

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**
Conformément aux délégations de compétences autorisées par le Conseil
D'Administration lors de la séance du 30 septembre 2020
Délibération enregistrée le 9 octobre 2020

Séance du 7 février 2024

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :

MM. Jérôme BARON - Jacques BILLY – Christian BREMAUD - Alain PINTAUD

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

M. Emmanuel CHARRE Pouvoir à Jacques BILLY
M. Thibault HEBRARD Pouvoir à Christian BREMAUD

ABSENTS EXCUSES :

M. Hervé LE BRETON

PRÉSENTS A TITRE CONSULTATIF :

Mme Audrey BIOTTEAU : Directrice Stratégique de l'Habitat
M. François CHAUVEAU : Directeur Stratégique de la Relation Clientèle et de la Qualité de Service

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) 2022-2027 DE NIORT AGGLO

PROTOCOLE PARTENARIAL D'ACCORD MODALITES POUR LA MISE EN ŒUVRE DES PLANS DE VENTES DE LOGEMENTS HLM DES BAILLEURS SOCIAUX SUR LA CAN

Approbation

Contexte :

Le Conseil Communautaire de Niort Agglo a adopté son programme Local de l'habitat 2022-2027 en date du 11 avril 2022, puis a validé, en date du 20 juin 2022, l'évolution des dispositifs de financement du logement social et de son volet « foncier ».

En parallèle, les bailleurs sociaux ont élaboré leurs Conventions d'Utilité Sociale (CUS) comprenant un plan de vente sur leur parc ancien.

En application des articles 88 et 97 de la loi ELAN du 23 novembre 2018 et des articles L.445-1 et L.443-7 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), la signature de la Convention d'Utilité Sociale vaut validation du plan de vente et dès lors, autorisation de vente des logements qui y sont mentionnés, pour la durée de la convention.

La CUS 2021-2026 de Deux-Sèvres Habitat a été signée le 22 février 2022 avec l'Etat et les communautés d'agglomération, dont Niort Agglo.

Conformément au CCH, depuis la loi ELAN, les logements vendus sont comptabilisés :

- pendant dix ans dans le calcul communal annuel du taux de LLS (Logement Locatif Social) établi par les services de l'Etat s'il est vendu au locataire en place,
- à compter de la date de vente du logement HLM s'il est vendu à un tiers.

La CAN a ainsi souhaité, en association avec l'Etat et dans le cadre de la mise en œuvre de son Programme Local de l'Habitat 2022-2027 (action relative à l'accession sociale à la propriété), élaborer un protocole partenarial d'accord afin de garantir, quel que soit le bailleur social et/ou la commune concernés, les mêmes conditions de ventes d'un logement HLM, et les mêmes modalités - notamment financières - de reconstitution.

Aussi, le protocole proposé par Niort Agglo a pour objectif de :

- définir l'ensemble des engagements respectifs entre l'Etat, les bailleurs sociaux et Niort Agglo pour la mise en œuvre des plans de ventes de logements HLM des organismes sur les 40 communes de la CAN,
- déterminer l'ensemble des conditions et modalités de mise en œuvre desdits plans de ventes sur ce même territoire,
- fixer les droits et obligations des parties pour la mise en œuvre, le bon déroulement, l'animation, le suivi et l'évaluation du présent protocole partenarial d'accord.

Rapport :

Le protocole - dont le projet est joint au présent exposé - a pour objectifs de définir les engagements de l'Etat, des bailleurs et de la CAN pour la mise en œuvre des plans de vente.

Deux-Sèvres Habitat s'engage, conformément à sa politique de vente, à mettre en œuvre sa CUS :

- proposer la vente de logements HLM en priorité aux occupants,
- favoriser une politique de prix de ventes attractive permettant de garantir des conditions favorables d'accession sociale à la propriété.

Le protocole prévoit principalement que la reconstitution de l'offre de logements HLM vendue et la compensation à la vente de logements HLM soit réalisée :

- prioritairement sur les 4 communes concernées par l'article 55 de la loi SRU (Aiffres, Chauray, Echiré et Niort),
- potentiellement sur 1 commune prochainement concernée par cette obligation législative (Vouillé), sous réserve de la disponibilité foncière nécessaire.

Le Président rappelle aux membres du Bureau que Deux-Sèvres Habitat s'est engagé dans le cadre de son Plan Stratégique de Patrimoine à étudier toutes les opérations neuves

Accusé de réception en préfecture
N°4476160220240297-DSHBA07024-01-DE
Date de télétransmission : 20/02/2024
Date de réception préfecture : 20/02/2024

La contractualisation serait conclue à compter de sa signature, et jusqu'au 31 décembre 2027. Une clause de revoyure est prévue à la fin des CUS 2021-2026 afin d'adapter si besoin les engagements réciproques des parties.

A l'appui d'un tableau de bord récapitulatif de suivi du plan de vente et de reconstitution de l'offre, les parties participeront au groupe de suivi partenarial tous les semestres.

Outre le suivi des effets et de l'impact réel sur l'inventaire SRU réalisé par l'Etat à l'appui de tableaux de bord récapitulatifs, il est indiqué qu'une évaluation annuelle conjointe du présent protocole partenarial d'accord - et ses éventuels besoins d'évolution - soit réalisée.

Vote :

Le Président propose aux membres du Bureau d'approuver le protocole relatif à la mise en œuvre des plans de ventes de logements HLM sur l'agglomération du Niortais et d'autoriser sa signature par le Directeur Général.

Le Bureau adopte :

Vote (mains levées) : **6** votants ou représentés

6	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

**Pour extrait conforme,
Niort, le 7 février 2024
Le Président
Jacques BILLY**





**PRÉFÈTE
DES DEUX-SÈVRES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

niort agglo
Agglomération du Niortais

3F Immobilière
Atlantic Aménagement 
Groupe ActionLogement



**PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT
(PLH) 2022-2027 :
MODALITES POUR LA MISE EN ŒUVRE DES
PLANS DE VENTES DE LOGEMENTS HLM DES
BAILLEURS SOCIAUX SUR LA CAN**

PROTOCOLE PARTENARIAL D'ACCORD ENTRE :

L'ETAT,

**LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS,
LA SA D'HLM IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT,**

DEUX-SEVRES HABITAT,

LA SEMIE NIORT,

LA SA D'HLM ERILIA

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20240207-DSHBCA070224-q1-DE
Date de télétransmission : 20/02/2024
Date de réception préfecture : 20/02/2024

**PROTOCOLE PARTENARIAL D'ACCORD
INTERBAILLEURS POUR LA MISE EN ŒUVRE DES
PLANS DE VENTES DE LOGEMENTS HLM SUR LA CAN**

Entre les soussignés :

L'**Etat**, représenté par Madame la Préfète du Département des Deux-Sèvres,
Emmanuelle DUBEE,

Désigné « L'Etat »,

Et :

La **Communauté d'Agglomération du Niortais**, représentée par son Vice-Président Délégué en exercice, Monsieur Thierry DEVAUTOUR, dont le siège social est situé 140, rue des Equarts - CS 28770 - 79027 NIORT Cedex (Deux-Sèvres), agissant en vertu d'une délibération du Conseil d'Agglomération en date du 08 février 2024,

Désignée « La CAN »,

Et :

La **Société Anonyme (SA) d'HLM IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT (IAA)**, représentée par son Directeur Général en exercice, Monsieur Laurent LOPEZ, dont le siège social est situé 20 rue de Strasbourg - CS 68729 - 79027 NIORT Cedex (Deux-Sèvres), agissant en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration en date du

Désignée « Le bailleur social »,

Et :

DEUX-SEVRES HABITAT, représenté par son Directeur Général en exercice, Fabrice OUVRRARD, dont le siège social se situe 07 rue Claude Debussy - BP 5 - 79101 THOUARS Cedex (Deux-Sèvres), agissant en vertu d'une délibération du Bureau du Conseil d'Administration du

Désigné « Le bailleur social »,

Et :

La **SEMIE Niort**, représentée par son Directeur Général en exercice, Monsieur Cyril GILLARD, dont le siège social est situé à l'Hôtel de Ville de Niort - Place Martin Bastard - BP 516 - à NIORT (Deux-Sèvres), agissant en cette qualité en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration en date du

Désignée « Le bailleur social »,

Et :

La **Société ERILIA**, représentée par son directeur général, Monsieur Frédéric LAVERGNE, dont le siège social se situe 72 bis rue Perrin-Solliers - 13291 MARSEILLE Cedex 6 (Bouches du Rhône), agissant en vertu d'une délibération du Bureau du Conseil d'Administration du

Désignée « Le bailleur social ».

Dénommés ci-après individuellement « Une partie » et collectivement « Les parties ».

Vu :

- Les articles L 443-7 et suivants et R 443-10 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) relatifs aux dispositions applicables aux cessions, transformations d'usage et démolitions d'éléments du patrimoine immobilier,
- La délibération du Conseil d'Agglomération du 11 avril 2022 adoptant le Programme Local de l'Habitat (PLH) communautaire pour la période 2022-2027,
- La délibération du Conseil d'Agglomération du 20 juin 2022 validant l'évolution des dispositifs du financement du logement social et de son volet « foncier »,
- Les délibérations des Conseils d'Administrations des bailleurs sociaux approuvant et permettant la signature de leurs Conventions d'Utilité Sociale (CUS) 2^{ème} génération.

Il a été exposé ce qui suit :

PREAMBULE

Les organismes HLM peuvent être amenés, en tant que bailleurs sociaux, à proposer aux locataires d'acquérir leurs logements.

1/ LES CONDITIONS POUR DEVENIR PROPRIETAIRE DE SON LOGEMENT HLM

Tout locataire d'un logement HLM peut en devenir propriétaire selon les conditions d'éligibilité définies aux articles L 443-7 et suivants et R 443-10 et suivants du CCH relatifs aux dispositions applicables aux cessions, transformations d'usage et démolitions d'éléments du patrimoine immobilier. Cependant, pour pouvoir être vendu par un bailleur social, le logement HLM doit :

- Avoir été construit ou acquis par le bailleur social depuis plus de 10 ans,
- Etre en bon état d'entretien et conforme aux normes minimales d'habitabilité fixées par décret. Il doit, en outre, répondre à des normes de performance énergétique minimale fixées par décret (cf article R 443-11-1 du CCH). La consommation d'énergie doit être inférieure ou égale à 330 kilowattheures (kWh) d'énergie primaire par m² et par an estimée selon les conditions du Diagnostic de Performance Energétique (DPE) défini aux articles L.126-26 à L.123-35 du CCH.

La décision d'aliéner est transmise au représentant de l'Etat dans le département qui consulte la commune d'implantation, ainsi que les collectivités publiques qui ont accordé un financement ou leur garantie aux emprunts contractés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration des logements HLM.

La commune émet son avis dans le délai de deux mois à compter du jour où le Maire a reçu la consultation du représentant de l'Etat dans le département. Faute d'avis de la commune à l'issue de ce délai, celui-ci est réputé favorable. A défaut d'opposition motivée du représentant de l'Etat dans le département dans un délai de quatre mois, la décision est exécutoire (article L 443-7 du CCH).

Le prix de vente est fixé par l'organisme propriétaire du logement HLM concerné.

Le contrat de vente d'un logement HLM doit être établi devant notaire par acte authentique, les frais notariés restant à la charge de l'acheteur. S'il s'agit d'un logement HLM situé en immeuble collectif, le règlement de copropriété de l'immeuble et l'état descriptif de division devront être joints au contrat de vente.

Le logement HLM vendu est comptabilisé :

- Pendant dix ans dans le calcul communal annuel du taux de LLS (Logement Locatif social) établi par les services de l'Etat s'il est vendu à l'occupant (ou à un public éligible (occupant du parc social),
- A compter de la date de vente du logement HLM s'il est vendu à un tiers.

2/ LES PLANS DE VENTES DE LOGEMENTS HLM DES BAILLEURS SOCIAUX

Dans le cadre de leurs CUS, les bailleurs sociaux envisagent la vente d'une partie de leurs parcs anciens sur le territoire, afin :

- De poursuivre à permettre à certains de leurs locataires concernés d'accéder à la propriété,
- D'adapter leurs logements aux besoins des locataires et d'agir pour réduire les charges locatives en finançant des réhabilitations énergétiques,
- De renouveler leur offre locative,
- De dégager des fonds propres.

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20240207-DSHBCA070224-01-DE
Date de télétransmission : 20/02/2024 4
Date de réception préfecture : 20/02/2024

ARTICLE 1 : OBJET DU PROTOCOLE PARTENARIAL D'ACCORD

Le présent protocole partenarial d'accord a pour objectifs de :

- Définir l'ensemble des engagements respectifs des parties pour la mise en œuvre des plans de ventes de logements HLM des bailleurs sociaux sur les 40 communes de la CAN,
- Déterminer l'ensemble des conditions et modalités de mise en œuvre des plans de ventes de logements HLM des bailleurs sociaux sur les 40 communes de la CAN,
- Fixer les droits et obligations des parties pour la mise en œuvre, le bon déroulement, l'animation, le suivi et l'évaluation du présent protocole partenarial d'accord.

ARTICLE 2 : ENGAGEMENTS DE L'ETAT

L'Etat s'engage à :

- Délivrer les autorisations nécessaires pour la mise en œuvre des plans de ventes de logements HLM des bailleurs sociaux suite à la signature des (CUS) 2^{ème} génération, dès lors que les termes du présent protocole partenarial d'accord soient respectés (notamment ceux relatifs à la reconstitution de l'offre HLM vendue), et sans préjudice des dispositions définies par les articles L 443-7 et suivants et R 443-10 et suivants du CCH,
- Financer en priorité les opérations dans les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU répondant aux besoins exprimés par les bailleurs sociaux pour la reconstitution de l'offre de logements HLM vendue, dans la limite des dotations financières annuelles attribuées à la Préfète du Département des Deux-Sèvres,
- Informer la CAN pour toute vente de logements HLM hors plan de ventes faisant l'objet du présent protocole partenarial d'accord.

ARTICLE 3 : ENGAGEMENTS DES BAILLEURS SOCIAUX

Les bailleurs sociaux s'engagent à mettre en œuvre leurs CUS :

3-1 Pour la vente de logements HLM :

- Proposer la vente de logements HLM en priorité aux occupants, selon les conditions et modalités définies aux articles L 443-11 et suivants et R 443-10 et suivants du CCH.

3-2 Pour les prix de ventes des logements HLM :

- Favoriser une politique de prix de ventes attractive permettant de garantir des conditions favorables d'accession sociale à la propriété.

3-3 Pour la reconstitution de l'offre de logements HLM vendue et la compensation à la vente de logements HLM :

- Dans les quatre communes concernées par l'article 55 de la loi SRU (AIFFRES, CHAURAY, ECHIRE et NIORT) et potentiellement concernée par cette obligation législative (VOUILLE), à reconstituer en priorité sur la commune concernée ou sur l'une des quatre autres communes et sous réserve de la disponibilité foncière nécessaire, une offre locative équivalente (à minima) au nombre total de logements HLM vendus, de la manière suivante :

- Avec l'accord explicite du Maire concerné, selon le principe « d'un logement HLM vendu en priorité à l'occupant = un logement HLM reconstruit sur la commune concernée » :
 - Pour les parties, dix ans au plus tard après la date effective de la vente du logement HLM pour un logement vendu à l'occupant,
 - Pour un bailleur social possédant plus de 5 000 logements HLM au 1^{er} janvier 2022, un ou deux ans au plus tard après la date effective de la vente du logement HLM pour un logement vendu à un tiers,
 - Pour un bailleur social possédant moins de 5 000 logements HLM au 1^{er} janvier 2022, deux ou trois ans au plus tard après la date effective de la vente du logement HLM pour un logement vendu à un tiers.
- Avec un nombre de logements vendus dans le cadre du présent protocole n'excédant pas si possible le nombre de logements financés annuellement à partir du 1er janvier 2022.
- Dans les trente-cinq autres communes de la CAN, réinvestir les ventes de logements HLM conformément aux articles L 443-11 et suivants et R 443-10 et suivants du CCH, soit pour :
 - La reconstruction de logements plus adaptés aux besoins des locataires,
 - La réhabilitation énergétique du patrimoine HLM présent sur la commune concernée,
 - L'adaptation d'habitats spécifiques.

NB : Les choix retenus résulteront de la consultation que les Maires des communes concernées engageront auprès des bailleurs sociaux.
- Répondre à minima dans les programmes de reconstitution de l'offre, aux exigences énergétiques en vigueur, garantissant ainsi une meilleure maîtrise des coûts de l'énergie.

3-4 Pour la reconstitution de l'offre de logements HLM vendue en copropriétés :

3-4-1 Concernant les bailleurs sociaux :

- Rester majoritaire au sein de la future copropriété en cas de ventes d'un ou plusieurs logements HLM si les conditions le permettent (taille de la copropriété, enjeux liés aux travaux, ...).

3-4-2 Concernant IAA et les immeubles situés 27B et 29C rue de la Corderie à NIORT appartenant à une copropriété mixte, constitués de deux bâtiments HLM et trois bâtiments en copropriété privée :

- Respecter le dispositif d'accompagnement POPAC engagé par la CAN le 1^{er} février 2022 pour trois ans sur les trois bâtiments en copropriété privée. Le POPAC vise à accompagner la copropriété vers un projet de rénovation énergétique,
- Rester majoritaire au sein de la future copropriété en cas de ventes d'un ou plusieurs logements HLM sur ses deux immeubles, afin de conforter les travaux de rénovation énergétique envisagés.

3-5 Pour les modalités de la reconstitution de l'offre de logements HLM vendue :

- Respecter les engagements précisés et détaillés dans les CUS 2^{ème} génération,
- Reconstituer l'offre nouvelle :
 - Par la production de logements HLM neufs, dans le respect des orientations des documents d'urbanisme en vigueur des communes concernées,
 - Par l'acquisition-amélioration du bâti situé dans les enveloppes urbaines.

3-6 Pour le niveau des loyers pour la reconstitution de l'offre HLM vendue :

Compte-tenu du niveau de loyers des logements HLM vendus :

- Reconstituer une offre HLM :
 - o Avec un niveau de loyers adapté aux ressources des ménages,
 - o Economique en énergie (tant en qualité de la performance énergétique que d'une faible émission de gaz à effet de serre), pour une meilleure maîtrise des charges locatives.
- Appliquer les orientations de la Conférence intercommunale du Logement (CIL), notamment celles de la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) et du Plan Partagé de Gestion de la Demande de Logement social et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID) de la CAN.

3-7 Pour les conditions de faisabilité du plan de ventes de logements HLM :

- Réaliser si nécessaire et à l'appui de la Charte des ventes du bailleur social, les travaux liés à la structure (clos et couvert) définis aux articles L 443-11 et suivants et R 443-10 et suivants du CCH,
- Assurer un accompagnement social des locataires (et futurs propriétaires), en leur proposant des conseils en financements (tant en acquisition qu'en travaux), en collaboration avec l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL) des Deux-Sèvres,
- Organiser la tenue de réunions d'information auprès des locataires potentiellement intéressés,
- Mettre en œuvre tous les moyens nécessaires pour la mise en place, le bon déroulement, l'animation, le suivi et l'évaluation du présent protocole partenarial d'accord.

ARTICLE 4 : ENGAGEMENTS DE LA CAN

La CAN s'engage à :

- Contribuer à la recherche du foncier nécessaire pour la reconstitution de l'offre de logements HLM vendue en priorité aux occupants,
- Accompagner techniquement et administrativement, au titre du PLH 2022-2027, les 40 communes concernées par le présent protocole partenarial d'accord relatif à la mise en œuvre des plans de ventes de logements HLM des bailleurs sociaux,
- Mobiliser, dans la limite des budgets alloués, ses dispositifs financiers selon les dispositions/modalités définies dans le programme d'actions du PLH 2022-2027, notamment les aides de base forfaitaires relatives à l'offre nouvelle suite à une vente d'un logement HLM financée au titre du PLUS et du PLA-Intégration,
- Mobiliser, dans la limite des budgets alloués, ses dispositifs opérationnels selon les dispositions/modalités définies dans le programme d'actions du PLH 2022-2027 (achat d'un logement HLM par un « Prêt à 0 % de la CAN », financement du logement social et de son volet foncier, aides à la rénovation énergétique du parc ancien, ...),
- Animer le groupe de suivi partenarial mis en place dans le cadre du présent protocole d'accord,
- Mettre en œuvre tous les moyens nécessaires pour la mise en place, le bon déroulement, l'animation, le suivi et l'évaluation du présent protocole partenarial d'accord.

ARTICLE 5 : LES ENGAGEMENTS DES PARTIES

Les parties s'engagent à :

- Respecter les engagements précisés et détaillés dans les documents stratégiques suivants :
 - o Les CUS 2ème génération des bailleurs sociaux,
 - o Le PLH 2022-2027 de la CAN.
- Mettre tous les moyens nécessaires pour reconstituer une offre de logements HLM vendue de qualité répondant aux besoins des locataires : localisation, niveaux de loyers, performance énergétique, typologies et types de logements, formes urbaines intermédiaires et/ou innovantes, ...

ARTICLE 6 : DUREE DU PROTOCOLE D'ACCORD

Le présent protocole d'accord est conclu à compter de sa signature, et jusqu'au 31 décembre 2027.

Une « clause de revoyure » est prévue à la fin des CUS 2ème génération afin de modifier, si nécessaire, le présent protocole partenarial d'accord.

ARTICLE 7 : AVENANT

Toute modification des conditions, modalités d'exécution ou durée (prolongation, reconduction) du présent protocole partenarial d'accord, définie d'un commun accord entre les parties, fera l'objet d'un avenant.

Cet avenant précisera les éléments modifiés du présent protocole d'accord, sans que ceux-ci ne puissent conduire à remettre en cause les objectifs généraux définis à l'article 1 du présent protocole partenarial d'accord.

ARTICLE 8 : SUIVI ET EVALUATION DU PROTOCOLE PARTENARIAL D'ACCORD

En plus de participer au groupe de suivi partenarial, composé de la CAN, des services de l'Etat et des communes concernées par les plans de ventes de logements HLM et mis en place spécifiquement pour cette action, chaque bailleur social adressera tous les semestres, par courriel aux services de l'Etat et à ceux de la CAN :

- Un « tableau de bord » récapitulatif du suivi de son plan de ventes de logements HLM, en indiquant :
 - o Le nombre et la qualification de logements HLM vendus (aux occupants et à des tiers), en cours de vente et restant à vendre par commune,
 - o Le prix moyen annuel de vente d'un logement HLM par commune,
 - o Les opérations de reconstitution de l'offre et/ou de réhabilitations énergétiques réalisées, en cours ou envisagées.
- Un « tableau de bord » récapitulatif du suivi de la reconstitution de l'offre HLM vendue, en indiquant :
 - o Le nombre de ventes de logements HLM aux locataires en place et aux tiers,

- L'offre HLM nouvelle programmée annuellement,
- Le nombre et la localisation de la reconstitution des logements HLM vendus.

Outre le suivi des effets et de l'impact réel sur l'inventaire SRU réalisé par l'Etat à l'appui de ces « tableaux de bord », les parties feront une fois par an au minimum, une évaluation conjointe du présent protocole partenarial d'accord et ses éventuels besoins d'évolution.

ARTICLE 9 : ANNEXES

Le présent protocole partenarial d'accord comporte deux annexes :

- Les tableaux récapitulatifs de suivi des plans de vente de logements HLM des bailleurs sociaux,
- Les tableaux récapitulatifs de suivi de la reconstitution de l'offre HLM vendue par commune.

Fait à NIORT, en six exemplaires originaux, Le

La Préfète des Deux-Sèvres,

Emmanuelle DUBEE

Le Vice-Président Délégué de la CAN,

Thierry DEVAUTOUR

Le Directeur Général d'Immobilier Atlantic Aménagement,

Thierry SURE

Le Directeur Général de Deux-Sèvres Habitat,

Fabrice OUVRARD

Le Directeur Général de la SEMIE Niort,

Cyril GILLARD

Le Directeur Général d'ERILIA,

Frédéric LAVERGNE

Annexe 1 :

**Tableau récapitulatif du suivi des plans de ventes
de logements HLM des bailleurs sociaux**

Annexe 2 :

**Tableau récapitulatif du suivi de la reconstitution de l'offre HLM
vendue par commune**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**
Conformément aux délégations de compétences autorisées par le Conseil
D'Administration lors de la séance du 30 septembre 2020
Délibération enregistrée le 9 octobre 2020

Séance du 7 février 2024

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :

MM. Jérôme BARON - Jacques BILLY – Christian BREMAUD - Alain PINTAUD

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

M. Emmanuel CHARRE Pouvoir à Jacques BILLY
M. Thibault HEBRARD Pouvoir à Christian BREMAUD

ABSENTS EXCUSES :

M. Hervé LE BRETON

PRESENTS A TITRE CONSULTATIF :

Mme Audrey BIOTTEAU : Directrice Stratégique de l'Habitat
M. François CHAUVEAU : Directeur Stratégique de la Relation Clientèle et de la Qualité de Service

**REALISATION D'UNE RESIDENCE HABITAT JEUNES DE 12 LOGEMENTS
DEUXIEME ETAGE DE LA RESIDENCE DU BOCAGE - 9 RUE DES PASSAGES DES PIERRES, CERIZAY**

Acquisition immobilière

Contexte :

Dans le cadre du projet de redéploiement de l'Habitat Jeune en Bocage Bressuirais, Deux-Sèvres Habitat s'est engagé à réaliser une Résidence Habitat Jeunes de 12 logements au deuxième étage de la résidence du Bocage située 9 rue des Passages des Pierres à Cerizay.

L'opération a fait l'objet d'une décision favorable de l'Etat en date du 26 novembre 2020 pour la réalisation de 12 logements collectifs PLAI.

La maîtrise d'œuvre a été désignée par le biais d'une procédure adaptée. Le marché avec l'équipe, représentée par le mandataire « RACINE CUBIC » a été notifié en date du 26 janvier 2021.

Le projet au stade APD a été validé par le Bureau en date du 15 décembre 2021.
Le permis de construire a été délivré le 11 juillet 2022 et est purgé de tous recours.

Il convient désormais de déterminer les modalités d'acquisition du deuxième étage concerné par l'opération de la Résidence du Bocage située au 9 rue des Passages des Pierres.

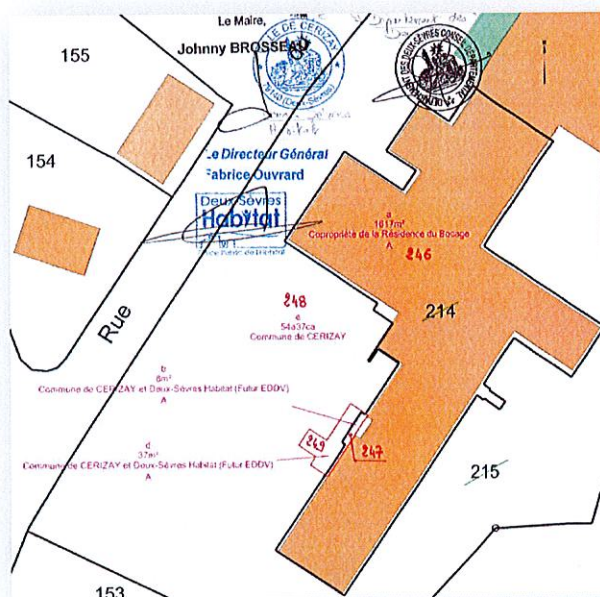
Rapport :

Il s'agit pour Deux-Sèvres Habitat d'acquérir auprès de la commune le lot de copropriété correspondant au second étage (hors escaliers intérieurs de secours et ascenseur) au sein de la Résidence du Bocage à Cerizay, située au 9 rue des Passages des Pierres, ainsi que le volume de l'emprise de l'escalier extérieur en permettant l'accès et de la terrasse créée pour la RHJ.

Pour ce faire, un modificatif à l'état descriptif de division et de répartition des quotes-parts et charges a été établi par la SELARL Branly Lacaze, géomètre-expert à Bressuire, le 28 septembre 2023. Ce modificatif à l'état descriptif divise les parcelles CE 214 et 215 pour créer les parcelles CE 246 à 249, créant de nouveaux lots :

37 et 38 au rdc, 39 au premier étage, 40 au deuxième étage, 41 au troisième étage et 42 au quatrième étage.

La nouvelle assise de la copropriété comprend la parcelle cadastrée CE 246 d'une contenance de 1617m².



Un état descriptif de division en volumes a également été établi pour la création d'un ensemble composé de 3 volumes constitué d'un espace extérieur, d'un escalier et d'une terrasse destinée à desservir le 2^{ème} étage de la Résidence du Bocage (parcelle CE 246) et d'un volume d'air.

Assis de répartition en volume composé
079347816062-20240207-DSHBCA070224-02-DE
Date de transmission : 20/02/2024
Date de réception préfecture : 20/02/2024

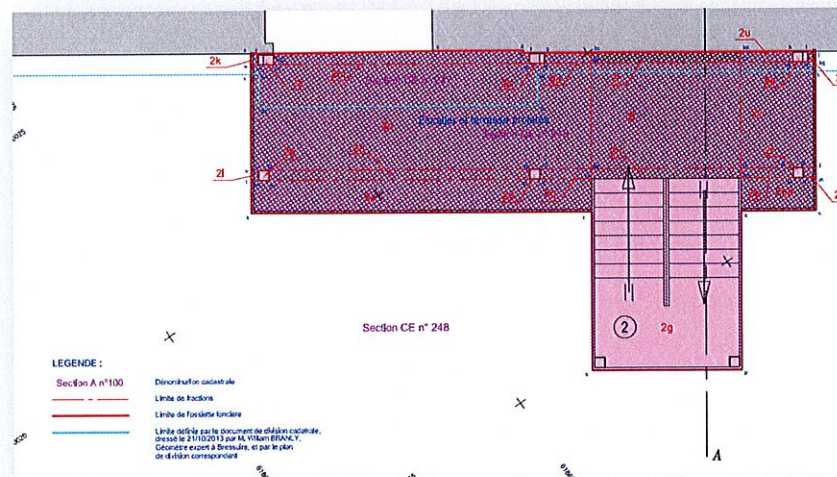
Les volumes créés ne comprennent aucune quote-part indivise de parties communes, mais sont seulement liés entre eux par des relations de servitudes. Pour la gestion des volumes, une Association Syndicale Libre devra être constituée pour assurer notamment la gestion des volumes aménagés et l'exécution des travaux d'entretien et de réparations communs à plusieurs volumes.

Deux-Sèvres Habitat doit acquérir :

- 1- Le lot 47, au 2ème étage du bâtiment A comprenant un ensemble de pièces de diverses natures : chambres, salles d'eau et W.C, séjours, kitchenettes, cuisines, couloir, etc. et les mille quatre cent neuf dixième de quotes-parts de copropriété et des charges communes générales 1409 / 10 915èmes.



- 2- Le Volume n°2 : Volume correspondant au tréfonds, à un escalier et une terrasse à construire.



Sont joints l'Etat Descriptif de Division en Volumes (EDDV) et le modificatif à l'Etat Descriptif de Division (EDV).

France Domaine a estimé l'ensemble immobilier à 275 000 € pour 531 m² de surface habitable, soit pour la surface de la RHJ de 355 m² un montant arrondi à 184 000 €.

La commune de Cerizay, par délibération en date du 26 novembre 2018, a autorisé la cession des locaux destinés à accueillir la Résidence Habitat Jeunes au prix de 184 000 €. Cette même délibération autorise le versement d'une contrepartie financière à Deux-Sèvres Habitat équivalente au coût d'acquisition de l'ensemble immobilier.

Deux-Sèvres Habitat acquerra l'ensemble immobilier par acte authentique.

L'étude de Maître Wandrille PINEL à Niort sera chargée de la réalisation de l'acte.

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20240207-DSHBCA070224-02-DE
Date de télétransmission : 20/02/2024
Date de réception préfecture : 20/02/2024

Vote :

Le Président propose aux membres du Bureau :

- d'acquiescer auprès de la commune le volume n°2 et le lot 47 au prix de 184 000 €,
- d'autoriser le Directeur Général à effectuer toutes les démarches et signatures pour modifier l'Etat Descriptif de Division en Volume et l'ASL,
- d'autoriser le Directeur Général à engager toutes les démarches utiles à l'acquisition par Deux-Sèvres Habitat des biens précités au prix indiqué.

Le Bureau adopte :

Vote (mains levées) : **6** votants ou représentés

6	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,
Niort, le 7 février 2024
Le Président
Jacques BILLY





BRANLY-LACAZE
SELARL de Géomètres-Experts Fonciers

Dossier : 313039 - 220503

Département des Deux-Sèvres
VILLE DE CERIZAY
Rue du Pas des Pierres

Résidence du Bocage

Cadastré section CE n° 247 et 249

**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION
EN VOLUMES**

**Cahier des Charges
et des Servitudes**

Etabli le 28 Juillet 2023

Fait à Bressuire

par Mme Laurence Bazantay
Géomètre-Expert.

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20240207-DSHBCA070224-02-DE
Date de télétransmission : 20/02/2024
Date de réception préfecture : 20/02/2024

SOMMAIRE

CHAPITRE PREMIER :

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

1 – OBSERVATIONS PRELIMINAIRES	3
2 – ASSIETTE FONCIERE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER.....	3
3 – DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER	3
4 – TABLEAU RECAPITULATIF	9

CHAPITRE DEUXIEME :

CAHIER DES CHARGES ET DES SERVITUDES

1 – CONDITIONS PARTICULIERES SUR LES OUVRAGES	12
2 ENTRETIEN, REPARATION, RECONSTRUCTION	16
2.1 Entretien – réparation et réfection des ouvrages de base.....	16
2.2 Entretien des structures non porteuses :	16
2.3 Modifications :	17
2.4 Reconstruction :	17
2.5 Ravalement :	18
3 – SERVITUDES PARTICULIERES	18
4 – ASSURANCES	18
5 – PLANS.....	18

CHAPITRE PREMIER :

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

1 – OBSERVATIONS PRELIMINAIRES

1.1. Cet ensemble est composé d'un espace extérieur, d'un escalier et d'une terrasse à construire pour desservir le 2^{ème} étage de la Résidence du Bocage (*parcelle section CE n° 246*), et d'un volume d'air.

Les volumes ainsi créés ne comprennent aucune quote-part indivise de parties communes, mais sont seulement liés entre eux par des relations de servitudes.

1.2. Dans les rapports entre propriétaires de volumes et leurs ayants droit successifs, seuls seront pris en considération la position et l'élévation, sans égard à la distribution intérieure des constructions ni à leur affectation.

En conséquence, chaque propriétaire pourra toujours modifier l'aménagement intérieur du ou des volumes lui appartenant sous la seule réserve de ne pas porter atteinte aux droits des autres propriétaires. Il pourra notamment en modifier les conditions de jouissance, soumettre librement son ou ses lots de volume au régime de la copropriété.

2 – ASSIETTE FONCIERE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

L'ensemble concerné est situé à CERIZAY (Deux-Sèvres), rue du Pas des Pierres, et cadastré section CE n° 247 et 249. Les parcelles cadastrées section CE n° 247, 249 sont issues de la division des parcelles section CE n° 214, 215 suite au document modificatif du parcellaire cadastral n° 1934C, établi le 27 juillet 2023 par Mme Laurence Bazantay, Géomètre-Experte soussignée.

(voir plan 0 : Assiette Foncière)

3 – DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

3.1 Observations préalables :

Les cotes données dans la description suivante sont celles du Nivellement Général de la France dites « cotes IGN69 » (altitude normale).

La désignation qui est donnée aux volumes dans le présent acte est purement indicative et n'a pour but que de faciliter leur identification par référence aux plans qui demeureront ci-annexés.

Accusé de réception en préfecture 079-347616062-20240207-DSHBCA070224-02-DE Date de télétransmission : 20/02/2024 Date de réception préfecture : 20/02/2024
--

Sauf indication contraire, toutes structures, telles que poutres, poutrelles, faisant partie intégrante du plancher ou de la dalle d'un volume, font partie de ce volume même en cas de débordement.

En règle générale, et sauf indications contraires :

Chaque volume comprendra l'ensemble des ouvrages compris verticalement entre d'une part les dalles formant le plancher bas, y compris ces dalles, mais non compris leurs revêtements éventuels en sous-face, et d'autre part les dalles formant le plancher haut, non compris ces dalles, mais y compris leurs revêtements en sous-face ; les dalles hautes étant toutefois incluses dans le volume lorsqu'elles forment la couverture du bâtiment (même si elles sont accessibles).

Chaque volume comprendra l'ensemble des ouvrages compris horizontalement entre les murs, cloisons ou vitrines de toute nature les délimitant, ceux-ci étant inclus dans le volume s'ils sont situés à la périphérie du bâtiment et étant mitoyens, en règle générale, s'ils sont séparatifs de plusieurs volumes.

3.2 Statut juridique :

L'ensemble immobilier est divisé en trois volumes numérotés 1, 2 et 3, dont la désignation est définie ci-après et reprise sur les plans annexés.

Ces plans ont été dressés par la Selarl Branly-Lacaze, à partir de relevés effectués le 6 décembre 2022.

Il est précisé que l'ensemble immobilier ne comporte pas de parties communes entre les volumes ci-après créés, de sorte qu'il se trouve exclu du champ d'application de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 portant sur le statut de la copropriété.

3.3 Désignation des volumes :

La superficie de base de chaque volume est celle indiquée ci-après.

Chacun des volumes, lorsqu'il est nécessaire pour l'identifier, est défini en altimétrie par sa cote minimum basse et sa cote maximum haute. A défaut, le volume comprend la fraction de sol (tréfonds et élévation) ou l'une des deux cotes uniquement.

Désignation des volumes :

VOLUME NUMERO UN (1)

Volume de forme régulière (figurant sur les plans n° 1 et n° 2), constitué du tréfonds d'un volume d'air.

Ce volume est composé de 17 fractions :

Accusé de réception en préfecture 079-347616062-20240207-DSHBCA070224-02-DE Date de télétransmission : 20/02/2024 Date de réception préfecture : 20/02/2024
--

- Une fraction désignée « 1a » sur les plans n° 1 et n° 2 correspondant au tréfonds et à un volume d'air, d'une superficie de 0,03 m² environ, ayant pour sommets w, x, y, ac, et située **en-dessous de la cote de niveau 175,64 m et sans limitation de profondeur.**
- Une fraction désignée « 1b » sur les plans n° 1 et n° 2 correspondant au tréfonds et à un volume d'air, d'une superficie de 0.03 m² environ, ayant pour sommets t, u, at, au, et située **en-dessous de la cote de niveau 175.64 m et sans limitation de profondeur.**
- Une fraction désignée « 1c » sur les plans n° 1 et n° 2 correspondant au tréfonds et à un volume d'air, d'une superficie de 1.23 m² environ, ayant pour sommets z, c, d, e, f, ae, ad, et située **en-dessous de la cote de niveau 175.64 m et sans limitation de profondeur.**
- Une fraction désignée « 1d » sur les plans n° 1 et n° 2 correspondant au tréfonds et à un volume d'air, d'une superficie de 1.03 m² environ, ayant pour sommets as, ap, aq, av, et située **en-dessous de la cote de niveau 175.64 m et sans limitation de profondeur.**
- Une fraction désignée « 1e » sur les plans n° 1 et n° 2 correspondant au tréfonds et à un volume d'air, d'une superficie de 14.18 m² environ, ayant pour sommets u, v, w, ac, ad, ae, af, bb, ba, ao, ap, as, at, et située **en-dessous de la cote de niveau 175.94 m et sans limitation de profondeur.**
- Une fraction désignée « 1f » sur les plans n° 1 et n° 2 correspondant au tréfonds et à un volume d'air, d'une superficie de 0.19 m² environ, ayant pour sommets g, bc, bb, af, et située **en-dessous de la cote de niveau 175.64 m et sans limitation de profondeur.**
- Une fraction désignée « 1g » sur les plans n° 1 et n° 2 correspondant au tréfonds et à un volume d'air, d'une superficie de 0.20 m² environ, ayant pour sommets ao, ba, an, ar, et située **en-dessous de la cote de niveau 175.64 m et sans limitation de profondeur.**
- Une fraction désignée « 1h » sur le plan n° 1 correspondant au tréfonds et à un volume d'air, d'une superficie de 0.60 m² environ, ayant pour sommets ba, bf, am, an, et située **en-dessous de la cote de niveau 172.76 m et sans limitation de profondeur.**
- Une fraction désignée « 1i » sur le plan n° 1 correspondant au tréfonds et à un volume d'air, d'une superficie de 6.30 m² environ, ayant pour sommets ba, bb, be, bf, et située **en-dessous de la cote de niveau 173.06 m et sans limitation de profondeur.**
- Une fraction désignée « 1j » sur le plan n° 1 correspondant au tréfonds et à un volume d'air, d'une superficie de 0.63 m² environ, ayant pour sommets bb, bc, bd, be, et située **en-dessous de la cote de niveau 172.76 m et sans limitation de profondeur.**
- Une fraction désignée « 1k » sur les plans n° 1 et n° 2 correspondant au tréfonds et à un volume d'air, d'une superficie de 0.22 m² environ, ayant pour sommets bd, h, ag, be, et située **en-dessous de la cote de niveau 175.64 m et sans limitation de profondeur.**

- Une fraction désignée « 1l » sur les plans n° 1 et n° 2 correspondant au tréfonds et à un volume d'air, d'une superficie de 3.15 m² environ, ayant pour sommets be, ag, ah, bg, k, l, ai, aj, bf, et située **en-dessous de la cote de niveau 175.94 m et sans limitation de profondeur.**
- Une fraction désignée « 1m » sur les plans n° 1 et n° 2 correspondant au tréfonds et à un volume d'air, d'une superficie de 0.21 m² environ, ayant pour sommets bf, aj, ak, am, et située **en-dessous de la cote de niveau 175.64 m et sans limitation de profondeur.**
- Une fraction désignée « 1n » sur les plans n° 1 et n° 2 correspondant au tréfonds et à un volume d'air, d'une superficie de 0.05 m² environ, ayant pour sommets l, m, al, ai, et située **en-dessous de la cote de niveau 175.64 m et sans limitation de profondeur.**
- Une fraction désignée « 1o » sur les plans n° 1 et n° 2 correspondant au tréfonds et à un volume d'air, d'une superficie de 0.03 m² environ, ayant pour sommets i, j, bg, ah, et située **en-dessous de la cote de niveau 175.64 m et sans limitation de profondeur.**
- Une fraction désignée « 1p » sur les plans n° 1 et n° 2 correspondant au tréfonds et à un volume d'air, d'une superficie de 4.39 m² environ, ayant pour sommets t, au, av, aq, ar, an, r, s, et située **en-dessous de la cote de niveau 175.94 m et sans limitation de profondeur.**
- Une fraction désignée « 1q » sur les plans n° 1 et n° 2 correspondant au tréfonds et à un volume d'air, d'une superficie de 0.97 m² environ, ayant pour sommets m, n, o, am, ak, al, et située **en-dessous de la cote de niveau 175.94 m et sans limitation de profondeur.**

VOLUME NUMERO DEUX (2)

Volume de forme régulière (figurant sur les plans n° 1, 2 et 3), correspondant au tréfonds, à un escalier et une terrasse à construire.

Ce volume est composé de 24 fractions :

- Une fraction désignée « 2a » sur les plans n° 1, 2 et 3 correspondant au tréfonds et à un poteau en béton à construire (structure de la terrasse), d'une superficie de 0.07 m² environ, ayant pour sommets y, z, ad, ac, et située **en-dessous de la cote de niveau 178.68 m et sans limitation de profondeur.**
- Une fraction désignée « 2b » sur les plans n° 1, 2 et 3 correspondant au tréfonds et à un poteau en béton à construire (structure de la terrasse), d'une superficie de 0.04 m² environ, ayant pour sommets as, at, au, av, et située **en-dessous de la cote de niveau 178.68 m et sans limitation de profondeur.**
- Une fraction désignée « 2c » sur les plans n° 1, 2 et 3 correspondant au tréfonds et à un poteau en béton à construire (structure de la terrasse), d'une superficie de 0.06 m² environ, ayant pour sommets f, g, af, ae, et située **en-dessous de la cote de niveau 178.68 m et sans limitation de profondeur.**

<p>Accusé de réception en préfecture 079-347616062-20240207-DSHBCA070224-02-DE Date de télétransmission : 20/02/2024 Date de réception préfecture : 20/02/2024</p>

- Une fraction désignée « 2d » sur les plans n° 1, 2 et 3 correspondant au tréfonds et à un poteau en béton à construire (structure de la terrasse), d'une superficie de 0.04 m² environ, ayant pour sommets ao, ap, aq, ar, et située **en-dessous de la cote de niveau 178.68 m et sans limitation de profondeur.**
- Une fraction désignée « 2e » sur les plans n° 1, 2 et 3 correspondant au tréfonds et à un poteau en béton à construire (structure de la terrasse), d'une superficie de 0.06 m² environ, ayant pour sommets h, i, ah, ag, et située **en-dessous de la cote de niveau 178.68 m et sans limitation de profondeur.**
- Une fraction désignée « 2f » sur les plans n° 1, 2 et 3 correspondant au tréfonds et à un poteau en béton à construire (structure de la terrasse), d'une superficie de 0.04 m² environ, ayant pour sommets ai, aj, ak, al, et située **en-dessous de la cote de niveau 178.68 m et sans limitation de profondeur.**
- Une fraction désignée « 2g » sur les plans n° 1, 2 et 3 correspondant au tréfonds et à un escalier à construire, d'une superficie de 11.37 m² environ, ayant pour sommets o, p, q, r, an, am, et située **en-dessous de la cote de niveau 178.68 m et sans limitation de profondeur.**
- Une fraction désignée « 2h » sur les plans n° 2 et 3 correspondant à une partie de l'escalier et de la terrasse à construire, d'une superficie de 0.60 m² environ, ayant pour sommets ba, bf, am, an, et située **entre la cote de niveau 172.76 m et la cote de niveau 178.68 m.**
- Une fraction désignée « 2i » sur les plans n° 2 et 3 correspondant à une partie de l'escalier et de la terrasse à construire, d'une superficie de 6.30 m² environ, ayant pour sommets bb, be, bf, ba, et située **entre la cote de niveau 173.06 m et la cote de niveau 178.68 m.**
- Une fraction désignée « 2j » sur les plans n° 2 et 3 correspondant à une partie de l'escalier et de la terrasse à construire, d'une superficie de 0.63 m² environ, ayant pour sommets bb, bc, bd, be, et située **entre la cote de niveau 172.76 m et la cote de niveau 178.68 m.**
- Une fraction désignée « 2k » sur sur le plan n° 3 correspondant à une partie de terrasse à construire, d'une superficie de 0,03 m² environ, ayant pour sommets w, x, y, ac, et située **entre la cote de niveau 175.64 m et la cote de niveau 178.68 m.**
- Une fraction désignée « 2l » sur le plan n° 3 correspondant à une partie de terrasse à construire, d'une superficie de 0.03 m² environ, ayant pour sommets t, u, at, au, et située **entre la cote de niveau 175.64 m et la cote de niveau 178.68 m.**
- Une fraction désignée « 2m » sur le plan n° 3 correspondant à une partie de terrasse à construire, d'une superficie de 1.23 m² environ, ayant pour sommets z, c, d, e, f, ae, ad, et située **entre la cote de niveau 175.64 m et la cote de niveau 178.68 m.**
- Une fraction désignée « 2n » sur le plan n° 3 correspondant à une partie de terrasse à construire, d'une superficie de 1.03 m² environ, ayant pour sommets as, ap, aq, av, et située **entre la cote de niveau 175.64 m et la cote de niveau 178.68 m.**

- Une fraction désignée « 2o » sur le plan n° 3 correspondant à une partie de terrasse à construire, d'une superficie de 14.18 m² environ, ayant pour sommets u, v, w, ac, ad, ae, af, bb, ba, ao, ap, as, at, et située **entre la cote de niveau 175.94 m et la cote de niveau 178.68 m.**
- Une fraction désignée « 2p » sur le plan n° 3 correspondant à une partie de terrasse à construire, d'une superficie de 0.19 m² environ, ayant pour sommets g, bc, bb, af, et située **entre la cote de niveau 175.64 m et la cote de niveau 178.68 m.**
- Une fraction désignée « 2q » sur le plan n° 3 correspondant à une partie de terrasse à construire, d'une superficie de 0.20 m² environ, ayant pour sommets ao, ba, an, ar, et située **entre la cote de niveau 175.64 m et la cote de niveau 178.68 m.**
- Une fraction désignée « 2u » sur le plan n° 3 correspondant à une partie de terrasse à construire, d'une superficie de 0.22 m² environ, ayant pour sommets bd, be, ag, h, et située **entre la cote de niveau 175.64 m et la cote de niveau 178.68 m.**
- Une fraction désignée « 2v » sur le plan n° 3 correspondant à une partie de terrasse à construire, d'une superficie de 3.15 m² environ, ayant pour sommets be, ag, ah, bg, k, l, ai, aj, bf, et située **entre la cote de niveau 175.94 m et la cote de niveau 178.68 m.**
- Une fraction désignée « 2w » sur le plan n° 3 correspondant à une partie de terrasse à construire, d'une superficie de 0.21 m² environ, ayant pour sommets bf, aj, ak, am, et située **entre la cote de niveau 175.64 m et la cote de niveau 178.68 m.**
- Une fraction désignée « 2x » sur le plan n° 3 correspondant à une partie de terrasse à construire, d'une superficie de 0.05 m² environ, ayant pour sommets l, m, al, ai, et située **entre la cote de niveau 175.64 m et la cote de niveau 178.68 m.**
- Une fraction désignée « 2y » sur le plan n° 3 correspondant à une partie de terrasse à construire, d'une superficie de 0.03 m² environ, ayant pour sommets i, j, bg, ah, et située **entre la cote de niveau 175.64 m et la cote de niveau 178.68 m.**
- Une fraction désignée « 2z » sur le plan n° 3 correspondant à une partie de terrasse à construire, d'une superficie de 4.39 m² environ, ayant pour sommets r, s, t, au, av, aq, ar, an, et située **entre la cote de niveau 175.94 m et la cote de niveau 178.68 m.**
- Une fraction désignée « 2aa » sur le plan n° 3 correspondant à une partie de terrasse à construire, d'une superficie de 0.97 m² environ, ayant pour sommets m, n, o, am, ak, al, et située **entre la cote de niveau 175.94 m et la cote de niveau 178.68 m.**

VOLUME NUMERO TROIS (3)

Volume de forme régulière (figurant sur le plan n° 4), constitué d'un volume d'air, d'une superficie de 45.13 m² environ, ayant pour sommets c, d, e, j, n, o, p, q, r, s, x, z, et situé **au-dessus de la cote de niveau 178.68 m et sans limitation de hauteur.**

4 – TABLEAU RECAPITULATIF

Nota bene : Ce tableau récapitulatif (nécessaire pour la publication à la conservation des hypothèques) n'a pas vocation à décrire de manière exhaustive les caractéristiques de chaque volume. Ainsi les colonnes « niveau inférieur » et « niveau supérieur » indiquent la hauteur minimale et maximale atteinte pour chaque volume.

Seule la désignation des volumes ci-dessus permet de définir de manière précise et complète les limites de chaque volume.

Numéro de volume	Numéro de fraction	Désignation à titre indicatif	Contenance de base des fractions	Niveau inférieur Altitude normale	Niveau supérieur Altitude normale
1	1a	Tréfonds et volume d'air	0,03 m ²	Sans limitation de profondeur	175.64m
	1b		0.03 m ²	Sans limitation de profondeur	175.64m
	1c		1.23 m ²	Sans limitation de profondeur	175.64m
	1d		1,03 m ²	Sans limitation de profondeur	175.64m
	1e		14.18 m ²	Sans limitation de profondeur	175.94m
	1f		0.19 m ²	Sans limitation de profondeur	175.64m
	1g		0.20 m ²	Sans limitation de profondeur	175.64m
	1h		0,60 m ²	Sans limitation de profondeur	172.76m
	1i		6.30 m ²	Sans limitation de profondeur	173.06m
	1j		0.63 m ²	Sans limitation de profondeur	172.76m

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20240207-DSHBCA070224-02-DE
Date de télétransmission : 20/02/2024
Date de réception préfecture : 20/02/2024

	1k		0.22 m ²	Sans limitation de profondeur	175.64m
	1l		3.15m ²	Sans limitation de profondeur	175.94m
	1m		0,21 m ²	Sans limitation de profondeur	175.64m
	1n		0.05 m ²	Sans limitation de profondeur	175.64m
	1o		0.03 m ²	Sans limitation de profondeur	175.64
	1p		4.39 m ²	Sans limitation de profondeur	175.94
	1q		0.97 m ²	Sans limitation de profondeur	175.94
2	2a	Tréfonds et poteau en béton à construire	0.07 m ²	Sans limitation de profondeur	178.68m
	2b		0.04 m ²	Sans limitation de profondeur	178.68m
	2c		0.06 m ²	Sans limitation de profondeur	178.68m
	2d		0,04 m ²	Sans limitation de profondeur	178.68m
	2e		0.06 m ²	Sans limitation de profondeur	178.68m
	2f		0.04m ²	Sans limitation de profondeur	178.68m
	2g	Tréfonds et Escalier à construire	11.37 m ²	Sans limitation de profondeur	178.68m
	2h	Partie d'escalier et de terrasse à construire	0.60 m ²	172.76m	178.68m
	2i		6.30 m ²	173.06m	178.68m

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20240207-DSHBCA070224-02-DE
Date de télétransmission : 20/02/2024
Date de réception préfecture : 20/02/2024

2	2j		0.63 m ²	172.76m	178.68m
	2k	Partie de terrasse à construire	0.03 m ²	175.64m	178.68m
	2l		0,03 m ²	175.64m	178.68m
	2m		1.23 m ²	175.64m	178.68m
	2n		1.03 m ²	175.64m	178.68m
	2o		14.18 m ²	175.94m	178.68m
	2p		0.19 m ²	175.64m	178.68m
	2q		0.20 m ²	175.64m	178.68m
	2u		0,22 m ²	175.64m	178.68m
	2v		3.15 m ²	175.94m	178.68m
	2w		0,21 m ²	175.64m	178.68m
	2x		0.05 m ²	175.64m	178.68m
	2y		0,03 m ²	175.64m	178.68m
	2z		4.39 m ²	175.94m	178.68m
2aa	0.97 m ²		175.94m	178.68m	
3		Volume d'air	45.13 m ²	178.68m	Sans limitation de hauteur

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20240207-DSHBCA070224-02-DE
Date de télétransmission : 20/02/2024
Date de réception préfecture : 20/02/2024

CHAPITRE DEUXIEME :

CAHIER DES CHARGES ET DES SERVITUDES

1 – CONDITIONS PARTICULIERES SUR LES OUVRAGES

1.1 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.

Il est ici précisé que l'énumération faite ci-après au paragraphe « SERVITUDES PARTICULIERES » de l'état descriptif de division ne présente aucun caractère limitatif et que 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, des mentions contenues au paragraphe « SERVITUDES PARTICULIERES » 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.

L'obligation ne pourra, sauf l'effet d'un consentement unanime des intéressés que se résoudre par une prestation en nature et non pas se résoudre en dommages et intérêts.

Les servitudes ci-dessus ont un caractère réel ; elles ne pourront cesser que par l'effet soit de convention, soit de confusion sur une seule et même personne de la propriété des fonds servants et dominants.

Obligation initiale de construire

Lorsque les constructions ne sont pas édifiées, tout propriétaire ou titulaire de droits sur un volume de l'état descriptif de division est tenu, indépendamment des obligations qui seront énoncées dans les actes constitutifs de droits réels, de construire à l'intérieur du volume compris dans son volume, l'ensemble des biens immobiliers et ouvrages prévus, tant par les plans annexés à la demande de permis de construire à déposer par le titulaire de droit réel sur un volume, que par le permis de construire lui-même.

Cette obligation est contractée non seulement à l'égard du requérant mais également à l'égard des autres titulaires de droits réels sur un des volumes de ce même état descriptif de division.

Tout acquéreur ou titulaire de droits sur un des volumes de l'état descriptif de division devra édifier les constructions devant être incluses dans le volume considéré dans un délai qui sera déterminé en accord avec le requérant.

Cette obligation sera considérée comme exécutée, à partir de l'époque à laquelle les constructions de volume considérées seront suffisamment avancées pour que les assises nécessaires à la construction à édifier dans un autre volume, puissent trouver l'appui nécessaire.

Obligation de supporter des constructions

Tout acquéreur ou titulaire de droits sur un des volumes de l'état descriptif de division, comprenant un volume fixé dans l'espace au-dessus d'un autre volume comprenant, est tenu de réaliser sa propre construction, de telle sorte qu'elle puisse supporter celle du dessus, telles que ces constructions sont prévues.

Le propriétaire du volume de l'état descriptif de division, correspondant au volume du dessous, tenu de cette obligation, ne pourra demander aucune indemnité de ce fait au propriétaire du volume de l'état descriptif de division comprenant le volume du dessus.

1.2 - Servitudes d'appui

Chaque volume supérieur bénéficiera à l'égard du volume inférieur d'une servitude d'appui à titre perpétuel; par suite chaque dalle ou chaque élément de structure inférieur est grevé d'une servitude d'appui au profit du volume supérieur.

Dans le cas où les volumes constituant les volumes inférieurs devront supporter, à titre de servitude, le passage et l'appui de nouveaux pieux, piliers, poteaux et généralement de toute structure porteuse supportant les volumes supérieurs, les propriétaires des volumes se rapprocheront pour convenir de la modification de l'état descriptif de division en volume.

Il est ici précisé que les structures inférieures devront résister aux charges qu'elles doivent supporter de manière à assurer la pérennité des constructions et installations des volumes supérieurs et que les constructions et aménagements des volumes supérieurs ne devront pas dépasser la charge prévue.

Toute modification des éléments de support situés dans le volume inférieur, nécessitée par une augmentation de la servitude d'appui, sera à la charge du bénéficiaire de la servitude.

Il est rappelé que les éléments de structure appartiennent aux propriétaires des volumes dans lesquels ils sont situés et en conséquence, la charge de leur entretien et de leur réparation incombe aux propriétaires, sans préjudice toutefois de l'action en garantie contre le propriétaire du volume supérieur pour usage anormal.

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20240207-DSHBCA070224-02-DE
Date de télétransmission : 20/02/2024
Date de réception préfecture : 20/02/2024

1.3 - Servitudes d'accrochage et d'ancrage

Les volumes sont grevés les uns par rapport aux autres de toutes servitudes d'accrochage et d'ancrage nécessaires à l'installation des ouvrages et aménagements relatifs, soit à la réalisation et au fonctionnement de l'ensemble immobilier, soit à des menus ouvrages ou travaux légers intéressant seulement le bénéficiaire de ces servitudes sans qu'il puisse être porté atteinte à la solidité et à la stabilité de l'ensemble. Dans ce dernier cas, ces servitudes entraînent au profit de leurs bénéficiaires en tant que de besoin et sans indemnité, le droit d'entretenir, réparer les ouvrages et aménagements ainsi accrochés ou ancrés dans la structure ; les frais d'entretien et de réparation leur incombent comme les frais et le coût des dommages que cet entretien ou cette réparation est susceptible d'apporter à la structure.

1.4 - Servitudes de vues et de prospects

Les volumes sont grevés les uns par rapport aux autres des servitudes réciproques de vue et de prospect résultant de l'implantation des constructions déterminées partout permis de construire comme il a été dit ci-dessus. Les propriétaires de chaque volume devront supporter les vues directes ou obliques, quand bien même les ouvertures seraient placées à des distances des limites séparatives inférieures aux distances réglementaires.

1.5 - Servitudes de passage

Chacun des volumes bénéficiera ou sera grevé de toute servitude de passage qui s'avérerait indispensable pour la vie normale et le bon fonctionnement de l'ensemble immobilier.

Les propriétaires de volumes devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations nécessaires pour le bon entretien des immeubles et si besoin est, laisser le passage aux architectes, entrepreneurs, ouvriers chargés, soit de vérifier l'état des installations, soit de surveiller, conduire ou exécuter les travaux.

1.6 - Servitudes relatives aux réseaux de canalisation et gaines

Les différents volumes sont grevés réciproquement, les uns par rapport aux autres, à titre réel et perpétuel, de toutes servitudes :

- de passage des divers réseaux, canalisations et gaines et notamment de liquides, d'électricité, de gaz, d'aération, de ventilation, de télécommunication, de télédistribution, d'évacuation de résidus, etc. nécessaires à la desserte des différents biens immobiliers à édifier et aux aménagements à effectuer.
- et de toute servitude de passage nécessaire à l'entretien, la réparation ou au remplacement des réseaux dont il s'agit.
- si des modifications d'implantation étaient demandées par l'administration compétente, elles devront être réalisées aux endroits les moins dommageables et les servitudes ci-dessus seront écartées.

Asusé de dépôt en préfecture
07934761002-20240207-DEHCA970224-02-DE
Date de télétransmission : 20/02/2024
Date de réception préfecture : 20/02/2024

sur les lieux de la nouvelle implantation en ayant obtenu préalablement l'accord formel des parties, de l'architecte, des bureaux d'étude et des bureaux de contrôle attestant que toutes les garanties ont été prises pour éviter les nuisances, odeurs, bruits, etc.

Les travaux d'entretien et de réparation des différents réseaux, conçus pour desservir privativement chacun des volumes, notamment en ce qui concerne l'eau, le gaz, l'électricité, la ventilation, le téléphone, les câbles et canalisations de transmission, seront supportés intégralement par les bénéficiaires desdits réseaux, quel que soit le volume dans lequel la réparation ou l'entretien seront à effectuer.

Il en sera de même pour les réseaux d'eaux usées dont l'entretien et la réparation des équipements nécessaires (tuyauteries, canalisations, etc.) seront supportés par l'utilisateur quand ils seront destinés à l'utilisation d'un seul volume.

Par contre, quand lesdits réseaux se regroupent avec des réseaux d'eaux usées provenant d'autres propriétés, l'entretien, la réparation et la réfection de ces parties de réseaux seront assurés par les différents propriétaires ou titulaires de droits.

Dans la mesure où ils ne demeureront pas la propriété de la puissance publique ou de la société concessionnaire, les tuyaux, les canalisations, gaines et réseaux affectés à l'usage exclusif d'un volume, seront la propriété de ce volume à partir des canalisations générales. Lorsque ces canalisations, gaines et réseaux seront sur une partie de leur parcours, communs à deux ou plusieurs volumes, ils seront indivis entre ces volumes.

1.7 - Servitudes d'écoulement des eaux pluviales

Les propriétaires ou titulaires de droits sur des volumes supérieurs bénéficient à rencontre des volumes inférieurs de toutes servitudes d'écoulement d'eau de pluie.

Lesdits volumes bénéficient à l'encontre du volume inférieur de toutes les servitudes d'écoulement d'eau de pluie.

Les équipements nécessaires (tuyauteries, canalisations, etc.) à l'exercice de cette servitude seront entretenus et remplacés par les propriétaires ou titulaires de droits sur les volumes supérieurs qui à cet effet bénéficieront de toutes les contraintes nécessaires, accès, passage, etc. sur le ou les volumes inférieurs. Quand ils se regroupent avec des réseaux d'eaux pluviales provenant d'autres propriétés, leur entretien, réparation et réfection seront assurés par les différents propriétaires ou titulaires de droits.

1.8 - Servitude de sécurité incendie

Le maintien de l'isolation coupe-feu de voiles et de planchers, ainsi que la stabilité au feu d'éléments porteurs, incombe au propriétaire ou titulaire de droit sur le volume dont l'usage exige cette isolation.

Tout propriétaire ou titulaire de droits réalisera à ses frais les travaux rendus nécessaires par des prescriptions imposées par les autorités publiques pour améliorer la sécurité dans son volume.

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20240207-DSHBCA070224-02-DE
Date de télétransmission : 20/02/2024
Date de réception préfecture : 20/02/2024

2 ENTRETIEN, RÉPARATION, RECONSTRUCTION

2.1 Entretien – réparation et réfection des ouvrages de base

2.1.1 Dalles séparatives :

La dalle séparative horizontale entre deux volumes, sera pour son entretien, sa réfection ou sa réparation, entièrement à la charge du volume dans lequel se situe cette dalle.

2.1.2 Murs séparatifs :

L'entretien et les réparations des murs séparatifs verticaux sont entièrement à la charge du propriétaire si ces murs sont compris dans son volume et, à concurrence de cinquante pour cent (50%) à chacun des propriétaires pour les parois verticales de séparation entre deux volumes contigus.

2.1.3 Structures porteuses :

L'entretien, la réparation et la réfection des piliers ou structures porteuses des dalles séparatives des volumes seront entièrement à la charge du volume dans lesquels ils se trouvent.

Les travaux modificatifs (en dehors des revêtements) sur les dalles et structures porteuses s'y rattachant, ne pourront être effectués sans l'accord unanime des propriétaires de lots de volumes ou tout ayant cause des volumes.

A défaut d'accord, la partie la plus diligente pourra saisir l'autorité de justice compétente pour trancher le litige.

Le propriétaire de chaque volume restera seul propriétaire de tout revêtement qu'il jugera bon de faire établir sur les murs latéraux, sous réserve de ne percer de plus de cinq centimètres ledit mur et supportera seul les frais d'établissement, d'entretien, de réfection et de remplacement de ce revêtement.

2.2 Entretien des structures non porteuses :

Chaque propriétaire d'un volume ou droit de superficie assurera l'entretien et la réparation des structures qui lui appartiennent, compte tenu de la définition des volumes figurant dans l'état de division de l'ensemble et de ce qui est précisé au cahier des charges.

Pour l'application de cette disposition, il est précisé notamment :

-que lorsqu'un volume supporte lui-même un autre volume, le volume supérieur sera responsable de l'étanchéité. En ce cas, le propriétaire du volume inférieur ne sera responsable que des revêtements et non de la zone d'étanchéité ;

-que les propriétaires des volumes situés immédiatement au dessus des volumes de tréfonds sont responsables des fondations ;

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20240207-DSHBCA070224-02-DE
Date de télétransmission : 20/02/2024
Date de réception préfecture : 20/02/2024

Si le propriétaire des dalles et autres éléments de structures négligeait d'assurer l'entretien de ces ouvrages, les autres propriétaires auront la faculté de faire exécuter ces travaux aux frais des propriétaires des ouvrages concernés, huit jours après une simple mise en demeure restée sans effet. Ils bénéficieront, dans ce cas, de tous droits de passage et d'accès utiles.

2.3 Modifications :

Il est expressément stipulé qu'aucune construction complémentaire ou additionnelle de caractère définitif ou provisoire, ni aucune modification des constructions autorisées par les permis de construire, ne pourront être effectuées, sauf si les constructions nouvelles ou les modifications obéissent aux conditions suivantes :

- avoir obtenu l'autorisation de l'ensemble des propriétaires des volumes,
- avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires.

Toutefois, les modifications qui ne touchent pas à la structure de l'ensemble ou à son aspect extérieur pourront être réalisées sans autorisation de l'ensemble des propriétaires de volumes, sauf à obtenir, si besoin est, les autorisations administratives nécessaires.

2.4 Reconstruction :

En cas de destruction totale ou partielle de l'ensemble immobilier faisant l'objet du présent cahier des charges, le propriétaire du ou des volumes ou droit de superficie détruits devra, s'il décide de réparer ou reconstruire, le faire à l'identique et sans modification de l'aspect extérieur initial de l'implantation du volume et des prospects, sauf accord unanime des propriétaires de lots de volumes ou tous ayants cause des volumes et ce, sans préjudice des droits de propriété de chacun des propriétaires de volume ou droit de superficie susceptibles d'être concernés.

En cas de destruction, les dispositions des articles 697 et 699 du Code Civil seront applicables, attendu les servitudes relatées ci-après et les ouvrages nécessaires pour en user.

La participation de chacun des propriétaires à la reconstruction des volumes sera identique à celle définie ci-dessus, au titre de l'entretien et réparation des structures porteuses, dalles séparatives ou murs séparatifs.

Dans le cas où l'un des propriétaires ne désirerait pas reconstruire, l'indemnité lui revenant sera, en premier lieu, affectée et utilisée à la reconstitution de tous les ouvrages occupant le volume de son lot, nécessaires à la reconstruction et à l'utilisation des autres volumes. Il ne percevra que le surplus éventuel de l'indemnité lui revenant.

2.5 Ravalement :

Chaque propriétaire de volume sera tenu d'effectuer le ravalement et l'entretien des façades qui lui appartiennent selon les modalités fixées par la réglementation. De même, il pourra effectuer ledit ravalement quand bon lui semblera.

Toutefois, dans ces deux cas et, de manière à préserver l'harmonie de l'ensemble, il est précisé que les travaux d'entretien affectant les façades et généralement, tout ce qui sera visible de l'extérieur, devront, avant d'être commencés, avoir été autorisés par l'ensemble des propriétaires de volumes ou leur ayant cause.

3 – SERVITUDES PARTICULIERES

Les servitudes de passage et d'utilisation étant ici seulement rappelées pour la bonne information des parties et sans que ce rappel puisse être considéré comme limitatif.

VOLUME NUMERO UN (1)

Le volume n° 1 est grevé d'une servitude de passage au profit du volume n° 2.

VOLUME NUMERO DEUX (2)

Le volume n° 2 bénéficie d'une servitude de passage sur le volume n° 1.

4 – ASSURANCES

Sans que cette énonciation ait un caractère limitatif, les occupants feront assurer pour des sommes suffisantes, leurs locaux, mobilier, agencements, embellissements, matériel et marchandises, contre les risques d'incendie, explosions, etc... y compris les actes de vandalisme et de sabotage, dégâts des eaux, vol, bris de glace ainsi que le recours des voisins et des tiers.

Les occupants devront renoncer et faire renoncer leurs assureurs à tout recours contre les propriétaires ou autres occupants de l'ensemble immobilier, et leur personnel, ainsi que contre les mandataires de ceux-ci.

5 – PLANS

Sont demeurés joints et annexés les plans suivants :

5 plans de définition des volumes :

- plan de l'assiette foncière (plan n° 0)
- plan du rez-de-chaussée (plan n° 1)
- plan du 1^{er} niveau (plan n° 2),
- plan du 2^{ème} niveau (plan n° 3),
- plan du-dessus du 2^{ème} niveau (plan n° 4)

1 plan de coupe de principe :

- Coupe de principe AA' (plan n° 5)

Fait à Bressuire, le 28 Juillet 2023
par Mme Laurence Bazantay
Géomètre-Expert

Accusé de réception en préfecture 079-347616062-20240207-DSHBCA070224-02-DE Date de télétransmission : 20/02/2024 Date de réception préfecture : 20/02/2024
--



BRANLY-LACAZE
SELARL de Géomètres-Experts Fonciers

N° de Dossier : 313039 – 220503 – LMN/LB

Département des DEUX-SEVRES

Commune de CERIZAY

Rue du Pas des Pierres – Rue Pablo Neruda

Parcelle cadastrée Section CE n°246

MODIFICATIF A L'ETAT
DESCRIPTIF DE DIVISION
du 07 novembre 2014

Modification de l'assise de la copropriété, création de nouveaux lots de copropriété extraits des parties communes, division de lots et réunion de lots

Le 06 octobre 2023

Par Mme Laurence BAZANTAY
Géomètre Expert Foncier

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20240207-DSHBCA070224-02-DE
Date de télétransmission : 20/02/2024
Date de réception préfecture : 20/02/2024

I - OBJET DU MODIFICATIF A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Suite à la demande de l'un des copropriétaires, l'état descriptif de division de la copropriété est modifié dans le but de :

- **Modification de l'assiette de la copropriété**
- **Création de nouveaux lots extraits des parties communes de l'immeuble**
- **Division de lots**
- **Réunion de lots**
- **Changement de destination de certains lots**

1°) État des lieux

L'immeuble sis à CERIZAY, Rue du Pas des Pierres – Rue Pablo Neruda est actuellement cadastré

Section	Numéro	Contenance cadastrale
CE	214	16a 25ca

Ledit immeuble a fait l'objet :

- d'un acte contenant état descriptif de division, règlement de copropriété en 36 lots, dressé par Maître Olivier QUANCARD, notaire à CERIZAY, le 07 novembre 2014 et publié au service de la publicité foncière de BRESSUIRE le 26 novembre 2014, sous le volume 2014 P n°3125.

La partie de l'état descriptif objet de la modification concerne le bâtiment A désigné de la façon suivante :

Bâtiment A :

Rez-de-chaussée

- Des bureaux
- Des réserves
- Une salle de réunion
- Une salle de détente

1^{er} Etage :

- Des chambres
- Deux cuisines
- Un séjour
- Une salle de détente
- Des salles d'eau et W.C.

2^{ème} Etage :

- Des chambres
- Deux cuisines
- Un séjour
- Une salle de détente
- Des salles d'eau et W.C.

3^{ème} Etage :

- Des chambres
- Deux cuisines
- Un séjour
- Une salle de détente
- Des salles d'eau et W.C.

4^{ème} Etage :

- Des chambres
- Une cuisine
- Un séjour
- Une salle de détente
- Des salles d'eau et W.C.
- Deux réserves

L'immeuble comprend 36 lots

Les lots du bâtiment A sont désignés de la façon suivante :

Lot numéro UN (1)

Au rez-de-chaussée du bâtiment A :

Un local composé d'une salle photocopieur, d'une salle de détente, d'une réserve, d'un placard

Et les **quatre-vingt-dix-huit** tantièmes de quotes-parts de copropriété et des charges communes générales.....

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20240207-DSHBCA070224-02-DE
Date de télétransmission : 20/02/2024
Date de réception préfecture : 20/02/2024

98 / 10 000^{èmes}

Lot numéro DEUX (2)

Au rez-de-chaussée du bâtiment A :

Une réserve

Et les **vingt-deux** tantièmes de quotes-parts de copropriété et des charges communes générales.....**22 / 10 000^{èmes}**

Lot numéro TROIS (3)

Au rez-de-chaussée du bâtiment A :

Un ensemble de huit bureaux, une réserve, un dégagement

Et les **quatre cent trente-trois** tantièmes de quotes-parts de copropriété et des charges communes générales.....**433 / 10 000^{èmes}**

Lot numéro QUATRE (4)

Au rez-de-chaussée du bâtiment A :

Une salle de réunions

Et les **cent cinquante-trois** tantièmes de quotes-parts de copropriété et des charges communes générales.....**153 / 10 000^{èmes}**

Lot numéro CINQ (5)

Au rez-de-chaussée du bâtiment A :

Un ensemble de quatre bureaux

Et les **deux cent quarante-huit** tantièmes de quotes-parts de copropriété et des charges communes générales.....**248 / 10 000^{èmes}**

Lot numéro SIX (6)

Au 1^{er} étage du bâtiment A :

Un ensemble de quatre chambres avec salle d'eau et W.C., une chambre avec entrée et salle d'eau avec W.C., une chambre, un dégagement avec placard, une cuisine avec placard, un séjour, un W.C. avec placard, une salle d'eau, un dégagement

Et les **quatre cent trente-trois** tantièmes de quotes-parts de copropriété et des charges communes générales.....**433 / 10 000^{èmes}**

Et le droit de jouissance exclusive et privative réparti avec les lots 7, 8, 9 ; jouissance perpétuelle et à titre gratuit de tout le couloir du 1^{er} étage du Bâtiment A.

L'entretien et les réparations de cette partie commune seront à la charge exclusive des lots 6, 7, 8, 9.

Lot numéro SEPT (7)

Au 1^{er} étage du bâtiment A :

Un ensemble de onze chambres avec salle d'eau et W.C., une cuisine

Et les **quatre cent cinquante et un** tantièmes de quotes-parts de copropriété et des charges communes générales.....**451 / 10 000^{èmes}**

Et le droit de jouissance exclusive et privative réparti avec les lots 6, 8, 9 ; jouissance perpétuelle et à titre gratuit de tout le couloir du 1^{er} étage du Bâtiment A.

L'entretien et les réparations de cette partie commune seront à la charge exclusive des lots 6, 7, 8, 9.

Lot numéro HUIT (8)

Au 1^{er} étage du bâtiment A :

Une salle de détente

Et les **vingt neuf** tantièmes de quotes-parts de copropriété et des charges communes générales.....**29 / 10 000^{èmes}**

Et le droit de jouissance exclusive et privative réparti avec les lots 6, 7, 9 ; jouissance perpétuelle et à titre gratuit de tout le couloir du 1^{er} étage du Bâtiment A.

L'entretien et les réparations de cette partie commune seront à la charge exclusive des lots 6, 7, 8, 9.

Lot numéro NEUF (9)

Au 1^{er} étage du bâtiment A :

Un ensemble de trois chambres avec une entrée et une salle d'eau avec W.C.

Une chambre avec une entrée, une salle d'eau avec WC et une kitchenette.

Un séjour avec une entrée et une kitchenette, une chambre avec placard et salle d'eau avec WC.

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20240207-DSHBCA070224-02-DE
Date de télétransmission : 20/02/2024
Date de réception préfecture : 20/02/2024

Et les **deux cent cinquante-huit** tantièmes de quotes-parts de copropriété et des charges communes générales.....**258 / 10 000^{èmes}**

Et le droit de jouissance exclusive et privative réparti avec les lots 6, 7, 8 ; jouissance perpétuelle et à titre gratuit de tout le couloir du 1^{er} étage du Bâtiment A.

L'entretien et les réparations de cette partie commune seront à la charge exclusive des lots 6, 7, 8, 9.

Lot numéro DIX (10)

Au 2^{ème} étage du bâtiment A :

Un ensemble de deux chambres avec salle d'eau et W.C., un séjour et une chambre avec une kitchenette et une salle d'eau avec W.C., une chambre avec entrée et salle d'eau avec W.C., une chambre, un dégagement avec placard, une cuisine avec placard, un séjour, un W.C. avec placard, une salle d'eau, un dégagement

Et les **quatre cent cinquante-cinq** tantièmes de quotes-parts de copropriété et des charges communes générales.....**455 / 10 000^{èmes}**

Lot numéro ONZE (11)

Au 2^{ème} étage du bâtiment A :

Une salle de détente

Et les **trente et un** tantièmes de quotes-parts de copropriété et des charges communes générales.....**31 / 10 000^{èmes}**

Lot numéro DOUZE (12)

Au 2^{ème} étage du bâtiment A :

Un ensemble de onze chambres avec salle d'eau et W.C., une cuisine

Et les **quatre cent soixante-seize** tantièmes de quotes-parts de copropriété et des charges communes générales.....**476 / 10 000^{èmes}**

Lot numéro TREIZE (13)

Au 2^{ème} étage du bâtiment A :

Un ensemble de trois chambres avec une entrée et une salle d'eau avec W.C.

Une chambre avec une entrée, une salle d'eau avec WC et une kitchenette.

Un séjour avec une entrée et une kitchenette, une chambre avec placard et salle d'eau avec WC.

Et les **deux cent soixante-douze** tantièmes de quotes-parts de copropriété et des charges communes générales.....**272 / 10 000^{èmes}**

Lot numéro QUATORZE (14)

Au 3^{ème} étage du bâtiment A :

Un ensemble de quatre chambres avec salle d'eau et W.C., une chambre avec entrée et salle d'eau avec W.C., une chambre, un dégagement avec placard, une cuisine avec placard, un séjour, un W.C. avec placard, une salle d'eau, un dégagement

Et les **quatre cent soixante-seize** tantièmes de quotes-parts de copropriété et des charges communes générales.....**476 / 10 000^{èmes}**

Lot numéro QUINZE (15)

Au 3^{ème} étage du bâtiment A :

Un ensemble de onze chambres avec salle d'eau et W.C., une cuisine.

Et les **quatre cent quatre-vingt-dix-neuf** tantièmes de quotes-parts de copropriété et des charges communes générales.....**499 / 10 000^{èmes}**

Lot numéro SEIZE (16)

Au 3^{ème} étage du bâtiment A :

Une salle de détente

Et les **trente-trois** tantièmes de quotes-parts de copropriété et des charges communes générales.....**33 / 10 000^{èmes}**

Lot numéro DIX-SEPT (17)

Au 3^{ème} étage du bâtiment A :

Un ensemble de trois chambres avec une entrée et une salle d'eau avec W.C.

Une chambre avec une entrée, une salle d'eau avec WC et une kitchenette.

Un séjour avec une entrée et une kitchenette, une chambre avec placard et salle d'eau avec WC.

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20240207-DSHBCA070224-02-DE
Date de télétransmission : 20/02/2024
Date de réception préfecture : 20/02/2024

Et les **deux cent quatre-vingt-quatre** tantièmes de quotes-parts de copropriété et des charges communes générales.....**284 / 10 000^{èmes}**

Lot numéro DIX-HUIT (18)

Au 4^{ème} étage du bâtiment A :

Un ensemble de quatre chambres avec salle d'eau et W.C., une chambre avec entrée et salle d'eau avec W.C., une chambre, un dégagement avec placard, une cuisine avec placard, un séjour, un W.C. avec placard, une salle d'eau, un dégagement

Et les **quatre cent quatre-vingt-dix** tantièmes de quotes-parts de copropriété et des charges communes générales.....**490 / 10 000^{èmes}**

Lot numéro DIX-NEUF (19)

Au 4^{ème} étage du bâtiment A :

Un ensemble de onze chambres avec salle de bains et W.C., deux réserves

Et les **cinq cent quinze** tantièmes de quotes-parts de copropriété et des charges communes générales.....**515 / 10 000^{èmes}**

Lot numéro VINGT (20)

Au 4^{ème} étage du bâtiment A :

Une salle de détente

Et les **trente-quatre** tantièmes de quotes-parts de copropriété et des charges communes générales.....**34 / 10 000^{èmes}**

Lot numéro VINGT ET UN (21)

Au 4^{ème} étage du bâtiment A :

Un ensemble de cinq chambres avec salle d'eau et W.C, une chambre avec une kitchenette et une salle d'eau avec WC.

Et les **deux cent quatre-vingt-douze** tantièmes de quotes-parts de copropriété et des charges communes générales.....**292 / 10 000^{èmes}**

Tableau récapitulatif des tantièmes tels que désignés dans l'état descriptif de copropriété du 7 novembre 2014

Numéro du lot	Bâtiment	Etage	Nature	Quotes-parts
Lot n°1	A	RDC	Bureau	98
Lot n°2	A	RDC	Local	22
Lot n°3	A	RDC	Bureau	433
Lot n°4	A	RDC	Local	153
Lot n°5	A	RDC	Bureau	248
Lot n°6	A	1	Chambre	433
Lot n°7	A	1	Chambre	451
Lot n°8	A	1	Local	29
Lot n°9	A	1	Chambre	258
Lot n°10	A	2	Chambre	455
Lot n°11	A	2	Local	31
Lot n°12	A	2	Chambre	476
Lot n°13	A	2	Chambre	272

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20240207-DSHBCA070224-02-DE
Date de télétransmission : 20/02/2024
Date de réception préfecture : 20/02/2024

Lot n°14	A	3	Chambre	476
Lot n°15	A	3	Chambre	499
Lot n°16	A	3	Local	33
Lot n°17	A	3	Chambre	284
Lot n°18	A	4	Chambre	490
Lot n°19	A	4	Chambre	515
Lot n°20	A	4	Local	34
Lot n°21	A	4	Chambre	292
Lot n°22	B	RDC	Laverie	36
Lot n°23	B	RDC	Bureau	240
Lot n°24	B	1	Appartement	104
Lot n°25	B	1	Appartement	249
Lot n°26	C	RDC	Bureau	31
Lot n°27	C	RDC	Bureau	29
Lot n°28	C	RDC	Espace Animation	700
Lot n°29	C	SS	Local	105
Lot n°30	C	SS	Local	18
Lot n°31	C	SS	Local	707
Lot n°32	C	SS	Local	184
Lot n°33	D	SS et RDC	Restaurant	1114
Lot n°34	D	SS	Garage	266
Lot n°35	D	SS	Local	191
Lot n°36	D	SS	Local	44
			Total Tantièmes :	10000

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20240207-DSHBCA070224-02-DE
Date de télétransmission : 20/02/2024
Date de réception préfecture : 20/02/2024

II-MODIFICATIF A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REPARTITION DES QUOTES-PARTS ET CHARGES.

Méthode de calcul

Le présent modificatif reprend les modalités de calcul énoncées dans l'état descriptif d'origine. Le tableau de calcul a été récupéré et a permis de réappliquer les mêmes coefficients de calcul pour l'ensemble des nouveaux lots créés.

1°) Modificatif à l'état descriptif de division et au règlement.

a) Modification de l'assiette de la copropriété

La modification de l'assise de la copropriété à vocation à permettre la construction d'un escalier et d'une terrasse qui seront directement rattachés au deuxième étage sans que la nouvelle construction ne fasse partie des parties communes de l'immeuble. Les parties nouvellement construites feront l'objet d'une division en volumes.

La modification de l'assise a été réalisée par la SELARL BRANLY LACAZE suivant le document d'arpentage dressé le 27/07/2023 par Mme Laurence BAZANTAY, géomètre-expert à BRESSUIRE, vérifié et numéroté le 28/09/2023, numéro d'ordre 1934C, divisant les parcelles CE n°214 et 215 pour créer les parcelles CE n°246 à 249.

- La parcelle cadastrée CE n°247 issue de la division de la parcelle CE n°214 sort de la copropriété. Les parcelles CE n°248 et 249 issues de la division de la parcelle CE n°215 ne sont pas comprises dans l'assiette actuelle de la copropriété.

La modification de l'assise de la copropriété correspondant à des parties communes n'entraîne aucune modification des tantièmes

La nouvelle assise de la copropriété comprend la parcelle cadastrée commune de CERIZAY :

Section	Numéro	Contenance cadastrale
CE	246	16a 17ca

b) Création des nouveaux lots :

Dans le bâtiment A, plusieurs lots sont extraits des parties communes créant les lots 37 et 38 au rez-de-chaussée, le lot 39 au premier étage, le lot 40 au deuxième étage, le lot 41 au troisième étage et le lot 42 au 4ème étage.

Les nouveaux lots ainsi créés sont désignés de la façon suivante :

Lot numéro TRENTE-SEPT (37)

Au rez-de-chaussée du bâtiment A :

Un couloir

Et les **soixante-dix-huit** tantièmes de quotes-parts de copropriété et des charges communes générales.....**78 / 10 915^{èmes}**

Lot numéro TRENTE-HUIT (38)

Au rez-de-chaussée du bâtiment A :

Dégagement et water-closets

Et les **cent vingt et un** tantièmes de quotes-parts de copropriété et des charges communes générales.....**121 / 10 915^{èmes}**

Lot numéro TRENTE-NEUF (39)

Au 1er étage du bâtiment A :

Un couloir

Et les **cent soixante-sept** tantièmes de quotes-parts de copropriété et des charges communes générales.....**167 / 10 915^{èmes}**

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20240207-DSHBCA070224-02-DE
Date de télétransmission : 20/02/2024
Date de réception préfecture : 20/02/2024

Lot numéro QUARANTE (40)

Au 2e étage du bâtiment A :

Un couloir

Et les **cent soixante-quinze** tantièmes de quotes-parts de copropriété et des charges communes générales.....**175 / 10 915^{èmes}**

Lot numéro QUARANTE ET UN (41)

Au 3e étage du bâtiment A :

Un couloir

Et les **cent quatre-vingt-quatre** tantièmes de quotes-parts de copropriété et des charges communes générales.....**184 / 10 915^{èmes}**

Lot numéro QUARANTE-DEUX (42)

Au 4e étage du bâtiment A :

Un couloir

Et les **cent quatre-vingt-dix** tantièmes de quotes-parts de copropriété et des charges communes générales.....**190 / 10 915^{èmes}**

c) Division du lot n°6 en deux nouveaux lots :

Le lot n°6 est divisé et vient créer deux nouveaux lots 43 et 44 désignés de la façon suivante :

Lot numéro QUARANTE-TROIS (43)

Au 1^{er} étage du bâtiment A :

Un ensemble de locaux à usage professionnel

Et les **deux cent neuf** tantièmes de quotes-parts de copropriété et des charges communes générales.....**209 / 10 915^{èmes}**

Lot numéro QUARANTE-QUATRE (44)

Au 1^{er} étage du bâtiment A :

Un appartement comprenant une chambre avec entrée et salle d'eau avec W.C., une chambre, un dégagement avec placard, une cuisine avec placard, un séjour, un W.C. avec placard, une salle d'eau, un dégagement

Et les **deux cent vingt quatre** tantièmes de quotes-parts de copropriété et des charges communes générales.....**224 / 10 915^{èmes}**

Afin de simplifier la répartition des lots de copropriété, certains lots sont réunis par niveau et décrits dans les articles d) e) f), g) et h)

d) Réunion des lots 3, 5 et 37 au rez-de-chaussée pour créer le lot n°45

Lot numéro QUARANTE-CINQ (45)

Au rez-de-chaussée du bâtiment A :

Un ensemble de douze bureaux, une réserve, un dégagement et un couloir

Et les **sept cent cinquante-neuf** tantièmes de quotes-parts de copropriété et des charges communes générales.....**759 / 10 915^{èmes}**

e) Réunion des lots 7, 8, 9, 39 et 43 au 1er étage pour créer le lot n°46 et changement de destination

Lot numéro QUARANTE-SIX (46)

Au 1^{er} étage du bâtiment A :

Un ensemble de locaux à usage professionnel

Et les **mille cent quatorze** tantièmes de quotes-parts de copropriété et des charges communes générales.....**1114 / 10 915^{èmes}**

Nota : La nouvelle configuration des lieux et des lots entraine la suppression du droit de jouissance exclusif existant au profit des lots 6, 7, 8 et 9

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20240207-DSHBCA070224-02-DE
Date de télétransmission : 20/02/2024
Date de réception préfecture : 20/02/2024

f) Réunion des lots 10, 11, 12, 13 et 40 au 2e étage pour créer le lot n°47

Lot numéro QUARANTE-SEPT (47)

Au 2^{ème} étage du bâtiment A :

Un ensemble de pièces de divers nature : chambres, salles d'eau et W.C, séjours, kitchenettes, cuisines , couloir...

Et les **mille quatre cent neuf** tantièmes de quotes-parts de copropriété et des charges communes générales.....**1409 / 10 915^{èmes}**

g) Réunion des lots 14, 15, 16, 17 et 41 au 3e étage pour créer le lot n°48

Lot numéro QUARANTE-HUIT (48)

Au 3^{ème} étage du bâtiment A :

Un ensemble de pièces de divers nature : chambres, salles d'eau et W.C, séjours, kitchenettes, cuisines , couloir...

Et les **mille quatre cent soixante-seize** tantièmes de quotes-parts de copropriété et des charges communes générales.....**1476 / 10 915^{èmes}**

h) Réunion des lots 18, 19, 20, 21 et 42 au 4e étage pour créer le lot n°49

Lot numéro QUARANTE-NEUF (49)

Au 4^{ème} étage du bâtiment A :

Un ensemble de pièces de divers nature : chambres, salles d'eau et W.C, séjours, kitchenettes, cuisines , couloir...

Et les **mille cinq cent vingt et un** tantièmes de quotes-parts de copropriété et des charges communes générales.....**1521 / 10 915^{èmes}**

2°) REPARTITION DES QUOTES-PARTS

La création des lots détachés des parties communes entraine une nouvelle répartition des quotes-parts.

Ainsi les lots n°37 à 42 correspondent à la création de 915 tantièmes .

Le total des quotes-parts de la propriété du sol sera désormais de 10915ème au lieu de 10000ème.

3) MODIFICATION DES CHARGES COMMUNES SPECIALES

La création, la division et la réunion de certains lots entraine une nouvelle répartition des charges communes spéciales.

Concernant le Bâtiment A, il existe des charges spéciales de bâtiment A, des charges spéciales relatives au hall d'entrée principal (bât C), des charges de hall d'entrée, deux escaliers, d'escalier extérieur, couloir et dégagements du bâtiment A, des charges de chauffage central, des charges d'eau chaude, des charges d'électricité et eau froide et des charges d'ascenseur du bâtiment A.

La méthodologie de calcul reprend celle dressée dans le cadre de la mise en copropriété et dont les fichiers de calcul ont été récupérés.

Il en ressort les nouveaux tantièmes de charges présentés en annexe dans le tableau récapitulatif des charges communes et des charges spéciales après modification.

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20240207-DSHBCA070224-02-DE
Date de télétransmission : 20/02/2024
Date de réception préfecture : 20/02/2024

4°) TABLEAU RECAPITULATIF

Numéro du lot	Bâtiment	Etage	Nature	Quotes-parts	Observation
Lot n°1	A	RDC	Bureau	98	
Lot n°2	A	RDC	Local	22	
Lot n°3	A	RDC	Bureau	433	Lot supprimé
Lot n°4	A	RDC	Local	153	
Lot n°5	A	RDC	Bureau	248	Lot supprimé
Lot n°6	A	1	Chambre	433	Lot supprimé
Lot n°7	A	1	Chambre	451	Lot supprimé
Lot n°8	A	1	Local	29	Lot supprimé
Lot n°9	A	1	Chambre	258	Lot supprimé
Lot n°10	A	2	Chambre	455	Lot supprimé
Lot n°11	A	2	Local	31	Lot supprimé
Lot n°12	A	2	Chambre	476	Lot supprimé
Lot n°13	A	2	Chambre	272	Lot supprimé
Lot n°14	A	3	Chambre	476	Lot supprimé
Lot n°15	A	3	Chambre	499	Lot supprimé
Lot n°16	A	3	Local	33	Lot supprimé
Lot n°17	A	3	Chambre	284	Lot supprimé
Lot n°18	A	4	Chambre	490	Lot supprimé
Lot n°19	A	4	Chambre	515	Lot supprimé
Lot n°20	A	4	Local	34	Lot supprimé
Lot n°21	A	4	Chambre	292	Lot supprimé
Lot n°22	B	RDC	Laverie	36	
Lot n°23	B	RDC	Bureau	240	
Lot n°24	B	1	Appartement	104	
Lot n°25	B	1	Appartement	249	
Lot n°26	C	RDC	Bureau	31	
Lot n°27	C	RDC	Bureau	29	
Lot n°28	C	RDC	Espace Animation	700	
Lot n°29	C	SS	Local	105	

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20240207-DSHBCA070224-02-DE
Date de télétransmission : 20/02/2024
Date de réception préfecture : 20/02/2024

Lot n°30	C	SS	Local	18	
Lot n°31	C	SS	Local	707	
Lot n°32	C	SS	Local	184	
Lot n°33	D	SS et RDC	Restaurant	1114	
Lot n°34	D	SS	Garage	266	
Lot n°35	D	SS	Local	191	
Lot n°36	D	SS	Local	44	
Lot n°37	A	RDC	Couloir	78	Lot transitoire
Lot n°38	A	RDC	WC	121	Lot nouveau
Lot n°39	A	1	Couloir	167	Lot transitoire
Lot n°40	A	2	Couloir	175	Lot transitoire
Lot n°41	A	3	Couloir	184	Lot transitoire
Lot n°42	A	4	Couloir	190	Lot transitoire
Lot n°43	A	1	Locaux	209	Lot transitoire
Lot n°44	A	1	Appartement	224	Lot nouveau
Lot n°45	A	RDC	Locaux	759	Lot nouveau
Lot n°46	A	1	Locaux	1114	Lot nouveau
Lot n°47	A	2	Locaux	1409	Lot nouveau
Lot n°48	A	3	Locaux	1476	Lot nouveau
Lot n°49	A	4	Locaux	1521	Lot nouveau
			Total Tantièmes :	10915	

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20240207-DSHBCA070224-02-DE
Date de télétransmission : 20/02/2024
Date de réception préfecture : 20/02/2024

Pièces jointes :

- Plan 1 : Plan de l'assiette Foncière - Situation ancienne
- Plan 2 : Plan de l'assiette Foncière - Situation nouvelle
- Plan 3 : Plan du Rez-de-chaussée - Situation ancienne
- Plan 4 : Plan du Rez-de-chaussée - Situation transitoire
- Plan 5 : Plan du Rez-de-chaussée - Situation nouvelle
- Plan 6 : Plan du 1er étage - Situation ancienne
- Plan 7 : Plan du 1er étage - Situation transitoire
- Plan 8 : Plan du 1er étage - Situation nouvelle
- Plan 9 : Plan du 2e étage - Situation ancienne
- Plan 10 : Plan du 2e étage - Situation transitoire
- Plan 11 : Plan du 2e étage - Situation nouvelle
- Plan 12 : Plan du 3e étage - Situation ancienne
- Plan 13 : Plan du 3e étage - Situation transitoire
- Plan 14 : Plan du 3e étage - Situation nouvelle
- Plan 15 : Plan du 4e étage - Situation ancienne
- Plan 16 : Plan du 4e étage - Situation transitoire
- Plan 17 : Plan du 4e étage - Situation nouvelle
- Tableau récapitulatif des charges communes générales et spéciales - situation nouvelle

Fait à Bressuire, le 06 octobre 2023
Par Mme Laurence BAZANTAY,
Géomètre-Expert.

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20240207-DSHBCA070224-02-DE
Date de télétransmission : 20/02/2024
Date de réception préfecture : 20/02/2024

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**
Conformément aux délégations de compétences autorisées par le Conseil
D'Administration lors de la séance du 30 septembre 2020
Délibération enregistrée le 9 octobre 2020

Séance du 7 février 2024

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :

MM. Jérôme BARON - Jacques BILLY – Christian BREMAUD - Alain PINTAUD

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

M. Emmanuel CHARRE Pouvoir à Jacques BILLY
M. Thibault HEBRARD Pouvoir à Christian BREMAUD

ABSENTS EXCUSES :

M. Hervé LE BRETON

PRÉSENTS A TITRE CONSULTATIF :

Mme Audrey BIOTTEAU : Directrice Stratégique de l'Habitat
M. François CHAUVEAU : Directeur Stratégique de la Relation Clientèle et de la Qualité de Service

6 LOGEMENTS SEMI-COLLECTIFS EN VEFA 10 ET 12 ALLEE DU POITOU – PARTHENAY (79)

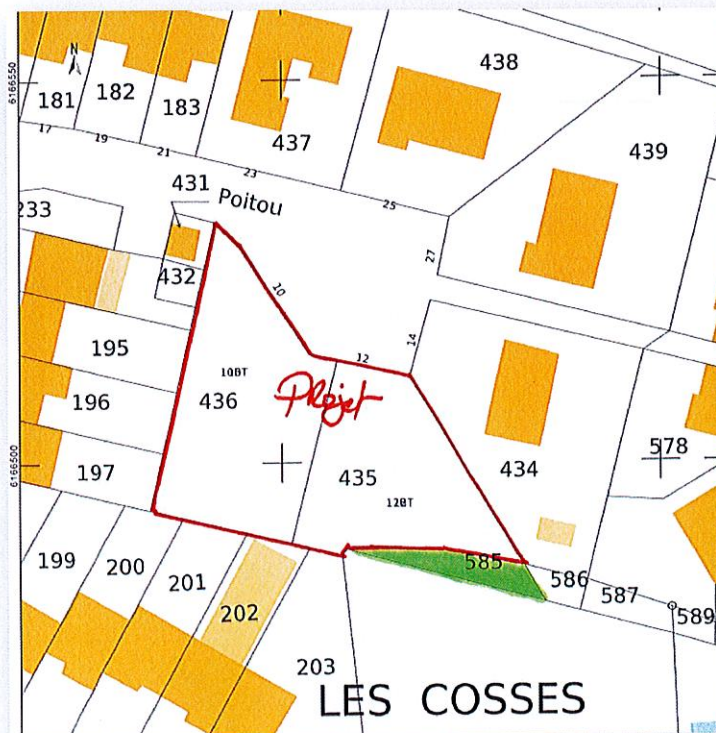
Régularisation foncière - Achat de terrain

Contexte :

Suite à la délibération du 1^{er} juin 2022, la Vente en l'Etat Futur d'Achèvement de 6 logements semi-collectifs situés aux 10 et 12 allée du Poitou à Parthenay, sur deux parcelles contiguës du lotissement de la ZAC des Loges, cadastrées AX 435 et 436, d'une surface respective de 501 et 619 m² a été conclue le 10 juillet 2023 avec la SAS CLEOUEST PROMOTION (Maisons du Marais).

Monsieur et Madame BARDOU, propriétaires des parcelles n°584, 585, 586, 587, souhaiteraient céder les parcelles 585, 586 et 587 au prix d'un euro à chacun des propriétaires contigus car un mur de clôture existe entre la parcelle 584 et celles cadastrées 585, 586 et 587.

Deux-Sèvres Habitat est concerné par la parcelle AX n°585 de 67 m².



Rapport :

Monsieur et Madame BARDOU sont propriétaires de la parcelle cadastrée AXn°585 et souhaitent la céder au prix d'un euro à Deux-Sèvres Habitat.

Deux-Sèvres Habitat prendra en charge les frais d'actes qui seront remboursés par la SAS CLEOUEST PROMOTION (Maisons du Marais).

Le notaire chargé de la réalisation sera Maître Wandrille PINEL, notaire à NIORT.

Vote :

Le Président propose aux membres du Bureau :

- d'autoriser l'achat à Monsieur et Madame BARDOU de la parcelle AXn°585 pour un total de 67 m²,
- de procéder à cet achat au prix d'un euro et de supporter les frais d'acte,
- d'autoriser le Directeur Général à engager toutes les démarches utiles à cet échange, dont la constitution de servitudes si nécessaire.

Le Bureau adopte :

Vote (mains levées) : **6** votants ou représentés

6	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

**Pour extrait conforme,
Niort, le 7 février 2024
Le Président
Jacques BILLY**



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**
Conformément aux délégations de compétences autorisées par le Conseil
D'Administration lors de la séance du 30 septembre 2020
Délibération enregistrée le 9 octobre 2020

Séance du 7 février 2024

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :

MM. Jérôme BARON - Jacques BILLY – Christian BREMAUD - Alain PINTAUD

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

M. Emmanuel CHARRE Pouvoir à Jacques BILLY
M. Thibault HEBRARD Pouvoir à Christian BREMAUD

ABSENTS EXCUSES :

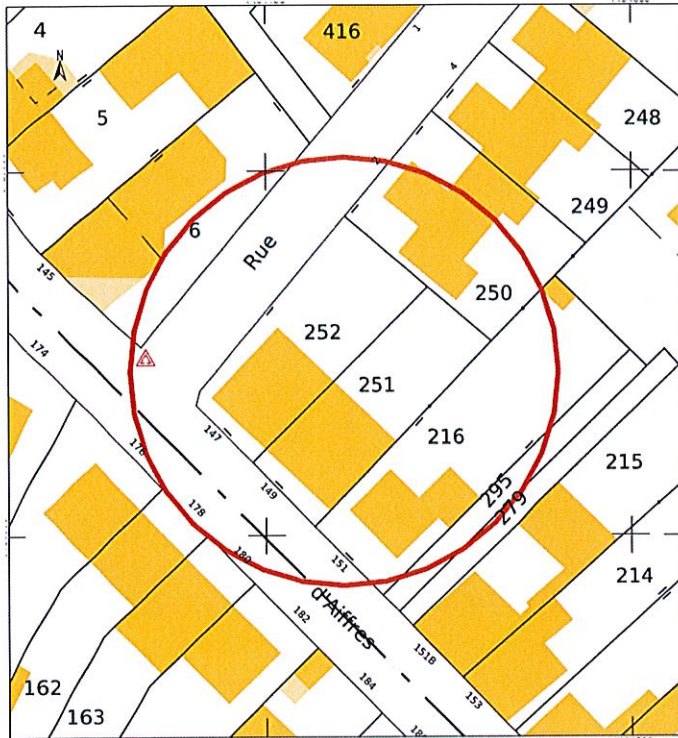
M. Hervé LE BRETON

PRÉSENTS A TITRE CONSULTATIF :

Mme Audrey BIOTTEAU : Directrice Stratégique de l'Habitat
M. François CHAUVEAU : Directeur Stratégique de la Relation Clientèle et de la Qualité de Service

Cession foncière

Contexte :



Deux-Sèvres Habitat est propriétaire à Niort (79000) d'un immeuble sis 147 et 149 route d'Aiffres. Cet ensemble n°3002 mis en location en 2008 comprend 8 logements et est implanté sur les parcelles 000 DH 251 et 252.

Au début de l'année 2022, la Direction des Transports et de la mobilité de l'Agglomération du Niortais a sollicité Deux-Sèvres Habitat d'un projet de mise en accessibilité d'un quai bus situé à proximité immédiate de cet immeuble.

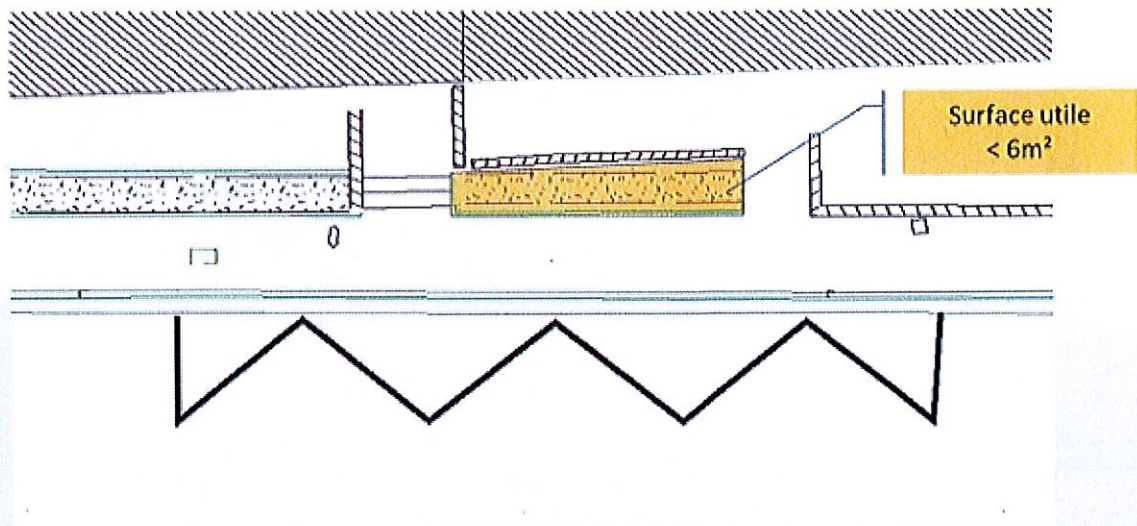
Elle nous a précisé que cet arrêt est classé prioritaire au sens de la loi et qu'il convient de disposer d'une largeur minimale de 2,20 m pour réaliser cet aménagement (Projet Accessibilité Niort Agglo ci-dessous).

Deux-Sèvres Habitat est disposé à rétrocéder la surface nécessaire (6 m²) des parcelles d'implantation de sa résidence pour la réalisation de cet aménagement.

La route et les trottoirs sont du domaine départemental mais entretenus par la Ville de Niort.



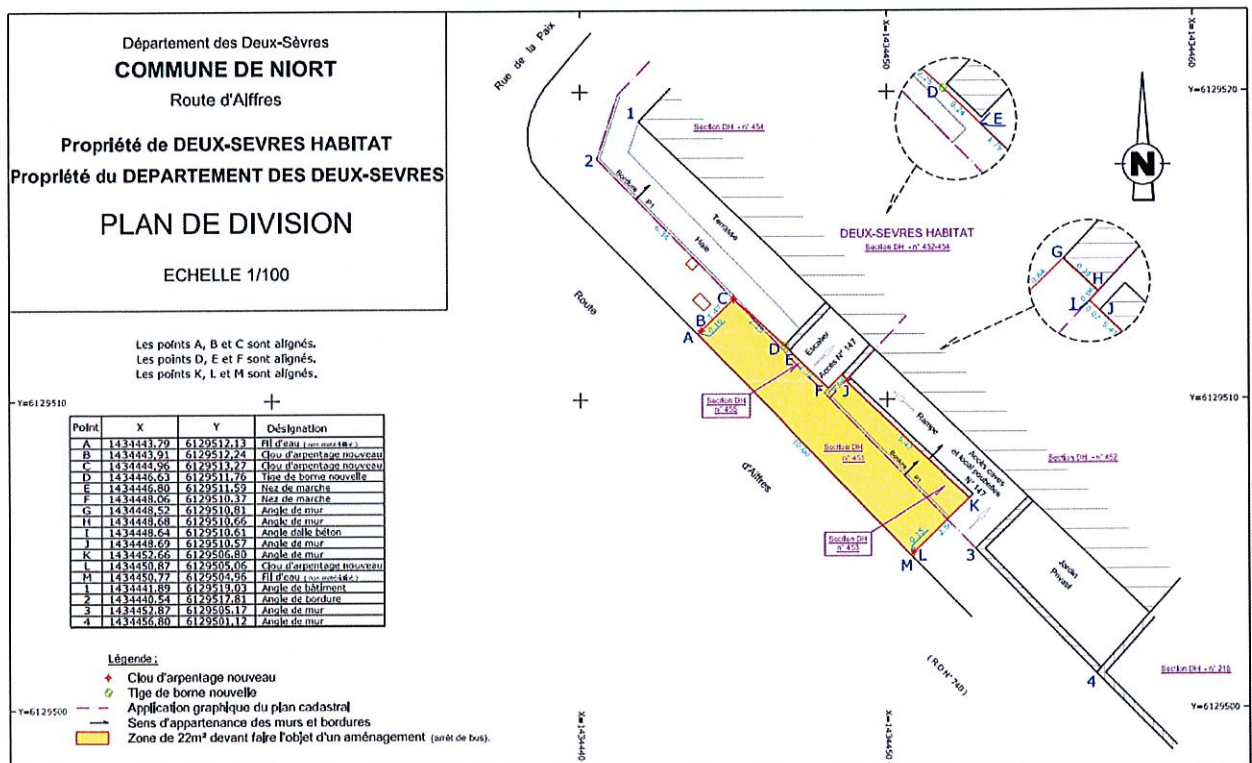
Plan



niort agglo
Agglomération du Niortais

18/01/2022

Il a été procédé à une division parcellaire de la propriété de Deux-Sèvres Habitat, à la suite d'un document d'arpentage établi par le cabinet METAIS, Géomètre- Expert, 7 rue Georges Sand à Saint Maixent l'École (79400), vérifié et numéroté le 13 février 2023 sous le numéro 10882 K.



Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20240207-DSHBCA070224-05-DE
Date de télétransmission : 20/02/2024
Date de réception préfecture : 20/02/2024

Rapport :

La parcelle DH 251 a été divisée en deux parcelles :

- DH 452 d'une surface de 407 m² qui sera conservée par Deux-Sèvres Habitat
- DH 453 d'une surface de 5 m² qui sera cédée au Conseil départemental des Deux-Sèvres

La parcelle DH 252 a été divisée en deux parcelles :

- DH 454 d'une surface de 440 m² qui sera conservée par Deux-Sèvres Habitat
- DH 455 d'une surface de 1 m² qui sera cédée au Conseil départemental des Deux-Sèvres

Le Conseil départemental des Deux-Sèvres, par délibération du 26 juin 2023, a donné son accord à l'acquisition pour 1 € symbolique auprès de Deux-Sèvres Habitat des emprises nécessaires à la mise aux normes de l'arrêt de bus situé sur la RD 740 route d'Aiffres à Niort soit les parcelles cadastrées DH n° 453 de 5 m² et DH n° 455 de 1 m² et décidé de procéder au classement de ces emprises dans le domaine public routier départemental.

La vente sera réalisée sous la forme d'un acte de vente en la forme administrative et le Conseil départemental prendra en charge les frais liés à cette vente.

Vote :

Le Président propose aux membres du Bureau :

- D'autoriser la vente en la forme administrative des parcelles cadastrées DH n° 453 de 5 m² et DH n° 455 de 1 m² sises à Niort (79000), pour 1 € au Conseil départemental des Deux-Sèvres, les frais d'acte étant à la charge de l'acquéreur,
- D'autoriser le Directeur Général à engager toutes les démarches utiles à la vente des parcelles précitées,

Le Bureau adopte :

Vote (mains levées) : **6** votants ou représentés

6	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

**Pour extrait conforme,
Niort, le 7 février 2024
Le Président
Jacques BILLY**



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**
Conformément aux délégations de compétences autorisées par le Conseil
D'Administration lors de la séance du 30 septembre 2020
Délibération enregistrée le 9 octobre 2020

Séance du 7 février 2024

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :

MM. Jérôme BARON - Jacques BILLY – Christian BREMAUD - Alain PINTAUD

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

M. Emmanuel CHARRE Pouvoir à Jacques BILLY
M. Thibault HEBRARD Pouvoir à Christian BREMAUD

ABSENTS EXCUSES :

M. Hervé LE BRETON

PRÉSENTS A TITRE CONSULTATIF :

Mme Audrey BIOTTEAU : Directrice Stratégique de l'Habitat
M. François CHAUVEAU : Directeur Stratégique de la Relation Clientèle et de la Qualité de Service

**ADHESION A L'ASSOCIATION DEPARTEMENTALE D'INFORMATION
POUR LE LOGEMENT (ADIL 79)**

Contexte :

Depuis plusieurs années, Habitat Sud Deux-Sèvres et Habitat Nord Deux-Sèvres adhéraient annuellement à l'ADIL des Deux-Sèvres, association agréée par le ministère du logement, dont l'objet est d'apporter tous conseils juridiques auprès du public en matière de logement et d'énergie, à l'exclusion de tout acte commercial, contentieux ou financier. Deux-Sèvres Habitat a, depuis 2019, reconduit sa participation à cette association.

Cet organisme a comme partenaires de nombreuses collectivités locales, les offreurs de biens et services concourant au logement ainsi que les représentants des familles et des usagers.

Bien que les ADIL soient financées pour une grande part par la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS), elle-même alimentée majoritairement par les contributions des organismes HLM, les bailleurs sont sollicités chaque année pour contribuer directement au financement de l'ADIL.

Compte tenu du faible nombre de locataires HLM recourant aux services de l'ADIL, les bailleurs sociaux des Deux Sèvres ont convenus depuis plusieurs années - après concertation - d'harmoniser leurs participations respectives (à caractère facultatif) en les limitant à 0,25 € /logement locatif géré. Le nombre de logements locatifs retenu est celui qui est constaté au 31 décembre de l'année précédente.

Rapport :

Par un courriel reçu le 23 janvier 2024, l'ADIL a sollicité Deux-Sèvres Habitat pour une demande de subvention au titre de l'année 2024.

Vote :

Le Président propose aux membres du Bureau de faire adhérer Deux-Sèvres Habitat à l'ADIL des Deux-Sèvres sur la base précédemment évoquée de 0.25 € /logement, soit pour l'année 2024 :

9 527 logements familiaux X 0.25 € = 2 381.75 €

Le Bureau adopte :

Vote (mains levées) : **6** votants ou représentés

4	« POUR »
	« CONTRE »
2	« ABSTENTION »

**Pour extrait conforme,
Niort, le 7 février 2024
Le Président
Jacques BILLY**



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**
Conformément aux délégations de compétences autorisées par le Conseil
D'Administration lors de la séance du 30 septembre 2020
Délibération enregistrée le 9 octobre 2020

Séance du 7 février 2024

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

PRÉSENTS :

MM. Jérôme BARON - Jacques BILLY – Christian BREMAUD - Alain PINTAUD

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

M. Emmanuel CHARRE Pouvoir à Jacques BILLY
M. Thibault HEBRARD Pouvoir à Christian BREMAUD

ABSENTS EXCUSES :

M. Hervé LE BRETON

PRÉSENTS A TITRE CONSULTATIF :

Mme Audrey BIOTTEAU : Directrice Stratégique de l'Habitat
M. François CHAUVEAU : Directeur Stratégique de la Relation Clientèle et de la Qualité de Service

RESEAU DE CHALEUR URBAIN DU CLOU BOUCHET A NIORT

Convention d'exploitation de l'installation de production d'énergie et bail emphytéotique

Contexte :

Deux-Sèvres Habitat a conclu en 2008 avec la société Dalkia un contrat portant sur la gestion de son réseau technique de chauffage.

Pour rappel, Deux-Sèvres Habitat produit et distribue de la chaleur pour ses locataires (1628 logements, représentant 65% de la chaleur distribuée) ainsi que pour 17 abonnés.

Ce contrat arrive à échéance au 30 septembre 2024.



Dans le cadre de ce contrat portant sur l'exploitation de l'installation de production d'énergie, Deux-Sèvres Habitat a donné en bail à la société Cogestar, filiale de Dalkia, le terrain dont il est propriétaire, cadastré section DP n°180, d'une contenance de 1415 m².

Par délibération en date du 13 décembre 2016, le Conseil d'Administration de Deux-Sèvres Habitat a autorisé la signature d'un bail emphytéotique avec la société Cogestar, filiale de Dalkia, pour une durée de 7 ans à compter du 1^{er} octobre 2016.

Ce bail, en pièce jointe, est donc arrivé à échéance le 30 septembre 2023.

Rapport :

Le contrat d'exploitation signé avec Dalkia arrive à échéance le 30 septembre 2024.

Il est proposé aux membres du Bureau d'autoriser une prolongation du bail emphytéotique avec Cogestar, filiale de Dalkia, jusqu'au 30 septembre 2024.

Le Conseil d'Administration de Deux-Sèvres Habitat, par délibération en date du 13 décembre 2023, a par ailleurs autorisé le Directeur Général à engager les négociations avec Dalkia en vue de prolonger le contrat d'un an, soit jusqu'au 30 septembre 2025.

Il est proposé aux membres du Bureau d'autoriser l'insertion d'une clause de reconduction expresse pour prolonger ledit bail emphytéotique jusqu'au 30 septembre 2025 le cas échéant.

Aucune autre clause ne sera modifiée.

Vote :

Les membres du Bureau décident :

- d'autoriser COGESTAR à poursuivre l'exploitation à minima jusqu'au terme du contrat le 30 septembre 2024
- d'autoriser une prolongation du bail emphytéotique jusqu'au 30 septembre 2024, reconductible expressément un an jusqu'au 30 septembre 2025 si le contrat d'exploitation avec Dalkia est prolongé.

Le Bureau adopte :

Vote (mains levées) : 6 votants ou représentés

6	« POUR »
	« CONTRE »
	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,
Niort, le 13 décembre 2023
Le Président
Jacques BILLY

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20240207-DSHBCA070224-07-DE
Date de télétransmission : 20/02/2024
Date de réception préfecture : 20/02/2024

CONVENTION D'OCCUPATION

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Habitat Sud Deux-Sèvres
Office public de l'habitat,
Dont le siège social est à Niort (79000), 8 rue François Viète,
Immatriculé au RCS de Niort sous le n°391 785 250

Représentée par :
en sa qualité de

Monsieur Fabrice Ouvrard
Directeur Général

ci-après désignée "**Le Bailleur**" d'une part,

ET

Cogestar
Société par actions simplifiée au capital social 37 500 euros,
Dont le siège social est à Saint-André-Lez-Lille (59350), 37 avenue
du Maréchal de Lattre de Tassigny,
Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Lille
Métropole sous le n°404 324 097

Représentée par :
en sa qualité de

Madame Valérie PATRON
Directrice Régionale Sud Ouest, fondée de pouvoirs

ci-après désignée par "**Le Preneur**" d'autre part,

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

La société COGESTAR, société spécialisée dans la production d'énergie électrique et thermique, a réalisé une installation de cogénération en 2000, dont l'énergie thermique produite dessert les installations de chauffage de l'ensemble immobilier « le Clou Bouchet » à Niort appartenant à Habitat Sud Deux-Sèvres, au titre d'un bail emphytéotique conclu avec le Bailleur pour une durée de 18 ans.

Aujourd'hui, la société COGESTAR continue d'exploiter, avec un certificat ouvrant droit à obligation d'achat expirant le 12 février 2023, les équipements de cogénération, pour faire bénéficier l'exploitant du quartier Clou Bouchet-Maintenon de l'opportunité de profiter d'une chaleur cogénérée à un prix compétitif.

Ledit bail arrivant à terme le 30 septembre 2016, les Parties se sont rapprochées afin de convenir du maintien dans les lieux (ci-après « les Biens ») de COGESTAR, selon les modalités définies ci-après.

EN CONSEQUENCE, LES PARTIES ONT CONVENU DE CE QUI SUIT :

Accusé de réception en préfecture
079-391785250-20160820-Bur_200916_14-
DE
Date de télétransmission : 08/11/2016
Date de réception préfecture : 08/11/2016

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20240207-DSHBCA070224-07-DE
Date de télétransmission : 20/02/2024
Date de réception préfecture : 20/02/2024

Article 1er - OBJET

Par la présente, le Bailleur autorise l'occupation par le Preneur des Biens désignés à l'article 2, propriété du Bailleur.

La présente autorisation est consentie en vue de l'exploitation par le Preneur de l'installation de cogénération visée en préambule (« l'Installation »).

Article 2 - DESIGNATION

Les Biens mis à disposition sont situés rue Jacques Daguerre à NIORT (DEUX-SEVRES), 79000, cadastrés section DP numéro 180 (ex n°175) pour 14 ares 15 centiares, et décrit plus avant à l'annexe 1 à la présente convention. Ils sont la propriété du Bailleur.

Le Preneur prend les Biens mis à disposition dans l'état où ils se trouvent actuellement, sans pouvoir exercer aucun recours contre le Bailleur pour quelque cause que ce soit.

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas de servitude grevant l'assiette foncière des Biens mis à disposition.

Le Bailleur déclare que les Biens mis à disposition sont libres de toute autre location, occupation ou réquisition, de quelque nature que ce soit.

Article 3 - AFFECTATION

Pendant toute la durée de la présente convention, les Biens mis à disposition seront affectés à la production d'énergies électrique et thermique à partir de l'Installation, ainsi que toutes activités de nature similaire ou connexe fondées sur l'Installation.

Le Preneur est responsable de l'exploitation de l'installation de cogénération et fait son affaire de l'obtention et du maintien de toutes les autorisations administratives nécessaires à son fonctionnement.

En conséquence le Bailleur autorise le Preneur à faire réaliser dans le strict respect de la législation et réglementation en vigueur tous travaux et prestations d'entretien nécessaires à l'usage convenu, et garantit au Preneur ainsi qu'à toute entreprise qu'il mandaterait l'accès aux Biens pendant toute la durée de la convention.

Article 4 - MODIFICATIONS ULTERIEURES

Le Preneur peut librement exécuter ou faire exécuter, à ses frais, toutes modifications ultérieures ou ouvrages supplémentaires qui ne portent pas atteinte aux caractéristiques essentielles des Biens objet de la présente convention.

Article 5 - ENTRETIEN DES BIENS

Le Preneur veillera en bon père de famille à la garde et à la conservation des Biens et sera responsable à l'égard des tiers de tous dommages causés par sa faute dans le cadre de l'exploitation de l'installation.

Article 6 - FOURNITURE D'ENERGIE THERMIQUE

Le Preneur fournit la chaleur produite par l'Installation à l'exploitant actuel des installations de chauffage de la résidence CLOU BOUCHET.

Le Preneur s'engage à faire bénéficier tout nouvel exploitant de la chaleur produite par l'Installation ~~aux conditions précisées ci-dessous, et ce, jusqu'à expiration du certificat ouvrant droit à obligation~~

Accusé de réception en préfecture
079-391785250-20160920-Bur_200916_14-
DE
Date de télétransmission : 08/11/2016
Date de réception préfecture : 08/11/2016

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20240207-DSHBCA070224-07-DE
Date de télétransmission : 20/02/2024
Date de réception préfecture : 20/02/2024

Cet engagement de fourniture de chaleur est pris, pour la durée de la présente convention, aux conditions suivantes :

- fourniture entre le 1^{er} novembre et le 31 mars inclus ;
- puissance maximale de 3 000kW (2 586 kW elec) ;
- température de l'eau : départ 90 °c / retour 70 °c
- prix de 50,48 € HT/ MWh utile (valeur établie au 1^{er} septembre 2016)
- révision du prix selon la formule du contrat d'exploitation établi entre Habitat Sud Deux-Sèvres et l'exploitant de la chaufferie.
- Quantité minimale à enlever : 9 300 MWh

Le Bailleur est informé du principe d'enlèvement simultané d'électricité et de chaleur pour le maintien du statut de cogénérateur dont bénéficie le Preneur.

En conséquence, le Bailleur exigera des futurs exploitants qu'ils procèdent, dans la limite des besoins de l'ensemble immobilier desservi, à l'acquisition de la chaleur produite par l'installation. Cette obligation n'est prise que pour la durée de la présente convention.

En cas de refus de l'exploitant de retirer la chaleur tel que l'exige la présente convention ou en cas de reprise par le Bailleur de l'exploitation et de la maintenance de ses installations de chauffage, le Bailleur s'engage à procéder à l'acquisition de la chaleur produite par l'installation.

Article 7 - ASSURANCES

Le Preneur souscrit les assurances couvrant l'ensemble de ses responsabilités en ce qui concerne l'exploitation de la cogénération.

Article 8 - PROPRIETE

Pendant toute la durée de la présente convention, le Preneur est propriétaire de l'installation et de toutes les installations et équipements qu'il aura réalisés.

Article 9 - DUREE

La présente convention entre en vigueur le **1er octobre 2016**. Elle expirera le **30 septembre 2023**, date à laquelle le certificat ouvrant droit à l'obligation d'achat aura expiré.

Les Parties s'engagent à se rencontrer avant l'échéance afin de déterminer l'intérêt ou non de reconduire la présente convention, conformément à l'article 10.

Elle ne pourra en aucun cas se proroger par tacite reconduction.

Article 10 - REMISE DES OUVRAGES A L'EXPIRATION DE LA CONVENTION

18 mois avant l'expiration de la présente convention, les parties se rencontreront afin de déterminer l'intérêt qu'il y a ou non pour le Bailleur :

- de conserver l'installation,
Dans ce cas, le Bailleur rachète au Preneur l'installation et équipements qu'il aura réalisés en état normal de fonctionnement pour une valeur résiduelle arrêtée à la somme de 30 000 euros HT. Ce montant est ferme, non actualisable, ni révisable.
- de procéder au démontage des installations de cogénération,
Dans ce cas, le Preneur devra procéder au démontage à ses frais, de toutes les installations de cogénération et équipements qu'il aura réalisés.
- de poursuivre l'exploitation de l'installation,
Dans ce cas, le Preneur et le Bailleur conviendront des conditions de poursuite de l'exploitation dans le cadre d'un nouvel accord à établir.

Accusé de réception en préfecture
079-391785250-20160920-Bur_200916_14-
DE
Date de télétransmission : 08/11/2016
Date de réception préfecture : 08/11/2016

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20240207-DSHBCA070224-07-DE
Date de télétransmission : 20/02/2024
Date de réception préfecture : 20/02/2024

Article 11 – REDEVANCE D'OCCUPATION

La présente convention est consentie et acceptée moyennant le paiement d'une redevance annuelle fixée à 3500 euros HT pour la première année. Cette redevance sera révisée annuellement selon la formule de révision indexée à part entière sur l'indice du coût de la construction INSEE connu à la signature de la convention.

Article 12 - RESILIATION ANTICIPEE

12.1 La présente convention sera résiliée de plein droit en cas de non-respect par le Preneur de l'une quelconque des obligations mises à sa charge. Cette résiliation interviendra 1 mois après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, demeurée sans effet.

12.2 Dans l'hypothèse où le Bailleur envisagerait la résiliation anticipée de la présente convention, il en informera par courrier recommandé le Preneur et une réunion sera fixée dans un délai de 15 jours à compter de la réception du courrier. Si dans un délai de 3 mois à compter de la dite réunion, les parties ne sont pas parvenues à un accord sur les conditions d'une poursuite pérenne de la présente convention, le Bailleur pourra la résilier. Le Preneur devra alors être indemnisé de l'intégralité du préjudice subi du fait de cette résiliation, calculé à partir des éléments suivants :

- valeur non amortie de l'installation et toutes les installations et équipements qu'il aura réalisés (tableau d'amortissement en annexe 2)

Le Preneur procédera alors au démontage de l'installation et des équipements qu'il aura réalisés à ses frais.

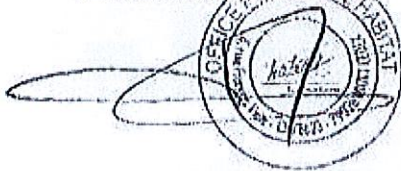
Article 13 - REGLEMENT DES DIFFERENDS ET LITIGES

Les contestations qui s'élèveraient entre le Bailleur et Le Preneur découlant de la présente convention seront soumises à la juridiction compétente du ressort du tribunal administratif de POITIERS, saisie sur l'initiative de la partie la plus diligente.

Fait à NIORT le 08/11/16

En deux exemplaires originaux
Comporte 2 annexes

Le Bailleur
OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT,
Habitat Sud Deux-Sèvres



Le Preneur
Société COGESTAR

Annexe 1 : désignation du terrain et volume mis à disposition

Accusé de réception en préfecture
079-391785250-20160920-Bur_200916_14-

DE
Date de télétransmission : 08/11/2016
Date de réception préfecture : 08/11/2016

spécifications techniques et financières des installations de cogénération

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20240207-DSHBCA070224-07-DE
Date de télétransmission : 20/02/2024
Date de réception préfecture : 20/02/2024

ANNEXE 1

DESIGNATION DU TERRAIN ET VOLUME MIS A DISPOSITION

Un terrain situé à NIORT (Deux-Sèvres) rue Jacques Daguerre, cadastré section DP numéro 180 (anciennement 175) pour 14 ares et 15 centiares. Ce terrain est viabilisé et réputé constructible au regard des règlements d'urbanisme en vigueur.

Le bailleur déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas de servitude grevant le terrain donné à bail ou de difficultés particulières quant à la nature du sous-sol, autres que celles résultant de la situation naturelle des lieux ou de la loi.

Accusé de réception en préfecture
079-391785250-20160920-Bur_200916_14-
DE
Date de télétransmission : 08/11/2016
Date de réception préfecture : 08/11/2016

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20240207-DSHBCA070224-07-DE
Date de télétransmission : 20/02/2024
Date de réception préfecture : 20/02/2024

ANNEXE 2

TABLEAU D'AMORTISSEMENT

La centrale de cogénération est constituée d'un groupe électrogène Tandem et d'un groupe Solo CAT, fonctionnant au gaz naturel, couplé au réseau EDF et d'un réseau de distribution de chaleur desservant la chaufferie de la résidence Clou Bouchet.

Les groupes électrogènes sont équipés d'un échangeur basse pression (BP). Cette récupération sur les blocs moteur (circuit HT) se fait sur le refroidisseur d'huile et une partie du refroidisseur d'air d'admission.

Un étage supplémentaire de récupération en série est prévu sur les gaz d'échappement au travers d'un échangeur de fumée BP. Ce récupérateur sera monté après le silencieux d'échappement.

Groupes électrogènes CATERPILLAR

- Tandem : 1555 kW elec
- Solo : 1031 kW elec
- Aérorefroidisseur
- Panoplie gaz
- Transport
- Essais, suivi, documentation et mise en service
- Armoire de commande et de couplage
- Télésurveillance

Poste électricité

- Moyenne tension
- Installation électrique

Poste mécanique

Génie civil

MONTANT GLOBAL DES TRAVAUX – CENTRALE DE COGENERATION : 1 334 823,22 € HT

TABLEAU D'AMORTISSEMENT

Échéance	Montant restant à amortir
30/09/2012	1 258 429,24 €
30/09/2013	1 176 993,25 €
30/09/2014	1 090 182,49 €
30/09/2015	997 642,21 €
30/09/2016	898 994,28 €
30/09/2017	793 835,59 €
30/09/2018	681 736,42 €
30/09/2019	562 238,71 €
30/09/2020	434 854,14 €
30/09/2021	299 062,20 €
30/09/2022	164 307,00 €
30/09/2023	30 000,00 €

Accusé de réception en préfecture
079-39178
DE
Date de télétransmission : 08/11/2016
Date de réception préfecture : 08/11/2016

Accusé de réception en préfecture
079-347616062-20240207-DSHBCA070224-07-DE
Date de télétransmission : 20/02/2024
Date de réception préfecture : 20/02/2024