

DÉPARTEMENT DE LA
CHARENTE MARITIME

ARRONDISSEMENT
DE ROCHEFORT

CANTON DE ROYAN

COMMUNE DE ROYAN

EXTRAIT DU REGISTRE DES
DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

N° 16.087

L'An deux Mille Seize, le 17 juin, à 18 h 00, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la présidence de Monsieur Didier QUENTIN, Député-Maire.

DATE DE LA CONVOCATION

Le 10 juin 2016

DATE D'AFFICHAGE

Le 10 juin 2016

ÉTAIENT PRÉSENTS : M. Didier QUENTIN, M. Patrick MARENGO, Mme Eliane CIRAUD-LANOUE, M. Philippe CAU, Mme Marie-Noëlle PELTIER, Mme Eva ROY, M. Gérard FILOCHE, Mme Marie-José DAUZIDOU, Mme Nelly SERRE, Mme Dominique BERGEROT, adjoints,

Mme Dominique BARRAUD DUCHÉRON, Mme Annie CHABANEAU, M. René-Luc CHABASSE, M. Jean-Paul CLECH, M. Daniel COASSIN, Mme Marie-José DOUMECQ, M. Julien DURESSAY, Mme Dominique GACHET, Mme Thérèse GORDON'S, M. Gérard JOUY, M. Alain LARRAIN, M. Gilbert LOUX, M. Denis MOALLIC, Mme Dominique PARSIGNEAU, Mme Marie-Claire SEURAT, conseillers municipaux.

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS : M. Didier BESSON représenté par M. Patrick MARENGO
M. Bernard GIRAUD représenté par Mme Marie-Claire SEURAT
Mme Régine JOLY représentée par M. Denis MOALLIC
Mme Nancy LEFÉBVRE représentée par Mme Dominique BARRAUD DUCHÉRON
M. Pierre PAPEIX représenté par M. René-Luc CHABASSE

ÉTAIENT ABSENTS-EXCUSÉS : Mme Alexandra COUDIGNAC, M. Thierry REGISTER
M. Yannick PAVON

Nombre de conseillers en exercice : 33

Nombre de présents : 25

Nombre de votants : 30

M. Yannick PAVON a été élu Secrétaire de Séance.

OBJET : ALIÉNATION DU SITE DE FONCILLON : LEVÉE DES CONDITIONS RÉSOULTOIRES

RAPPORTEUR : Mme DAUZIDOU

VOTE : 4 CONTRE
4 ABSTENTIONS
22 POUR

Le rapporteur expose à l'assemblée délibérante le déroulement administratif et juridique en vue de la cession du site de Foncillon :

1°) PROTOCOLE D'ENGAGEMENT RECIPROQUE DE CESSIION ET D'ACQUISITION

Aux termes d'une délibération du Conseil Municipal portant le n° 13.094, en date du 11 avril 2013, transmise en Préfecture de la Charente-Maritime le 12 avril 2013, celui-ci a :

- approuvé le protocole relatif à un engagement réciproque de cession et d'acquisition de terrain à conclure avec la Société FRADIN,
- autorisé Monsieur le Député-Maire ou son Premier Adjoint, agissant par délégation, à signer ledit protocole, qui indique notamment les conditions suivantes :

« Article 2- Conditions de la cession envisagée

La cession envisagée ne pourra être formalisée qu'à la condition expresse, qui sera retraduite dans le compromis de vente et l'acte authentique à intervenir lorsque les conditions le permettant seront réunies, de l'engagement de la Société FRADIN :

- *d'ouvrir le restaurant la plus grande partie de l'année et à minima entre le 1^{er} juin et le 30 septembre,*
- *de permettre l'accès de la piscine à la clientèle du restaurant ainsi qu'aux résidents permanents de la résidence (logements en accession et sociaux),*
- *plus généralement, de maintenir sur le site l'activité de restaurant et de piscine.*

En outre, le projet de construction de la Société FRADIN aura au maximum un R+1 à l'exception de deux édicules R+2 situés sur le bâtiment neuf de son projet, permettant l'accès aux terrasses supérieures, les équipements techniques devant être dissimulés et l'implantation des bâtiments projetés respectée.

Ces conditions, sans lesquelles la Ville de ROYAN sera libre de ne pas procéder à la cession envisagée, devront être reprises expressément dans les actes (compromis de vente et acte authentique) à intervenir. »

2°) AUTORISATION DE DEPOT DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Aux termes d'une délibération du Conseil Municipal portant le n° 13.095, en date du 11 avril 2013, transmise en Préfecture de la Charente-Maritime le 12 avril 2013, celui-ci a autorisé expressément la Société FRADIN à déposer une demande de permis de construire.

3°) DESAFFECTATION DU SITE DE FONCILLON

Aux termes d'une délibération du Conseil Municipal portant le n° 13.192, en date du 4 octobre 2013, transmise en Préfecture de la Charente-Maritime le 7 octobre 2013, celui-ci a constaté et approuvé la désaffectation à usage du public du site de Foncillon (piscine et ensemble immobilier LE NAUTILE) lieu-dit « Foncillon ».

4°) DECLASSEMENT PREALABLE

Aux termes d'une délibération du Conseil Municipal portant le n°13.193, en date du 4 octobre 2013, transmise en Préfecture de la Charente-Maritime le 8 octobre 2013, celui-ci a procédé à son déclassement du domaine public communal, conformément aux dispositions de l'article L2141-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

5°) ALIENATION DU SITE DE FONCILLON

Aux termes d'une délibération du Conseil Municipal portant le n°13.194, en date du 4 octobre 2013, transmise en Préfecture de la Charente-Maritime le 7 octobre 2013, celui-ci a décidé « *la cession, au prix de deux millions d'euros, du site de Foncillon (piscine et ensemble immobilier dit « LE NAUTILE »), à la Société FRADIN, en précisant que :*

- *la surface de plancher devra être plafonnée et ne devra pas dépasser 2.900 m², soit 800 m² seulement de plus que les surfaces existantes,*
- *les parkings seront semi-enterrés,*
- *la Société FRADIN s'engage à ce que les locaux du restaurant et de la piscine restent affectés à ces types d'activités et que le restaurant demeure ouvert la plus grande partie de l'année.*

Le prix de cession est fixé entre les parties à deux millions d'euros, avec comme seule condition suspensive, l'obtention du permis de construire définitif.

La cession est assortie des conditions résolutoires suivantes :

(la clause résolutoire est une clause prévoyant la résiliation automatique d'un contrat avec effet rétroactif en cas de manquement à l'obligation contractuelle)

- *implantation sur le site de Foncillon d'un projet composé d'appartements en accession libre et aidée, d'un restaurant, d'une piscine et d'un parc d'animations culturelles et artistiques,*
- *restaurant ouvert la plus grande partie de l'année,*
- *piscine de dimensions équivalentes à l'actuelle, ouverte à la clientèle du restaurant, ainsi qu'aux propriétaires et locataires de la résidence,*
- *maintien sur le site d'une activité de restaurant et d'une piscine, telles que mentionnées au premier point.*

Le projet doit, au maximum, être un R+1, à l'exception des deux édicules R+2, situés sur le bâtiment neuf qui doit permettre l'accès aux terrasses supérieures, ainsi que la dissimulation d'équipements techniques. Il ne devra y avoir aucune construction, à l'ouest du projet présenté. »

6°) OBTENTION DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Aux termes d'un arrêté de permis de construire délivré par Monsieur le Député-Maire de ROYAN en date du 16 avril 2015 sous le numéro PC 017306 1400091, la Société FRADIN a été autorisée à procéder à la démolition partielle du bien, et à la création de 25 logements dont 5 sociaux + réaménagement du restaurant.

Le rapporteur demande au Conseil Municipal de prendre acte du respect de la première des conditions résolutoires prévues par la délibération n° 13.194 du 4 octobre 2013, relative à l'implantation sur le site d'un projet composé d'appartements en accession libre et aidée, d'un restaurant, d'une piscine et d'un parc d'animations culturelles et artistiques.

7°) REALISATION DU PROJET

Pour garantir à l'ensemble des parties concernées par le projet (Ville de ROYAN, Société FRADIN, futurs acquéreurs des logements, établissements bancaires, sociétés de cautions, usagers du restaurant et de la piscine...) la bonne réalisation technique, juridique et financière du projet, l'acte authentique de vente à intervenir ne peut être régularisé en l'état avec les trois autres conditions résolutoires incluses dans la délibération relative à l'aliénation du site de Foncillon du 4 octobre 2013.

Pour que se réalise en toute sécurité juridique le projet immobilier de la Société FRADIN PROMOTION, celle-ci a établi un état descriptif de division en volumes, permettant notamment d'identifier les parties à usage de logements, des parties à usage de restaurant / piscine / parc d'animations.

Cette division en volumes s'avère nécessaire à la satisfaction des conditions voulues par la Ville de ROYAN, ainsi qu'à la réalisation du projet immobilier envisagé par la Société FRADIN PROMOTION, et précise en page 20 ce qui suit :

« PISCINE (VOLUME N°2), RESTAURANT (VOLUME N°6) ET ESPACE CULTUREL (VOLUME N°12)

Conformément aux prescriptions mentionnées dans le protocole relatif à un engagement réciproque de cession et d'acquisition du terrain, annexé aux délibérations visées en exposé :

- *le volume n° 6 devra demeurer affecté à l'activité du restaurant ouvert la plus grande partie de l'année, à minima du 1^{er} juin au 30 septembre,*
- *la piscine ou volume n° 2, devra être maintenue en service par les occupants et clients du restaurant,*
- *le parc d'animations culturelles et artistiques, situé dans le volume 12, sera consacré à la présentation d'œuvres et à des manifestations culturelles.*

Ces trois prescriptions s'imposeront par conséquent aux propriétaires successifs des biens immobiliers objet des présentes. »

Cet état descriptif de division en volumes est joint à la présente délibération, et sera annexé à l'acte de vente à intervenir.

Le rapporteur demande au Conseil Municipal de prendre acte que les trois autres conditions, dites résolutives, telles que prévues par la délibération n° 13.194 du 4 octobre 2013 sont reprises par l'état descriptif de division en volumes, et doivent donc être levées, afin de permettre la réalisation du projet de la Société FRADIN PROMOTION, avec toutes les garanties juridiques.

LE CONSEIL MUNICIPAL

- Ayant entendu l'exposé du Rapporteur,
- Vu le permis de construire n° PC 017306 1400091 du 16 avril 2015,
- Vu l'état descriptif de division en volumes,
- Vu l'avis de la Division Domaine de la Direction des Finances Publiques de la Charente-Maritime en date du 15 juin 2016,
- Après en avoir délibéré,

DÉCIDE

- au vu du permis de construire délivré à la Société FRADIN et de l'état descriptif de division en volumes de l'ensemble immobilier à édifier, qui sera annexé à l'acte de vente, de lever l'ensemble des conditions résolutives, telles que prévues par la délibération n° 13.194 du 4 octobre 2013, celles-ci étant devenues superflues et permettre ainsi la réalisation, en toute sécurité juridique, du projet de la Société FRADIN,
- que la cession du site de Foncillon interviendra au prix et selon les autres modalités fixées dans la délibération n° 13.194 du 4 octobre 2013 qui demeurent inchangées (à l'exception des conditions résolutives levées aux présentes),

- de charger Maître Philippe NAVET, Notaire à ROYAN, de la rédaction de l'acte,
- d'autoriser Monsieur le Député-Maire ou Monsieur le Premier Adjoint, agissant par délégation, à signer l'acte de vente et tous documents concernant cette acquisition, sans conditions résolutoires au profit de la Société FRADIN PROMOTION.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits,
Ont signé au Registre les Membres présents,

Pour extrait conforme,

Certifié exécutoire
Compte tenu de l'accomplissement
des formalités légales
le 21 juin 2016

Pour le Député-Maire,
Et par délégation
Le Premier Adjoint
Patrick MARENGO

ENSEMBLE IMMOBILIER COMPLEXE

Piscine de Foncillon

Boulevard Germaine de la Falaise

17200 ROYAN

--

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES
CAHIER DES CHARGES

MAITRE D'OUVRAGE : FRADIN PROMOTION – 1 rue du Prince Noir – 33310 LORMONT

NOTAIRE ASSOCIE : Maître

ARCHITECTE : BOURIETTE & VACONSIN -- 9 rue André DARBON -- 33000 BORDEAUX

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES: SARL A.U.J.G.E.–Société de Géomètres Experts– 220 Cours Gambetta - 33400 TALENCE

Archive n° T16.047

25 mars 2016

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

CHAPITRE - I -

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent état descriptif de division en volumes a été dressé par :

SARL A.U.I.G.E
Ph. LAFON - Géomètre Expert Foncier
220 Cours Gambetta
33400 TALENCE

Dans le but :

- 1.- D'établir la désignation et l'état descriptif de division de l'ensemble immobilier et de permettre aux maîtres d'ouvrage, à l'aménageur ou à la ville d'asseoir les diverses affectations des espaces, publics et privés tels que résultant de l'organisation générale de l'opération.
- 2.- De fixer les droits et obligations des propriétaires des différents volumes composant l'ensemble immobilier, tant sur les choses et espaces qui demeureront de statut privé et seront leur propriété privative et exclusive que sur les choses et espaces qui seront affectées à l'usage de tous et qui à terme intégreront le domaine communal.
- 3.- D'organiser l'administration de l'ensemble immobilier en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de la gestion des parties communes et de la participation de chaque propriétaire au paiement des charges.
- 4.- De préciser les conditions dans lesquelles le présent état descriptif pourra être modifié et comment seront réglés les litiges auxquels son application pourra donner lieu.

EXPOSE PREALABLE

ARTICLE 1er.- DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER COMPLEXE :

La Société « Société FRADIN PROMOTION» dont le siège est établi à LORMONT 33310 - 1 rue du Prince Noir, est propriétaire d'un tènement immobilier sis à ROYAN 17200, boulevard Germaine de la Falaise, sur lequel elle réalise un programme de rénovation, d'extension et la surélévation de bâtiments existants, en vertu d'un permis de construire délivré par arrêté N°PC 017306 1400091 en date du 09/04/2015.

Lequel permis de construire porte notamment sur la réalisation de vingt cinq (25) logements et le réaménagement du restaurant existant, sur l'unité foncière cadastrée ladite commune de la façon suivante :

Section AE N°262 - Bd Germaine de la Falaise - pour une contenance de.....	00ha 43a 15ca
Section AE N°265 - lieu dit Foncillon - pour une contenance de.....	00ha 23a 47ca
Section AE N°266 - lieu dit Foncillon - pour une contenance de.....	00ha 01a 03ca
TOTAL.....	00ha 67a 65ca

Etant ici précisé que :

- les parcelles cadastrées AE N°262 et 265 sont issues de la division des parcelles cadastrées Section AE N°152 et 167 pour une contenance de 73a 69ca en quatre nouvelles parcelles numérotées de 262 à 265 pour une contenance totale de 74a 30ca ;

ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage établi en date du 29/05/2015 sous le numéro d'ordre 4199P par le cabinet DEVOUGE, Société de Géomètre domiciliée à ROYAN (17) – 61 Avenue Daniel Hedde, publié au service de la Publicité Foncière de MARENNES (17).

- la parcelle cadastrée AE N°266, d'une contenance de 01a 03ca, est issue du domaine public ; ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage établi en date du 29/05/2015 sous le numéro d'ordre 4200B par le cabinet DEVOUGE, Société de Géomètre domiciliée à ROYAN (17) – 61 Avenue Daniel Hedde, publié au service de la Publicité Foncière de MARENNES (17).

► Délibérations municipales

L'ensemble immobilier sur lequel l'opération est réalisée a fait l'objet d'un déclassement du Domaine Public et d'un protocole d'accord de cession au profit de la Société FRADIN PROMOTION, ainsi qu'il résulte :

- des délibérations N°13.094 et N°13.095 du conseil municipal du 11 avril 2013
- des délibérations N°13.192, N°13.193 et N°13.194 du conseil municipal du 04 octobre 2013

Le protocole portant engagement réciproque de cession et d'acquisition du terrain, annexé à la délibération N°13.094 du 11/04/2013, est assorti des conditions résolutoires suivantes :

- Implantation sur le site de Foncillon d'un projet composé de logements en accession libre et sociaux, d'un restaurant, d'une piscine, d'un parc d'animations culturelles et artistiques,
- Restaurant ouvert la plus grande partie de l'année et a minima entre le 1er juin et le 30 septembre,
- Piscine ouverte à la clientèle du restaurant, ainsi qu'aux propriétaires et locataires de la résidence,
- Le projet de construction doit, au maximum être un R+1, à l'exception des deux édicules R+2 situés sur le bâtiment neuf et devant permettre l'accès aux terrasses supérieures, ainsi que la dissimulation d'équipements techniques, et qu'il n'y aura aucune construction au-delà de l'implantation à l'ouest du projet présenté.

Ces prescriptions s'imposeront par conséquent aux propriétaires successifs des biens immobiliers objet des présentes.

Le parc d'animations culturelles et artistiques précité constitue le volume 12 ci-après décrit.

1-1 Composition et fonctionnement de l'ensemble immobilier complexe :

L'ensemble immobilier objet de l'opération est situé entre le boulevard Germaine de la Falaise et le Domaine Public Maritime. Le boulevard présente une pente Nord-Sud significative influant sur la desserte de la partie Ouest de l'ensemble immobilier. Le parc de stationnement et les cheminements piétons, situés dans la partie Sud de l'ensemble immobilier, au même niveau que le boulevard, est desservi par ce dernier. La partie Nord, composée de bâti, est quant à elle desservie par la parcelle AE n°263 (Domaine Public) via un escalier d'accès. La partie Est de l'ensemble immobilier, composée de la piscine et de la terrasse existantes, est située en contrebas du boulevard.

Ainsi, pour des raisons de compréhension, ces deux niveaux seront dénommés de la façon suivante :

- le **niveau piscine** sera le niveau rez-de-chaussée de l'ensemble immobilier
- le **niveau boulevard** sera le premier étage (R+1).

Le programme de construction consiste en la rénovation-extension-surélévation de plusieurs corps de bâtiments ainsi que la construction d'un bâtiment. Le niveau "piscine" (rez-de-chaussée) sera en partie occupé par une piscine agrémentée d'une terrasse, d'un restaurant ainsi que de logements.

Le niveau boulevard (1er étage) sera en partie occupé par un parc de stationnement extérieur, des locaux vélos, un local ERDF et un local ordures ménagères, de logements et de cheminements piétons permettant l'accès aux logements et au restaurant.

► L'ensemble immobilier sera plus particulièrement composé de la façon suivante :

- Un **parc de stationnement** extérieur réalisé au niveau boulevard, composé de parkings privatifs, de voies de circulations et d'espaces verts, et desservi par le boulevard Germaine de la Falaise.
- Un **ensemble de locaux techniques** réalisés au Sud Ouest du parc de stationnement et comprenant un local vélos, deux locaux poubelles et un local ERDF, au droit du boulevard Germaine de la Falaise.
- Des **cheminements piétons** agrémentés d'espaces verts permettant l'accès au restaurant ainsi qu'aux différents logements depuis le niveau boulevard.
- Un **restaurant** desservi par les cheminements piétons ci-dessus décrits au niveau boulevard, doté d'une cage d'escaliers et d'une cage d'ascenseur permettant l'accès au niveau piscine (rez-de-chaussée). Le rez de chaussée est constitué d'un hall d'accueil, d'une salle de restaurant, de réserves-chambres froides, de cuisines et d'une terrasse.
- Deux **logements individuels** de type loft, desservis par les cheminements piétons ci-dessus décrits.
- Une **piscine extérieure agrémentée d'une terrasse**.
- Un **bâtiment de logements collectifs** sera élevé sur les deux niveaux, rez-de-chaussée et R+1, desservi par les cheminements piétons et la parcelle cadastrée Section AE N°263.
Il sera composé principalement au niveau rez-de-chaussée de quatorze logements dont cinq logements duplex, de circulations piétonnes extérieures et de trois cages d'escaliers A, B et C desservant le niveau supérieur du bâtiment.
Le niveau boulevard (R+1) sera composé de quatorze logements dont la partie supérieure des cinq logements duplex, d'un hall d'entrée avec trois cages d'escaliers A, B et C ainsi que de circulations piétonnes intérieures.
Un local sous-sol sera desservi par l'escalier A.
- Des **espaces verts dédiés aux animations culturelles et artistiques** conformément au protocole d'engagement réciproque conclu entre la commune et la SAS FRADIN.

1-2 Organisation en VOLUMETRIE de l'ensemble immobilier complexe :

- en raison de l'imbrication et de la superposition des constructions de statuts différents, ci-dessus décrites, certaines entités étant en effet destinées aux activités de restaurant, d'autres au logement, puis d'autres au stationnement, ou encore à un espace culturel.

- compte tenu également de la parfaite autonomie de chacune de ces entités dotées de leurs propres accès et équipements collectifs, l'ensemble immobilier objet des présentes sera en effet conçu de façon à doter les différents ouvrages sus-décrits d'une indépendance technique et fonctionnelle ;

- compte tenu également de la spécificité de chacune de ces entités ayant pour effet de mettre en présence sur une même unité foncière des propriétaires et/ou occupants ayant des intérêts et objectifs économiques, commerciaux et sociaux totalement différents ;

La Société FRADIN PROMOTION a décidé d'organiser cet ensemble immobilier en VOLUMES, et de créer une Association Syndicale de propriétaires chargée notamment d'assurer la gestion des éléments d'équipement d'intérêt collectif utiles aux volumes (raccordement aux réseaux publics – dessertes depuis la voie publique).

L'ensemble immobilier complexe sera divisé en TREIZE VOLUMES constituant chacun un immeuble juridiquement indépendant et autonome par rapport aux autres volumes et ne comprenant aucune quote-part de propriété.

Ces volumes seront uniquement liés entre eux par des servitudes à créer, savoir :

- d'une part, de manière réciproque entre tous les volumes créés pour tenir compte de l'imbrication et de la superposition des ouvrages qui seront réalisés au sein des volumes (servitudes dites générales),
- d'autre part, celles nécessaires à l'utilisation rationnelle de certains éléments présentant un intérêt collectif à tous ou certains seulement des volumes créés (servitudes dites particulières).

Les équipements présentant un intérêt collectif eu égard à l'imbrication des structures, constitueront pour certains, des « VOLUMES » dont la propriété et la gestion seront dévolues à une **Association Syndicale Libre** à constituer en application de l'ordonnance N°2004-632 du 1^{er} juillet 2004, entre l'ensemble des propriétaires d'un volume, qu'il s'agisse de personnes physiques ou morales privées (projet de statuts ci-annexé).

Il s'agira en particulier des volumes suivants :

- Volume n° 1 tréfonds
- Volume n° 2 piscine avec terrasse

Cette association Syndicale libre sera dénommée « **Association Syndicale Piscine de Foncillon** », elle assurera en outre la coordination globale de l'opération en matière d'assurance notamment pour la mise en place des garanties relatives à la reconstruction de l'ensemble immobilier en cas de sinistre total ou partiel, et assurera la gestion des charges et obligations résultant du cahier des charges établi aux termes des présentes.

La propriété des espaces situés au-dessus de l'opération, sera dévolue aux volumes situés immédiatement en-dessous.

Le présent document a pour objet d'apporter une réponse juridique à cette organisation spatiale complexe, par la définition de volumes immobiliers dans un « état descriptif de division » et par la mise en place des dispositions relatives à la gestion de ces volumes les uns par rapport aux autres et au fonctionnement général de l'ensemble aux termes « d'un cahier des charges ».

Le projet de statuts de l'Association Syndicale Libre de propriétaires à constituer demeurera ci-annexé.

ARTICLE 2ème.- DESIGNATION

Le présent état descriptif de division s'applique à un ensemble immobilier complexe dénommé « **Piscine de Foncillon** », objet d'un programme de rénovation, d'extension et de surélévation de bâtiments existants sur un terrain sis à ROYAN 17200, à boulevard Germaine de la Falaise et figurant au cadastre de ladite commune de la façon suivante :

Section AE N°262 pour une contenance de 00ha 43a 15ca
Section AE N°265 pour une contenance de 00ha 23a 47ca
Section AE N°266 pour une contenance de 00ha 01a 03ca
TOTAL 00ha 67a 65ca

Cette unité foncière « Piscine de Foncillon » divisée en volumes est limitée par :

- Au Nord : par le domaine public maritime et la parcelle cadastrée Section AE N°263
- A l'Est : par le domaine public maritime et la parcelle cadastrée Section AE N°264
- Au Sud : par le domaine public
- A l'Ouest : par le boulevard Germaine de la Falaise

ARTICLE 3ème.- DIVISION EN VOLUMES

L'ensemble immobilier complexe « Piscine de Foncillon » est divisé en **TREIZE VOLUMES numéroté de UN (1) à TREIZE (13)**, dont les éléments et la représentation graphique ont été établis à partir de plans et documents dressés par la société « BOURIETTE & VACONSIN » Architecte de l'opération objet des présentes et demeurant à BORDEAUX 33000 au N°9 de la rue André Darbon.

Il est ici précisé comme indiqué ci-après Article 2ème du Cahier des Charges alinéa « AFFECTATION et DESTINATION des VOLUMES », que la description ci-dessous constitue la situation projetée de l'immeuble à la date de rédaction des présentes, chaque propriétaire ayant la faculté de modifier l'affectation et la destination de son volume, uniquement dans le respect de la destination générale de l'ensemble immobilier (Stationnement de Véhicules, Logement, Restaurant et activités) et des obligations administratives de droit public éventuellement préalables à la modification envisagée.

Ces **TREIZE** volumes correspondent à autant d'entités distinctes, à savoir :

- **Volume 1** : Il s'agit du tréfonds de l'ensemble immobilier
- **Volume 2** : Il s'agit d'une piscine agrémentée d'une terrasse
- **Volume 3** : Il s'agit d'un bâtiment à usage de logements avec terrasses
- **Volume 4** : Il s'agit d'un parc de stationnement et d'espaces verts
- **Volume 5** : Il s'agit d'un logement de type "loft" avec espaces extérieurs et d'un garage avec rampe d'accès.
- **Volume 6** : Il s'agit d'un restaurant avec terrasse, situé au niveau piscine (rez-de-chaussée) et avec un accès au niveau boulevard.
- **Volume 7** : Il s'agit d'un logement de type "loft"
- **Volume 8** : Il s'agit de cheminements piétons agrémentés d'espaces verts.
- **Volume 9** : Il s'agit d'un local ordures ménagères

- **Volume 10** : Il s'agit d'un local ERDF
- **Volume 11** : Il s'agit d'un local vélos
- **Volume 12** : Il s'agit d'un espace destiné à la présentation d'œuvres et à des manifestations culturelles
- **Volume 13** : Il s'agit d'un local ordures ménagères

ARTICLE 4EME - DEFINITION NUMERIQUE DES VOLUMES

Chaque volume ou partie de volume est définie numériquement, en planimétrie et en altimétrie dans l'assiette foncière sus-désignée (art 2^{ème}), délimitée contradictoirement par Monsieur Philippe LAFON, Géomètre Expert de la SARL AUIGE précitée, à partir des plans « PC » transmis en date du 25 mars 2016 par le cabinet d'Architectes BOURIETTE & VACONSIN précité.

Chaque volume matériel ou immatériel créé constitue une propriété distincte baptisée « VOLUME » auquel est affecté un numéro dans l'état descriptif qui suit conformément aux prescriptions du décret du 4 janvier 1955 relatif à la publicité foncière.

Chacun de ces volumes est repéré dans l'espace par l'intermédiaire d'une ou plusieurs fractions de base auxquelles est affectée une surface et s'insérant dans une tranche d'altitudes rattachées au système de nivellement général de la France (N.G.F).

Ces cotes d'altitudes sont repérées sur les vues en plan et en coupe représentées aux plans ci-annexés.

Les différentes tranches seront :

- Tranche A : sans limitation de profondeur et jusqu'à la cote NGF 2.74 m,
- Tranche B : entre les cotes NGF 2.74 m et 8.46 m,
- Tranche C : à partir de la cote NGF 8.46 m et sans limitation de hauteur.

Les surfaces données ci-après sont des surfaces de base du volume exprimées en mètres carrés.

Les cotes de nivellement ci-dessus stipulées pour la désignation de chaque volume sont des cotes moyennes et aucun propriétaire de volume ne pourra s'en prévaloir, dans le cas où il apparaîtrait, une légère différence de niveau, notamment du fait des pentes nécessaires à l'écoulement des eaux et du fait du tassement de terrain ou des mouvements propres des bâtiments.

L'identification des volumes du bien immobilier ci-dessus ne crée aucune indivision d'une partie quelconque de ce dernier ; en conséquence, il n'est attribué aucune quote-part indivise dudit bien aux volumes créés. Ces derniers étant entièrement indépendants en dehors des relations de servitudes existantes entre eux.

Il est toutefois précisé que les limites réelles de la propriété de chacun des volumes seront déterminées de façon définitive après établissement d'un plan de recollement des ouvrages exécutés ; Ce plan sera réalisé à l'initiative et aux frais du Maître de l'ouvrage dans l'année suivant l'achèvement de l'Ensemble immobilier par le Géomètre Expert précité.

Le maître d'ouvrage procédera alors, si nécessaire, à la mise en concordance de l'état descriptif de division volumétrique, ce document sera porté à la connaissance de chaque propriétaire et de l'Association Syndicale. Dans l'hypothèse où les mesures effectuées lors de l'établissement des plans de recollement avéraient des discordances entre l'immeuble réalisé et le présent état descriptif qui seraient supérieures aux tolérances habituelles contenues dans les actes de vente, il sera procédé à la régularisation par Etat Descriptif de Division Modificatif établi à la diligence et aux frais du Maître d'Ouvrage.

ANNEXES

Sont demeurés ci-annexés aux présentes :

Le plan parcellaire de l'ensemble immobilier objet du présent état descriptif de division.

Les plans détaillés des volumes par tranches altimétriques, à savoir :

- un plan de définition des volumes au 1/500 – Tranche A,
- un plan de définition des volumes au 1/500 – Tranche B,
- un plan de définition des volumes au 1/500 – Tranche C,

La coupe de la division en volumes, à savoir :

- un plan de définition des volumes sans échelle – Coupe AA'

Le projet de statuts de l'Association Syndicale Libre Piscine de Foncillon

Les documents d'arpentage N°4199P et 4200B du 29/05/2013 réalisés par la société de géomètre
DEVOUGE

ARTICLE 5EME – ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'état descriptif de division des volumes représentés aux plans en couleurs ci-annexés, est établi comme suit :

VOLUME 01 (UN) : Tréfonds (teinte jaune)

Il s'agit du tréfonds de l'ensemble immobilier.

Ce volume et présente une forme irrégulière composée de différentes fractions issues d'une base totale de 6765 m² superposées ou juxtaposées communiquant entre elles, comprenant :

Tranche A :

- 1) une fraction définie sans limitation de profondeur et jusqu'à la cote NGF 2.74 m, d'une superficie totale d'environ 6765 m².

VOLUME 02 (DEUX) : Piscine-terrasse (teinte bleue)

Il s'agit d'une piscine agrémentée d'un terrasse.

Ce volume et présente une forme irrégulière composée de différentes fractions issues d'une base totale de 6765 m² superposées ou juxtaposées communiquant entre elles, comprenant :

Tranche B :

- 1) une fraction définie entre les cotes NGF 2.74 m et 8.46 m, d'une superficie totale d'environ 622 m².

Tranche C :

- 1) une fraction définie depuis la cote NGF 8.46 m et sans limitation de hauteur, d'une superficie totale d'environ 622 m².

VOLUME 03 (TROIS) : Bâtiment d'habitat collectif - terrasses (teinte rose)

Il s'agit du bâtiment collectif élevé d'un étage sur rez-de-chaussée. Ce volume comprend notamment le hall d'entrée au niveau boulevard (R+1) avec trois cages d'escaliers A, B et C desservant le niveau piscine (rez-de-chaussée) et un escalier extérieur « M » permettant l'accès depuis le boulevard Germaine de la Falaise. Les circulations intérieures et extérieures communes aux occupants, ainsi que les logements et les toitures en couvertures de ces locaux et équipements. Certains logements bénéficient d'une terrasse au niveau piscine. Le niveau sous sol comprend un local desservi par une cage d'escaliers A.

Ce volume et présente une forme irrégulière composée de différentes fractions issues d'une base totale de 6765 m² superposées ou juxtaposées communiquant entre elles, comprenant :

Tranche B :

- 1) une fraction définie entre les cotes NGF 2.74 m et 8.46 m, d'une superficie totale d'environ 1743 m².

Tranche C :

- 1) une fraction définie depuis la cote NGF 8.46 m et sans limitation de hauteur, d'une superficie totale d'environ 1958 m².

VOLUME 04 (QUATRE) : Parc de stationnement extérieur (teinte vert clair)

Il s'agit d'un parc de stationnement extérieur avec accès depuis le boulevard Germaine de la Falaise, agrémenté d'espaces verts.

Ce volume et présente une forme irrégulière composée de différentes fractions issues d'une base totale de 6765 m² superposées ou juxtaposées communiquant entre elles, comprenant :

Tranche B :

1) une fraction définie entre les cotes NGF 2.74 m et 8.46 m, d'une superficie totale d'environ 1804 m².

Tranche C :

1) une fraction définie depuis la cote NGF 8.46 m et sans limitation de hauteur, d'une superficie totale d'environ 1804 m².

VOLUME 05 (CINQ) : Logement de type loft avec espaces extérieurs, rampe d'accès et garage (teinte orange)

Il s'agit d'un logement de type loft agrémenté d'un garage, d'une rampe d'accès et d'espaces extérieurs desservi par les cheminements piétons réalisés au droit du boulevard Germaine de la Falaise (volume 8). La rampe d'accès au garage est desservie par la voie de circulation de parc de stationnement (volume 4).

Ce volume et présente une forme irrégulière composée de différentes fractions issues d'une base totale de 6765 m² superposées ou juxtaposées communiquant entre elles, comprenant :

Tranche B :

1) une fraction définie entre les cotes NGF 2.74 m et 8.46 m, d'une superficie totale d'environ 982 m².

Tranche C :

1) une fraction définie depuis la cote NGF 8.46 m et sans limitation de hauteur, d'une superficie totale d'environ 982 m².

VOLUME 06 (SIX) : Restaurant (teinte violette)

Il s'agit d'un local à usage de restaurant avec un accès au niveau R+1 depuis les cheminements piétons (volume 8). Sa cage d'escaliers et d'ascenseur au niveau R+1 dessert le niveau piscine (rez de chaussée).

Ce volume et présente une forme irrégulière composée de différentes fractions issues d'une base totale de 6765 m² superposées ou juxtaposées communiquant entre elles, comprenant :

Tranche B :

1) une fraction définie entre les cotes NGF 2.74 m et 8.46 m, d'une superficie totale d'environ 909 m².

Tranche C :

1) une fraction définie depuis la cote NGF 8.46 m et sans limitation de hauteur, d'une superficie totale d'environ 296 m².

1) une fraction définie depuis la cote NGF 8.46 m et sans limitation de hauteur, d'une superficie totale d'environ 84 m².

VOLUME 07 (SEPT) : Logement type loft (teinte vert foncé)

Il s'agit d'un logement de type loft desservi par les cheminements piétons au droit du boulevard Germaine de la Falaise (volume 8).

Ce volume et présente une forme irrégulière composée de différentes fractions issues d'une base totale de 6765 m² superposées ou juxtaposées communiquant entre elles, comprenant :

Tranche B :

1) une fraction définie entre les cotes NGF 2.74 m et 8.46 m, d'une superficie totale d'environ 7 m².

Tranche C :

1) une fraction définie depuis la cote NGF 8.46 m et sans limitation de hauteur, d'une superficie totale d'environ 256 m².

VOLUME 08 (HUIT) : Cheminements piétons (teinte marron)

Il s'agit de cheminements piétons agrémentés d'espaces verts permettant l'accès au boulevard Germaine de la Falaise. (niveau boulevard - R+1).

Ce volume et présente une forme irrégulière composée de différentes fractions issues d'une base totale de 6765 m² superposées ou juxtaposées communiquant entre elles, comprenant :

Tranche B :

1) une fraction définie entre les cotes NGF 2.74 m et 8.46 m, d'une superficie totale d'environ 148 m².

Tranche C :

1) une fraction définie depuis la cote NGF 8.46 m et sans limitation de hauteur, d'une superficie totale d'environ 214 m².

VOLUME 09 (NEUF) : Local ordures ménagères (teinte bleue avec rayures bleues)

Il s'agit d'un local ordures ménagères avec accès depuis la voie de circulation du parc de stationnement (volume 4).

Ce volume et présente une forme irrégulière composée de différentes fractions issues d'une base totale de 6765 m² superposées ou juxtaposées communiquant entre elles, comprenant :

Tranche B :

1) une fraction définie entre les cotes NGF 2.74 m et 8.46 m, d'une superficie totale d'environ 24 m².

Tranche C :

1) une fraction définie depuis la cote NGF 8.46 m et sans limitation de hauteur, d'une superficie totale d'environ 24 m².

VOLUME 10 (DIX) : Local ERDF (teinte bleue avec rayures rouges)

Il s'agit d'un local ERDF situé au droit du boulevard Germaine de la Falaise.

Ce volume et présente une forme irrégulière composée de différentes fractions issues d'une base totale de 6765 m² superposées ou juxtaposées communiquant entre elles, comprenant :

Tranche B :

1) une fraction définie entre les cotes NGF 2.74 m et 8.46 m, d'une superficie totale d'environ 33 m².

Tranche C :

1) une fraction définie depuis la cote NGF 8.46 m et sans limitation de hauteur, d'une superficie totale d'environ 33 m².

VOLUME 11 (ONZE) : Local vélos (teinte orange quadrillage bleu)

Il s'agit d'un local à vélos avec accès depuis la voie de circulation du parc de stationnement (volume 4).

Ce volume et présente une forme irrégulière composée de différentes fractions issues d'une base totale de 6765 m² superposées ou juxtaposées communiquant entre elles, comprenant :

Tranche B :

1) une fraction définie entre les cotes NGF 2.74 m et 8.46 m, d'une superficie totale d'environ 78 m².

Tranche C :

1) une fraction définie depuis la cote NGF 8.46 m et sans limitation de hauteur, d'une superficie totale d'environ 78 m².

VOLUME 12 (DOUZE) : Espace culturel (teinte bleu clair)

Il s'agit d'un espace destiné à la présentation d'œuvres et à des manifestations culturelles, avec accès depuis la voie de circulation du parc de stationnement (volume 4).

Ce volume et présente une forme irrégulière composée de différentes fractions issues d'une base totale de 6765 m² superposées ou juxtaposées communiquant entre elles, comprenant :

Tranche B :

1) une fraction définie entre les cotes NGF 2.74 m et 8.46 m, d'une superficie totale d'environ 400 m².

Tranche C :

1) une fraction définie depuis la cote NGF 8.46 m et sans limitation de hauteur, d'une superficie totale d'environ 400 m².

VOLUME 13 (TREIZE) : Local ordures ménagères (teinte orange quadrillage rouge)

Il s'agit d'un local ordures ménagères avec accès depuis la voie de circulation du parc de stationnement (volume 4).

Ce volume et présente une forme irrégulière composée de différentes fractions issues d'une base totale de 6765 m² superposées ou juxtaposées communiquant entre elles, comprenant :

Tranche B :

1) une fraction définie entre les cotes NGF 2.74 m et 8.46 m, d'une superficie totale d'environ 15 m².

Tranche C :

1) une fraction définie depuis la cote NGF 8.46 m et sans limitation de hauteur, d'une superficie totale d'environ 15 m².

ARTICLE 6^{ème}

6-1 TABLEAU RECAPITULATIF DES VOLUMES PAR TRANCHE D'ALTITUDE

Tranche	Limite basse (m NGF)	Limite haute (m NGF)	N°de fraction	Numéro de volumes													Total par tranche	
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13		
A	sans limite	2,74	1	6765														
Total tranche A				6765	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6765
Tranche	Limite basse (m NGF)	Limite haute (m NGF)	N°de fraction	Numéro de volumes													Total par tranche	
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13		
B	2,74	8,46	1		622	1743	1804	982	909	7	148	24	33	78	400	15		
			2			0												
Total tranche B				0	622	1743	1804	982	909	7	148	24	33	78	400	15	6765	
Tranche	Limite basse (m NGF)	Limite haute (m NGF)	N°de fraction	Numéro de volumes													Total par tranche	
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13		
C	8,46	sans limite	1		622	1957	1804	982	296	256	214	24	33	78	400	15		
			2						84									
Total tranche C				0	622	1957	1804	982	380	256	214	24	33	78	400	15	6765	

6-2 - TABLEAU RECAPITULATIF PAR VOLUME DESTINE A LA PUBLICITE FONCIERE :

L'état descriptif de division qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif ci-après, conformément aux articles 71-5 du décret N°55.1350 du 14 Octobre 1955 pris pour l'application du décret N°55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.

NUMEROS VOLUMES	NATURE	NGF		Surface (m ²)
		Limite basse	Limite haute	
1	Tréfonds	sans limite	2,74	6765
2	Piscine - terrasse	2,74	sans limite	622
3	Bâtiment d'habitat collectif avec terrasses	2,74	8,46	1743
		8,46	sans limite	1957
4	Parc de stationnement extérieur	2,74	sans limite	1804
5	Appartement type loft avec rampe, garage et espaces extérieurs	2,74	sans limite	982
6	Restaurant avec terrasse	2,74	8,46	909
		8,46	sans limite	380
7	Logement type loft	2,74	8,46	7
		8,46	sans limite	256
8	Chemins piétons	2,74	8,46	148
		8,46	sans limite	214
9	Local ordures ménagères	2,74	sans limite	24
10	Local ERDF	2,74	sans limite	33
11	Local vélos	2,74	sans limite	78
12	Espaces extérieurs	2,74	sans limite	400
13	Local ordures ménagères	2,74	sans limite	15

ARTICLE 7ème.- DEFINITION DU RESEAU DE SERVITUDES -

Les servitudes grevant ou devant grever l'ensemble immobilier complexe au jour des présentes, sont décrites ci-après.

La gestion des droits et obligations des propriétaires et occupants des volumes en résultant, sera assurée par les Associations Syndicales Libres visées sous l'article 1^{er} des présentes dans le cadre de la réalisation de leur objet.

En raison de la superposition et de l'imbrication des différents ouvrages, constructions, équipements composant l'Ensemble Immobilier Complexe, et afin de permettre une utilisation rationnelle, les différents propriétaires de ces ouvrages, constructions, équipements devront souffrir et respecter les servitudes et charges ci-après.

7-1 ► SERVITUDES GENERALES

Le terrain d'assiette de l'ensemble immobilier complexe tel qu'il est désigné à l'article 2ème de l'état descriptif de division qui précède, est grevé de toutes les servitudes nécessaires à l'existence, tant en infrastructure qu'en superstructure, de toutes les constructions ou ouvrages qui seront édifiés par les personnes physiques ou morales qui sont ou deviendront de quelque manière que ce soit, propriétaires des volumes dans lesquels s'inséreront lesdites constructions.

Au regard de ces servitudes, le terrain d'assiette de l'ensemble immobilier complexe sera le fonds servant et les constructions qui y seront édifiées à quelque époque que ce soit, seront fonds dominant.

Les bâtiments et ouvrages édifiés ou qui seront édifiés par le constituant ou ses ayants cause, seront eux-mêmes grevés et profiteront de toutes les servitudes nécessaires à leur coexistence, solidité, entretien, usage, réparations, remplacement.

A - OBLIGATION DE SUPPORTER DES CONSTRUCTIONS

Tout propriétaire d'un volume fixé dans l'espace au-dessous d'un autre volume constructible, est tenu de dimensionner l'infrastructure de sa propre construction, de telle sorte qu'elle puisse supporter celle du dessus.

Au-delà de l'achèvement du programme prévu au dossier de réalisation, et dans l'hypothèse d'une augmentation des charges rendant nécessaire le surdimensionnement des structures initiales, le propriétaire du volume du dessous, tenu de cette obligation, se verra couvert du montant correspondant au coût réel des travaux et indemnisé des conséquences de ces travaux entraînant un préjudice passager ou définitif (perte d'exploitation, perte d'espace).

Le propriétaire d'un volume de construction inférieur sera tenu de supporter les charges de construction du volume supérieur, les données nécessaires au dimensionnement des structures des constructions seront fournies par le ou les bureaux d'étude mandatés conjointement par l'architecte de chaque opération et par le maître d'ouvrage, ces éléments étant validés par le propriétaire du volume concerné.

Le propriétaire du volume de tréfonds ne sera tenu envers les propriétaires des autres volumes à aucune garantie de l'état du sol et du sous-sol, et il ne pourra être exercé tant contre lui que contre les propriétaires successifs de ce volume de tréfonds par les autres propriétaires aucun recours pour cause de mauvais état de ce sol ou sous-sol, vices de toutes natures, apparents ou cachés, pour cause de fouilles, carrières ou remblais qui auraient pu être faits et de tous éboulements, excavations ou affaissements qui viendraient à sa produire. Le volume de tréfonds est grevé de toutes les servitudes nécessaires à l'existence tant en infrastructure qu'en superstructure, de toutes les constructions ou ouvrages généralement quelconques qui seront édifiés dans les volumes. Ces servitudes comporteront, notamment pour les propriétaires des fonds dominants, le droit d'accéder au tréfonds pour tous aménagements qui pourraient se révéler nécessaires au cas où la nature de ce tréfonds serait reconnue provocatrice de troubles et vices de constructions édifiées. Au regard de ces servitudes, le terrain sera fonds servant et les constructions qui y seront édifiées, à quelque époque que ce soit, seront fonds dominant.

B - OBLIGATION D'ENTREtenir LES STRUCTURES PORTEUSES

L'entretien et les réparations des structures porteuses incomberont à chaque propriétaire de volumes qui les comprennent, en conséquence les frais liés à ces réparations et réfections éventuelles seront pris en charge en totalité par chacun des propriétaires concernés, cette disposition exclut les réparations ou réfections rendues nécessaires par une utilisation anormale d'un des volumes ou faisant suite à un sinistre résultant par cette utilisation anormale ; dans ce dernier cas il conviendra de se conformer aux dispositions prévues à l'article 3ème du cahier des charges.

Il en sera ainsi notamment pour les murs porteurs, piliers, longrines, poutres en plafond et planchers porteurs, sans que cette liste soit limitative.

C – SERVITUDES RECIPROQUES :

Du fait de la configuration de l'ensemble immobilier complexe, **les volumes UN à TREIZE** du présent état descriptif de division en volumes sont **grevés réciproquement à titre réel - perpétuel et gratuit**, des servitudes et autorisations ci-après décrites et rendues nécessaires pour la réalisation des constructions prévues à l'intérieur de chacun des volumes, à leur entretien, à l'accès et à la maintenance des installations techniques.

Servitudes réciproques d'appui – d'accrochage – d'ancrage - de vue et de prospect :

L'ensemble immobilier étant composé de divers ouvrages et constructions superposés et imbriqués, les ouvrages et constructions qui supportent de quelque manière que ce soit d'autres ouvrages et de constructions appartenant à d'autres propriétaires, sont grevés de toutes les servitudes d'appui, d'ancrage, d'accrochage, de vue et de prospect, rendues nécessaires par la structure même de l'Ensemble Immobilier Complexe.

Servitudes réciproques d'accrochage et de passage des réseaux et canalisations :

Toute dalle séparative de volume sera grevée d'une servitude d'accrochage et de passage des équipements divers (canalisations, réseaux, faux plafonds, gaines techniques, éléments de décoration) entraînant des charges compatibles avec les structures porteuses.

Chaque volume devra supporter le passage des canalisations, conduits, prises d'air, tuyauterie et réseaux divers, en ce compris les conduits d'évacuation des eaux de ruissellement (fluide, chauffage électrique, France Telecom, ventilation, climatisation, etc...), nécessaires au fonctionnement de l'ensemble immobilier, ainsi que l'existence et l'utilisation des éléments d'équipement de ceux-ci.

Le propriétaire du volume bénéficiaire de la servitude du dessous aura ainsi le droit de pratiquer de petits percements, travaux et ouvrages susceptibles de n'apporter aucune détérioration aux structures porteuses et à fortiori de ne pas porter atteinte à la stabilité de celles-ci.

Servitudes réciproques d'accès aux canalisations, gaines et réseaux divers pour leur entretien :

Chacun des volumes sont grevés de servitudes réciproques pour le passage du personnel d'entretien aux fins d'assurer la réfection et le remplacement de toutes canalisations, gaines et réseaux divers, qu'ils soient publics ou privés nécessaires à l'alimentation et l'évacuation technique de toutes les parties de l'Ensemble Immobilier Complexe. Ces servitudes devront être exercées de manière à ne gêner le moins possible l'utilisation et l'usage normal des ouvrages grevés.

Dans la mesure où ils ne demeureront pas la propriété du domaine public 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.

Autorisation réciproque de surplomb :

L'ensemble des volumes bénéficient d'une autorisation réciproque de surplomb, dues notamment à la configuration architecturale des différents volumes (débords de toits, corniches, acrotères...)

Servitude réciproque de tour d'échelle :

Pour permettre à tout propriétaire de l'un des volumes ci-dessus désignés, d'entretenir, de réparer, le cas échéant, de reconstruire les bâtiments édifiés en limite séparative de propriété, il est constitué une servitude réciproque de tour d'échelle sur le ou les volumes voisins, sauf en ce qui concerne les volumes situés en limite du domaine public pour laquelle servitude il devra être sollicité une permission de voirie.

7-2 ► SERVITUDES PARTICULIERES

Du fait de la configuration de l'ensemble immobilier complexe, **certaines volumes du présent** état descriptif de division en volumes sont **grevés à titre réel et perpétuel** des servitudes ci-après décrites, rendues nécessaires pour le fonctionnement et l'accès aux ouvrages des volumes concernés, savoir :

7-2-1 - Accès piétons / véhicules depuis le parc de stationnement :

Le volume 4 (parc de stationnement) est grevé d'une servitude de passage pour piétons et véhicules de services et de secours à toute heure du jour et de la nuit, au bénéfice des volumes N°5, 8, 9, 10, 11, 12 et 13.

Fonds servant : Volume N°4

Fonds dominant : Volumes N°5, 8, 9, 10, 11, 12, 13.

Mode d'exercice : piétons – véhicules de secours/urgence

Règlement : Cette servitude est constituée à titre réel et perpétuel pour permettre aux propriétaires, occupants et visiteurs du fonds dominant d'accéder à pieds depuis le parc de stationnement à leur propriété.

La servitude pour véhicules de secours et d'urgence s'exercera exclusivement au profit de toutes autres personnes expressément mandatées par les propriétaires ou occupants du fonds afin d'effectuer toutes interventions techniques et/ou de secours sur les fonds dominant.

7-2-2 - Accès piétons depuis le cheminement piétons :

Le volume 8 (cheminement piétons) est grevé d'une servitude de passage pour piétons à toute heure du jour et de la nuit, au bénéfice des volumes N°2, 3, 5, 6, 7 et 12.

Fonds servant : Volume N°8

Fonds dominant : Volumes N°2, 3, 5, 6, 7 et 12

Mode d'exercice : piétons

Règlement : Cette servitude est constituée à titre réel et perpétuel pour permettre aux propriétaires, occupants et visiteurs du fonds dominant d'accéder à pieds à leur propriété depuis le cheminement piétons.

7-2-3 - Accès piétons au parc d'animations depuis les espaces extérieurs du loft :

Le volume 5 (loft) est grevé d'une servitude de passage pour piétons à toute heure du jour et de la nuit, au bénéfice du volume N°12 (espace extérieur-culturel).

Fonds servant : Volume N°5

Fonds dominant : Volume N°12

Mode d'exercice : piétons

Règlement : Cette servitude est constituée à titre réel et perpétuel pour permettre aux propriétaires, occupants et visiteurs du fonds dominant d'accéder à pieds à leur propriété depuis la rampe d'accès au garage.

7-2-4 - Accès piétons à la piscine sur le volume 6 :

Le volume 6 (restaurant-terrace) est grevé d'une servitude de passage pour piétons au bénéfice du volume 5 (logement type loft) et 7 (logement type loft)

Fonds servant : Volume N°6

Fonds dominant : Volume N°5 et 7.

Mode d'exercice : piétons

Règlement : Cette servitude est constituée à titre réel et perpétuel pour permettre aux propriétaires, occupants et visiteurs du fonds dominant d'accéder à pieds à la piscine (volume 2) depuis leur propriété. Elle aura lieu à toute heure du jour et de la nuit.

CAHIER DES CHARGES

ET CONDITIONS ACCESSOIRES

ARTICLE 1ER- DROITS ET OBLIGATIONS RESULTANT DE L'APPLICATION DU DROIT DE SUPERFICIE

1. Le droit de superficie est le droit de propriété réel et perpétuel portant sur un immeuble ou une fraction d'immeuble. Ce droit est distinct du droit de propriété du fonds à partir des limites duquel le volume auquel il correspond est déterminé.
Le ou les volumes immobiliers font l'objet en conséquence d'un droit de propriété délimité en trois dimensions, tel qu'il résulte de l'état descriptif de division qui précède.
2. L'identification des volumes de l'ensemble immobilier complexe ne crée aucune indivision d'une partie quelconque de ce dernier ; en conséquence, il n'est attribué aucune quote-part indivise dudit bien aux volumes créés qui sont indépendants, sous réserve des relations de servitudes existant entre eux, ainsi qu'il sera précisé ci-après.
3. Les altitudes sont stipulées par rapport au Nivellement Général de la France (cotes NGF) elles constituent des cotes moyennes, et aucun propriétaire de volumes ne pourra s'en prévaloir dans le cas où il apparaîtrait à la réalisation, de légères différences de niveaux, notamment du fait du modelé de terrain, des mouvements propres du bâtiment, des nécessités techniques de construction. Il en est de même pour les superficies calculées à partir des plans connus à ce jour.
Après achèvement de l'ensemble immobilier, un plan de récolement sera établi, relevé dressé à partir des mesures prises sur les bâtiments, il précisera les limites entre les différents volumes. S'agissant de définition de limites de propriété, ce document sera obligatoirement établi par un Géomètre Expert membre de l'Ordre.
4. Chaque propriétaire de volume pourra procéder à toutes subdivisions de son volume et constituer toute copropriété, sans que l'accord ou l'intervention des autres propriétaires des volumes soit nécessaire, sauf à respecter les conditions et servitudes résultant des présentes.

ARTICLE 2EME – OUVRAGES – REALISATIONS – PROPRIETES

Préalablement aux stipulations qui vont suivre, il est précisé que les constructions et aménagements réalisés par chaque propriétaire à l'intérieur de son volume, devront respecter les stipulations et conditions résultant des documents d'urbanisme, savoir :

- dispositions du PLU (plan local d'urbanisme) de Royan,
- des permis de construire délivrés et à venir,
- des différentes autorisations administratives ultérieures auxquelles ces constructions pourront se trouver assujetties,

Le tout avec obligation de respecter les droits et charges réciproques de chaque propriétaire de volumes.

LIMITES DE PROPRIETE

Les limites de propriété de chacun des volumes résultent de l'application de l'état descriptif de division qui précède et des documents graphiques annexes aux présentes, il conviendra en cas de litige de s'en remettre aux plans de détail et aux coupes qui précisent les principes de délimitation des volumes les uns par rapport aux autres.

Ainsi et sauf précision graphique contraire, les structures porteuses horizontales demeureront propriété des volumes situés en dessous ; les revêtements de sols, y compris l'étanchéité, restant appartenir aux volumes du dessus.

Cas particulier : La dalle la plus basse située au-dessus du tréfonds et des vides sanitaires, appartient au volume du dessus.

Comme indiqué précédemment les surfaces indiquées dans l'état descriptif de division ci-dessus, ont été calculées en tenant compte de ces diverses remarques et seront précisées dans le cadre de l'établissement du plan de récolement général.

Chaque propriétaire de volume sera propriétaire des ouvrages, constructions, aménagements ou autres, qu'il réalisera ou fera réaliser à l'intérieur de son propre volume, avec tous les attributs que comporte le droit de propriété.

Dans les rapports entre les propriétaires de volumes, ainsi que dans ceux de leurs ayants causes successifs, seuls seront pris en considération les éléments concernant l'emplacement, l'élévation et le volume des constructions, sans égard à leur aménagement ou à leur distribution intérieure.

STRUCTURES PORTEUSES

Les structures porteuses permettant de superposer les fractions de chaque volume, seront réalisées par chaque propriétaire pour ce qui le concerne à l'intérieur de son volume, et resteront sa propriété, les servitudes décrites ci-avant définissent les conditions d'utilisation, de réalisation et de maintenance de ces structures.

OBLIGATION D'ENTREtenir LES FAÇADES ET TOITURES

Chacun des volumes s'obligera à entretenir les toitures et le ravalement des façades du bâtiment compris dans leur volume, à leurs frais exclusifs.

L'ensemble de ces travaux devront être réalisés dans le respect de l'harmonie générale de l'ensemble immobilier telle que définie ci-dessous.

AFFECTATION ET DESTINATION DES VOLUMES

A la date de signature du présent acte, les volumes résultant du présent état descriptif de division sont affectés à l'usage suivant (abstraction faite des volumes d'intérêt collectif) :

Volumes N°3, 5 et 7 :	Logement
Volume N°6 :	Restaurant
Volume N°2 :	Piscine
Volume N°12 :	Espace destiné à la présentation d'œuvres et à des manifestations culturelles

La désignation des volumes résultant de l'Acte ne constitue nullement une affectation définitive. Celle-ci pourra être modifiée par le propriétaire des constructions sans en référer aux propriétaires des autres volumes, les changements éventuels d'affectation devront toutefois être compatibles avec la destination générale de l'Ensemble Immobilier Complexe telle que définie à l'article 5ème, avec ses infrastructures et structures en terme de solidité et de sécurité, répondre à toutes les normes de sécurité – de salubrité et d'insonorisation, et être conformes à la Réglementation (notamment d'urbanisme).

En outre, chaque propriétaire de volume pourra, sans l'accord des propriétaires des autres volumes, mais sous réserve de leurs droits, de ceux de leurs ayants-cause et de ceux des tiers :

- diviser un volume en deux ou plusieurs nouveaux volumes ;
- réunir deux ou plusieurs volumes contigus.

L'état descriptif sera modifié en conséquence et cette modification sera publiée par son auteur au service de la publicité foncière.

PISCINE (VOLUME N°2), RESTAURANT (VOLUME N°6) ET ESPACE CULTUREL (VOLUME N°12)

Conformément aux prescriptions mentionnées dans le protocole relatif à un engagement réciproque de cession et d'acquisition du terrain, annexé aux délibérations visées en exposé :

- Le volume n°6 devra demeurer affecté à l'activité de restaurant ouvert la plus grande partie de l'année, à minima du 1^{er} Juin au 30 Septembre,
- La piscine, ou volume n°2, devra être maintenue en service pour les occupants et clients du restaurant.
- Le parc d'animations culturelles et artistiques, situé dans le volume 12, sera consacré à la présentation d'Œuvres et à des manifestations culturelles.

Ces prescriptions s'imposeront par conséquent aux propriétaires successifs des biens immobiliers objet des présentes.

HARMONIE ET COMPOSITION ARCHITECTURALE

Dans le souci de préserver la composition architecturale et l'harmonie de l'ensemble immobilier complexe, les modifications qui pourraient être apportées aux permis de construire d'origine, notamment pour ce qui concerne la polychromie générale (couleurs) et l'harmonie architecturale (implantations, enseignes, police des enseignes, stores, vitrines...) seront obligatoirement conditionnées à l'agrément préalable des architectes concepteurs de l'opération, et le respect des prescriptions des documents d'urbanisme s'appliquant au terrain d'assiette de l'Ensemble Immobilier Complexe.

Conformément aux prescriptions mentionnées dans le protocole relatif à un engagement réciproque de cession et d'acquisition du terrain, annexé aux délibérations visées en exposé :

- Implantation sur le site de Foncillon d'un projet composé de logements en accession libre et sociaux, d'un restaurant, d'une piscine, d'un parc d'animations culturelles et artistiques,
- Le projet de construction doit, au maximum être un R+1, à l'exception des deux édicules R+2 situés sur le bâtiment neuf et devant permettre l'accès aux terrasses supérieures, ainsi que la dissimulation d'équipements techniques, et qu'il n'y aura aucune construction au-delà de l'implantation à l'ouest du projet présenté.

ARTICLE 3EME - ASSURANCES

Plusieurs niveaux de responsabilité doivent être pris en compte dans le cadre de l'assurance de l'ensemble immobilier, en effet il convient de distinguer les garanties suivantes qui devront obligatoirement être mises en place :

- **Police dommages ouvrages** : conformément à la Loi n° 78.12 du 4/01/78, relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction, une police "dommages ouvrages" est souscrite par le Maître d'Ouvrage aménageur de l'ensemble immobilier complexe, les références de ce contrat sont portées à la connaissance des propriétaires de volumes, lors de la première Assemblée Générale de l'association syndicale libre, il s'agit de :

Compagnie : -----
Police n° : -----

Cette police bénéficie aux propriétaires successifs de l'ensemble immobilier et assure la réparation des désordres de construction durant la garantie décennale.
Les propriétaires feront leur affaire de l'actualisation des primes annuelles pour préserver la parité entre les sinistres et les remboursements.

Le bureau de l'association syndicale est tenu de poursuivre et de maintenir cette assurance durant la garantie décennale.

Cette police peut faire l'objet d'une reconstitution de garantie après sinistre, décidée par l'Assemblée Générale de l'association syndicale.

- **Police Multi Risque** : l'Association Syndicale Libre à constituer (cf projet ci-annexé) contractera auprès d'une compagnie d'assurances de son choix une police multirisque incluant obligatoirement le volet « valeur de reconstruction au jour du sinistre », en conséquence, après un incendie ou tout sinistre de quelque nature qu'il soit, l'indemnité versée par la compagnie d'assurances permettra à la collectivité des propriétaires de volumes de rebâtir l'ensemble immobilier au moins pour ce qui concerne le gros œuvre et les éléments d'infrastructure garantissant le fonctionnement de l'ensemble immobilier.

En cas de sinistre survenu sur l'ensemble immobilier complexe, les indemnités collectives, allouées en vertu de la police générale, seront encaissées par l'association syndicale à charge d'en effectuer le dépôt en banque dans des conditions à déterminer par cette l'assemblée générale de l'association.

- **Assurance propre à chacun des volumes** : Chaque propriétaire ou représentant de propriétaire de volume sera tenu de s'assurer, en ce qui concerne son propre volume, pour les équipements y contenus et le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux. Les indemnités de sinistre seront affectées, par privilège, aux réparations ou à la reconstruction.

ARTICLE 4EME – DISPOSITIONS RELATIVES A LA RECONSTRUCTION EN CAS DE SINISTRE

En cas de destruction des constructions totale ou partielle, pour quelque cause que ce soit, le propriétaire de chacun des volumes aura le droit de reconstruire dans le volume lui appartenant, et sera seul propriétaire de ces nouvelles constructions, sous réserve d'obtenir toutes autorisations administratives qui seront alors nécessaires, et de respecter les dispositions de l'état descriptif de division qui précède et du présent cahier des charges.

Après un sinistre total ou partiel, la reconstruction sera réalisée suivant d'une part, les dispositions des articles 697 et suivants du Code Civil, et d'autre part, selon les dispositions suivantes :

Compte tenu de la configuration de l'ensemble immobilier, les propriétaires s'obligent par les présentes à procéder de façon concomitante aux démarches administratives préalables à la reconstruction, et à procéder

aux travaux de reconstruction de façon à permettre l'exercice des servitudes ci-après décrites et particulièrement les servitudes d'appui, de surplomb, d'entretien des structures porteuses.

Afin de pallier à la défaillance éventuelle d'un des propriétaires l'association syndicale contractera conformément à l'article précédent, auprès d'une compagnie d'assurances de son choix une police multirisque incluant obligatoirement le volet « valeur de reconstruction au jour du sinistre », en conséquence, après un incendie ou tout sinistre de quelque nature qu'il soit l'indemnité versée par la compagnie d'assurances permettra à la collectivité des propriétaires de volumes de rebâtir l'ensemble immobilier au moins pour ce qui concerne le gros oeuvre et les éléments d'infrastructure garantissant le fonctionnement de l'ensemble immobilier.

Dans l'hypothèse où les dispositions d'urbanisme alors en vigueur, permettraient la construction sur le site de superficies supérieures aux superficies existant avant destruction, celles-ci ne pourront être édifiées que dans la limite de l'emprise du volume concerné telle que résultant de l'état descriptif de division qui précède.

ARTICLE 5EME-ATTRIBUTION DE COMPETENCE DE JURIDICTION

Dans le cas de litige ou de contentieux liés à l'application ou à la mise en œuvre des présentes, la juridiction compétente serait le Tribunal de Grande Instance.

ARTICLE 6EME -DISPOSITIONS DIVERSES

6.1 Communication de l'Acte

L'Acte devra être porté à la connaissance de tout propriétaire ou locataire de biens immobiliers compris dans l'Ensemble Immobilier Complexe par le précédent propriétaire ou le bailleur.

En conséquence, tout propriétaire s'engage à faire figurer dans tout contrat emportant mutation ou location de biens immobiliers compris dans l'Ensemble Immobilier Complexe, que l'acquéreur ou locataire (i) a pris connaissance de l'Acte et (ii) qu'il s'oblige irrévocablement à le respecter. Le tout sous la responsabilité du propriétaire vendeur.

6.2 Publicité foncière

Le présent acte devra être réitéré par acte authentique à recevoir par Maître ----, Notaire associé à ---- (---), pour être publié au Service de la Publicité Foncière de MARENNES (17) en application des articles 4, 33 et 35 du décret n° 55.22 du 4 janvier 1955 et de l'article 9 de la loi n°2011-331 du 28 mars 2011.

6.3 Election de domicile

Pour l'exécution de l'Acte et ses suites et conséquences, domicile est élu au siège social du Maître de l'ouvrage.

6.4 Droit applicable et juridiction compétente

L'Acte est soumis au droit français. Tous différends qui pourraient s'élever entre les Parties au titre de l'Acte, seront soumis au tribunal compétent dans le ressort de la Cour d'Appel.

Fait à TALENCE, le 20 Mai 2016

Le Géomètre Expert Foncier

Philippe LAFON

-0-

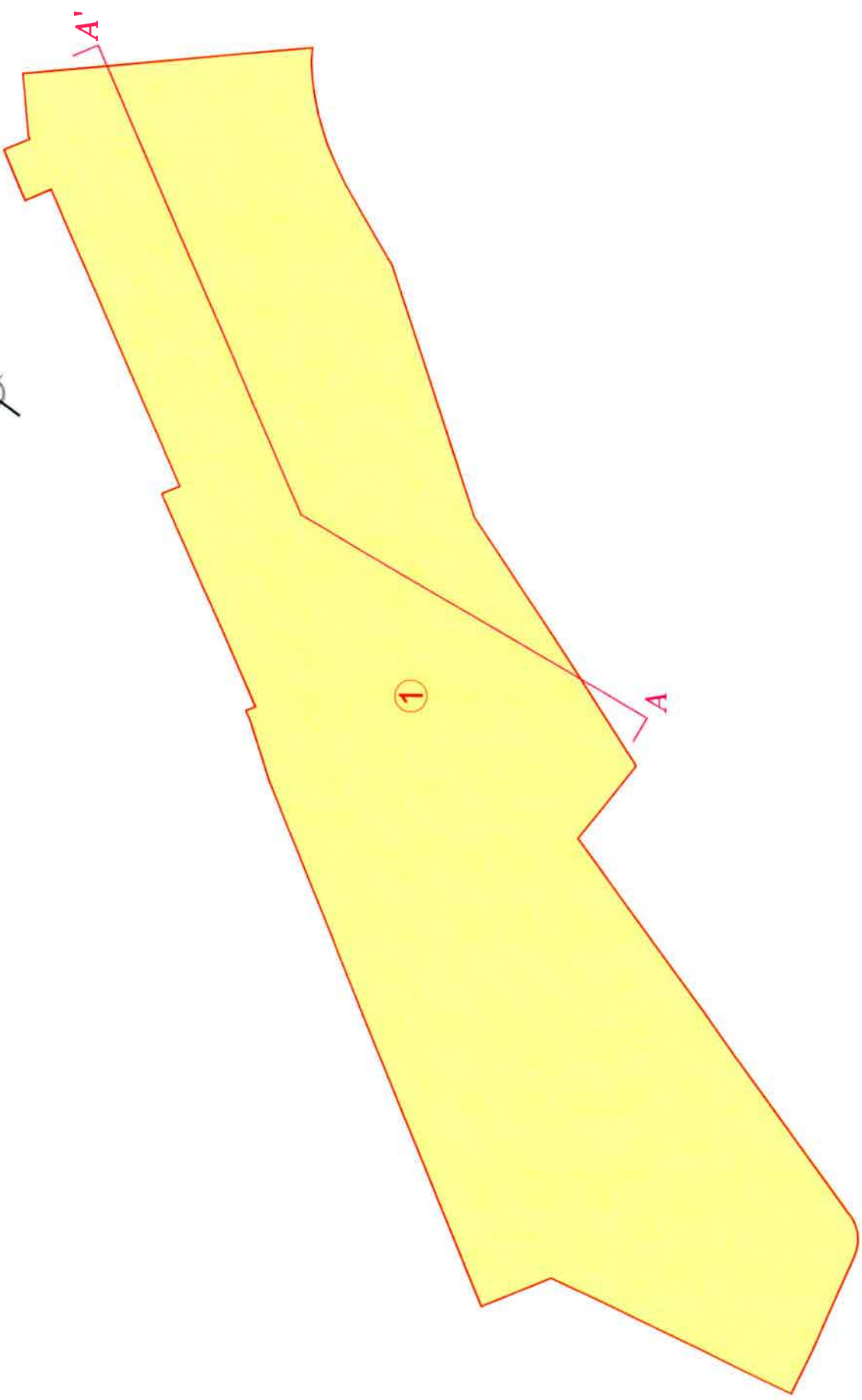
Etat descriptif de division en volumes
Ensemble immobilier complexe Piscine de Foncollon

Tranche A : sans limitation de profondeur et jusqu'à la cote NGF 2.74 m
Niveau tréfonds

■ Volume 1















Département de Charente Maritime
Ville de Royan
Ensemble Immobilier Complexe
"Piscine Foncollon"
Boulevard Germaine de la Falaise
Plans dressés d'après plans "PC" fournis par
Bourlette & Veconin Architectes le 25.03.2016
Dossier n° T16 047
Echelle 1/500
Le 25.03.2016

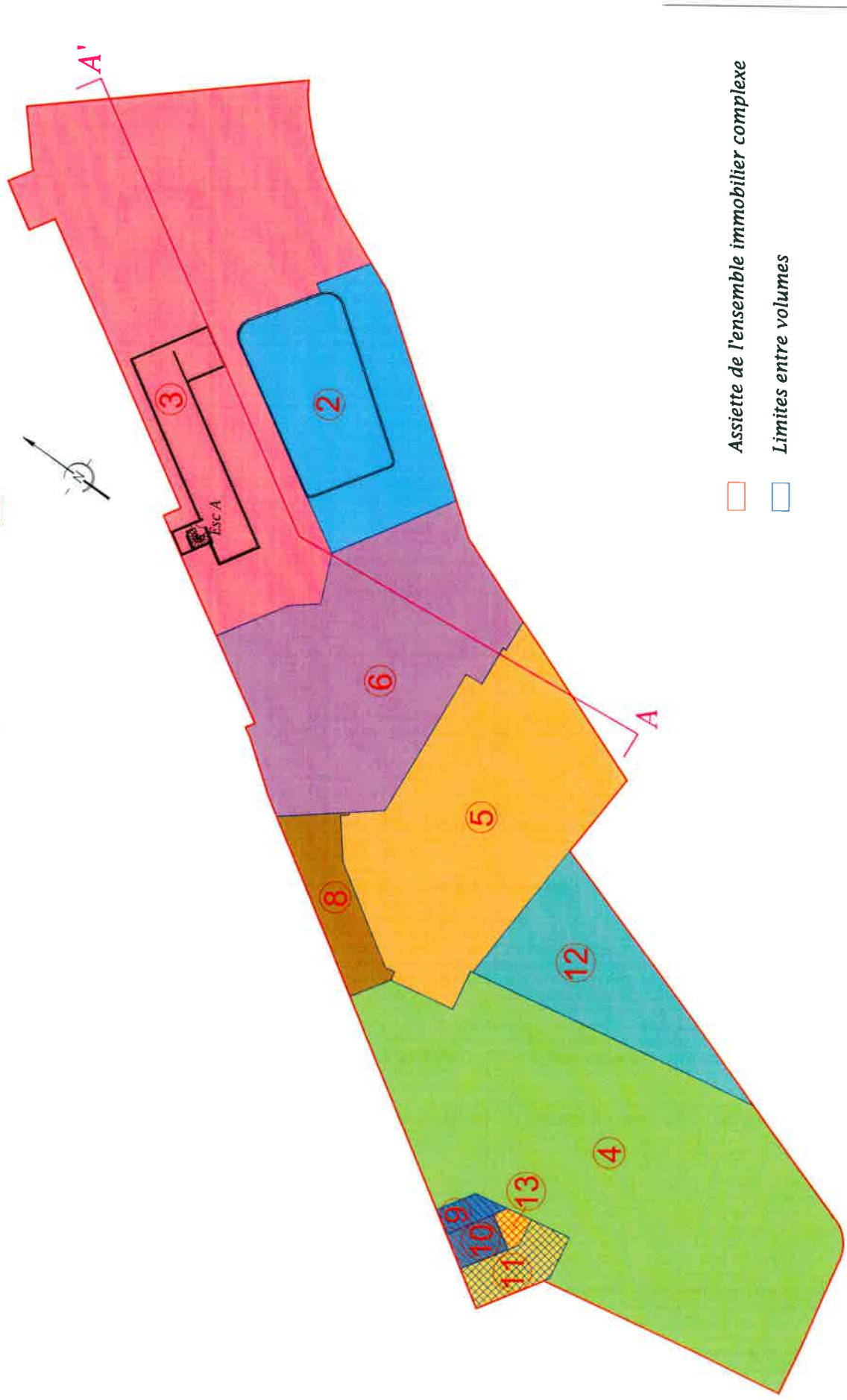



Etat descriptif de division en volumes Ensemble immobilier complexe Piscine de Foncillon

Tranche B : entre les cotes NGF 2.74 m et 8.46 m
Niveau sous-sol

- | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|  | Volume 2 |  | Volume 8 |
|  | Volume 3 |  | Volume 9 |
|  | Volume 4 |  | Volume 10 |
|  | Volume 5 |  | Volume 11 |
|  | Volume 6 |  | Volume 12 |
|  | Volume 7 |  | Volume 13 |

Département de Charente Maritime
Ville de Royan
Ensemble Immobilier Complexe
"Piscine Foncillon"
Boulevard Germaine de la Falaise
Plans dressés d'après plans "PC" fournis par
Bourlette & Vaconshin Architectes le 25.03.2016
Echelle 1/500
Date du 25.03.2016



-  Assiette de l'ensemble immobilier complexe
-  Limites entre volumes

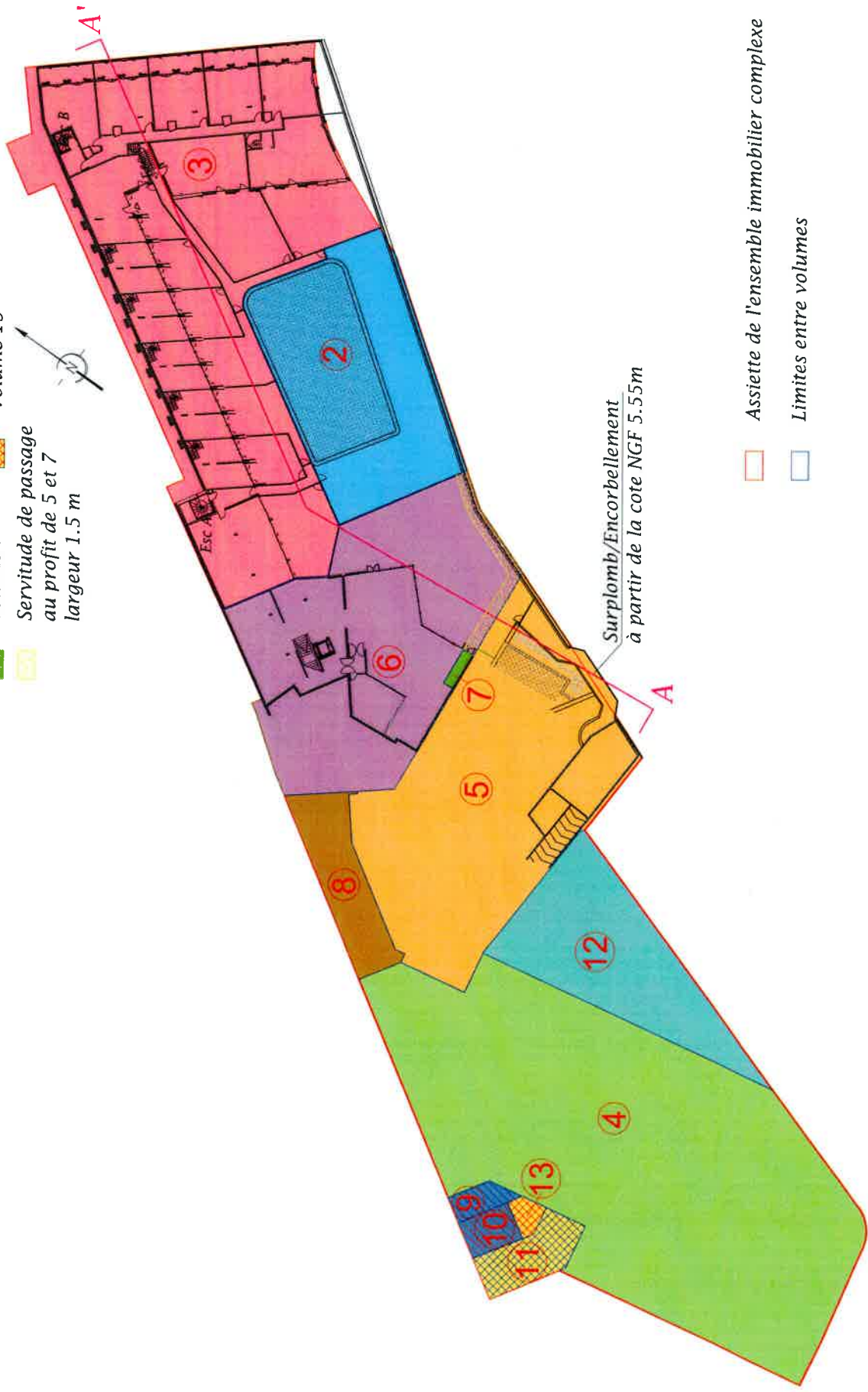
Etat descriptif de division en volumes Ensemble immobilier complexe Piscine de Foncillon

Tranche B : entre les cotes NGF 2.74 m et 8.46 m

Niveau Piscine (RdC)

- Volume 2
- Volume 3
- Volume 4
- Volume 5
- Volume 6
- Volume 7
- Servitude de passage au profit de 5 et 7 largeur 1.5 m
- Volume 8
- Volume 9
- Volume 10
- Volume 11
- Volume 12
- Volume 13

Département de Charente Maritime
Ville de Royan
Ensemble Immobilier Complexe "Piscine Foncillon"
Boulevard Germaine de la Falaise
Plans dressés d'après plans "PC" fournis par Bouillette & Vaconsin Architectes le 25.03.2016
Dossier n° T16.047
Echelle 1/500
Le 25.03.2016















- Assiette de l'ensemble immobilier complexe
- Limites entre volumes

Etat descriptif de division en volumes
Ensemble immobilier complexe Piscine de Foncillon


Tranche C : Depuis la cote NGF 8.46m et sans limitation de hauteur
 Niveau boulevard (R+1)

Département de Charente Maritime
 Ville de Royan
 Ensemble Immobilier Complexe
 "Piscine Foncillon"
 Boulevard Germaine de la Falaise
 Plans dressés d'après plans "PC" fournis par
 Bourlètte & Vaconsin Architectes le 25.03.2016

Dessein n° T16.047
 Echelle 1/500
 Le 25.03.2016

- | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|  | Volume 2 |  | Volume 8 |
|  | Volume 3 |  | Volume 9 |
|  | Volume 4 |  | Volume 10 |
|  | Volume 5 |  | Volume 11 |
|  | Volume 6 |  | Volume 12 |
|  | Volume 7 |  | Volume 13 |















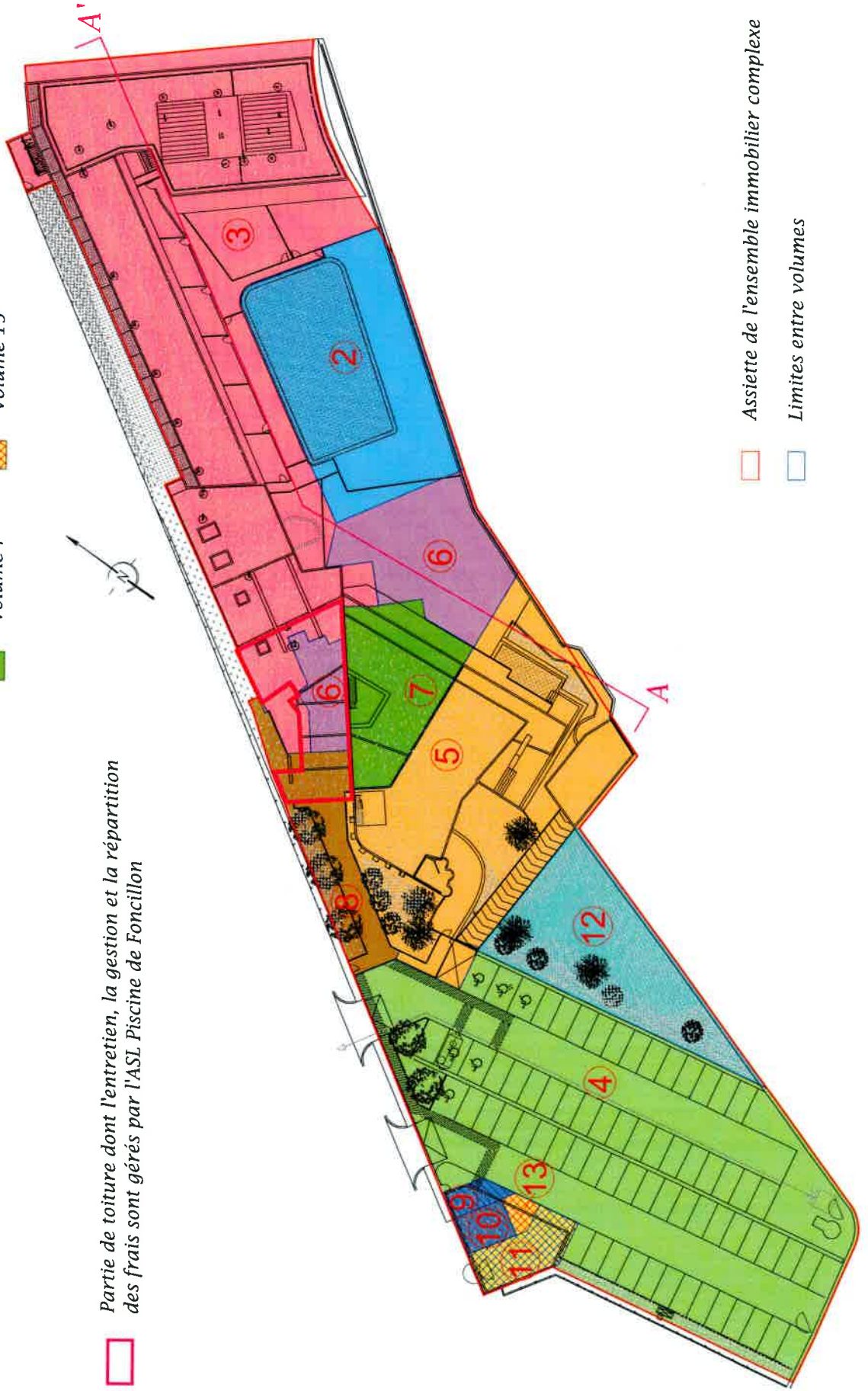
- | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
|  | Assiette de l'ensemble immobilier complexe |
|  | Limites entre volumes |

Etat descriptif de division en volumes Ensemble immobilier complexe Piscine de Foncillon



Tranche C : Depuis la cote NGF 8.46m et sans limitation de hauteur
Niveau toiture / Plan masse

Département de Charente Maritime
Ville de Royan
Ensemble Immobilier Complexe
"Piscine Foncillon"
Boulevard Germaine de la Falaise
Plans dressés d'après plans "PC" fournis par
Bourlette & Vaconsin Architectes le 25.03.2016
Dossier n° T16.047
Le 25.03.2016
Echelle 1/500

- | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|  | Volume 2 |  | Volume 8 |
|  | Volume 3 |  | Volume 9 |
|  | Volume 4 |  | Volume 10 |
|  | Volume 5 |  | Volume 11 |
|  | Volume 6 |  | Volume 12 |
|  | Volume 7 |  | Volume 13 |



 Partie de toiture dont l'entretien, la gestion et la répartition
des frais sont gérés par l'ASL Piscine de Foncillon

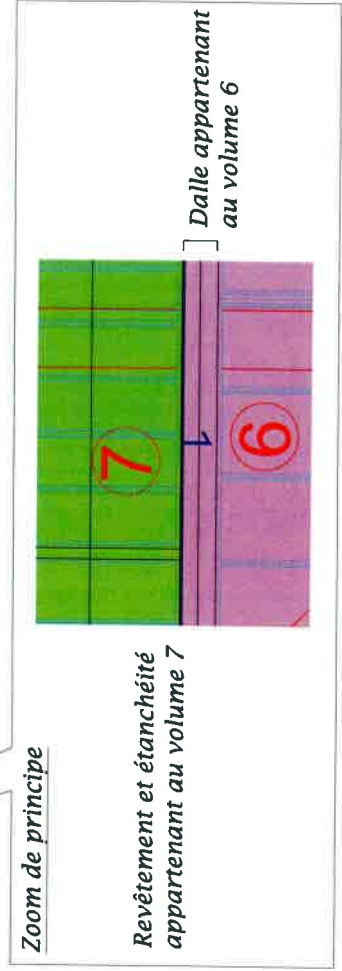
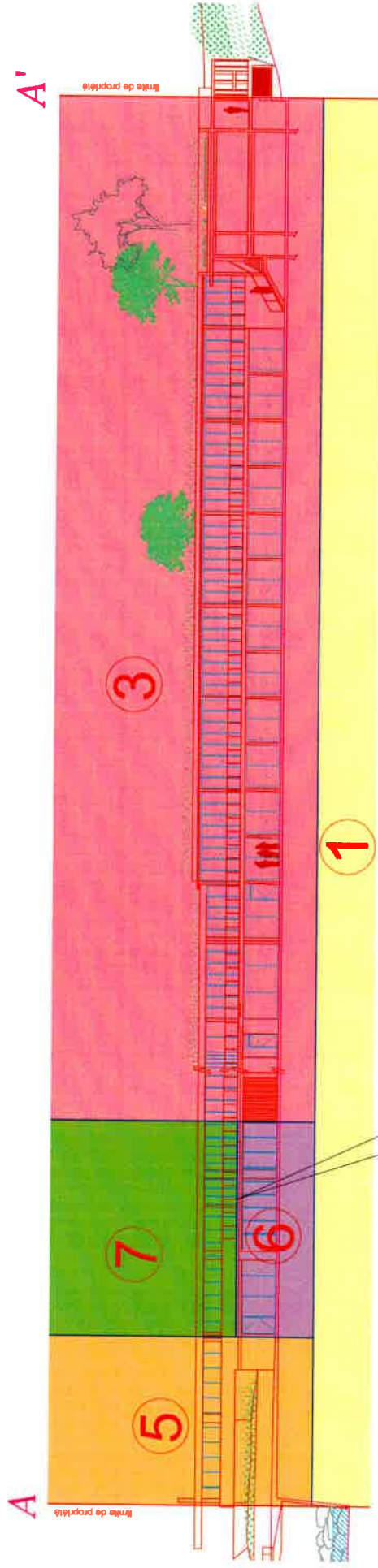
 Assiette de l'ensemble immobilier complexe
 Limites entre volumes

Etat descriptif de division en volumes Ensemble immobilier complexe Piscine de Foncillon

Plan de coupe développé AA'

Département de Charente Maritime
Ville de Royan
Ensemble Immobilier Complexe
"Piscine Foncillon"
Boulevard Germaine de la Falaise
Plans dressés d'après plans "PC" fournis par
Bourfette & Vaconsein Architectes le 25.03.2016
Sans Echelle
Dossier n° T16 047
La 26.03.2016

- Volume 1
- Volume 3
- Volume 5
- Volume 6
- Volume 7



Assiette de l'ensemble immobilier complexe

Limite entre volumes



La Rochelle, le 15 juin 2016

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DE
CHARENTE-MARITIME
24 AVENUE DE FETILLY
BP 40587
17021 LA ROCHELLE CEDEX 1
TÉLÉPHONE : 05 46 00 39 39
MÉL. : ddfip17@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Division domaines
Nom : Isabelle BORE/Noëlle VIAUD
Téléphone : 05 46 30 08 63
MÉL. : ddfip17.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr
Dossier 2016-306V0592

Monsieur le Député-Maire
Cabinet
Hôtel de Ville
80 Avenue de Pontailac
CS 80218
17205 ROYAN CEDEX

Objet : Avis du domaine.
Réf. : Consultation du 3 juin 2016.

Par lettre en date du 3 juin 2016 vous avez sollicité mon avis sur les conditions financières du projet de cession d'un ensemble immobilier situé au lieu-dit Foncillon à Royan, correspondant aux parcelles cadastrées section AE n°262 et 265.

L'estimation domaniale a été établie sur la base des éléments du projet de réhabilitation du site porté par la SAS FRADIN PROMOTION, par application de la méthode dite « compte à rebours ». Cette méthode consiste à chiffrer le prix du foncier admissible pour mener à bien un projet déterminé. Elle peut conduire, selon la nature du projet, à des valorisations éloignées les unes des autres, ainsi que des estimations de valeur réalisées selon la méthode par comparaison. Au cas présent, le projet étudié n'utilise pas la capacité maximale possible sur le site.

L'analyse des données transmises conduit à considérer que la charge foncière admissible affichée de 2 000 000 € est cohérente avec le projet retenu et les données du marché immobilier local, sous réserve de la justification du surcoût de travaux, estimé par le promoteur à 983 000 € hors taxes.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Député-Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Directeur Départemental des Finances Publiques,
Le Directeur du pôle gestion publique


Franck BLETTERY