

101936803
AB/AB/CS
N° Rép :

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN
VOLUMES
PAR
La COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU
NIORTAIS

PRIN-DEYRANCON (79210) Lieu-dit « Haut-Pied-Blanc »

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,
LE

A RIVESALTES (66600) (Pyrénées Orientales), 2 Avenue du Stade, au
siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Alan BEGHIN, Notaire au sein de la Société Civile Professionnelle
« Luce BROUSSE-CHAMICHIAN et Mathieu BONZOMS, notaires associés »,
titulaire d'un Office Notarial à RIVESALTES (66600), 2 Avenue du Stade, identifié
sous le numéro CRPCEN 66016,

Avec le concours à distance, en son office notarial, de Maître _____,
notaire à _____, assistant le REQUERANT,

A REÇU le présent acte contenant :

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

A la requête de la partie ci-après identifiée et représentée :

IDENTIFICATION ET REPRESENTATION DU REQUERANT

La **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS**, établissement public de coopération intercommunale situé dans le département des Deux-Sèvres, dont l'adresse du siège est à NIORT (79000), 140 rue Des Equarts, identifiée sous le numéro SIREN 200041317 et non inscrite au registre du commerce et des sociétés.

Représentée à l'acte par Monsieur Jérôme BALOGE, Président de la Communauté D'Agglomération du Niortais, domicilié professionnellement à NIORT (79000), 140 rue Des Equarts, expressément autorisé aux présentes par délibérations du Conseil d'agglomération, savoir :

- De la délibération du Conseil d'agglomération en date du 26 septembre 2022, rendue exécutoire par dépôt en Préfecture le XXXX et affichage légal le même jour.
- De la délibération du Conseil d'agglomération en date du XXXX, rendue exécutoire par dépôt en Préfecture le XXXX et affichage légal le même jour.

Les copies de ces délibérations demeureront ensemble ci-annexées (**Annexe 1**).

Monsieur le Président déclare :

- qu'aux termes de l'article L 5211-3 du Code général des collectivités territoriales : « *Les dispositions du chapitre premier du titre III du livre premier de la deuxième partie relatives au contrôle de légalité et à la publicité et l'entrée en vigueur des actes des communes et applicables aux établissements publics de coopérations intercommunale* ».

- que consécutivement sont applicables aux présentes les dispositions contenues sous l'article L 2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales,
- que les délibérations susvisées ont été publiées sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance,
- que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-8 du Code général des collectivités territoriales ne s'est pas écoulé pour la dernière délibération.

Le notaire soussigné attire l'attention des parties sur le fait que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-8 du Code général des collectivités territoriales n'est à ce jour pas encore écoulé et que par suite, la délibération n'est pas définitive. Un recours peut donc être diligenté contre cette délibération dans le délai utile et impliquer qu'elle soit définitivement annulée.

Un tel recours peut être porté soit devant le juge administratif (recours contentieux) dans les deux mois de la réception en préfecture, pour le préfet (déféré préfectoral) et dans les deux mois de la notification à l'intéressé pour les tiers, soit devant l'auteur de l'acte (c'est le recours administratif ou gracieux).

Les parties déclarent avoir été parfaitement informées par le notaire soussigné que le présent acte est toujours susceptible de recours.

Consécutivement, la Communauté d'Agglomération du Niortais s'engage à déposer une attestation contenant les conditions du présent acte au recueil des actes administratifs ou à défaut procéder à son affichage afin de faire courir le délai de recours précité.

Figurant ci-après sous la dénomination "**REQUERANT**" et/ou « **la CAN** »,

IDENTIFICATION ET REPRESENTATION DE L'INTERVENANT

La Société dénommée **SEUR PRINDE**, Société par actions simplifiée au capital de 10 000,00 Eur €, dont le siège est à NIORT (79000), 336 avenue de Paris, identifiée au SIREN sous le numéro 908273576 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NIORT.

Représentée à l'acte par M. Sébastien GUINET, agissant en qualité de Directeur Général de la société dénommée SÉOLIS PROD, société par actions simplifiée à associé unique, au capital de 23 000 000 Euros, dont le siège social est à NIORT (79000), 336, avenue de Paris, immatriculée sous le numéro 750 835 431 au Registre du Commerce et des Sociétés de NIORT, elle-même Président de la société

SEUR PRINDE,

Monsieur Sébastien GUINET a été renouvelé en qualité de Directeur Général de la société SÉOLIS PROD, à compter du 25 juin 2024, aux termes d'une décision de l'associé unique du même jour dont une copie demeure ci-annexée sous la nomenclature annexe

Intervenant au présent acte en qualité de preneur à bail emphytéotique administratif, devant être reçu par le notaire soussigné un instant de raison après les présentes, du volume numéro 2 ci-après constitué aux termes des présentes et supportant les frais afférents au présent acte d'état descriptif de division en volumes et à l'effet notamment de prendre connaissance des présentes.

Ci-après dénommée « INTERVENANT ».

Lequel requérant a établi ainsi qu'il suit l'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES objet des présentes, afin de permettre la mise en place, dans le cadre d'un bail emphytéotique administratif qui sera consenti ensuite des présentes, d'une Centrale Photovoltaïque, sur un terrain appartenant à la CAN.

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

PREMIERE PARTIE : PREAMBULE

A- DESCRIPTION DU CONTEXTE JURIDIQUE DE L'OPERATION

B- EXPOSE DES CIRCONSTANCES AYANT NECESSITE L'ETABLISSEMENT D'UN ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES - DESCRIPTION DU MONTAGE JURIDIQUE

C- DECLARATIONS

DEUXIEME PARTIE : ETABLISSEMENT DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

TROISIEME PARTIE : SERVITUDES ET CAHIER DES CHARGES

QUATRIEME PARTIE : DISPOSITIONS DIVERSES

PREMIERE PARTIE : PREAMBULE

A- DESCRIPTION DU CONTEXTE JURIDIQUE DE L'OPERATION

Le présent acte constitue un mode particulier de répartition de la propriété d'un **IMMEUBLE** ainsi que de l'organisation d'un groupement de propriétaires, mode particulier excluant la soumission au statut de la copropriété.

La terminologie employée, que ce soit **IMMEUBLE** ou **ENSEMBLE IMMOBILIER** ne se rapporte pas aux dispositions de l'article 1 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965, aucun des volumes à créer ne devant comprendre une quote-part de parties communes.

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

Les présentes s'appliquent à un terrain situé sur la commune de PRIN-DEYRANCON (79210) Lieu-dit « Haut-Pied-Blanc », appartenant à la CAN, centre d'enfouissement de déchets en phase post-exploitation sur lequel demeurent installés des équipements et aménagements liés à l'activité d'enfouissement des déchets et de la couverture finale d'étanchéité située au-dessus des casiers de déchets enfouis.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	295	HAUT-PIED-BLANC	00 ha 73 a 93 ca
L	297	HAUT-PIED-BLANC	00 ha 42 a 94 ca
L	299	HAUT-PIED-BLANC	01 ha 50 a 30 ca
L	302	HAUT-PIED-BLANC	00 ha 14 a 56 ca
L	305	HAUT-PIED-BLANC	00 ha 06 a 60 ca
L	306	HAUT-PIED-BLANC	00 ha 04 a 67 ca
L	307	HAUT-PIED-BLANC	00 ha 03 a 01 ca
L	310	HAUT-PIED-BLANC	00 ha 08 a 76 ca
L	312	HAUT-PIED-BLANC	00 ha 09 a 91 ca
L	313	HAUT-PIED-BLANC	00 ha 08 a 49 ca
L	315	HAUT-PIED-BLANC	00 ha 11 a 73 ca
L	317	HAUT-PIED-BLANC	00 ha 08 a 94 ca
L	319	HAUT-PIED-BLANC	00 ha 13 a 79 ca
L	321	HAUT-PIED-BLANC	00 ha 17 a 39 ca
L	323	HAUT-PIED-BLANC	00 ha 07 a 84 ca
L	324	HAUT-PIED-BLANC	00 ha 08 a 56 ca
L	325	HAUT-PIED-BLANC	00 ha 52 a 95 ca
L	328	HAUT-PIED-BLANC	00 ha 03 a 49 ca
L	330	HAUT-PIED-BLANC	00 ha 09 a 91 ca

Total surface : 04 ha 57 a 77 ca

DIVISION ET CONCORDANCE CADASTRALE**Division cadastrale**

Pour la bonne compréhension des présentes, il est ici précisé qu'il a été nécessaire de faire établir un document d'arpentage numéro 373J en date du 17 juin 2025.

Copies de ce document d'arpentage et du plan de division demeurent ensemble ci-annexées (**Annexe XX**).

Ce document d'arpentage a été déposé au service de la publicité foncière de NIORT 1 et est en cours de publication audit service de la publicité foncière.

Concordance cadastrale

Est ci-après établie la concordance cadastrale de l'assiette foncière objet des présentes.

Anciennes références cadastrales d'origine		Contenance	Références cadastrales actuelles correspondantes		Contenance
Section	Numéro		Section	Numéro	
L	40	00 ha 75 a 38 ca	L	XXX	XX ha XX a XX ca

			L	XXX	XX ha XX a XX ca

Historique de division cadastrale

Pour la parfaite compréhension des présentes et des développements qui vont suivre, il est ici précisé que la parcelle anciennement cadastrée section L numéro 294 a été extraite du domaine public par suite du procès-verbal du cadastre numéro 220-362 en date du 14 avril 2022, publié au service de la publicité foncière NIORT 1 le 19 avril 2022, volume 2022P, numéro 6190.

B- EXPOSE DES CIRCONSTANCES AYANT NECESSITE L'ETABLISSEMENT D'UN ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES - DESCRIPTION DU MONTAGE JURIDIQUE

Le présent acte intervient dans le cadre d'une opération unique visant l'implantation et l'exploitation d'une Centrale Photovoltaïque au sol sur un terrain situé à PRIN-DEYRANCON (79210) Lieu-dit « Haut-Pied-Blanc ».

L'ensemble immobilier est formé de plusieurs sous-ensembles d'une affectation hétérogène dotés d'une certaine indépendance technique et fonctionnelle.

Pour cette raison, le requérant a décidé d'établir un Etat Descriptif de Division en Volumes en vue d'identifier les différents éléments de l'ensemble immobilier, dans l'emprise duquel est prévu d'être réalisée une centrale photovoltaïque au sol, par la Société dénommée SEUR PRINDE, INTERVENANT aux présentes et preneur au bail emphytéotique administratif à intervenir avec le requérant (ci-après le « Bail ») et qui sera reçu par le notaire soussigné, et de le diviser en deux (2) volumes ne comprenant aucune quote-part indivise de parties communes, mais seulement liés entre eux par des relations de servitudes créées, d'une part pour tenir compte de l'imbrication et de la superposition des volumes et d'autre part, pour permettre une utilisation rationnelle de certains éléments présentant un intérêt collectif.

C - DECLARATIONS

Le PROPRIETAIRE déclare ce qui suit sous sa propre et entière responsabilité :

- L'ensemble immobilier porte sur des biens ayant précédemment été utilisés par la CAN comme centre d'enfouissement de déchets sur le territoire de la commune de PRIN-DEYRANCON (79210) en application des arrêtés préfectoraux suivants :
 - Arrêté préfectoral du 22 juillet 1986 n° 2025 autorisant l'exploitation par le SIVU de traitement des ordures ménagères des secteurs de FRONTENAY ROHAN ROHAN et MAUZE sur le MIGNON d'un dépôt d'ordures ménagères et autres résidus urbains sur la commune de PRIN-DEYRANCON,
 - Arrêté préfectoral du 20 février 2004 n°4156 prescrivant les mesures complémentaires pour la fermeture et la réhabilitation de l'ISDMA au lieudit « le Haut Pied Blanc » sur la commune de PRIN DEYRANCON modifiant l'arrêté n°2025 du 22 juillet 1986, dont le maître d'ouvrage et exploitant est la Communauté d'Agglomération du Niortais, et fixant pour cette dernière une obligation de suivi post exploitation pour une durée de trente (30) ans à compter de la réhabilitation.

Cette installation de stockage de déchets non dangereux a fait l'objet d'une cessation d'activité en 2004 et est entrée en phase de suivi post-exploitation jusqu'en 2034 conformément à l'arrêté préfectoral n°4156 du 20 février 2004 susvisé et actualisant les prescriptions applicables aux installations de stockage de déchets non dangereux et inertes, exploitées par la CAN.

Dans le cadre du suivi post-exploitation, la Communauté d'Agglomération du Niortais a pour obligation, notamment mais pas exclusivement : la surveillance de l'état général du site, la sécurité générale du site (contrôles et analyses, clôture de l'établissement, autosurveillance), l'entretien du site (fossés, couverture végétale, clôture, écrans végétaux, puits de contrôle, bassins de récupération des lixiviats et des eaux de ruissellement, piézomètres de contrôle de la qualité des eaux souterraines...), intégration paysagère, couverture finale, gestion et suivi des lixiviats et de leur élimination (collecte et traitement en continu de la qualité des rejets des lixiviats durant toute la période de production), gestion et suivi des eaux pluviales et de surface/ruissellement, gestion et suivi des eaux souterraines, gestion et suivi du biogaz, levé topographique du site (observations géotechniques du site avec contrôles du tassement des déchets à partir des repères topographiques installés et maintien du profil topographique)...etc.

- Le requérant déclare que sont, présents sur l'Ensemble Immobilier des ouvrages, aménagements, équipements, et déchets installés sur ou sous celui-ci liés aux activités stockage de déchets ayant été menées sur le site et au suivi post-exploitation de ceux-ci (ci-après les « **Dispositifs liés à l'ancien centre d'enfouissement** »). Il s'agit notamment mais pas exclusivement des casiers de déchets enfouis et autres équipements. La couverture finale d'étanchéité située au-dessus des casiers de déchets enfouis est présente partiellement sur l'ensemble du site.
Le requérant déclare qu'aucune activité n'est plus menée sur l'Emprise, à l'exception du suivi post-exploitation.
- Tant l'ensemble immobilier que tous les droits qui y sont attachés sont libres de toute occupation, location, de toutes servitudes et de tout droit, hypothèque ou privilège ou vice quelconque susceptibles d'être invoqués par des tiers.
- Etant ici précisé qu'il résulte d'états hypothécaires hors formalités, certifiés à la date du 21 janvier 2024, prorogé le XXXXX, qu'il n'existe aucune inscription d'hypothèques privilèges et autres charges à l'exception des servitudes qui pourraient être ci-après rappelées dans le paragraphe dédié à cet effet. Ces états hors formalités et leur prorogation demeureront annexés à la minute de l'acte de Bail emphytéotique administratif qui sera reçu par le notaire soussigné un instant après les présentes.
- L'Ensemble immobilier ne fait l'objet d'aucune mesure d'alignement, de mesure préalable à une expropriation, de réquisition, de confiscation, ni d'aucune procédure judiciaire, arbitrale ou administrative et aucune de ces mesures n'est imminente.
- L'ensemble immobilier est libre de toute action révocatoire, résolutoire, rescisoire ou en rétrocession.
- Il n'existe aucun obstacle ou restriction quant à la libre disposition de l'Emprise notamment en raison de l'existence d'un droit de préemption ou d'un droit de préférence.
- Aucun droit de préemption ou droit de préférence n'a été consenti par le requérant ou n'est publié au Service de la Publicité Foncière.
- Il n'a consenti sur l'ensemble immobilier aucun droit d'occupation à quelque

titre que ce soit, aucune location aucune servitude aucune hypothèque où quelque droit réel ou personnel que ce soit.

- Il n'a pas porté atteinte à l'état, à la consistance et aux caractéristiques de l'ensemble immobilier, à l'exception des divisions cadastrales susrelatées.
- Rien ne peut limiter à ce jour ni remettre en cause sa capacité pour l'exécution des engagements figurant aux présentes.
- Rien dans sa situation juridique ne lui interdit de signer le présent acte.
- Le sol d'assiette du présent état descriptif de division en volumes n'est grevé à la date de son établissement, c'est-à-dire ce jour, d'aucune servitude quelconque.
- A sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles relatées ci-après ou pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de toutes prescriptions administratives, des règles d'urbanisme et des anciens titres de propriété.
- Il n'existe sur l'ensemble immobilier aucun sentier de randonnées, voies publiques ni chemins ruraux.

DEUXIEME PARTIE : ETABLISSEMENT D'UN ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

I - PRECISIONS SUR LA NOTION DE VOLUMES

Le présent acte constitue un mode particulier de répartition de la propriété d'un **IMMEUBLE** ainsi que de l'organisation d'un groupement de propriétaires, mode particulier excluant la soumission au statut de la copropriété.

La terminologie employée, que ce soit **IMMEUBLE** ou **ENSEMBLE IMMOBILIER** ne se rapporte pas aux dispositions de l'article 1 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965, aucun des volumes à créer ne devant comprendre une quote-part de parties communes.

En raison du projet de mise en place d'une Centrale Photovoltaïque au sol, il est nécessaire d'organiser cet **IMMEUBLE** en volumes.

Les longrines, les tables fixes supportant les panneaux photovoltaïques et l'ensemble des éléments liés à la centrale (locaux techniques, réseaux...) occuperont l'espace libre (au-dessus du terrain naturel).

Cet Etat Descriptif de Division en Volumes a pour objet la création de deux (2) volumes indépendants numérotés de 1 à 2.

II - DESIGNATION, DESCRIPTION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

DESIGNATION

Les présentes s'appliquent à un terrain situé à PRIN-DEYRANCON (79210) Lieu-dit « Haut-Pied-Blanc »,

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	295	HAUT-PIED-BLANC	00 ha 73 a 93 ca
L	297	HAUT-PIED-BLANC	00 ha 42 a 94 ca
L	299	HAUT-PIED-BLANC	01 ha 50 a 30 ca
L	302	HAUT-PIED-BLANC	00 ha 14 a 56 ca
L	305	HAUT-PIED-BLANC	00 ha 06 a 60 ca
L	306	HAUT-PIED-BLANC	00 ha 04 a 67 ca
L	307	HAUT-PIED-BLANC	00 ha 03 a 01 ca
L	310	HAUT-PIED-BLANC	00 ha 08 a 76 ca
L	312	HAUT-PIED-BLANC	00 ha 09 a 91 ca
L	313	HAUT-PIED-BLANC	00 ha 08 a 49 ca
L	315	HAUT-PIED-BLANC	00 ha 11 a 73 ca
L	317	HAUT-PIED-BLANC	00 ha 08 a 94 ca
L	319	HAUT-PIED-BLANC	00 ha 13 a 79 ca
L	321	HAUT-PIED-BLANC	00 ha 17 a 39 ca
L	323	HAUT-PIED-BLANC	00 ha 07 a 84 ca
L	324	HAUT-PIED-BLANC	00 ha 08 a 56 ca
L	325	HAUT-PIED-BLANC	00 ha 52 a 95 ca
L	328	HAUT-PIED-BLANC	00 ha 03 a 49 ca
L	330	HAUT-PIED-BLANC	00 ha 09 a 91 ca

Total surface : 04 ha 57 a 77 ca

Tel que ledit bien se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatives aux présentes.

SERVITUDES

Le **PROPRIETAIRE** déclare qu'il n'a personnellement créé, ni conféré aucune servitude sur le bien objet des présentes, et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, des règlements d'urbanisme ou des anciens titres de propriété et de la servitude du droit d'occuper la parcelle anciennement cadastrée section L numéro 70, consentie au profit d'ELECTRICITE DE FRANCE pour l'édification d'un poste de transformation et le droit de faire pénétrer les agents sur le terrain, par suite d'un acte reçu par Maître CAZENAVE en date du 24 février 1999, publié au service de la publicité de NIORT le 13 avril 1999, volume 1999P, numéro 2672.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

Le **PROPRIETAIRE** a décidé la décomposition en volumes de l'immeuble lui appartenant, situé à PRIN-DEYRANCON (79210) Lieu-dit « Haut-Pied-Blanc », en 2 volumes.

Observations préliminaires :

En raison de l'hétérogénéité de l'affectation des parties de l'ensemble immobilier, il a été décidé de les rendre indépendants.

Chaque volume ainsi créé pourra être librement subdivisé en deux ou plusieurs volumes par son propriétaire qui pourra également réunir deux ou plusieurs volumes contigus, sous réserve que ceux-ci ne soient pas grevés de droits réels différents.

Dans les rapports entre propriétaires de volumes et leurs ayants-droits successifs, seuls seront pris en considération les éléments concernant l'emplacement, l'élévation et les volumes de constructions compris dans leur volume sans égard à leur distribution intérieure et à leur affectation.

En conséquence, chaque propriétaire pourra toujours modifier le ou les volumes lui appartenant sous la seule réserve de ne pas porter atteinte aux droits des autres propriétaires et/ou titulaire(s) de droits réels. Il pourra notamment en modifier ou en changer l'affectation ou les conditions de jouissance. Il pourra soumettre librement son ou ses volumes au régime de la copropriété.

DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Préalablement à l'établissement de la division en volumes objet des présentes, a été établi, par l'intermédiaire la SELARL ABAC GÉO AQUITAINE, Géomètres-Experts à ARTIGUES-PRÈS-BORDEAUX (33), la désignation, la description, l'état descriptif de division et les servitudes de l'immeuble lui appartenant, auquel s'appliquera la division en volumes.

Précisions étant ici faites :

- Qu'en cas de contradiction entre le présent acte et les documents établis par le Cabinet ABAC GEO AQUITAINE, géomètres-experts, prévaudront les stipulations contenues au présent acte.
- Qu'en cas de contradiction du présent acte contenant Etat Description de Division en Volumes avec les stipulations du Bail emphytéotique à recevoir par le notaire soussigné, prévaudront les stipulations du Bail emphytéotique administratif.

La présente division en volume s'applique à l'ensemble immobilier situé à PRIN-DEYRANCON (79210) Lieu-dit « Haut-Pied-Blanc » pour une contenance totale de 04 ha 57 a 77 ca.

Ainsi ledit ensemble immobilier se comporte conformément aux plans qui seront ci-après visés.

L'ensemble des définitions métriques planimétriques et altimétriques des volumes (altitudes - cotes NGF et surfaces) est défini à partir des relevés réalisés par les soins de la SELARL ABAC GÉO AQUITAINE, Géomètres-Experts à ARTIGUES-PRÈS-BORDEAUX (33), complété à l'occasion des opérations de bornage menées le 27 mai 2025.

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

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

- niveaux compris sous de la surface irrégulière située à 30cm de profondeur par rapport au terrain naturel, soit jusqu'à une cote altimétrique variable de 30.16m à 35.90m N.G.F. : indice a

- niveaux compris au-dessus de la surface irrégulière située à 30cm de profondeur par rapport au terrain naturel, soit jusqu'à une cote altimétrique variable de 30.16m à 35.90m N.G.F. : indice b

Chaque "tranche" intermédiaire s'entend comme étant la partie du volume correspondant à une surface donnée s'exerçant entre deux cotes altimétriques données.

Définition planimétrique

A chaque niveau particulier, le volume ou la partie de volume, est défini "en plan" par un polygone de ceinture dont les sommets sont numérotés. Ces sommets sont définis en coordonnées rectangulaires dans le système général RGF 93 – CC47.

Définition altimétrique

La base et le sommet de chaque partie de volume ou volume sont définis par une surface cotée en altitudes normales (IGN 1969).

EFFET RELATIF

Toutes les parcelles n'ont pas la même origine, savoir :

- **Concernant les parcelles cadastrées section L numéros 40, 41, 63 à 78 et 226 à 228 :**

Transfert de biens suite à la dissolution du SYNDICAT INTERCOMMUNAL COLLECTE ET TRAITEMENT DES ORDURES MENAGERES, survenu par arrêté préfectoral en date du 29 décembre 2000, suivi d'un arrêté préfectoral en date du 18 juin 2001 portant transfert à la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS, suivant acte administratif reçu par Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du Niortais le 7 juillet 2022, publié au service de la publicité foncière de NIORT 1 le 17 juillet 2022, volume 2022P, numéro 11316.

- **Concernant la parcelle cadastrée section L numéro 294 :**

Acquisition suivant acte administratif reçu par Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du Niortais le 20 juillet 2022, publié au service de la publicité foncière de NIORT 1 le 2 août 2022, volume 2022P, numéro 12296.

Une attestation rectificative a été établie le 26 août 2022 et publiée au service de la publicité foncière de NIORT 1 le 1er septembre 2022 volume 2022P numéro 13891.

DESIGNATION DES VOLUMES

La surface de chaque volume et lot de volume est celle indiquée ci-après. Chacun des volumes et lots de volume, lorsqu'il est nécessaire pour l'identifier, est défini en altimétrie par sa cote minimum basse et sa cote maximum haute. À défaut, le volume ou lot de volume comprend la fraction de sol (tréfonds et élévation) ou l'une des deux côtes uniquement.

VOLUME NUMERO 1 :

Volume 1 lot 1 :

De forme irrégulière, teinté en vert et identifié « 1-01 » sur les plans de repérage des volumes « Plan du tréfonds », « Plan de l'espace aérien », « Coupe A-A' » et « Coupe B-B' » ci-annexés sous la nomenclature **Annexe 4**.

Base superficielle : 54 724 m²

Délimité par le polygone 100 – 101 – 102 – 103 – 104 – 105 – 106 – 107 – 108 – 109 – 110 – 111 – 112 – 113 – 114 – 115 – 116 – 117 – 118 – 119 – 120 – 121 – 122 – 123 – 124 – 125 – 126 – 127 – 128 – 129 – 130 – 131 – 132 – 133 – 134 – 135 – 136 – 137 – 138 – 100 après soustraction des parties de volume n°1-03 à 1-25 inclus.

Sans limitation d'altitude inférieure.

Limité en partie supérieure par la surface du terrain naturel (variant de la cote 248,62 m NGF à la cote 260,39 m NGF).

Volume 1 lot 2 :

De forme irrégulière, teinté en vert et identifié « 1-02 » sur les plans de repérage des volumes « Plan du tréfonds », « Plan de l'espace aérien », « Coupe A-A' » et « Coupe B-B' » ci-annexés sous la nomenclature **Annexe 4**.

Base superficielle : 5 031 m²

Délimité par le polygone 100 – 138 – 137 – 136 – 135 – 134 – 133 – 139 – 140 – 100.

Sans limitation d'altitude inférieure.

Sans limitation d'altitude supérieure.

Volume 1 lot 3 :

De forme irrégulière, teinté en vert et identifié « 1-03 » sur les plans de repérage des volumes « Plan du tréfonds » et « Plan de l'espace aérien », ci-annexés sous la nomenclature **Annexe 4**.

Base superficielle : 12,5 m²

Délimité par le cercle de centre le sommet 141 et de rayon 2 m.

Sans limitation d'altitude inférieure.

Sans limitation d'altitude supérieure.

Volume 1 lot 4 :

De forme irrégulière, teinté en vert et identifié « 1-04 » sur les plans de repérage des volumes « Plan du tréfonds » et « Plan de l'espace aérien », ci-annexés sous la nomenclature **Annexe 4**.

Base superficielle : 12,5 m²

Délimité par le cercle de centre le sommet 142 et de rayon 2 m.

Sans limitation d'altitude inférieure.

Sans limitation d'altitude supérieure.

Volume 1 lot 5 :

De forme irrégulière, teinté en vert et identifié « 1-05 » sur les plans de repérage des volumes « Plan du tréfonds », « Plan de l'espace aérien » et « Coupe A-A' », ci-annexés sous la nomenclature **Annexe 4**.

Base superficielle : 12,5 m²

Délimité par le cercle de centre le sommet 143 et de rayon 2 m.

Sans limitation d'altitude inférieure.

Sans limitation d'altitude supérieure.

Volume 1 lot 6 :

De forme irrégulière, teinté en vert et identifié « 1-06 » sur les plans de repérage des volumes « Plan du tréfonds » et « Plan de l'espace aérien », ci-annexés sous la nomenclature **Annexe 4**.

Base superficielle : 12,5 m²

Délimité par le cercle de centre le sommet 144 et de rayon 2 m.

Sans limitation d'altitude inférieure.

Sans limitation d'altitude supérieure.

Volume 1 lot 7 :

De forme irrégulière, teinté en vert et identifié « 1-07 » sur les plans de repérage des volumes « Plan du tréfonds » et « Plan de l'espace aérien », ci-annexés sous la nomenclature **Annexe 4**.

Base superficielle : 12,5 m²

Délimité par le cercle de centre le sommet 145 et de rayon 2 m.

Sans limitation d'altitude inférieure.

Sans limitation d'altitude supérieure.

Volume 1 lot 8 :

De forme irrégulière, teinté en vert et identifié « 1-08 » sur les plans de repérage des volumes « Plan du tréfonds » et « Plan de l'espace aérien », ci-annexés sous la nomenclature **Annexe 4**.

Base superficielle : 12,5 m²

Délimité par le cercle de centre le sommet 146 et de rayon 2 m.

Sans limitation d'altitude inférieure.

Sans limitation d'altitude supérieure.

Volume 1 lot 9 :

De forme irrégulière, teinté en vert et identifié « 1-09 » sur les plans de repérage des volumes « Plan du tréfonds », « Plan de l'espace aérien » et « Coupe B-B' », ci-annexés sous la nomenclature **Annexe 4**.

Base superficielle : 12,5 m²
Délimité par le cercle de centre le sommet 147 et de rayon 2 m.
Sans limitation d'altitude inférieure.
Sans limitation d'altitude supérieure.

Volume 1 lot 10 :

De forme irrégulière, teinté en vert et identifié « 1-10 » sur les plans de repérage des volumes « Plan du tréfonds », « Plan de l'espace aérien » et « Coupe B-B' », ci-annexés sous la nomenclature **Annexe 4**.
Base superficielle : 18 m²
Délimité par deux cercles contigus de centres les sommets 148 et 149 et de rayon 2 m chacun.
Sans limitation d'altitude inférieure.
Sans limitation d'altitude supérieure.

Volume 1 lot 11 :

De forme irrégulière, teinté en vert et identifié « 1-11 » sur les plans de repérage des volumes « Plan du tréfonds » et « Plan de l'espace aérien », ci-annexés sous la nomenclature **Annexe 4**.
Base superficielle : 36,5 m²
Délimité par le polygone 150 – 151 – 152 – 153
Sans limitation d'altitude inférieure.
Sans limitation d'altitude supérieure.

Volume 1 lot 12 :

De forme irrégulière, teinté en vert et identifié « 1-12 » sur les plans de repérage des volumes « Plan du tréfonds » et « Plan de l'espace aérien », ci-annexés sous la nomenclature **Annexe 4**.
Base superficielle : 12,5 m²
Délimité par le cercle de centre le sommet 154 et de rayon 2 m.
Sans limitation d'altitude inférieure.
Sans limitation d'altitude supérieure.

Volume 1 lot 13 :

De forme irrégulière, teinté en vert et identifié « 1-13 » sur les plans de repérage des volumes « Plan du tréfonds » et « Plan de l'espace aérien », ci-annexés sous la nomenclature **Annexe 4**.
Base superficielle : 15,5 m²
Délimité par deux cercles contigus de centres les sommets 155 et 156 et de rayon 2 m chacun.
Sans limitation d'altitude inférieure.
Sans limitation d'altitude supérieure.

Volume 1 lot 14 :

De forme irrégulière, teinté en vert et identifié « 1-14 » sur les plans de repérage des volumes « Plan du tréfonds » et « Plan de l'espace aérien », ci-annexés sous la nomenclature **Annexe 4**.
Base superficielle : 12,5 m²
Délimité par le cercle de centre le sommet 157 et de rayon 2 m.
Sans limitation d'altitude inférieure.
Sans limitation d'altitude supérieure.

Volume 1 lot 15 :

De forme irrégulière, teinté en vert et identifié « 1-15 » sur les plans de repérage des volumes « Plan du tréfonds » et « Plan de l'espace aérien », ci-annexés sous la nomenclature **Annexe 4**.
Base superficielle : 12,5 m²
Délimité par le cercle de centre le sommet 158 et de rayon 2 m.
Sans limitation d'altitude inférieure.

Sans limitation d'altitude supérieure.

Volume 1 lot 16 :

De forme irrégulière, teinté en vert et identifié « 1-16 » sur les plans de repérage des volumes « Plan du tréfonds » et « Plan de l'espace aérien », ci-annexés sous la nomenclature **Annexe 4**.

Base superficielle : 12,5 m²

Délimité par le cercle de centre le sommet 159 et de rayon 2 m.

Sans limitation d'altitude inférieure.

Sans limitation d'altitude supérieure.

Volume 1 lot 17 :

De forme irrégulière, teinté en vert et identifié « 1-17 » sur les plans de repérage des volumes « Plan du tréfonds » et « Plan de l'espace aérien », ci-annexés sous la nomenclature **Annexe 4**.

Base superficielle : 12,5 m²

Délimité par le cercle de centre le sommet 160 et de rayon 2 m.

Sans limitation d'altitude inférieure.

Sans limitation d'altitude supérieure.

Volume 1 lot 18 :

De forme irrégulière, teinté en vert et identifié « 1-18 » sur les plans de repérage des volumes « Plan du tréfonds » et « Plan de l'espace aérien », ci-annexés sous la nomenclature **Annexe 4**.

Base superficielle : 12,5 m²

Délimité par le cercle de centre le sommet 161 et de rayon 2 m.

Sans limitation d'altitude inférieure.

Sans limitation d'altitude supérieure.

Volume 1 lot 19 :

De forme irrégulière, teinté en vert et identifié « 1-19 » sur les plans de repérage des volumes « Plan du tréfonds » et « Plan de l'espace aérien », ci-annexés sous la nomenclature **Annexe 4**.

Base superficielle : 12,5 m²

Délimité par le cercle de centre le sommet 162 et de rayon 2 m.

Sans limitation d'altitude inférieure.

Sans limitation d'altitude supérieure.

Volume 1 lot 20 :

De forme irrégulière, teinté en vert et identifié « 1-20 » sur les plans de repérage des volumes « Plan du tréfonds » et « Plan de l'espace aérien », ci-annexés sous la nomenclature **Annexe 4**.

Base superficielle : 12,5 m²

Délimité par le cercle de centre le sommet 163 et de rayon 2 m.

Sans limitation d'altitude inférieure.

Sans limitation d'altitude supérieure.

Volume 1 lot 21 :

De forme irrégulière, teinté en vert et identifié « 1-21 » sur les plans de repérage des volumes « Plan du tréfonds » et « Plan de l'espace aérien », ci-annexés sous la nomenclature **Annexe 4**.

Base superficielle : 12,5 m²

Délimité par le cercle de centre le sommet 164 et de rayon 2 m.

Sans limitation d'altitude inférieure.

Sans limitation d'altitude supérieure.

Volume 1 lot 22 :

De forme irrégulière, teinté en vert et identifié « 1-22 » sur les plans de repérage des volumes « Plan du tréfonds » et « Plan de l'espace aérien », ci-annexés sous la nomenclature **Annexe 4**.

Base superficielle : 12,5 m²

Délimité par le cercle de centre le sommet 165 et de rayon 2 m.

Sans limitation d'altitude inférieure.

Sans limitation d'altitude supérieure.

Volume 1 lot 23 :

De forme irrégulière, teinté en vert et identifié « 1-23 » sur les plans de repérage des volumes « Plan du tréfonds » et « Plan de l'espace aérien », ci-annexés sous la nomenclature **Annexe 4.**

Base superficielle : 12,5 m²

Délimité par le cercle de centre le sommet 166 et de rayon 2 m.

Sans limitation d'altitude inférieure.

Sans limitation d'altitude supérieure.

Volume 1 lot 24 :

De forme irrégulière, teinté en vert et identifié « 1-24 » sur les plans de repérage des volumes « Plan du tréfonds » et « Plan de l'espace aérien », ci-annexés sous la nomenclature **Annexe 4.**

Base superficielle : 12,5 m²

Délimité par le cercle de centre le sommet 167 et de rayon 2 m.

Sans limitation d'altitude inférieure.

Sans limitation d'altitude supérieure.

Volume 1 lot 25 :

De forme irrégulière, teinté en vert et identifié « 1-25 » sur les plans de repérage des volumes « Plan du tréfonds » et « Plan de l'espace aérien », ci-annexés sous la nomenclature **Annexe 4.**

Base superficielle : 12,5 m²

Délimité par le cercle de centre le sommet 168 et de rayon 2 m.

Sans limitation d'altitude inférieure.

Sans limitation d'altitude supérieure.

VOLUME NUMERO 2 :

De forme irrégulière, teinté en ocre et identifié « volume 2 » sur les plans de repérage des volumes « Plan de l'espace aérien », « Coupe A-A' » et « Coupe B-B' » ci-annexés sous la nomenclature **Annexe 4.**

Base superficielle : 54 724 m²

Délimité par le polygone 100 – 101 – 102 – 103 – 104 – 105 – 106 – 107 – 108 – 109 – 110 – 111 – 112 – 113 – 114 – 115 – 116 – 117 – 118 – 119 – 120 – 121 – 122 – 123 – 124 – 125 – 126 – 127 – 128 – 129 – 130 – 131 – 132 – 133 – 134 – 135 – 136 – 137 – 138 – 100 après soustraction des parties de volume n°1-03 à 1-25 inclus.

Limitée en partie inférieure par la surface du terrain naturel (variant de la cote 248,62 m NGF à la cote 260,39 m NGF).

Sans limitation d'altitude supérieure.

TABLEAU RECAPITULATIF

L'état descriptif qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après.

N° volume	N° lot	Désignation	Niveau	Altitude inférieure	Altitude supérieure	Superficie	N° des sommets	Teinte
1	1	Centre d'enfouissement	Tréfonds	Sans limite	Terrain naturel (variant de la cote 248,62 m	54 724 m ²	100 – 101 – 102 – 103 – 104 – 105 –	Verte

			NGF à 260,39 m NGF)		106 – 107 – 108 – 109 – 110 – 111 – 112 – 113 – 114 – 115 – 116 – 117 – 118 – 119 – 120 – 121 – 122 – 123 – 124 – 125 – 126 – 127 – 128 – 129 – 130 – 131 – 132 – 133 – 134 – 135 – 136 – 137 – 138 – 100	
2			Sans limite	Sans limite	5 031 m ²	100 – 138 – 137 – 136 – 135 – 134 – 133 – 139 – 140 – 100
3			Sans limite	Sans limite	12,5 m ²	141
4			Sans limite	Sans limite	12,5 m ²	142
5			Sans limite	Sans limite	12,5 m ²	143
6			Sans limite	Sans limite	12,5 m ²	144
7			Sans limite	Sans limite	12,5 m ²	145
8			Sans limite	Sans limite	12,5 m ²	146
9			Sans limite	Sans limite	12,5 m ²	147
10			Sans limite	Sans limite	18 m ²	148 et 149

Tous niveaux

	11			Sans limite	Sans limite	36,5 m ²	150 – 151 – 152 – 153	
	12			Sans limite	Sans limite	12,5 m ²	154	
	13			Sans limite	Sans limite	15,5 m ²	155 et 156	
	14			Sans limite	Sans limite	12,5 m ²	157	
	15			Sans limite	Sans limite	12,5 m ²	158	
	16			Sans limite	Sans limite	12,5 m ²	159	
	17			Sans limite	Sans limite	12,5 m ²	160	
	18			Sans limite	Sans limite	12,5 m ²	161	
	19			Sans limite	Sans limite	12,5 m ²	162	
	20			Sans limite	Sans limite	12,5 m ²	163	
	21			Sans limite	Sans limite	12,5 m ²	164	
	22			Sans limite	Sans limite	12,5 m ²	165	
	23			Sans limite	Sans limite	12,5 m ²	166	
	24			Sans limite	Sans limite	12,5 m ²	167	
	25			Sans limite	Sans limite	12,5 m ²	168	
2	-	Projet de Centrale Solaire	Espace aérien	Terrain naturel (variant de la cote 148,62 m NGF à 260,39 m NGF)	Sans limite	54 724 m ²	100 –101 – 102 – 103 – 104 – 105 – 106 – 107 – 108 – 109 – 110 – 111 – 112 – 113 – 114 – 115 – 116 – 117 – 118 – 119 – 120 – 121 – 122 – 123 – 124 – 125 – 126 – 127 – 128 –	Ocre

								129 –	
								130 –	
								131 –	
								132 –	
								133 –	
								134 –	
								135 –	
								136 –	
								137 –	
								138 –	
								100	

DOCUMENTS - PLANS ANNEXES

Sont annexés (**Annexe 4**) les documents et plans suivants établis par la SELARL ABAC GÉO AQUITAINE, Géomètres-Experts à ARTIGUES-PRÈS-BORDEAUX (33) :

- Etat descriptif de division en volumes établi par le Cabinet ABAC GEO AQUITAINE,
- Plan de masse et parcellaire – Plan des servitudes,
- Plan du tréfonds,
- Plan de l'espace aérien,
- Plan de « coupe A-A' »,
- Plan de « coupe B-B' ».

TROISIEME PARTIE : SERVITUDES ET CAHIER DES CHARGES

En raison de la superposition et de l'imbrication des volumes composant cet ensemble immobilier, les différents propriétaires des ouvrages qui y sont inclus devront respecter les servitudes ci-après. Il s'agit d'un principe de servitudes réciproques qui concerne tous les volumes, chacun des volumes pourra être considéré à l'égard de l'autre comme fonds servant et fonds dominant au regard des obligations réelles qui découleront de ces servitudes, et ceci sans indemnité.

En cas de contradiction entre les servitudes générales et les servitudes particulières, les servitudes particulières prévalent.

I – Servitudes générales

Servitudes d'appui, d'accrochage et de prospect, de vue et de surplomb

Les ouvrages qui supportent de quelque manière que ce soit d'autres ouvrages appartenant à d'autres propriétaires sont grevés de toutes les servitudes d'appui, 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 l'utilisation des volumes, sans qu'il puisse être porté atteinte à la solidité et à la stabilité des ouvrages.

Chaque volume supportera toutes servitudes de vue, de prospect et de surplomb rendues nécessaires par la structure même des constructions.

Les différents volumes sont grevés de servitudes réciproques pour le passage, l'entretien, la réfection et le remplacement éventuel de toutes canalisations, gaines, câbles, colonnes, coffrets nécessaires à l'alimentation et l'évacuation technique de toutes les parties de l'ensemble.

Canalisations, gaines, réseaux divers

Les différents ouvrages appartenant à des propriétaires distincts sont grevés de servitudes réciproques pour le passage, l'entretien, 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. Ces servitudes devront être exercées de manière à gêner le moins possible l'utilisation et l'usage normal des ouvrages grevés.

Les canalisations, gaines et divers réseaux affectés à l'usage exclusif d'un lot de volume seront la propriété de ce lot de volume sur tout leur parcours à partir des canalisations générales.

Lorsque ces canalisations et réseaux desserviront plusieurs volumes ou lots de volume, elles appartiendront à chacun des volumes ou lots de volume desservis dans la partie de leurs parcours comprise entre le branchement au raccordement précédent jusqu'à leur propre branchement ou raccordement.

Ces canalisations et réseaux seront entretenus par les propriétaires (ou titulaires de droits réels) des volumes et lots de volume concernés.

Servitudes d'accès

Il est institué une servitude générale et réciproque de passage entre les volumes là où la disposition des lieux ne permet pas à un propriétaire d'accéder directement à ses équipements.

Ce passage devra être pris du côté où le trajet est le plus court du fonds enclavé à la voie publique, ou avec les équipements communs.

Néanmoins, il doit être fixé, dans l'endroit le moins dommageable pour le fonds servant.

Compte tenu de l'utilisation de ces parcelles, objets de l'état descriptif de division en volumes, pour l'implantation et l'exploitation d'une Centrale Photovoltaïque les différents propriétaires, emphytéoses, locataires des volumes devront se conformer aux règles de sécurité avec accès règlementé défini entre elles dans le plan de prévention.

Servitudes d'écoulement des eaux et d'étanchéité

Chaque volume supérieur bénéficiera à l'encontre du volume inférieur de toute servitude d'écoulement des eaux de pluie et de nettoyage.

Les éventuels équipements nécessaires (notamment tuyauteries, caniveaux, canalisations) à l'exercice de cette servitude sur le plan vertical seront entretenus et remplacés par le propriétaire du volume supérieur qui a cet effet profitera de toutes servitudes nécessaires sur le ou les volumes inférieurs.

Les éventuels équipements nécessaires (notamment fossés, regards EP) à l'exercice de cette servitude sur le plan horizontal seront entretenus et remplacés par le propriétaire du volume inférieur qui a cet effet profitera de toutes servitudes nécessaires sur le volume inférieur.

II – Servitudes particulières

D'une manière générale, tous les volumes sont grevés d'une servitude réelle et perpétuelle permettant l'accès aux autres volumes ou parties de volumes enclavées tels qu'ils résultent de la disposition et de la nature des constructions décrites aux plans joints.

Ces servitudes particulières seront constituées aux termes de l'acte de Bail emphytéotique qui sera consenti par le requérant aux termes d'un acte à recevoir par le notaire soussigné ce jour un instant après les présentes.

D'ores et déjà il est de l'intérêt du requérant et de tous ceux auxquels le présent Etat Descriptif de Division sera opposable d'avoir connaissance des servitudes suivantes :

Servitude de passage de réseaux souterrain

Fonds servant : volume 1 (lot numéro 1)
Fonds dominant : volume 2

Le volume 2 bénéficie d'une servitude de passage souterrain des réseaux et des câbles grevant le volume 1 et le lot 1 permettant l'enfouissement de canalisations, gaines et réseaux divers, sous les seules voiries, à 40 cm en-dessous du terrain naturel.

De plus, le volume 2 bénéficie de cette servitude pour l'entretien, la réfection, le remplacement ou le démantèlement.

Cette servitude est représentée approximativement en hachures de couleur rouge sur le plan « coupe de principe – Passage sous voirie des câbles » annexé à l'état descriptif de division en volumes établi par la SELARL ABAC GÉO AQUITAINE, Géomètres-Experts à ARTIGUES-PRÈS-BORDEAUX (33), ci-annexé sous la nomenclature annexe 4.

Servitude réciproque de passage

Fonds servant : volume 1 et réciproquement (lots numéros 1 à 25)
Fonds dominant : volume 2 et réciproquement

Les volumes 1 et 2 bénéficient d'une servitude de passage réciproque grevant la totalité de leur emprise pour l'accès, l'entretien, la réfection ou le remplacement des installations réalisées.

Servitude d'appui et d'ancrage

Fonds servant : volume 1 (lot numéro 1)
Fonds dominant : volume 2

Le volume 2 bénéficie d'une servitude d'appui et d'ancrage de toutes les installations grevant le volume 1 et le lot numéro 1, permettant leur pose, dépose, réparation, entretien, remplacement ou démantèlement. Elle concerne notamment mais pas exclusivement :

- Les longrines,
- Les locaux techniques,
- La clôture.

Elle est représentée approximativement en hachures sur le plan « coupe de principe – Tableau axial (panneau photovoltaïque » annexé à l'état descriptif de division en volumes établi par la SELARL ABAC GÉO AQUITAINE, Géomètres-Experts à ARTIGUES-PRÈS-BORDEAUX (33) ci-annexé sous la nomenclature annexe 4.

Servitude de tréfonds

Fonds servant : volume 1 (lot numéro 1)
Fonds dominant : volume 2

Le volume 2 bénéficie d'une servitude de tréfonds grevant le volume 1 et le lot numéro 1 sur une profondeur de 0.30m du terrain naturel pour :

- La mise en place de pieux de soutien des chemins de câbles (en forme d'arche double droite),
- Pour l'enfouissement des pieux de soutien de la clôture.

Cette servitude permet également leur entretien, leur réfection ou leur remplacement.

Servitude réciproque d'écoulement des eaux pluviales

Fonds servant : volume 1 et réciproquement (lots numéros 1 à 25)
Fonds dominant : volume 2 et réciproquement

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

Les équipements nécessaires (tuyauteries, canalisations...) 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...) sur 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.

Servitude non altius tollendi

Fonds servant : volume 1 (lots numéros 1 à 25)

Fonds dominant : volume 2

Le volume numéro 1 et les lots numéros 1 à 25 du volume numéro 1 ne pourront pas construire ou avoir des plantations d'une hauteur supérieure aux tables fixes.

Servitude d'activité non génératrice de poussière

Fonds servant : volume 1 (lots numéros 1 à 25)

Fonds dominant : volume 2

Le volume 2 bénéficie sur le volume 1 (lots numéros 1 à 25) d'une servitude d'activité non génératrice de poussière de manière à ce que la ou les activité(s) exercée(s) sur le fonds servant ne conduise(nt) pas au soulèvement ni à la propagation de poussières (du fait notamment, mais pas exclusivement, de la circulation d'engins) qui viendraient se déposer sur les installations présentes sur le fonds dominant.

Servitude de ne laisser se dérouler aucune activité contraire à la destination ou à l'usage de l'emprise

Fonds servant : volume 1 (lots numéros 1 à 25)

Fonds dominant : volume 2

Le volume 1 et les lots numéros 1 à 25 du volume numéro 1 ne pourront laisser se dérouler aucune activité contraire à la destination ou à l'usage de tout ou partie de l'Emprise servant d'assiette au bail emphytéotique à intervenir et qui sera reçu par le notaire soussigné un instant après les présentes.

Servitude de sécurité incendie

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 de son volume.

Il est ici fait préciser que ces servitudes seront constituées aux termes de l'acte de Bail emphytéotique administratif consenti par la CAN à la Société dénommée SEUR PRINDE, qui sera reçu un instant après les présentes par le notaire soussigné.

III – Cahier des charges

3.1 - Entretien, réparation, reconstruction

3.1.1 - Obligation générale d'entretien et de réparation

Chaque propriétaire devra assurer l'entretien et la réparation de ses locaux et ouvrages de façon telle qu'ils n'affectent à aucun moment la solidité et la sécurité générale de l'ensemble immobilier et celle de ses occupants et qu'ils n'entravent pas l'utilisation normale des autres parties de l'immeuble.

3.1.2 - Ouvrages et équipements d'intérêt collectif

Le REQUERANT précise que compte tenu de la typologie des lots de volumes et des constructions qui y seront édifiées il n'existe pas de parties d'intérêt collectif et que l'indépendance et le fonctionnement de chaque lot de volume seront notamment assurés par les servitudes prévues aux termes des présentes.

En conséquence aucune association syndicale n'est pas créée.

Néanmoins, pour le cas où la création d'une telle association syndicale s'avèrerait utile pour la gestion et le fonctionnement de l'ENSEMBLE IMMOBILIER les propriétaires des lots de volumes créés aux termes des présentes pourront toujours procéder à la création d'une telle association syndicale.

3.1.3 – Travaux, modification, reconstruction

Chaque propriétaire pourra réaliser sur ses ouvrages ou locaux tous travaux quelconques à la condition expresse qu'ils n'affectent en rien la solidité et la sécurité générale de l'ensemble immobilier et l'usage des éléments de celui-ci appartenant à d'autres propriétaires et/ou titulaire(s) de droits réels.

Lorsque les travaux envisagés sont susceptibles d'affecter la solidité et/ou l'aspect extérieur de l'ensemble immobilier, ils ne pourront être entrepris qu'avec l'accord préalable et écrit de tous les autres propriétaires et/ou titulaire(s) de droits réels concernés et après l'avis d'un bureau de contrôle. Il pourra être exigé, que les travaux soient réalisés sous le contrôle de l'architecte de l'ensemble immobilier dont les honoraires seront à la charge de l'auteur des travaux en cause. Lorsque les travaux envisagés affectent l'usage d'éléments de l'ensemble immobilier appartenant à d'autres propriétaires, ils ne pourront être entrepris qu'avec l'accord préalable et écrit de ces propriétaires.

3.2 – Assurances, reconstruction

3.2.1 – Assurances

Le ou les propriétaires de chaque volume composant l'ensemble immobilier et/ou titulaire(s) de droits réels devront assurer les constructions édifiées dans l'emprise de celui-ci auprès d'une compagnie notoirement solvable en valeur de reconstruction à neuf, en tenant compte des servitudes, notamment d'appui, de support ou de soutien, résultant des présentes et des dispositions du paragraphe 3.2.2 ci-après, au titre des dommages causés par :

- l'incendie, les explosions, la foudre, les dommages de fumée, les accidents causés par l'électricité et les dommages aux appareils électriques,
- les grèves, émeutes et mouvements populaires, les actes de terrorisme et de sabotage,
- les tempêtes, les tornades et chutes de grêle, ouragans et cyclones, les séismes, raz-de-marée, éruptions volcaniques,
- les chutes d'avion et chocs de véhicules terrestres,
- les dommages résultant du franchissement du mur du son,
- les bris de glace,
- les dégâts des eaux, y compris ceux provenant des installations de lutte contre l'incendie.

En outre, le ou les propriétaires et/ou titulaire(s) de droits réels de chaque volume devront assurer les responsabilités pouvant leur incomber en raison du mauvais entretien des ouvrages sur lesquels s'exercent des servitudes d'appui, de support ou de soutien, ou en raison des désordres affectant les constructions situées dans un autre volume qui seraient provoqués par les aménagements réalisés par eux

dans les constructions leur appartenant. Justification des assurances ci-dessus précitées devra être fournie, tous les ans, par chacun aux autres propriétaires et/ou titulaire(s) de droits réels des lots de volumes composant l'ensemble immobilier, à première demande des autres propriétaires et/ou titulaire(s) de droits réels.

Au titre des risques civils et des responsabilités en cas d'incendie, il est convenu que les propriétaires et locataires de l'ensemble immobilier sont réputés entretenir de simples rapports de voisinage et sont considérés comme des tiers les uns vis-à-vis des autres.

3.2.2 - Reconstruction

a) En cas de destruction totale ou partielle des constructions ou de leurs éléments d'équipement, il devra être procédé par les propriétaires des lots de volume concernés à leur reconstruction ou leur remplacement ainsi qu'il est précisé ci-après, après avis du bureau de contrôle.

Le droit de reconstruire se répartira entre les différents lots de volume composant l'Ensemble immobilier au prorata des surfaces développées initialement construites dans l'emprise desdits lots de volume.

Pour la mise en œuvre de ce qui précède, il pourra après achèvement des constructions être établi un relevé de ces surfaces par un géomètre-expert désigné d'un commun accord ou, à défaut par le Président du Tribunal de Grande Instance à la demande de la partie la plus diligente.

La reconstruction se fera à l'identique ou de la façon la plus proche de l'identique, compte tenu de la réglementation alors applicable et des autorisations obtenues, dans le respect des servitudes stipulées aux présentes.

b) En cas de destruction totale ou partielle, le ou les propriétaires de chaque volume devront procéder à la reconstruction de celui-ci en tenant compte des servitudes le grevant aux termes des présentes.

Les dépenses de reconstruction des ouvrages et des éléments d'équipement dans l'emprise de chaque lot de volume seront supportées par le ou les propriétaires dudit volume.

La réfection des réseaux, canalisations, éléments d'équipement qui assurent exclusivement la desserte d'un volume mais sont situés, à titre de servitude, dans un autre volume, sera assumée aux frais exclusifs du ou des propriétaires du volume dont ils assurent la desserte et par ses soins.

c) En cas de carence du ou des propriétaires d'un volume quant aux obligations qui leur incombent au titre de la reconstruction ou de la réfection des ouvrages et équipements qui y sont situés, le ou les propriétaires du ou des autres lots de volume seront en droit de faire tous les ouvrages et installations nécessaires, en exécution des servitudes ci-dessus, pour en user et les conserver. Par conséquent, ils pourront implanter les fondations, éléments et ouvrages nécessaires (qui resteront leur propriété) à l'intérieur du volume servant qui ne serait pas reconstruit sans que le ou les propriétaires de celui-ci puissent s'y opposer, ni demander leur suppression. Si par la suite, le ou les propriétaires de ce volume décident de le reconstruire, ils pourront utiliser les éléments implantés par le ou les propriétaires du ou des lots de volume dominants, à condition qu'il n'en résulte aucune perturbation quant à la solidité, ou à la stabilité des ouvrages réalisés et à condition de verser au(x) propriétaire(s) du ou des lots de volume dominants une quote-part du coût de ces éléments évalués à la date où cette faculté est exercée, déterminée ainsi qu'il est dit au b) ci-dessus.

d) En ce qui concerne la Centrale Photovoltaïque qui pourrait être installée au sein de tout ou partie du volume 2 en vertu du Bail à intervenir :

En cas de sinistre sur la Centrale Photovoltaïque installée au sein du volume 2, les indemnités versées par les compagnies d'assurance seront employées à la réparation et à la remise en état de la Centrale et des remises en état éventuelles ou remplacement des constructions et aménagements édifiés par le Preneur.

Pour le cas d'impossibilité de réparation et/ou de remise en état ou de

dégradation des conditions financières ou de rendement de la Centrale Photovoltaïque, il est d'ores et déjà convenu que :

- S'agissant d'un sinistre total, le Bail sera résilié par voie judiciaire, sans versement d'indemnité de part et d'autre, sauf en cas de faute caractérisée, ou lourde, ou intentionnelle du Bailleur ;

- S'agissant d'un sinistre partiel, permettant la poursuite de l'activité du Preneur et notamment, le cas échéant de la poursuite de la production d'électricité, dans des conditions économiques raisonnables, le Bail se poursuivra jusqu'à son terme pour la partie du volume concerné. La redevance due par le Preneur au Bailleur sera réduite proportionnellement tenant compte de la surface sur laquelle sera poursuivie l'activité.

Si, pendant la durée du Bail, les constructions et aménagements édifiés périssent par cas fortuit ou force majeure, le Preneur ne sera pas obligé de reconstruire tout ou partie de ces constructions et aménagements ayant péri et la résiliation du Bail pourra, à la demande de l'une ou l'autre Partie, être prononcée par décision judiciaire qui statuera également sur les indemnités qui pourraient alors être dues.

En cas de sinistre affectant la Centrale Photovoltaïque et relevant de la faute du Preneur ou de ses ayants droits, le Preneur assumera :

- Tout dégât, toute détérioration ou panne de la Centrale Photovoltaïque, et des aménagements de raccordement, et supporter les conséquences directes et indirectes susceptibles d'en résulter pour lui.
- Toutes réparations et mises en état nécessaires sous réserve des autorisations administratives préalables.

Si le Preneur ne pouvait pas procéder à la réinstallation de la Centrale Photovoltaïque, ou à la remise en état des parties endommagées des parties endommagées de la Centrale Photovoltaïque, le Bail serait résilié dans les conditions précitées.

3.2.3 - Occupation

La destination des installations, des différents locaux, des immeubles construits dans chacun des volumes, sera laissée à l'appréciation de son propriétaire et/ou titulaire(s) de droits réels, sous réserve des autorisations administratives nécessaires, et, dans l'immédiat, des permis de construire et autorisations obtenues à ce jour. Sont, cependant interdits dans l'Ensemble IMMOBILIER l'installation de tous établissements dangereux, incommodes ou insalubres, ou d'une manière générale, toute activité pouvant nuire à l'exploitation de la centrale photovoltaïque.

QUATRIEME PARTIE : DISPOSITIONS DIVERSES

Etat des risques et pollutions

L'état des risques en date du XXXX et fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est demeuré ci-annexé (**Annexe 5**).

Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels.

Plan de prévention des risques miniers

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des

risques technologiques.

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone de sismicité modérée (classe 3).

Radon

L'article L.125-5 du Code de l'environnement créé par l'ordonnance du 10 février 2016 rend obligatoire la délivrance d'une information relative au radon à l'occasion de la vente d'un bien immobilier situé dans une "zone à potentiel radon" depuis le 1^{er} juillet 2017.

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

Selon la cartographie du potentiel radon des formations géologiques établie par l'IRSN, la commune est classée en potentiel de catégorie un (faible).

Aléa / Retrait gonflement des argiles

Aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture du département, le **BIEN** est concerné par la cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles établie par le Ministère de l'écologie, de l'énergie et du développement durable et de la mer ainsi que par la direction départementale de l'équipement.

Le PRENEUR déclare en avoir eu connaissance dès avant ce jour et être informé des risques liés à cette situation.

Selon la cartographie d'aléa retrait - gonflement des argiles, le type d'exposition de la situation est moyen.

CONSULTATION DE BASES DE DONNÉES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).

Une copie de ces consultations est demeurée ci-annexée (**Annexe 6**).

ABSENCE DE SINISTRES AVEC INDEMNISATION

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le propriétaire déclare que, pendant la période où il a détenu l'immeuble celui-ci n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

ORIGINE DE PROPRIETE

A COMPLETER

PUBLICITÉ FONCIÈRE

Le présent état descriptif de division sera publié au service de la publicité foncière compétent conformément aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

Il en sera de même de toutes modifications pouvant être apportées par la suite au présent règlement.

POUVOIRS POUR PUBLICITE FONCIERE

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

LITIGES- ATTRIBUTION DE JURIDICTION

En cas de litige ou de désaccord entre les propriétaires et/ou titulaires de droits réels sur les volumes objet d'un présent acte, tant en ce qui concerne son interprétation que son exécution, l'un d'entre eux délivrera à l'autre une demande écrite tendant à la tenue d'une réunion au cours de laquelle ils tenteront de parvenir à un règlement amiable dans un délai raisonnable. Les propriétaires et/ou titulaires de droits réels sur les lots objet d'un présent acte devront alors négocier et rechercher une solution amiable de bonne foi aux fins de règlement dudit litige pendant une période de soixante (60) jours calendaires à compter de la réception de cet avis.

Si le litige n'a pas été réglé de manière amiable dans ce délai, ils pourront chacun engager la procédure judiciaire qu'ils considéreront comme appropriée devant les tribunaux compétents. Pour l'exécution de l'acte, il est fait attribution de juridiction au Tribunal de grande instance dans le ressort duquel se trouve l'immeuble.

FRAIS

Les frais d'établissement du présent état et ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront réglés ce jour par la société dénommée SEUR PRINDE, Intervenant et Preneur au Bail emphytéotique administratif à intervenir et qui sera reçu par le notaire soussigné un instant après les présentes.

ELECTION DE DOMICILE

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les

instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),

- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

DONT ACTE sans renvoi

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

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

Le notaire concourant à distance a recueilli l'image de la signature de la ou des parties, présentes ou représentées, au sein de son office et a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis a signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

De son côté, le notaire soussigné a également recueilli l'image de la signature de la ou des parties, présentes ou représentées, au sein de son office et a lui-même

Envoyé en préfecture le 08/10/2025

Reçu en préfecture le 08/10/2025

Publié le



ID : 079-200041317-20250929-C__82_09_2025_1-DE

apposé sa signature manuscrite, puis signé au moyen du même procédé de signature électronique qualifié.

PROJET