perpétuel et réel, et s'imposeront en conséquence à tous les propriétaires de volumes ainsi qu'à leurs ayants droit, le tout sans aucune indemnité

G-2 SERVITUDES GENERALES

G-2A Servitude générale d'appui, de vues, de prospect, de surplomb et d'accrochage

Les ouvrages qui supportent de quelque manière que ce soit d'autres ouvrages appartenant à d'autres propriétaires sont grevés de toutes les servitudes d'appui, ainsi éventuellement que de toutes servitudes de vue, de prospect et de surplomb rendues nécessaires par la structure même des bâtiments

Chaque volume aura la propriété exclusive et particulière de tout ce qui sera situé à l'intérieur et notamment de tous les murs, dalles, éléments de gros œuvre ou structure porteuse quelconque compris dans ce volume, même si cet élément présente une utilité quelconque à l'égard d'un autre volume en vertu notamment du paragraphe précédent

Il est rappelé que, généralement les murs et cloisons séparatifs entre deux volumes sont assimilés à des murs mitoyens, c'est à dire que l'enveloppe du volume passe par le milieu de l'épaisseur du mur ou de la cloison, sauf stipulation contraire des présentes

Par dérogation à cette règle, et sauf stipulation contraire, les murs séparant un volume construit d'un volume non construit resteront appartenir au volume construit.

Cependant lorsqu'une dalle constituant le plafond d'un volume appartient au volume du dessus, ou lorsqu'un mur séparatif entre deux volumes appartient à un de ces volumes, le volume propriétaire de cette dalle ou de ce mur sera grevé d'une servitude d'accrochage au profit de l'autre volume, pour y fixer, encastrer tous éléments d'équipements nécessaires à la desserte de ce volume tels que gaines canalisations, faux plafonds, éléments de décoration, cette énonciation étant indicative et non limitative. L'usage de cette servitude ne devra en aucune manière porter atteinte à la solidité de la dalle ou du mur séparatif, ni entraîner aucune détérioration Le bénéficiaire de cette servitude devra supporter les frais d'entretien et éventuellement de remise en état des équipements ainsi installés.

G-2B. Canalisation, gaines et réseaux divers

Les différents volumes sont grevés de servitudes réciproques pour le passage, l'entretien, la réfection et le remplacement de toutes canalisations, gaines (câbles, colonnes, coffrets de comptage), qu'ils soient publics ou privés nécessaires à l'alimentation et l'évacuation technique de toutes les parties de l'ensemble. Ces servitudes devront être exercées de manière à gêner le moins possible l'utilisation et l'usage normal des volumes grevés. Lorsque ces canalisations, gaines et réseaux sont, sur une partie de leur parcours d'usage collectif à deux ou plusieurs volumes, sans intéresser tous les autres volumes, leur remplacement et entretien sera exécuté par les propriétaires concernés à frais partagés au prorata de leurs SHON respectives.

De la même façon, les volumes supérieurs devront supporter en toiture, l'installation et l'entretien de tous dispositifs de réception du son et de l'image desservant les autres volumes. Dans la mesure où ils ne demeureront pas la propriété de la puissance publique ou de la société concessionnaire, les canalisations, gaines et réseaux affectés à l'usage d'un volume seront la propriété de ce volume à partir des canalisations générales.

G-3. SERVITUDES PARTICULIERES

Sans objet.