

L'organisation en 'volumes' du Quartier de l'Horloge

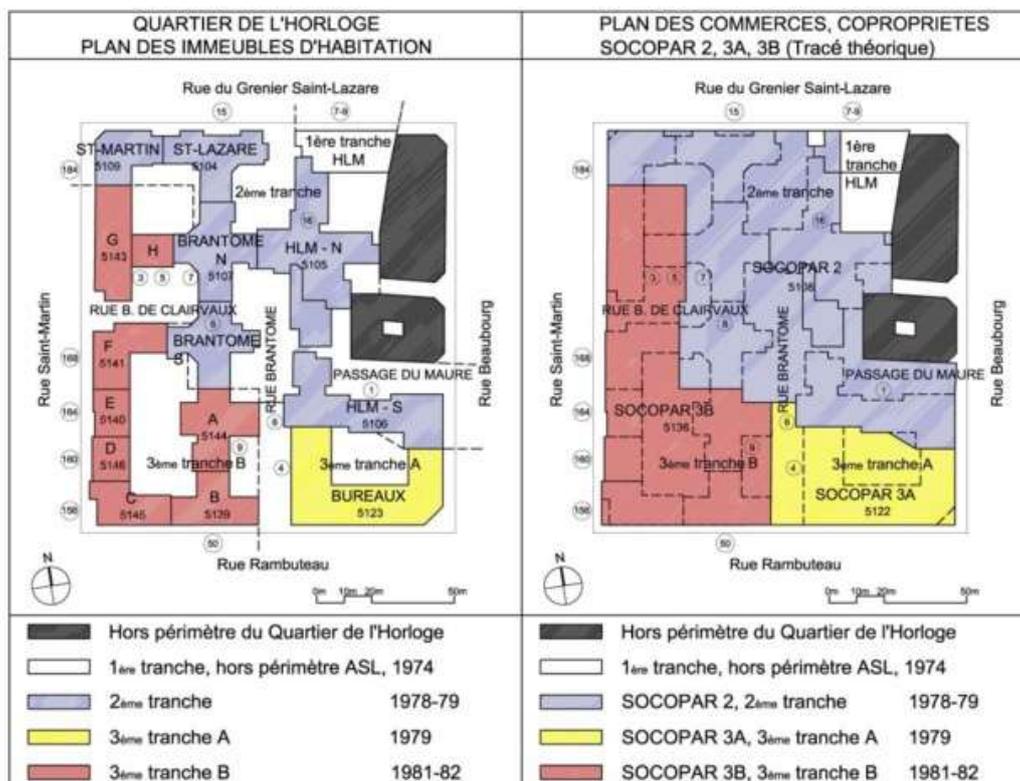
Vendredi 21 Novembre 2014

Le Quartier de l'Horloge est construit sur **une seule parcelle**, d'un peu moins de deux hectares. Il accueille pas moins de **19 immeubles**, établissements publics, HLM, commerces en rez-de-chaussée et en sous-sol, regroupés en copropriétés, une dizaine de bâtiments d'habitation et un immeuble de bureau. L'organisation '**en volumes**', des différents bâtiments, permet de **superposer, plusieurs copropriétés, sur le même foncier**.

De par la **géométrie variée, l'imbrication des copropriétés et la contrainte d'une parcelle unique**, sur laquelle l'ensemble du Quartier de l'Horloge est construit, la description des copropriétés est **complexe**. Les **états descriptifs de division**, qui définissent individuellement chaque immeuble, sous la forme juridique de '**volumes**', dans les cahiers des règles d'usage, d'habitations et de construction (**CRUH**) des copropriétés, sont très pénible à lire.

Un **volume** est une **tranche horizontale** d'une construction, défini par ses **dimensions au sol**, à une **altitude donnée** et d'une **épaisseur donnée**. L'ensemble, des volumes décrits, représente la volumétrie et la **forme réelle** du bâtiment de chaque copropriété. Chacune est assortie d'un numéro de volume unique (5100). Ainsi un volume définit une **copropriété**, soit une entité foncière indépendante d'habitation, de bureaux ou de commerces et parkings, **elle-même divisée en lots** dans les règlements de copropriété. Les commerces de la dalle, avec les parkings en sous-sols, sont donc des **copropriétés indépendantes** des immeubles d'habitation situés en dessus.

L'**ASLQH** a pour **mission de ventiler les charges entre les différents volumes** selon le CRUH. Les syndicats de copropriété répartissent ensuite les charges en fonction des tantièmes de chaque lot. Les trois établissements publics sont exemptés des charges de l'ASL.



L'organisation "en volumes" permet de superposer plusieurs copropriétés distinctes sur le même sol. Des commerces en rez-de-chaussée et des habitations au-dessus dans le cas du Quartier de l'Horloge.

