

100324901
TM/TM/ME

**L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX,
LE
A PARIS (15^{ème}), 62, Boulevard Garibaldi, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,**

Maître Thomas MATHIEU, Notaire associé de la société d'exercice libéral à responsabilité limitée dénommée « SELARL Thomas MATHIEU et Philippine POTTIER, Notaires », titulaire d'un Office Notarial à la Résidence de PARIS (15^{ème}), 62 Boulevard Garibaldi, identifié sous le numéro CRPCEN 75163,

A REÇU le présent acte à la requête de :

La Société dénommée **RULLIERE IMMOBILIER**, Société civile immobilière au capital de 1000 €, dont le siège est à CANNES (06400), 1-5 RUE Allieis Antibes 75, identifiée au SIREN sous le numéro 442213773 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CANNES.

- Ladite Société est représentée à l'acte par Muriel EBERSVEILLER, domiciliée professionnellement à PARIS (75015), 62 boulevard Garibaldi, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Lucas GOZLAN agissant en qualité de co-gérant de la SARL IMMOFIN, elle-même gérante de la société RULLIERE IMMOBILIER, suivant procuration en date du 4 mars 2026, demeurée ci annexée.

Monsieur Lucas GOZLAN, ayant reçu tous pouvoirs à cet effet en vertu d'une délibération des associés, dont le procès-verbal d'assemblée générale en date du 4 mars 2026, demeurée ci annexée.

Annexe n°1

A l'effet d'établir l'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES concernant un immeuble ou ensemble immobilier dont la désignation actuelle suit.

Etant précisé, pour la clarté des présentes, que le terme **IMMEUBLE** et le terme **ENSEMBLE IMMOBILIER** sont employés indifféremment.

EXPOSE

1. Motivation de l'état descriptif de division

Antérieurement, Madame Jeanne Joséphine désirée Marie Louise MELLIER, épouse de Monsieur le commandant Jules Émile ESPERANDIEU était propriétaire du palais du Roure situé dans la ville d'Avignon et donnant en façade sur la place Louis le Cardonnel.

Par acte reçu par Maître Antoine LAUTIER, notaire à NOVES, du 15 avril 1939, ladite Madame Jeanne ESPERANDIEU a vendu à Monsieur RULLIERE des locaux situés au rez-de-chaussée de l'aile du levant du palais du Roure ainsi que les deux demi-pièces qui font corps avec ses locaux au fond des magasins et le sol et le sous-sol dont une partie en cave.

Les étages au-dessus du rez-de-chaussée vendu restant à la venderesse.

Historique de la division du Palais du Roure

Aux termes d'un acte reçu par Maître Henri de Beaulieu notaire à Avignon, du 12 juillet 1944, Madame Jeanne ESPERANDIEU ci-dessus nommé a donné à la ville d'Avignon :

« le palais du Roure, de style gothique édifié (en pierre de taille) par Pierre de Baron Shelley, patricien de Florence, sur l'emplacement de l'hôtel de Bernard....., Dont il était rendu acquéreur, par acte du 1^{er} juillet 1469 acte dont un fac-similé restera joint à la présente minute.

Cette demeure historique, d'une haute valeur d'art, avait été acquise par la donatrice, dans le plus grand état de vétusté, cela afin d'en sauver le caractère architectural, et de la soustraire des transformations à usage industriel et commercial donc elle était menacée.

Madame ESPERANDIEU, voulant assurer à cet édifice un destin durable, voulant le conserver à la France et à la latinité, a fait exécuter des travaux de remise en état, avec le souci constant de se conformer très strictement est très fidèlement aux dispositions du passé. Après de nombreux sondages et des consultations de documents ces travaux ont été faits avec le plus grand soin, à l'aide de matériaux conformes à ceux mises en œuvre lors de la construction ainsi que le tout est attesté par Monsieur Jean Valentin, architecte des monuments historiques à Avignon ; Monsieur Jean Valentin et Monsieur Henri Naudet, inspecteur général des monuments historiques ont dirigé tous les travaux en question, qui ont été exécuté en toute conscience par Monsieur Auguste Salles, entrepreneur demeurant à Avignon.

Cet immeuble est situé à Avignon, numéro 3,5, 7, Rue collège du Roure.

Il fait partie : anciennement de l'isle 132 actuellement de l'îlot limité par les voies ci-après, rue collège du Roure, place Louis le Cardonnel, rue de la république, rue Viala.

Il figure au plan cadastral de la commune d'Avignon sous le numéro 428 P de la section L. L de St Agricola.

Il comporte un bâtiment avec cour intérieure, élevée sur cave voûtée, d'un rez-de-chaussée au nord, à l'ouest et au sud, d'un entresol sur parties, à l'est et à l'ouest, et de 2 étages.

Il occupe une surface totale de 730 m² environ, dont 515 m² seulement au rez-de-chaussée.

Il confronte :

Au nord : la rue collège du Roure,

A l'est : au rez-de-chaussée : Rullière, acquéreur d'une partie des bâtiments dépendant autrefois du palais du Roure, comme précisé ci-après, aux étages de la place Louis le Cardonnel, et hoirs Cazot (immeuble rue de la république numéro 4 et 6).

À l'ouest : la rue collège du Roure.

.../...

Observations : il est fait observer que la donatrice a vendu à Monsieur Jean Félix Rullière, ingénieur des arts et métiers, Maître imprimeur, demeurant à Avignon, les parties ci-après du palais du Roure, ainsi désigné aux actes :

I- *Acte reçu par Maître Lautier, notaire à Noves, le 15 avril 1939 :*
« la partie objet de la présente vente comprend les locaux rez-de-chaussée de l'aile levant du palais du Roure, occupés par la société à responsabilité limitée « Rullière frères », ainsi que les 2 demi-pièces qui font corps avec ses locaux au fond des magasins, 2000 pièces actuellement réservées pour Monsieur de BARONCELLI-JAVON, et qui avaient été distraites du bail Rullière en 1935 ; la présente vente comprend également le sol et le sous-sol dont une partie en caves, sol correspondant à la surface occupée par lesdits locaux.

En sorte que la partie de l'immeuble vendue confrontera au nord : place Louis le Cardonnel, au levant encore la place, puis immeuble Guizot, au midi cage du petit escalier de l'angle sud-est, du palais du Roure au couchant cours du palais, son vestibule et son entrée, étages au-dessus du rez-de-chaussée vendu, restant à la venderesse.

2°.- *Acte même notaire, du 14 février 1940 :*

Le vestibule ou corridor situé à l'extrémité sud des locaux que Madame ESPERANDIEU comparante a déjà vendu au même Monsieur Rullière par acte aux présentes minutes du 15 avril 1939, pris dans l'aile est du palais du Roure, hôtel de BARONCELLI-JAVON, si à Avignon, place Louis le Cardonnel, au cadastre section L.L. numéro 428 P ; ce vestibule occupé sur le plan annexé audit acte précité, la partie sud de l'axe de mitoyenneté. E.F en outre, la présente vente comprend la cage d'escalier qui fait suite (à l'Est) audit vestibule, et ce, jusqu'au niveau du premier étage de l'aile, contigu à la pièce vendue dont il va être question ; enfin, la présente vente comprend la pièce noire, sans autre ouverture que la porte y donnant accès, porte ouvrant à l'entresol sur ledit escalier. Cette pièce se trouvant enclavée dans l'immeuble voisin le tout d'une surface de 25 m² environ (enclave non comprise). »

Aucun état descriptif de division de l'immeuble dénommé palais du Roure n'a été établi de sorte que toutes les transmissions de propriété des locaux du rez-de-chaussée et du sous-sol détachées aux termes de l'acte de vente reçue par Maître Antoine LAUTIER, notaire à NOVES, le 15 avril 1939, ont été enregistrés sur la parcelle sur laquelle est assis l'immeuble.

Par conséquent la société RULLIERE IMMOBILIER apparaît comme propriétaire de l'ensemble de l'immeuble au service de publicité foncière alors qu'elle n'est propriétaire que des locaux du rez-de-chaussée et du sous-sol tel que cela résulte de l'acte reçu par Maître Antoine LAUTIER, notaire à NOVES, le 15 avril 1939.

Pour établir la situation telle qu'elle résulte de l'acte du 15 avril 1939, il est procédé au présent état descriptif de division en volume de l'immeuble ci-dessous désigné.

2. Motivation de la division en volumes

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 autres volumes, sans aucune quote-part de propriété indivise.

Ceci exposé il est passé à l'état descriptif de division de l'immeuble.

CHAPITRE I - DESIGNATION ET DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

DESIGNATION

Les présentes s'appliquent à un **IMMEUBLE sis 1 rue collège du Roure à Avignon (84 000).**

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
DI	448	1 rue Collège du Roure	00 ha 02 a 13 ca

DESCRIPTION

L'immeuble édifié sur la parcelle ci-après indiquée comprend un bâtiment de 2 étages bâtis sur un sous-sol.

Le sous-sol, le rez-de-chaussée et l'entresol sont constitués par un local commercial.

Les premier et deuxième étage sont constitués par une partie du musée municipal du Palais du Roure.

DEFINITION NUMÉRIQUE

Chaque volume est défini numériquement, en planimétrie et en altimétrie, dans l'assiette foncière.

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

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 RGF93-CC44.

DÉFINITION ALTIMÉTRIQUE

La base et le sommet de chaque volume sont définis par un plan coté en altitudes normales (NGF-IGN69).

PLANS

Pour la bonne compréhension de cette description, il conviendra de se reporter aux plans ci-annexés et comprenant :

- extrait cadastral avec assiette de la division en volumes, en date du 27/03/2024
- plan du volume 1, sous-sol, indice B en date du 27/03/2024,
- plan du volume 1, rez-de-chaussée, indice A en date du 27/03/2024,
- plan du volume 1, entresol, indice A en date du 27/03/2024,
- plan du volume 2, indice A en date du 27/03/2024,
- plan du volume 3, indice A en date du 27/03/2024,
- plan des coupes A-A' et B-B', indice A en date du 27/03/2024,

Ces plans ont été établis à partir :

- d'un plan du R+1 sans référence, transmis par la direction de l'immobilier de la ville d'Avignon (B09005_TN.dwg),
- du mesurage du RDC (y compris l'entresol) et du sous-sol réalisé en janvier 2022, complété en avril 2023,
- des indications du requérant

Annexe n°2

CHAPITRE II – DIVISION DE L'IMMEUBLE – ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUME

L'IMMEUBLE sera divisé en TROIS (3) volumes numérotés de 1 à 3 :

- **volume 1 : local commercial**
- **volume 2 : partie du musée municipal du Palais du Roure**
- **volume 3 : tréfonds général**

PRINCIPES DE DIVISION

Les constructions édifiées dans les volumes ci-dessous définis seront soit superposées, soit contiguës, soit superposées et contiguës.

Sous réserve des indications autres qui résulteraient de la définition de chaque volume telle que donnée dans l'état descriptif de division volumétrique, le principe est :

- que les limites des volumes ci-dessous décrits sont, en tout état de cause et après réalisation des constructions, dans les plans verticaux au minimum jusqu'au nu ou parement extérieur des murs, ceux-ci étant inclus. Toutefois, il s'agit des murs séparant deux volumes distincts également bâtis, la limite ira jusqu'à leur axe médian ;
- que les limites horizontales sont précisées dans la description des volumes ;
- que le volume de tréfonds, ou limites en partie basse, comprend les fondations et les structures de l'immeuble qui pourraient le traverser et sont par suite sa propriété. Ce volume sera tenu de supporter, s'il y a lieu, toutes structures d'appui et de soutènement nécessaires à la construction et à la stabilité de l'ensemble immobilier ;
- que les superficies énoncées aux présentes ont été calculées sur plan projet et sont par suite approchées. Il s'agit des superficies des bases des volumes et non des superficies utiles ;
- que les revêtements superficiels - au-dessus de la dalle ou au-dessous de la chape de protection de l'étanchéité - appartiendront au volume supérieur.

Il est précisé qu'aucune indivision n'existe entre les volumes créés ci-dessous et que, par ailleurs, le sol n'est pas mis en indivision forcée, aucune quote-part indivise dans la propriété du sol n'étant attribuée aux volumes créés.

Ces volumes seront seulement liés entre eux par des relations de servitudes.

DIVISION EN VOLUME

Les numéros des sommets périmétriques de chaque volume figurent sur les plans planimétriques par niveau.

VOLUME 1 : Local commercial

Local commercial avec ses réserves, situé au sous-sol et rez-de-chaussée (y compris l'entresol) de l'immeuble délimité par les sommets n°11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20.

Superficie : 204 m², s'exerçant de la cote 17.12m (20cm sous le point le plus bas du sol du sous-sol), à la cote 26.40m (dessous des lames du plancher du R+1).

Il est fait observer que le plan de l'entresol du volume 1 fait mention d'une porte dans la salle de Pause donnant accès à l'immeuble bâti sur la parcelle contiguë cadastrée section DI numéro 449, constituant le musée municipal du Palais du Roure.

VOLUME 2 : Partie du musée municipal du Palais du Roure

Partie du musée municipal du Palais du Roure, située au R+1 et R+2 de l'immeuble délimité par les sommets n°11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20.

Superficie: 204 m², s'exerçant de la cote 26.40m (dessous des lames du plancher du R+1), à + l'infini.

VOLUME 3 : Tréfonds général

Tréfonds général délimitée par les sommets n°11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20.

Superficie: 204 m², s'exerçant de - l'infini, à la cote 17.12m (20cm sous le point le plus bas du sol du sous-sol).

TABLEAU RECAPITULATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF

L'état descriptif qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après, en vertu des dispositions de l'article 71-5 du décret modifié n° 55-1350 du 14 octobre 1955, portant réforme de la publicité foncière.

TABLEAU RECAPITULATIF

TABLEAU RECAPITULATIF – ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION

N° du volume	Nature du volume	Surface	Cote supérieure	Cote inférieure
1	Local commercial	204 m ²	26.40 m	17.12 m
2	Partie du musée municipal du Palais du Roure	204 m ²	∞	26.40 m
3	Tréfonds général	204 m ²	17.12 m	-∞

TABLEAU DES COORDONNEES (SYSTEME RGF93-CC44)

Numéro de point	X	Y
11	1844911.89	3195915.63
12	1844922.25	3195911.53
13	1844920.75	3195908.34
14	1844920.38	3195908.55
15	1844916.27	3195899.79
16	1844914.54	3195896.52
17	1844912.79	3195893.46
18	1844904.4	3195896.92
19	1844909.59	3195909.39
20	1844909.48	3195909.44

SERVITUDES

SERVITUDES GÉNÉRALES

Généralités

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

Chaque volume jouira et supportera d'une manière générale les servitudes nécessaires à la réalisation des constructions inhérentes à la construction en volume et au fonctionnement de l'ensemble.

Le cantonnement de toutes les servitudes résultera de la réalisation même des constructions, de la situation naturelle et des plans annexés à l'état descriptif de division.

Dans la mesure où l'existence de l'ensemble de ces servitudes entraîne, de la part des propriétaires des fonds servants, une obligation de faire ou de ne pas faire, l'application de l'article 1142 du Code civil est expressément écartée.

Les servitudes ont un caractère réel ; elles ne pourront cesser que par convention ou par confusion entre fonds servants et dominants.

Servitudes d'appui

Chaque volume supérieur bénéficie, à l'égard du volume inférieur, d'une servitude d'appui perpétuelle.

Les structures inférieures doivent résister aux charges qu'elles supportent. Toute modification d'un élément de support liée à l'augmentation de la servitude d'appui sera à la charge du bénéficiaire.

Les éléments de structure appartiennent aux propriétaires des volumes dans lesquels ils se situent, sauf action en garantie pour usage anormal.

Servitudes d'accrochage et d'ancrage

Les volumes sont grevés entre eux des servitudes nécessaires pour l'installation des ouvrages relatifs au fonctionnement de l'ensemble immobilier.

Les bénéficiaires disposent du droit d'entretenir et réparer ces ouvrages, à leurs frais et avec prise en charge des dommages causés.

Servitudes de vues, de prospects et de surplombs

Les volumes sont grevés de servitudes réciproques résultant de l'implantation des constructions autorisées.

Chaque propriétaire doit supporter les vues directes ou obliques même à des distances inférieures aux distances réglementaires.

Servitudes de passage

Chaque volume peut bénéficier des servitudes de passage indispensables au bon fonctionnement de l'ensemble immobilier.

Les propriétaires devront laisser l'accès pour l'exécution des travaux nécessaires.

Servitudes relatives aux réseaux de canalisation et gaines

Les volumes sont grevés réciproquement de servitudes de passage pour :

- les réseaux (eau, gaz, électricité, ventilation, télécommunications, évacuation, etc.),
- l'entretien, la réparation ou le remplacement de ces réseaux.

Les travaux d'entretien des réseaux privatifs sont à la charge du bénéficiaire. Les réseaux communs sont à la charge des propriétaires intéressés.

Les réseaux privés appartiennent au volume desservi ; les réseaux communs sont indivis.

Servitudes d'écoulement des eaux pluviales

Les volumes supérieurs bénéficient de servitudes d'écoulement des eaux pluviales sur les volumes inférieurs.

Les équipements nécessaires sont entretenus par les volumes supérieurs. Les réseaux communs sont entretenus par les différents propriétaires concernés.

Servitude de sécurité incendie

Le maintien de l'isolation coupe-feu et de la stabilité au feu incombe au propriétaire du volume concerné.

Les travaux exigés par les autorités sont à la charge du propriétaire du volume concerné.

CONSTITUTION DE SERVITUDE

La Commune d'AVIGNON,

[•](représentation)

propriétaire du fonds servant, constitue au profit du Volume 1 susvisé, qui accepte, une servitude réelle et perpétuelle de passage à usage exclusif de sortie de secours.

Cette servitude s'exercera par la porte de communication existante située au niveau de l'entresol du Volume 1 et débouchant dans l'immeuble cadastré section DI numéro 449, ainsi que par le cheminement intérieur permettant de rejoindre les issues normalement affectées à l'évacuation du public de cet immeuble.

L'assiette de la servitude résulte de la configuration actuelle des lieux telle qu'elle figure sur les plans demeurés annexés aux présentes.

Destination de la servitude

La présente servitude est exclusivement destinée à permettre l'évacuation des personnes en cas d'incendie, de sinistre, de péril imminent ou de toute situation d'urgence nécessitant l'évacuation du public ou du personnel présent dans le Volume 1.

Elle ne confère aucun droit d'accès permanent, de circulation courante ou de desserte du Volume 1.

En conséquence, cette servitude ne pourra être utilisée :

- ni pour l'accès du public ;
- ni pour l'accès du personnel ;
- ni pour les livraisons ;
- ni pour les opérations d'exploitation courante ;
- ni pour l'entretien ordinaire des locaux ;
- ni pour tout autre usage que l'évacuation de secours.

Maintien de l'issue de secours

Le propriétaire du fonds dominant s'engage à respecter l'ensemble des prescriptions réglementaires applicables aux établissements recevant du public concernant cette issue de secours.

Le propriétaire du fonds servant conservera la libre disposition de son immeuble sous réserve de ne pas supprimer l'assiette de la présente servitude ni rendre impossible son exercice.

Toute modification des lieux affectant l'exercice de la servitude devra faire l'objet d'un accord préalable entre les propriétaires des fonds dominant et servant ainsi que, le cas échéant, des autorisations administratives requises.

Entretien

Chacune des parties assurera l'entretien des ouvrages lui appartenant.

Les dépenses rendues nécessaires par la création, le maintien ou la mise en conformité de cette issue de secours et bénéficiant exclusivement au Volume 1 seront supportées par le propriétaire du fonds dominant.

Caractère réel et perpétuel

La présente servitude est établie à titre réel et perpétuel.

Elle est attachée aux immeubles qu'elle grève et bénéficie à ceux-ci indépendamment de l'identité de leurs propriétaires successifs.

Elle sera publiée au service de la publicité foncière compétent afin de la rendre opposable aux tiers.

DESIGNATIONS DES BIENS

Fonds dominant

Volume 1 ci-dessus désigné.

Fonds servant

Propriétaire : La Commune d'Avignon

Désignation :

Les présentes s'appliquent à un **IMMEUBLE sis 5 rue collège du Roure à Avignon (84 000).**

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
DI	449	5 rue Collège du Roure	00 ha 06 a 36 ca

EVALUATION

La présente constitution de servitude est évaluée à cent euros (100 €).

DETERMINATION DES CHARGES PAR VOLUME

Suivant acte reçu par Maître LAUTIER, notaire à Noves, Madame ESPERANDIEU, alors propriétaire du Palais du ROURE a vendu une partie de celui-ci à Monsieur Rulière. En annexe de cet acte de vente figure un règlement de copropriété duquel il résulte notamment ce qui suit littéralement repris :

« Madame ESPERANDIEU ou ses ayants droits auront à leur charge exclusive l'entretien du plancher d'étage (premier) sur la partie vendue ainsi que de tous les autres étages au-dessus. L'acquéreur participera dans l'avenir aux frais d'entretien des gros murs (supportant la partie acquise, les 2 étages et les combles situés au-dessus) dans la proportion de 5/12 de la dépense, la venderesse conservant à sa charge les 7/12 restant. L'entretien de la toiture sera partagé dans les mêmes proportions. »

Pour la bonne compréhension la partie dont Madame ESPERANDIEU est propriétaire correspond au volume 2. Quant à la partie vendue visée ci-dessus correspond aux volumes 1 et 3.

La même répartition des charges susvisées s'appliquera aux volumes ci-dessus visés.

Il en résulte que la répartition des charges entre les volumes sera la suivante :

VOLUME 1 ET VOLUME 3

Le Volume 1 supportent :

Charges spécifiques du Volume 1

- Entretien courant et réparations privatives du local commercial.
- Entretien des réseaux privatifs qui le desservent.
- Entretien des équipements spécifiques à son usage.

Charges communes historiques

(issues de l'acte de 1939, applicables aujourd'hui)

- **5/12 de l'entretien :**
 - des gros murs porteurs ;
 - de la toiture.

VOLUME 2

Le Volume 2 supporte :

Charges spécifiques du Volume 2

- L'entretien des planchers supérieurs, notamment :
 - **du plancher du R+1**,
 - des planchers du R+2 et des combles.
- L'entretien des structures propres à sa superstructure.

Charges communes historiques

(issues de l'acte de 1939, applicables aujourd'hui)

- **7/12 de l'entretien :**
 - des gros murs porteurs ;
 - de la toiture.

Le Volume 1 et le Volume 3 supporteront 5/12 et le Volume 2 supportera 7/12 des dépenses relatives :

- aux fondations ;
- aux ouvrages de soutènement ;
- aux gros murs porteurs ;
- à la toiture ;
- et plus généralement à tout élément participant à la solidité générale de l'immeuble. »

MODALITES DE GESTION DES ELEMENTS STRUCTURELS

Les dispositions de la présente clause s'appliquent aux éléments structurels dont la charge est répartie entre les volumes, notamment :

- les gros murs porteurs ;
- aux fondations ;
- aux ouvrages de soutènement ;
- aux gros murs porteurs ;
- à la toiture ;
- et plus généralement à tout élément participant à la solidité générale de l'immeuble. »

Principe de décision

Les travaux d'entretien, de réparation ou de remplacement concernant les éléments structurels sont décidés à la majorité des quotes-parts financières définies à l'article "Détermination des charges par volume".

La majorité est calculée sur la base de la clé 5/12 – 7/12.

Procédure ordinaire

Le propriétaire à l'initiative des travaux :

- communique un descriptif et au moins un devis ;
- fixe un délai de réponse de 30 jours.

À défaut de réponse dans ce délai, le silence vaut acceptation.

Procédure d'urgence

En cas de péril, de sinistre, d'injonction administrative ou de nécessité impérieuse pour la conservation de l'immeuble ou la sécurité des personnes, tout propriétaire peut faire procéder sans délai aux travaux nécessaires.

Il en informe immédiatement les autres propriétaires.

Les frais engagés sont répartis selon la clé prévue à l'article "Détermination des charges par volume".

Appel de fonds et règlement

Le propriétaire pilote adresse un appel de fonds précisant :

- le montant total des travaux ;
- la quote-part due par chaque volume ;
- un délai de règlement de 30 jours.

À défaut de paiement dans ce délai, les sommes dues portent intérêt au taux légal majoré de cinq points.

Assurance et indemnités

En cas de sinistre affectant les éléments structurels :

- le propriétaire le plus diligent procède à la déclaration ;
- les indemnités versées sont affectées au financement des réparations ;
- leur répartition s'effectue selon la clé 5/12 – 7/12.

Opposabilité

Le présent article constitue une obligation réelle attachée aux volumes et sera publié au service de publicité foncière.

Il s'impose à tout propriétaire successif.

PRESCRIPTIONS GENERALES DE SECURITE ET DE SURVEILLANCE – OBJECTIF DE SECURITE INCENDIE

Les propriétaires des Volumes doivent respecter l'objectif général de sécurité contre les risques d'incendie et de panique assigné par les pouvoirs publics, et s'engagent à mettre en œuvre, chacun pour ce qui le concerne, les mesures nécessaires pour atteindre les résultats minimaux imposés par la réglementation (notamment articles L. 112-1 et L. 112-8 du Code de la construction et de l'habitation).

Les dispositifs de sécurité incendie, ainsi que les aménagements affectant les circulations communes ou les espaces supportant l'exercice des servitudes de passage, doivent être maintenus à un niveau de performance au moins équivalent à celui exigé par la réglementation applicable aux bâtiments recevant du public et aux bâtiments d'habitation, sans que les transformations ultérieures puissent en diminuer les caractéristiques de réaction et de résistance au feu.

Les propriétaires des Volumes devront coordonner leurs actions en matière de sécurité incendie et de gestion des risques, notamment pour :

- l'élaboration et la mise à jour des plans d'évacuation et d'intervention,
- l'organisation des exercices d'évacuation,
- la gestion des densités d'occupation et des flux de personnes dans les zones de circulation communes ou grevées de servitudes,

- la mise en œuvre de solutions d'effet équivalent (SEE), le cas échéant.

Les rapports de vérification des dispositifs de sécurité incendie, les rapports d'entretien et les opérations de maintenance sont consignés dans un **registre de sécurité** de l'ensemble immobilier, accessible à chacun des propriétaires des volumes

Les obligations d'entretien et de surveillance des équipements de sécurité présents dans les zones supportant des servitudes de passage ou des usages mixtes (public/privé) sont réparties entre les volumes selon les clés de charges définies ci-dessus.

Tout projet de travaux dans un volume, ou sur un élément d'équipement lui étant attaché, susceptible :

- de modifier ou d'entraver les accès, les issues de secours, les chemins d'évacuation ou les zones de passage grevées de servitudes,
- d'affecter les performances de sécurité incendie (structure, compartimentage, désenfumage, détection, alarme, alimentation électrique de sécurité, etc.),
- ou de perturber de manière significative l'exploitation d'un autre volume (notamment l'accueil du public du musée ou l'exploitation commerciale des Volumes 1 et 3),
doit faire l'objet d'une information préalable et d'une coordination entre les propriétaires concernés.

À cette fin, le propriétaire à l'initiative des travaux :

- notifie son projet aux autres propriétaires de volumes susceptibles d'être affectés, dans un délai raisonnable avant le démarrage des travaux,
- communique une description des travaux, leur calendrier prévisionnel, ainsi que les mesures envisagées pour maintenir ou rétablir, à tout moment, un niveau de sécurité et de fonctionnalité compatible avec l'usage public ou commercial des autres volumes.

Les travaux ne peuvent être engagés qu'après :

- vérification de leur conformité aux objectifs de sécurité incendie et, le cas échéant, aux règles propres aux établissements recevant du public,
- examen des mesures de phasage et d'organisation permettant de limiter les perturbations pour l'exploitation des autres volumes (accès du public au musée, continuité d'exploitation des commerces, accès des secours, etc.).

IMMEUBLE CLASSE AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES – RESPECT DU CODE DU PATRIMOINE ET DES PRESCRIPTIONS ADMINISTRATIVES

L'immeuble objet du présent état descriptif de division est classé au titre des monuments historiques au sens des articles L 621-9 et suivants du Code du patrimoine.

En conséquence, il est expressément rappelé que :

Principe d'autorisation préalable des travaux

Aucune destruction, démolition, déplacement, même partiel, ni aucun travail de restauration, de réparation, de modification, d'aménagement, de mise aux normes,

de mise en valeur, d'assainissement ou de ravalement, ni aucune construction ou installation, même temporaire au-delà des seuils réglementaires, ne peut être entreprise sur les parties classées de l'immeuble, sans autorisation préalable de l'autorité administrative compétente délivrée au titre du Code du patrimoine.

Sont notamment soumis à autorisation préalable, de quelque nature qu'ils soient, tous travaux susceptibles d'affecter la consistance ou l'aspect de la partie classée de l'immeuble ou de compromettre la conservation de celui-ci (y compris travaux sur les parties intérieures classées, modification des volumes ou distributions, création ou modification de décors, installations sur façades ou toitures, constructions ou installations temporaires au-delà des seuils réglementaires).

Travaux d'entretien

Seuls les travaux et réparations d'entretien, entendus comme ceux ayant pour objet de maintenir l'immeuble en bon état, d'en permettre un usage normal, d'en prévenir la dégradation ou de le remettre en état en respectant son aspect, sa consistance et les matériaux utilisés, sont dispensés d'autorisation au titre du Code du patrimoine.

Il appartient à chaque propriétaire de volume, avant tout commencement de travaux, de vérifier si les travaux projetés relèvent de la simple catégorie de l'entretien ou s'ils doivent être regardés comme des travaux soumis à autorisation au titre du Code du patrimoine.

Autorité administrative compétente et contrôle de l'État

L'autorisation de travaux sur l'immeuble classé est délivrée, dans les conditions fixées par les articles L 621-9 et R 621-11 et suivants du Code du patrimoine, par le préfet de région, sauf évocation du dossier par le ministre chargé de la culture. À défaut de réponse dans le délai réglementaire, l'autorisation est réputée accordée.

Les travaux autorisés sont exécutés sous le contrôle scientifique et technique des services de l'État chargés des monuments historiques, qui peuvent assortir l'autorisation de prescriptions, réserves ou conditions particulières.

Obligation de respecter les prescriptions des autorités compétentes (ABF, services patrimoniaux, autres autorités)

Lorsque les travaux projetés sont également soumis à une autorisation d'urbanisme ou à d'autres législations spéciales (établissements recevant du public, immeubles de grande hauteur, sites classés, environnement...), la décision d'urbanisme ou l'autorisation spéciale ne peut intervenir qu'en tenant compte des prescriptions de l'autorité administrative chargée des monuments historiques et, le cas échéant, de l'avis ou du visa de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) ou de tout service patrimonial compétent.

Chaque propriétaire de volume devra :

- déposer, préalablement à toute intervention soumise à autorisation, un dossier complet auprès des services compétents (Direction régionale des affaires culturelles / service des monuments historiques, ABF, ou autre service désigné par les textes) ;
- se conformer strictement à l'ensemble des prescriptions, réserves, conditions techniques, architecturales et paysagères édictées par ces autorités, tant au stade de la conception que de l'exécution des travaux ;
- adapter, le cas échéant, son projet pour tenir compte des exigences de conservation, de mise en valeur et de protection de l'immeuble classé et de ses abords.

ORIGINE DE PROPRIETE

L'immeuble ci-dessus visé appartient à la société rue lierre immobilier par suite de l'acquisition faite de Madame Valérie Annie Jacqueline Rullière, épouse de Monsieur René Jean Maurice Philippot, né à Avignon (Vaucluse) le 30 mai 1964,

Suivant acte reçu par Maître Patrick Martinel, notaire à Avignon, le 11 juillet 2002.

Audit acte le vendeur a déclaré qu'il n'était frappé d'aucune mesure restreignant son pouvoir de disposer librement du bien vendu.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de 600 000 € ; cette somme a été payée comptant et quittancé dans l'acte à hauteur de 250 000 € quant au solde soit il a été stipulé payable au plus tard le 7 septembre 2014.

Une copie authentique de l'acte a été publiée au service de publicité foncière d'Avignon 1 le 27 août 2002 volume 2002 et numéro 6421.281

ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour l'exécution de l'acte, il est fait attribution de juridiction au Tribunal judiciaire dans le ressort duquel se trouve l'immeuble.

FRAIS

Les frais d'établissement du présent état et ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront réglés ce jour par le requérant et ensuite récupérés par ce dernier sur chaque propriétaire de volumes qui devra s'obliger dans son acte d'acquisition à les supporter au prorata de sa quote-part dans la superficie générale.

ELECTION DE DOMICILE

Le requérant fait élection de domicile en son siège sus-indiqué.

ENREGISTREMENT - PUBLICITE FONCIERE

Le présent acte sera soumis à la formalité fusionnée au service de la publicité foncière de AVIGNON 1, dans le mois de sa date, conformément à la loi du 10 juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

Un droit fixe de 125 euros prévu par l'article 680 du Code général des impôts sera perçu.

Le notaire précise que les servitudes générales, découlant de la nature des volumes ne sont pas évaluées, celles-ci constituant les dispositions dépendantes de l'état descriptif de division volumétrique dont il s'agit.

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

La contribution prévue à l'article 879 du Code général des impôts sera perçue au taux fixe de 15 euros en application de l'article 881 M dudit Code pour l'état description de division volumétrique.

POUVOIRS POUR PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à nécessaires à tout notaire ou à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète de la partie dénommée dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de son nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier, les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

Et lecture faite, le requérant a certifié exactes les déclarations le concernant, avant d'apposer sa signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de la signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.