

## PROJET SIMPLIFIE D'ACQUISITION PUBLIQUE

Bien en Etat d'Abandon Manifeste

Commune de La Génétouze (17360), Lieu-dit « Le Rabanier »

section B, n° 189 et n° 213 à 225



### Préambule

Conformément aux articles L 2243-1 à L 2243-4 du Code Général des Collectivité Territoriales, il est possible de mettre fin à une situation d'abandon d'un immeuble bâti ou non bâti, sans occupant et manifestement plus entretenu et en cas d'inaction de son propriétaire, d'acquérir la propriété, au terme d'une procédure d'expropriation simplifiée.

Le dossier ici constitué présente le projet simplifié d'acquisition publique du bien en état d'abandon manifeste comprenant une maison à l'état délabré et un terrain en friche attenant en nature de terre, pré et bois sis sur la commune de La Génétouze (17360), Lieu-dit « Le Rabanier » section B, n° 189 et n° 213 à 225 pour une contenance de 2,6570 hectares au profit de la Communauté des Communes de la Haute-Saintonge.

Il comporte :

- Pièce A : Une notice explicative du projet
- Pièce B : Une évaluation sommaire des dépenses
- Pièce C : Relevé de bien et plan parcellaire
- Pièce D : Table des annexes et annexes



H A U T E



La Génétouze

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME  
Communauté de Communes de la Haute-Saintonge  
Commune de La Génétouze (17360)

**LE RABANIER – Parcelles B 189 et B 213 à 225**

PROJET SIMPLIFIE  
D'ACQUISITION PUBLIQUE

**Pièce A - Notice explicative du projet**

# 1. Contexte

## 1.1. Historique

La Communauté des Communes de Haute-Saintonge et la commune de La Génétouze souhaitent faire émerger un projet de territoire au service de ses habitants et s'inscrivant dans la loi d'accélération de production des énergies renouvelables afin de sécuriser l'approvisionnement en énergie du groupement de communes.

La société BayWa r.e. a été retenue par le conseil communautaire du 20 juin 2022 suite à un Appel à Manifestation d'Intérêt pour l'implantation d'une centrale photovoltaïque au sol au Pôle de Sécurité et de Sports Mécaniques de la Haute-Saintonge en portant une attention particulière aux projets innovants à partir de l'énergie solaire et notamment ceux proposant du stockage d'énergie, de la production d'hydrogène, mais aussi ceux qui contribueront au développement du Pôle Mécanique.

La SAFER Nouvelle-Aquitaine a été missionnée pour conforter la propriété actuelle de la collectivité en contactant les propriétaires riverains.

La prise de contact avec le propriétaire « Happy Days » d'un bien comprenant une maison à l'état délabré et d'un terrain en friche attenant en nature de terre, pré et bois sis sur la commune de La Génétouze s'est avérée infructueuse :

- Retour du courrier du 28/03/2023 avec la mention « Destinataire Inconnu à l'adresse » pour l'adresse mentionnée au cadastre : Happy Days Cabinet Papin 45 rue de la Corderie, 16000 ANGOULEME.
- Retour du courrier du 7/04/2023 avec la mention « Défaut d'accès et d'adressage » pour l'adresse répertoriée par le service statistique – Répertoire SIRENE : M ALIZARD Société HAPPY DAYS, Puyberneuil 16360 BORS.

Malgré les recherches, aucune autre adresse ou contact n'ont pu être retrouvés

### *Annexes :*

- *Annexe 1 : Photos du bien*
- *Annexe 2 : Retours de courriers*

## 1.2. Propriété juridique

Les parcelles référencées ci-après, sises commune de La Génétouze (17360), section B, lieu-dit « Le Rabanier » apparaissent au cadastre au nom de HAPPY DAYS résidant à l'adresse Cabinet Papin, 45 rue de la Corderie, 16000 ANGOULEME.

Liste des parcelles concernées :

<b>Parcelle</b>	<b>Surface (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Occupation</b>
B0189	365	Prés
B0213	4225	Terre
B0214	610	Terre
B0215	1100	Terre
B0216	1000	Sols
B0217	630	Terre
B0218	620	Terre
B0219	1930	Futaies résineuses
B0220	2040	Futaies résineuses
B0221	865	Terre
B0222	800	Terre
B0223	2110	Terre
B0224	3140	Prés
B0225	7135	Terre
	26570	

Un relevé de bien et un plan cadastral figurent ci-après en pièce C du présent dossier.

### **1.3. Démarches engagées**

La société Happy Days identifiée sous le numéro SIRET 442 110 094 00020 a été radiée au registre du commerce et des sociétés en date du 16/07/2014.

Le Service des Impôts Foncier a été interrogé en date du 25/09/2023 et a confirmé que les taxes foncières étaient non payées depuis 2020.

Une demande de renseignements déposée le 20/10/2023 au Service de la Publicité Foncière a confirmé que Happy Days est bien propriétaire des biens depuis le 7/11/2006 et vient confirmer les informations du cadastre sur l'actuel propriétaire.

Les noms des gérants associés ALIZARD Michel René et LOPEZ épouse ALIZARD Marie Mercédès ont été retrouvés notamment sur le Procès-Verbal de la délibération de l'assemblée générale extraordinaire des associés du 29/08/2006 avec à l'ordre du jour :

- le transfert de siège suite à la vente de l'immeuble où se situait le siège social de la SCI HAPPY DAYS, Rue du Sableau 17310 St Pierre d'Oléron
- la mise à jour des statuts publiés au Greffe du Tribunal de commerce d'Angoulême effectuée par la SCP Orvoire Huet et Dumas de Barbezieux St Hilaire.

Des recherches complémentaires à partir du nom des associés n'ont pas permis de retrouver leurs coordonnées. A savoir notamment :

- Un établissement de l'entreprise de Michel ALIZARD (335 329 652 00069 RCS) créé le 01/06/2011 et fermé le 27/01/2023 avec pour adresse Commune de rattachement Sans Domicile Fixe 16800 SOYAUX.

*Annexes :*

- *Annexe 3 : Avis de situation au répertoire SIRENE en date du 14/11/2023*
- *Annexe 4 : Extrait du Bulletin Officiel des Annonces Civiles et Commerciales, modifications diverses, radiations du 26 et 27 juillet 2014*
- *Annexe 5 : État de situation du recouvrement des taxes foncières pendant au moins 4 années consécutives*
- *Annexe 6 : Demande de renseignements au Service de Publicité Foncière*
- *Annexe 7 : Procès-Verbal de la délibération de l'assemblée générale extraordinaire des associés du 29/08/2006*
- *Annexe 8 : Bulletin officiel des annonces civiles et commerciales du 30 et 31 janvier 2023, Radiation d'office établissement Alizard Michel, cessation d'activité en date du 27/01/2023*

La Communauté de Communes de Haute-Saintonge a sollicité une expertise au Cabinet Cabanes Avocat le 28 novembre 2023 pour confirmer la possibilité de recourir à la procédure d'expropriation simplifiée pour Etat d'Abandon Manifeste. Elle s'est ensuite rapprochée du maire de la commune de La Génétouze compétent en la matière pour mettre en œuvre la démarche.

Aussi, il a été décidé de recourir à la procédure de bien en état d'abandon manifeste à partir de décembre 2023.

## 2. Cadre juridique de l'opération

### 2.1. Les textes

La procédure de déclaration de parcelle en état d'abandon est régie par les articles **L 2243-1 à L 2243-4 du Code Général des Collectivité Territoriales (CGCT)**.

#### Article L2243-1

Lorsque, dans une commune, des immeubles, parties d'immeubles, voies privées assorties d'une servitude de passage public, installations et terrains sans occupant à titre habituel ne sont manifestement plus entretenus, le maire engage la procédure de déclaration de la parcelle concernée en état d'abandon manifeste.

#### Article L2243-1-1

Dans le périmètre d'une opération de revitalisation de territoire mentionnée à l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation ou d'une grande opération d'urbanisme mentionnée à l'article L. 312-3 du code de l'urbanisme, l'abandon manifeste d'une partie d'immeuble est constaté dès lors que des travaux ont condamné l'accès à cette partie. La procédure prévue aux articles L. 2243-2 à L. 2243-4 est applicable.

#### Article L2243-2

Le maire constate, par procès-verbal provisoire, l'abandon manifeste d'une parcelle, après qu'il a été procédé à la détermination de celle-ci ainsi qu'à la recherche dans le fichier immobilier ou au livre foncier des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres intéressés. Ce procès-verbal indique la nature des désordres affectant le bien auxquels il convient de remédier pour faire cesser l'état d'abandon manifeste.

Le procès-verbal provisoire d'abandon manifeste est affiché pendant trois mois à la mairie et sur les lieux concernés ; il fait l'objet d'une insertion dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département. En outre, le procès-verbal provisoire d'abandon manifeste est notifié aux propriétaires, aux titulaires de droits réels et aux autres intéressés ; à peine de nullité, cette notification reproduit intégralement les termes des articles L. 2243-1 à L. 2243-4. Si l'un des propriétaires, titulaires de droits réels ou autres intéressés n'a pu être identifié ou si son domicile n'est pas connu, la notification le concernant est valablement faite à la mairie.

#### Article L2243-3

A l'issue d'un délai de trois mois à compter de l'exécution des mesures de publicité et des notifications prévues à l'article L. 2243-2, le maire constate par un procès-verbal définitif l'état d'abandon manifeste de la parcelle ; ce procès-verbal est tenu à la disposition du public. Le maire saisit le conseil municipal qui décide s'il y a lieu de déclarer la parcelle en état d'abandon manifeste et d'en poursuivre l'expropriation au profit de la commune, d'un établissement public de coopération intercommunale ou de tout autre organisme y ayant vocation ou d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement visé à l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme, en vue soit de la construction ou de la réhabilitation aux fins d'habitat, soit de tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement, y compris, le cas échéant, en vue de l'implantation d'installations industrielles, soit de la création de réserves foncières permettant la réalisation de telles opérations.

La procédure tendant à la déclaration d'état d'abandon manifeste ne peut être poursuivie si, pendant le délai mentionné à l'alinéa précédent, les propriétaires ont mis fin à l'état d'abandon ou se sont engagés à effectuer les travaux propres à y mettre fin définis par convention avec le maire, dans un délai fixé par cette dernière.

La procédure tendant à la déclaration d'état d'abandon manifeste peut être reprise si les travaux n'ont pas été réalisés dans le délai prévu. Dans ce cas, le procès-verbal définitif d'abandon manifeste intervient soit à l'expiration du délai mentionné au premier alinéa, soit, à l'expiration du délai fixé par la convention mentionnée au deuxième alinéa.

Le propriétaire de la parcelle visée par la procédure tendant à la déclaration d'état d'abandon manifeste ne peut arguer du fait que les constructions ou installations implantées sur sa parcelle auraient été édifiées sans droit ni titre par un tiers pour être libéré de l'obligation de mettre fin à l'état d'abandon de son bien.

#### **Article L2243-4**

L'expropriation des immeubles, parties d'immeubles, voies privées assorties d'une servitude de passage public, installations et terrains ayant fait l'objet d'une déclaration d'état d'abandon manifeste peut être poursuivie dans les conditions prévues au présent article.

Le maire constitue un dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique, ainsi que l'évaluation sommaire de son coût, qui est mis à la disposition du public, pendant une durée minimale d'un mois, appelé à formuler ses observations dans des conditions précisées par la délibération du conseil municipal.

Sur demande du maire ou si celui-ci n'engage pas la procédure mentionnée au deuxième alinéa dans un délai de six mois à compter de la déclaration d'état d'abandon manifeste, le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat dont la commune est membre ou du conseil départemental du lieu de situation du bien peut constituer un dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique, ainsi que l'évaluation sommaire de son coût, qui est mis à la disposition du public, pendant une durée minimale d'un mois, appelé à formuler ses observations dans des conditions précisées par la délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du département.

Par dérogation aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le représentant de l'Etat dans le département, au vu du dossier et des observations du public, par arrêté :

1° Déclare l'utilité publique du projet mentionné aux deuxième ou troisième alinéas et détermine la liste des immeubles ou parties d'immeubles, des parcelles ou des droits réels immobiliers à exproprier ainsi que l'identité des propriétaires ou titulaires de ces droits réels ;

2° Déclare cessibles lesdits immeubles, parties d'immeubles, parcelles ou droits réels immobiliers concernés ;

3° Indique le bénéficiaire au profit duquel est poursuivie l'expropriation ;

4° Fixe le montant de l'indemnité provisionnelle allouée aux propriétaires ou titulaires de droits réels immobiliers, cette indemnité ne pouvant être inférieure à l'évaluation effectuée par le service chargé des domaines ;

5° Fixe la date à laquelle il pourra être pris possession après paiement ou, en cas d'obstacle au paiement, après consignation de l'indemnité provisionnelle. Cette date doit être postérieure d'au moins deux mois à la publication de l'arrêté déclaratif d'utilité publique.

Cet arrêté est publié au recueil des actes administratifs du département et affiché à la mairie du lieu de situation des biens. Il est notifié aux propriétaires et aux titulaires de droits réels immobiliers.

Dans le mois qui suit la prise de possession, l'autorité expropriante est tenue de poursuivre la procédure d'expropriation dans les conditions prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'ordonnance d'expropriation ou la cession amiable consentie après l'intervention de l'arrêté prévu au présent article produit les effets visés à [l'article L. 222-2](#) du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Les modalités de transfert de propriété des immeubles ou de droits réels immobiliers et d'indemnisation des propriétaires sont régies par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Cette procédure a pour but de mettre fin à une situation d'abandon, et en cas d'inaction du propriétaire, d'acquérir la propriété, au terme d'une expropriation simplifiée, d'un immeuble bâti ou non bâti, sans occupant et manifestement non entretenu.

L'expropriation faite au profit d'une collectivité publique, d'un organisme y ayant vocation ou d'un concessionnaire d'une opération visée à l'article L 300-4 du code de l'Urbanisme, doit avoir pour but soit la construction ou de la réhabilitation aux fins d'habitat, soit tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration ou de rénovation ou d'aménagement.

La procédure comporte plusieurs étapes :

- Lancement de la procédure
- Constat de l'état d'abandon par procès-verbal provisoire et procès-verbal définitif
- Déclaration d'abandon
- Expropriation simplifiée

## 2.2. Procédure menée par la commune de La Génétouze

Pour mettre fin à cette situation d'abandon, la commune de La Génétouze a décidé d'entreprendre une procédure de déclaration de bien en état d'abandon manifeste.

- **Un procès-verbal provisoire en date du 15 janvier 2024** a été dressé par Michel Marty maire de La Génétouze, constatant l'état de la maison et du terrain attenant et prescrivant les travaux nécessaires et indispensables pour faire cesser l'état d'abandon manifeste.

Ce procès-verbal a été affiché sur site et en mairie du 15 janvier au 29 avril 2024.

Il a fait en outre, l'objet d'une insertion dans deux journaux d'annonces locaux diffusés dans le département.

Il a été adressé par courrier simple le 17 janvier 2024 puis par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 29 janvier 2024 qui sont revenus avec mention destinataire inconnu à l'adresse.

- Considérant qu'aucune suite n'a été donnée par le propriétaire pour remédier à l'état d'abandon manifeste, **un procès-verbal définitif en date du 29/04/2024** a été dressé par Monsieur le Maire de La Génétouze constatant l'état d'abandon manifeste de la maison et du terrain attenant. Ce procès-verbal est depuis tenu à la disposition du public.

- **Le conseil municipal de La Génétouze s'est réuni le 29/04/2024 et a décidé conformément à l'article L 2243-3 du CGCT :**
  - de déclarer l'immeuble en état d'abandon manifeste,
  - d'approuver que l'immeuble abandonné puisse être utilisé en vue d'une opération d'utilité collective pour la souveraineté énergétique et la protection de l'environnement et notamment pour l'implantation de panneaux photovoltaïques au sol et aux compensations environnementales associées,
  - que la Communauté de Communes de Haute-Saintonge engagerait la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique dudit immeuble dans les conditions prévues à l'article L 2243-4 du CGCT et par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

*Annexes :*

- *Annexe 9 : Procès-Verbal provisoire d'état d'abandon manifeste du 15/01/2024*
- *Annexe 10 : Certificat d'affichage du PV provisoire*
- *Annexe 11 : Justificatifs de parution Sud-Ouest et Haute-Saintonge*
- *Annexe 12 : Retour des courriers de notification du PV provisoire*
- *Annexe 13 : Procès-Verbal définitif d'état d'abandon manifeste du 29/04/2024*
- *Annexe 14 : Délibération du Conseil Municipal du 29/04/2024*

### **2.3. Procédure menée par la Communauté de Communes de Haute-Saintonge**

Le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes de Haute-Saintonge se réunit le 5 juin 2024 pour délibérer du présent dossier.

Cette délibération proposera aux Conseillers Communautaires de :

- Approuver le dossier simplifié d'acquisition publique des parcelles B 189 et B 213 à B 225 sises à La Génétouze ;
- Mettre à disposition du public le dossier simplifié d'acquisition publique, du 10 juin 2024 au 12 juillet 2024 :
  1. à l'accueil de la CDCHS aux horaires d'ouverture,
  2. à l'accueil de la mairie de La Génétouze, aux horaires d'ouverture,
  3. en ligne sur le site internet de la CDCHS via le lien suivant : <https://www.haute-saintonge.org/la-communaute/affichage/procedure-s-en-cours>;
- Autoriser le Président à déposer auprès du Préfet de la Charente-Maritime une demande en vue de l'obtention de la Déclaration d'utilité publique (DUP) du projet d'aménagement des parcelles B 189 et B 213 à B 225 et de l'arrêté de cessibilité ;
- Autoriser le Président à accomplir toutes les formalités entraînées par ce projet ainsi qu'à signer les actes et tous les autres documents ;
- Autoriser le Président à prendre toutes les dispositions utiles à l'exécution des travaux correspondants.

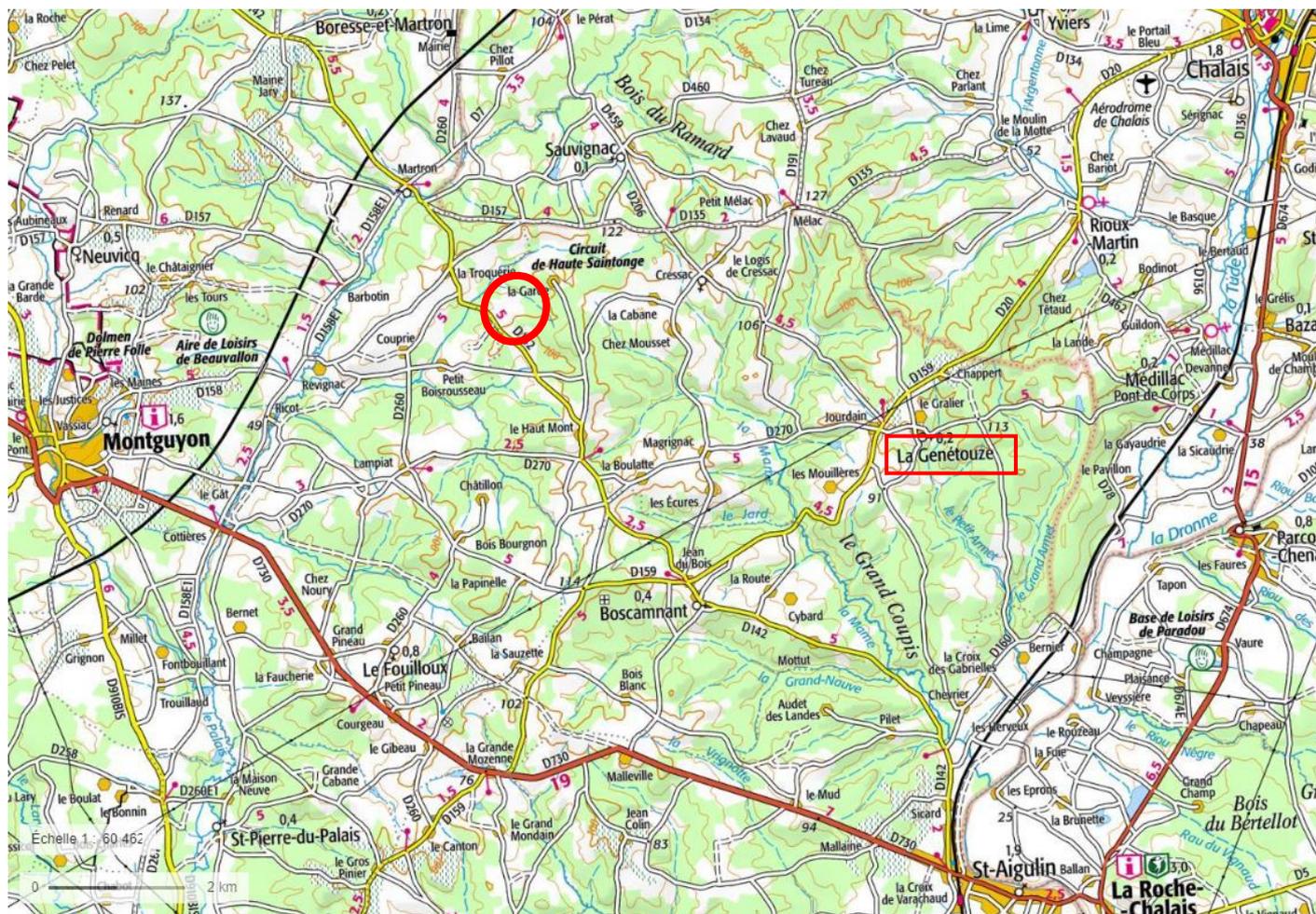
*Annexes :*

- *Annexe 15 : Délibération du Conseil Communautaire du 5/06/2024*

## 3. Objectifs poursuivis par la Communauté de Communes de la Haute-Saintonge

### 3.1. Localisation du projet

Les parcelles B189 et B213 à B225 se situent au Nord Est de la commune de La Génétouze.



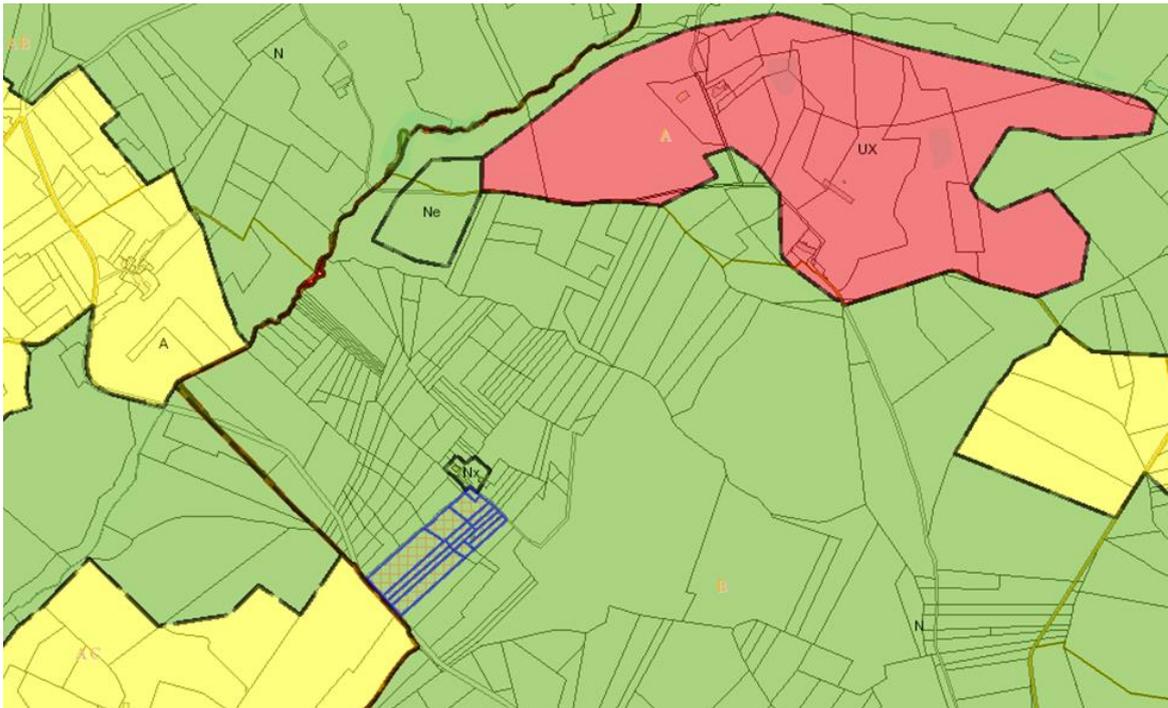
### 3.2. Situation au Plan Local d'Urbanisme

Les parcelles sont actuellement situées en Zone N (Zone naturelle et forestière) au regard du PLU en vigueur, approuvé le 26/07/2023.

La déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU permettra le classement en Zone NPV (Zone naturelle dédiée à l'implantation d'un parc photovoltaïque).

Une mise à jour du PLU de la commune de La Génétouze est également en cours dans le cadre d'une démarche de territoire pour une mise en conformité avec le Schéma de Cohérence Territorial de Haute-Saintonge.

Extrait de zonage au PLU actuel :



### 3.3. Présentation du projet

La Communauté des Communes de la Haute-Saintonge (CDCHS) est un territoire à énergie positive pour la croissance verte (TEPOS) engagé historiquement dans la transition énergétique.

L'un des axes de sa stratégie de développement, rappelé dans l'orientation 2.2 du Document d'Orientation et d'Objectif (DOO) du SCoT approuvé en février 2020, est de poursuivre le développement de son potentiel énergétique pour produire 100% de l'énergie consommée sur le territoire à l'horizon 2040 : le SCoT prévoit ainsi de consacrer 500 ha pour le développement de fermes solaires photovoltaïques.

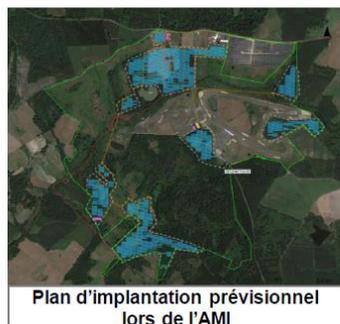
A la suite d'un travail mené avec l'aide des services de l'État, plusieurs espaces d'implantation potentiels ont été mis en évidence à proximité du Circuit Automobile pour valoriser des terrains de la CDCHS.

A l'issue d'un appel à manifestation d'intérêt (AMI) lancé en 2021, la CDCHS a confié le développement d'un projet hybride associant photovoltaïque et stockage d'énergie à la société BayWa r.e., entreprise internationale spécialisée dans les énergies renouvelables en 2022.



Suite aux études environnementales et techniques réalisées au courant de l'année 2023, une recherche de foncier alternatif a été engagée pour préserver les zones à forts enjeux environnementaux et répondre à la séquence ERC (Eviter-Réduire-Compenser). La CDCHS malgré ses diverses recherches n'a pas pu retrouver les propriétaires du bien Happy Days manifestement abandonné et non entretenu depuis plusieurs années.

## Application de la séquence E.R.C. dans la stratégie d'implantation



Réalisation des études écologiques par le cabinet biotope



Des impacts résiduels persistants suite à la démarche d'évitement et de réduction amenant à une démarche de compensation

### Légende:

Enjeux écologiques définitifs	Parc photovoltaïque	Postes de transformation
Nul	Panneaux photovoltaïques	Citernes incendie
Négligeable	Containers de stockage	
Faible	Clôture et portails	
Moyen	Pistes de circulation	
Fort	Postes de livraison	
Très fort		

r.e.think energy



### Co-actionnaires du futur parc photovoltaïque



Communauté des Communes de la Haute Saintonge  
SEM Energie Midi Atlantique  
Commune de la Génétouze  
Commune du Fouilloux  
BayWa r.e. France

### Avec la participation



Lhyfe  
Biotope  
Safer  
Alliance Forêt Bois  
DDTM Charente-Maritime  
DREAL

Conformément à ce qui avait été proposé dans l'offre remise, la communauté de communes et la SEM *Energie Midi Atlantique* sont entrées au capital de la société de projet « Haute Saintonge Energies » dès l'été 2023, devenant ainsi partenaires et co-actionnaires aux côtés de BayWa r.e., son maître d'œuvre. Peu après, ce sont les deux communes d'implantation (La Génétouze et Le Fouilloux) qui ont rejoint le capital en novembre 2023.

Deux ans de développement et d'études techniques et environnementales ont permis de définir les contours du projet. Sous réserve d'obtention des autorisations et du calendrier de raccordement du projet, la construction pourrait avoir lieu à l'horizon 2027.



## Un projet hybride innovant



### Parc photovoltaïque

- 40 ha de surface clôturée
- 58 000 MWh (ou 58 GWh) de production annuelle estimée
- 12 000 foyers / 30 000 personnes alimentées en électricité (soit environ un tiers des besoins domestiques de la Communauté des communes de la Haute Saintonge)



### Stockage d'électricité

- batteries lithium
- 15MW de capacité



### Production d'hydrogène vert renouvelable

- étude des débouchés par la société nantaise Lhyfe
- unité alimentée par la production électrique du parc photovoltaïque

L'hydrogène renouvelable doit pouvoir être commercialisé localement auprès d'acteurs industriels ou de la mobilité

Cette production pourra permettre également de développer une unité de production d'hydrogène et de pouvoir vendre de l'électricité verte de gré à gré.

### 3.4. Démonstration de l'intérêt général du projet

L'état d'abandon a été constaté sur l'ensemble du bien, composé :

- d'une maison à l'état délabré menaçant de s'effondrer
- d'un terrain non débroussaillé.

Cela génère un risque pour les biens et les personnes en cas d'éboulement de la maison, mais également un risque pour l'environnement attenant, en cas de feux de végétation.

Par conséquent, la Communauté de Communes de Haute-Saintonge souhaite mettre fin aux désordres constatés, en procédant :

- au débroussaillage du terrain ;
- à la démolition de la maison et à l'évacuation des gravats et matériaux ;
- en mettant ces terrains abandonnés à disposition de l'entreprise BayWa r.e. pour y développer un projet innovant de centrale photovoltaïque.

Dans un contexte où le foncier est devenu un enjeu crucial de l'aménagement, la maîtrise foncière de ces terrains contribuera à la réalisation d'une opération d'aménagement et d'équipement collectif qui doit être menée sur La Génétouze.

En effet, les parcelles B 189 et B 213 à B 225 font partie du périmètre de l'étude d'impact sur l'environnement du projet de parc photovoltaïque de Haute-Saintonge défini par la CDCCHS et Baywa.re.

Par conséquent il est considéré de l'intérêt général de :

- mobiliser du foncier non utilisé, afin de respecter le principe de sobriété foncière imposé par le SCoT ;
- assurer la protection de l'environnement en évitant les implantations sur les zones à forts enjeux environnementaux et en valorisant des zones à moindre enjeux, telles que préconisées par le bureau d'études Biotopie ;
- assurer la souveraineté énergétique du territoire, puisque le projet qui va être mené prévoit la production et le stockage d'énergie verte avec chaque année 58 millions de kWh soit l'équivalent de la consommation domestique de 30 000 personnes (42% des résidents du territoire).



H A U T E



La Génétouze

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME

Communauté de Communes de la Haute-Saintonge

Commune de La Génétouze (17360)

**LE RABANIER – Parcelles B 189 et B 213 à 225**

PROJET SIMPLIFIE

D'ACQUISITION PUBLIQUE

**Pièce B – Evaluation sommaire des dépenses**

## Evaluation sommaire des dépenses (€ HT) valeur avril 2024

### 1. Acquisition foncière

Le coût de l'indemnité provisionnelle à allouer aux propriétaires s'élève à la somme de 11 750 € HT comprenant une marge d'appréciation de 10% avec indemnité de remploi selon avis du Domaine sur la valeur vénale du 16/04/2024.

**Onze-mille-sept-cent-cinquante (11 750,00) Euros Hors Taxes**

### 2. Coût des travaux

Le coût prévisionnel total des travaux s'élève à la somme totale de 2 429,45 € HT et comprend :

- la démolition de la maison et l'évacuation des déblais pour 1499,50 € HT.
- le débroussaillage du terrain pour 929,95 € HT.

**Deux-mille-quatre-cent-vingt-neuf virgule quarante-cinq (2 429,45) Euros Hors Taxes**

### 3. Coût global de l'opération

Le coût prévisionnel global de l'ensemble de l'opération, toutes indemnités comprises, s'élève à :

**Quatorze-mille-cent-soixante-dix-neuf virgule quarante-cinq (14 179,45) Euros Hors Taxes**

#### Annexes :

- *Annexe 16 : Avis du domaine sur la valeur vénale en date du 16/04/2024*
- *Annexe 17 : Devis travaux de démolition*
- *Annexe 18 : Devis débroussaillage*

H A U T E



La Génétouze

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME

Communauté de Communes de la Haute-Saintonge

Commune de La Génétouze (17360)

**LE RABANIER – Parcelles B 189 et B 213 à 225**

PROJET SIMPLIFIE

D'ACQUISITION PUBLIQUE

**Pièce C – Relevé de bien et plan parcellaire**



ANNEE DE MAJ	23	DEP DIR	170	COM	173 LA GENETOUE
--------------	----	---------	-----	-----	-----------------

## RELEVÉ DE BIEN(S)

VUE	NUMERO COMMUNAL	+00032
-----	-----------------	--------

### PROPRIETAIRE

PROPRIETAIRE PBB9GC HAPPY DAYS CABINET PAPIN 0045 RUE DE LA CORDERIE 16000 ANGOULEME
-----------------------------------------------------------------------------------------

### PROPRIETES BATIES

DESIGNATION DES PROPRIETES						IDENTIFICATION DU LOCAL						EVALUATION DU LOCAL															
AN	SECTION	N° PLAN	CP	VOIRIE	ADRESSE	CODE RVOLI	BAT	ENT	NIV	N° DE PORTE	N° INVAR	S TAR	M EVA	AF	NAT LOC	CAT	RC COM IMPOSABLE	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DES	FRACTION RC EXO	% EXO	TX OM	COEF	RC TEOM	
07	B	216		9067	LE RABANIER	B212	01	01	00	01001	0065487 Z	173A	C	H	MA	7	201										201
						R EXO	0 EUR			R EXO	0 EUR																
REV IMPOSABLE COM						201 EUR	COM	DEP																			
						R IMP	201 EUR			R IMP	0 EUR																

### PROPRIETES NON BATIES

DESIGNATION DES PROPRIETES						EVALUATION														LIVRE FONCIER FEUILLET		
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RVOLI	N° PARC PRIM	FP DP	S TAR	SUF	GRV SGR	CLAS	NAT CULT	CONTENANCE			REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC
						HA	A	CA														
07	B	189		LE RABANIER	B212		1	173A		P	01		3	65	1.78	C	TA	00		0.36	20	
						GC	TA	00	0.36 20													
07	B	213		LE RABANIER	B212		1	173A		T	06		42	26	12.23	C	TA	00		2.45	20	
						GC	TA	00	2.45 20													
07	B	214		LE RABANIER	B212		1	173A		T	06		6	10	1.78	C	TA	00		0.35	20	
						GC	TA	00	0.35 20													
07	B	215		LE RABANIER	B212		1	173A		T	06		11	00	3.19	C	TA	00		0.64	20	
						GC	TA	00	0.64 20													
07	B	216		LE RABANIER	B212		1	173A		S			10	00	0.00							
									0.00													
07	B	217		LE RABANIER	B212		1	173A		T	06		6	30	1.83	C	TA	00		0.37	20	
						GC	TA	00	0.37 20													
07	B	218		LE RABANIER	B212		1	173A		T	06		6	20	1.78	C	TA	00		0.36	20	
						GC	TA	00	0.36 20													
07	B	219		LE RABANIER	B212		1	173A		BR	02		19	30	5.10	C	TA	00		1.02	20	
						GC	TA	00	1.02 20													
07	B	220		LE RABANIER	B212		1	173A		BR	02		20	40	5.40	C	TA	00		1.05	20	
						GC	TA	00	1.05 20													
07	B	221		LE RABANIER	B212		1	173A		T	06		8	65	2.51	C	TA	00		0.50	20	
						GC	TA	00	0.50 20													
07	B	222		LE RABANIER	B212		1	173A		T	06		8	00	2.31	C	TA	00		0.45	20	
						GC	TA	00	0.45 20													
07	B	223		LE RABANIER	B212		1	173A		T	03		21	10	10.80	C	TA	00		2.15	20	
						GC	TA	00	2.15 20													
07	B	224		LE RABANIER	B212		1	173A		P	03		31	40	6.91	C	TA	00		1.38	20	
						GC	TA	00	1.38 20													
07	B	225		LE RABANIER	B212		1	173A		T	03		71	35	36.50	C	TA	00		7.30	20	
						GC	TA	00	7.30 20													
						R EXO	18 EUR			R EXO	0 EUR											
HA A CA REV IMPOSABLE						92 EUR	COM	ADD			MAJ TC										0 EUR	
CONT 2 65 70						R IMP	74 EUR			R IMP	92 EUR											

Département :  
CHARENTE MARITIME

Commune :  
LA GENETOUZE

Section : B  
Feuille : 000 B 01

Échelle d'origine : 1/2000  
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 30/04/2024  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC46  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

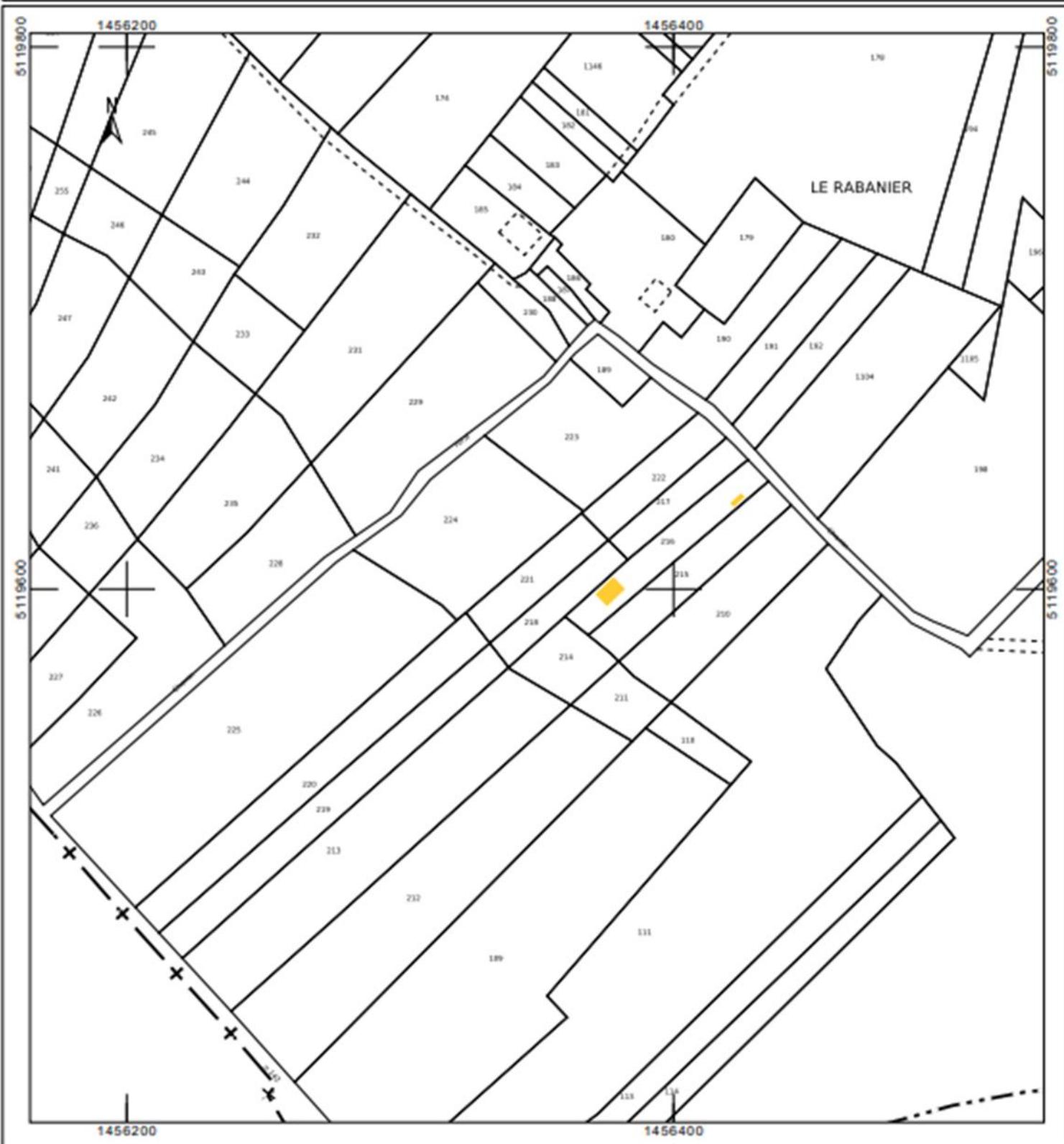
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
Pôle Topographique et de Gestion  
Cadastrale  
26 ave de Fénelly Réception sur RDV  
17020  
17020 LA ROCHELLE CEDEX 1  
tél. 05 46 30 68 04 -fax  
ptgc.170.la-  
rochelle@dgfp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





*La Génétouze*

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME  
Communauté de Communes de la Haute-Saintonge  
Commune de La Génétouze (17360)

**LE RABANIER – Parcelles B 189 et B 213 à 225**

PROJET SIMPLIFIÉ  
D'ACQUISITION PUBLIQUE

**Pièce D – Tables des annexes et Annexes**

## Tables des annexes

Les annexes seront consultables via le dossier simplifié d'acquisition publique qui sera mis à disposition du public du 10 juin au 12 juillet 2024 :

- Un exemplaire sera disponible à l'accueil de la CDCHS aux horaires d'ouverture,
- Un autre sera disponible à l'accueil de la mairie de La Genétouze aux horaires d'ouverture,
- Le dossier sera également disponible sur le site internet de la CDCHS via le lien suivant : <https://www.haute-saintonge.org/la-communaute/affichage/procedure-s-en-cours>

- *Annexe 1 : Photos du bien*

- *Annexe 2 : Retours de courriers*

- *Annexe 3 : Avis de situation au répertoire SIRENE en date du 14/11/2023*

- *Annexe 4 : Extrait du Bulletin Officiel des Annonces Civiles et Commerciales, modifications diverses, radiations du 26 et 27 juillet 2014*

- *Annexe 5 : État de situation du recouvrement des taxes foncières pendant au moins 4 années consécutives*

- *Annexe 6 : Demande de renseignements au Service de Publicité Foncière*

- *Annexe 7 : Procès-Verbal de la délibération de l'assemblée générale extraordinaire des associés du 29/08/2006*

- *Annexe 8 : Bulletin officiel des annonces civiles et commerciales du 30 et 31 janvier 2023, Radiation d'office établissement Alizard Michel, cessation d'activité en date du 27/01/2023*

- *Annexe 9 : Procès-Verbal provisoire d'état d'abandon manifeste du 15/01/2024*

- *Annexe 10 : Certificat d'affichage du PV provisoire*

- *Annexe 11 : Justificatifs de parution Sud-Ouest et Haute-Saintonge*

- *Annexe 12 : Retour des courriers de notification du PV provisoire*

- *Annexe 13 : Procès-Verbal définitif d'état d'abandon manifeste du 29/04/2024*

- *Annexe 14 : Délibération du Conseil Municipal du 29/04/2024*

- *Annexe 15 : Délibération du Conseil Communautaire du 5/06/2024*

- *Annexe 16 : Avis du domaine sur la valeur vénale en date du 16/04/2024*

- *Annexe 17 : Devis travaux de démolition*

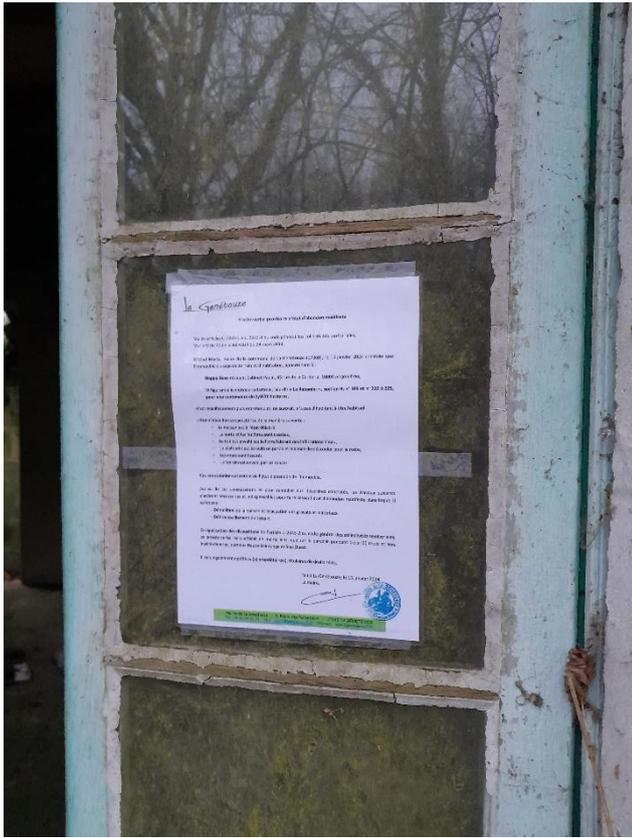
- *Annexe 18 : Devis débroussaillage*

Annexe 1 : Photos









Annexe 2 : Retours de courriers



HAPPY DAYS  
CABINET PAPIN  
0045 RUE DE LA CORDERIE  
16000 ANGOULEME

→ N. Narty maire

ALIZARD

meil

0 BORS CANTON DE CHARENTE-SUD

**Restitution de l'information à l'expéditeur**  
La Poste a tout mis en œuvre pour distribuer ce pli. Celui-ci vous est cependant retourné pour la raison suivante: La Poste has made every effort to deliver this item. However, we are returning it for the following reason:

**Défaut d'accès ou d'adressage**   
Address illegible / inaccessible

**Destinataire inconnu à l'adresse**   
Addressee unknown or marked address

**Pli refusé par le destinataire**   
Delivery refused by addressee

**Pli avisé et non réclamé**   
Unclaimed recorded delivery



~~N. Narty maire?~~

Alim

M. ALIZARD  
Société HAPPY DAYS  
PUYBERNEUIL  
16360 BORS

**Restitution de l'information à l'expéditeur**  
La Poste a tout mis en œuvre pour distribuer ce pli. Celui-ci vous est cependant retourné pour la raison suivante: La Poste has made every effort to deliver this item. However, we are returning it for the following reason:

**Défaut d'accès ou d'adressage**   
Address illegible / inaccessible

**Destinataire inconnu à l'adresse**   
Addressee unknown or marked address

**Pli refusé par le destinataire**   
Delivery refused by addressee

**Pli avisé et non réclamé**   
Unclaimed recorded delivery



Service Info Sirene

09 72 72 6000

prix d'un appel local

**Service Statistique**  
**Répertoire SIRENE**

## SITUATION AU REPERTOIRE SIRENE

À la date du 14/11/2023

<b>Description de l'entreprise</b>	<b>Entreprise active depuis le 02/05/2002</b>
Identifiant SIREN	442 110 094
Identifiant SIRET du siège	442 110 094 00020
Dénomination	HAPPY DAYS
Catégorie juridique	6599 - Autre société civile
Activité Principale Exercée (APE)	68.20B - Location de terrains et d'autres biens immobiliers
Appartenance au champ de l'ESS <sup>1</sup>	
Appartenance au champ des sociétés à mission	

<b>Description de l'établissement</b>	<b>Etablissement fermé depuis le 16/07/2014</b>
Identifiant SIRET	442 110 094 00020
Adresse	PUYBERNEUIL 16360 BORS (CANTON DE CHARENTE-SUD)
Activité Principale Exercée (APE)	68.20B - Location de terrains et d'autres biens immobiliers

1 : Economie Sociale et Solidaire

**Important** : A l'exception des informations relatives à l'identification de l'entreprise, les renseignements figurant dans ce document, en particulier le code APE, n'ont de valeur que pour les applications statistiques (décret n°2007-1888 du 26 décembre 2007 portant approbation des nomenclatures d'activités françaises et de produits, paru au JO du 30 décembre 2007).

**Avertissement** : Aucune valeur juridique n'est attachée à l'avis de situation.

# BODACC

BULLETIN OFFICIEL DES  
**ANNONCES CIVILES ET COMMERCIALES**  
ANNEXÉ AU JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DIRECTION DE L'INFORMATION  
LÉGALE ET ADMINISTRATIVE  
26, rue Desaix, 75727 PARIS CEDEX 15  
[www.dila.premier-ministre.gouv.fr](http://www.dila.premier-ministre.gouv.fr)  
[www.bodacc.fr](http://www.bodacc.fr)



Standard..... 01-40-58-75-00  
Annonces..... 01-40-58-77-56  
Accueil commercial..... 01-40-15-70-10  
Abonnements..... 01-40-15-67-77  
(9 h à 12 h 30)  
Télécopie..... 01-40-58-77-57

## BODACC "B"

### Modifications diverses - Radiations

#### Avis aux lecteurs

Les autres catégories d'insertions sont publiées  
dans deux autres éditions séparées selon la répartition suivante

Vente et cessions.....	}	<b>BODACC "A"</b>
Créations d'établissements .....		
Procédures collectives .....		
Procédures de rétablissement personnel .....		
Avis relatifs aux successions .....		
Avis de dépôt des comptes des sociétés .....		<b>BODACC "C"</b>

Banque de données BODACC servie par les sociétés :

Altares-D&B, EDD, Infogreffé, Questel SAS, Tessi (Defitech), Pouey International, Scores & Décisions,  
Les Echos, Creditsafe France, Coface Services, Cartegie, Infolegale & Marketing, France Telecom SA Kiosque Internet Entreprises, Telino,  
Docapost, Bureau Van Dijk EE (Bureau Van Dijk Electronic publishing), Tinubu, Data Project, Clic Formalités et Binq Media BV.  
Conformément à l'article 4 de l'arrêté du 17 mai 1984 relatif à la constitution et à la commercialisation d'une banque  
de données télématique des informations contenues dans le BODACC, le droit d'accès prévu par la loi n° 78-17  
du 6 janvier 1978 s'exerce auprès de la Direction de l'information légale et administrative.



Le numéro : 3,80 €

Abonnement. – Un an (arrêté du 17 décembre 2013 publié au *Journal officiel* du 19 décembre 2013) :

France : 442,10 €. Pour l'expédition par voie aérienne (outre-mer) ou pour l'étranger :  
paiement d'un supplément modulé selon la zone de destination ; tarif sur demande

Paiement à réception de facture. En cas de règlement par virement, indiquer obligatoirement le numéro de facture  
dans le libellé de votre virement.

[www.bodacc.fr](http://www.bodacc.fr)

Toutes les annonces civiles et commerciales sur Internet

217 - ● 381 875 947 RCS Angoulême. **GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE DE LA TONNELLE**. *Forme* : Groupement foncier agricole. *Administration* : Gérant, Liquidateur : CROIZET Marie, Josette, Anita, Andrée né(e) MENUET. *Adresse du siège social* : 49 route de Châteauneuf 16720 Saint-même-les-Carrières. *Adresse de l'établissement principal* : 49 route de Châteauneuf 16720 Saint-même-les-Carrières. *Commentaires* : Modification survenue sur l'administration et transfert du siège social, dissolution de la société, transfert de l'établissement principal.

218 - ● 344 610 027 RCS Angoulême. **ENTREPRISE GARRAUD**. *Forme* : Société par actions simplifiée. *Administration* : Président : GARRAUD Gilles Commissaire aux comptes titulaire : GROUPE EXPERTS CONSEILS (SARL) Commissaire aux comptes suppléant : GARDILLOU Christian, Gilbert. *Commentaires* : Modification survenue sur l'administration.

#### Radiations

219 - ● 389 322 892 RCS Angoulême. **CHRETIEN** (Christian, Théophile, Jean-Claude). *Adresse* : 66 avenue de la Gare 16210 Chalais. *Date de cessation d'activité* : 11 juillet 2014.

220 - ● 400 164 752 RCS Angoulême. **BOUCARD** (Roland, Pierre, Victorin). *Adresse* : La Font Liotte 16170 Montigné. *Date de cessation d'activité* : 11 juillet 2014.

221 - ● 325 547 677 RCS Angoulême. **BENICOURT** (Dominique). *Adresse* : commune de rattachement sans domicile fixe 16000 Angoulême. *Date de cessation d'activité* : 11 juillet 2014.

222 - ● 333 724 060 RCS Angoulême. **BERNARD** (Olivier, Roger, Marie). *Adresse* : 16800 Soyaux. *Date de cessation d'activité* : 11 juillet 2014.

223 - ● 528 526 486 RCS Angoulême. **MORIN** (Jean-Marie, Bernard). *Adresse* : place Teillet 16500 Saint-Germain-de-Confolens. *Date de cessation d'activité* : 16 juillet 2014.

224 - ● 439 506 072 RCS Angoulême. **DUBOIS CHABERT** (Sylvain, Pascal, Alain). *Adresse* : 72 rue Pasteur 16200 Jarnac. *Date de cessation d'activité* : 11 juillet 2014.

225 - ● 539 525 568 RCS Angoulême. **PERROT** (Ingrid, Melinda, Martine). *Nom d'usage* : VALENTIN. *Adresse* : 8 impasse du Trieur 16290 Saint-Saturnin. *Date de cessation d'activité* : 26 mai 2014.

226 - ● 331 985 598 RCS Angoulême. **SLYASSKY** (Roger, Jean). *Adresse* : 110 route de Paris 16160 Gond Pontouvre. *Date de cessation d'activité* : 10 juillet 2014.

227 - ● 434 158 648 RCS Angoulême. **MARTY** (Dominique, Sylvia). *Nom d'usage* : BOISSEAUD. *Adresse* : 40 et 40 bis rue de Genève 16000 Angoulême. *Date de cessation d'activité* : 16 juillet 2014.

228 - ● 308 778 406 RCS Angoulême. **DANION** (Réné, Marcel). *Adresse* : Cne de rattachement Sans domicile Fxe 16210 Chalais. *Date de cessation d'activité* : 11 juillet 2014.

229 - ● 384 540 167 RCS Angoulême. **DUFET** (Philippe, Marcel). *Adresse* : 101 boulevard Besson Bey 16000 Angoulême. *Date de cessation d'activité* : 10 juillet 2014.

230 - ● 323 861 450 RCS Angoulême. **ROSIER** (Francis). *Adresse* : 12 rue Roger Vincent 16250 Blanzac-Porcheresse. *Date de cessation d'activité* : 10 juillet 2014.

231 - ● 489 645 846 RCS Angoulême. **OBIANG** (Michel). *Adresse* : 16 rue Saint Caprais 16100 Cognac. *Date de cessation d'activité* : 11 juillet 2014.

232 - ● 510 670 565 RCS Angoulême. **DISTRI-FROST**. *Forme* : Société à responsabilité limitée. *Adresse du siège social* : 7 rue Claude Boucher 16100 Cognac.

233 - ● 504 791 062 RCS Angoulême. **SCI STRUCTURA**. *Forme* : Société civile immobilière. *Adresse du siège social* : 14 Cit Robin 16100 Cognac.

234 - ● 522 240 977 RCS Angoulême. **LA MÔME - HÔTEL DES PINS**. *Forme* : Société par actions simplifiée. *Adresse du siège social* : RN 10 16360 Le Tatre.

235 - ● 485 029 995 RCS Angoulême. **OVERSEAS PROPERTY INVESTMENT**. *Forme* : Société à responsabilité limitée. *Adresse du siège social* : 14 route de Royan 16710 Saint-Yrieix-sur-Charente.

236 - ● 534 730 072 RCS Angoulême. **LUCA DEPANN**. *Forme* : Société à responsabilité limitée à associé unique. *Adresse du siège social* : 45 rue Henri Fichon 16100 Cognac.

237 - ● 484 119 318 RCS Angoulême. **AU PASSE SIMPLE**. *Forme* : Société à responsabilité limitée à associé unique. *Adresse du siège social* : 14 rue des Postes 16000 Angoulême.

238 - ● 793 911 231 RCS Angoulême. **GMB MOTORS**. *Forme* : Société à responsabilité limitée. *Adresse du siège social* : 129 rue de Périgueux 16000 Angoulême.

239 - ● 453 439 572 RCS Angoulême. **SARL SAPHI**. *Forme* : Société à responsabilité limitée. *Adresse du siège social* : 62 rue Georges Lautrette 16000 Angoulême.

240 - ● 488 212 846 RCS Angoulême. **MCM PRESSING**. *Forme* : Société à responsabilité limitée. *Adresse du siège social* : Intermarché les Plantes Neuves Galerie Marchande 16430 Champniers.

241 - ● 412 641 771 RCS Angoulême. **SBM**. *Forme* : Société à responsabilité limitée. *Adresse du siège social* : 1 rue Fontaine du lizier 16000 Angoulême.

242 - ● 442 110 094 RCS Angoulême. **HAPPY DAYS**. *Forme* : Société civile immobilière. *Adresse du siège social* : Puyberneuil 16360 Bors-de-Baignes.

243 - ● 492 267 018 RCS Angoulême. **STRATCHI SARL**. *Forme* : Société à responsabilité limitée. *Adresse du siège social* : Z I N° 3 Impasse Station d'Épuration 16160 Gond-Pontouvre.

244 - ● 399 911 239 RCS Angoulême. **ECURIES DU DOMAINE DE FO**. *Forme* : Société à responsabilité limitée. *Adresse du siège social* : Domaine de Fo 16500 Lessac.

245 - ● 492 375 175 RCS Angoulême. **KOUEMAL**. *Forme* : Société à responsabilité limitée à associé unique. *Adresse du siège social* : 51 avenue Victor Hugo 16100 Cognac.

246 - ● 315 106 518 RCS Angoulême. **SOCIETE LUCONNAISE DE PAPETERIE - SOLUPA**. *Forme* : Société à responsabilité limitée. *Adresse du siège social* : 170 route de Périgueux 16800 Soyaux.

247 - ● 510 611 411 RCS Angoulême. **ATHEMA CUISINE**. *Forme* : Société à responsabilité limitée à associé unique. *Adresse du siège social* : les Avenauds Village des Entreprises 16160 Gond Pontouvre.

248 - ● 478 611 437 RCS Angoulême. **AU PALAIS DU KEBAB**. *Forme* : Société à responsabilité limitée. *Adresse du siège social* : 31 avenue Jean Jaurès 16600 Ruelle-sur-Touvre.

249 - ● 327 033 502 RCS Angoulême. **DISTRAMATIC**. *Forme* : Société à responsabilité limitée. *Adresse du siège social* : Les Dorbeaux 16290 Asnières-sur-Nouère.

250 - ● 449 396 787 RCS Angoulême. **MANAGEMENT STRATEGIQUE DE LA PROPRIÉTÉ INDUSTRIELLE**. *Forme* : Société à responsabilité limitée. *Adresse du siège social* : Petits Guérinauds 16250 Auberville.

251 - ● 449 074 822 RCS Angoulême. **CENTRE LUDIQUÉ ET D'APPRENTISSAGE MOTO**. *Forme* : Société à responsabilité limitée. *Adresse du siège social* : Lieu Dit Les Petits Guérinauds 16250 Auberville.

252 - ● 340 511 161 RCS Angoulême. **G.K. DIFFUSION**. *Forme* : Société en commandite simple. *Adresse du siège social* : 156 rue Aristide Briand 16100 Cognac.

253 - ● 499 281 202 RCS Angoulême. **LA MANDOLINE**. *Forme* : Société à responsabilité limitée. *Adresse du siège social* : rue de la Forge 16170 Anville.

254 - ● 379 533 581 RCS Angoulême. **IMMOBILIER ET PRETS DU PARTICULIER**. *Forme* : Société civile. *Adresse du siège social* : 7 rue Aristide Briand 16100 Cognac.

255 - ● 379 842 271 RCS Angoulême. **FAISANDERIE CONFOLENTAISE**. *Forme* : Société à responsabilité limitée. *Adresse du siège social* : "Les Essarts" 16490 Alloue.

256 - ● 500 679 030 RCS Angoulême. **CASSIFAB**. *Forme* : Société à responsabilité limitée. *Adresse du siège social* : Le Bourg 16320 Gardes-le-Pontaroux.

257 - ● 508 154 747 RCS Angoulême. **RP2C**. *Forme* : Société à responsabilité limitée à associé unique. *Adresse du siège social* : Chez Thibeau La Pierrière 16440 Roullét-Saint-Estèphe.

258 - ● 315 412 056 RCS Angoulême. **SOCIETE DISTRIBUTION CARRELAGE CHEMINEES**. *Forme* : Société à responsabilité limitée. *Adresse du siège social* : 168 route de Bordeaux 16000 Angoulême.

## Annexe 5 : État de situation du recouvrement des taxes foncières



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Commune : AB La Gênetouze (17).....

Demande de renseignements réalisée dans le cadre de l'acquisition de biens présumés sans maître présentée par la commune ou par l'EPCI <sup>(1)</sup>  
(Articles L 1123-1 à L 1123-3 du code général de la propriété des personnes publiques)

### ÉTAT DE SITUATION DU RECOUVREMENT DES TAXES FONCIÈRES PENDANT AU MOINS 4 ANNÉES CONSÉCUTIVES

DONNÉES OBLIGATOIRES			DONNÉES FACULTATIVES		CADRE RÉSERVÉ A L'ADMINISTRATION		
Références cadastrales (section et parcelle)	Adresse du bien	Bâti ou non bâti	Désignation du dernier propriétaire connu (nom et prénom)	Numéro de compte communal (2)	Date de la demande	Taxes foncières impayées ou payées par un tiers durant les quatre dernières années (indiquer les années)	Autres renseignements ou observations (le cas échéant, nom et adresse du tiers qui a payé la TF)
B 189	LE RABANIER	Non bâti	HAPPY DAYS	+00032	25/09/23	} taxes foncières non payées depuis 2020	
B 213	LE RABANIER	Non bâti	HAPPY DAYS	+00032	"		
B 214	LE RABANIER	Non bâti	HAPPY DAYS	+00032	"		
B 215	LE RABANIER	Non bâti	HAPPY DAYS	+00032	"		
B 216	LE RABANIER cote: 123 00654 87	Bâti et Non bâti	HAPPY DAYS	+00032	"		

(1) Rayer la mention inutile

(2) Le compte communal est composé de l'ensemble des personnes exerçant des droits concurrents sur un ou plusieurs biens d'une commune. Cette donnée figure dans la matrice cadastrale mise à disposition des communes.



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Commune : AB La Gênetouze (17).....

Demande de renseignements réalisée dans le cadre de l'acquisition de biens présumés sans maître présentée par la commune ou par l'EPCI <sup>(1)</sup>  
(Articles L 1123-1 à L 1123-3 du code général de la propriété des personnes publiques)

### ÉTAT DE SITUATION DU RECOUVREMENT DES TAXES FONCIÈRES PENDANT AU MOINS 4 ANNÉES CONSÉCUTIVES

DONNÉES OBLIGATOIRES			DONNÉES FACULTATIVES		CADRE RÉSERVÉ A L'ADMINISTRATION		
Références cadastrales (section et parcelle)	Adresse du bien	Bâti ou non bâti	Désignation du dernier propriétaire connu (nom et prénom)	Numéro de compte communal (2)	Date de la demande	Taxes foncières impayées ou payées par un tiers durant les quatre dernières années (indiquer les années)	Autres renseignements ou observations (le cas échéant, nom et adresse du tiers qui a payé la TF)
B 217	LE RABANIER	Non bâti	HAPPY DAYS	+00032	25/09/23	} taxes foncières non payées depuis 2020	
B 218	LE RABANIER	Non bâti	HAPPY DAYS	+00032	"		
B 219	LE RABANIER	Non bâti	HAPPY DAYS	+00032	"		
B 220	LE RABANIER	Non bâti	HAPPY DAYS	+00032	"		
B 221	LE RABANIER	Non bâti	HAPPY DAYS	+00032	"		
B 222	LE RABANIER	Non bâti	HAPPY DAYS	+00032	"		
B 223	LE RABANIER	Non bâti	HAPPY DAYS	+00032	"		
B 224	LE RABANIER	Non bâti	HAPPY DAYS	+00032	"		
B 225	LE RABANIER	Non bâti	HAPPY DAYS	+00032	"		

(1) Rayer la mention inutile

(2) Le compte communal est composé de l'ensemble des personnes exerçant des droits concurrents sur un ou plusieurs biens d'une commune. Cette donnée figure dans la matrice cadastrale mise à disposition des communes.

## Annexe 6 : Demande de renseignements au Service de Publicité Foncière



DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES  
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE  
SAINTES 1

Demande de renseignements n° 1704P04 2023H6291 (84)  
déposée le 20/10/2023, par l'Administration CDC DE HAUTE-SAINTONGE

Réf. dossier : HFRP HAPPY DAYS-LA GENETOUBE

### CERTIFICAT

Le Service de la Publicité Foncière certifie le présent document(\*) qui contient les éléments suivants:

- Pour la période de publication du 01/01/1973 au 23/07/2023 (date de mise à jour fichier)  
[x] Il n'existe aucune formalité au fichier immobilier non informatisé.
- [x] Il n'existe que les 2 formalités indiquées dans l'état réponse ci-joint.
- Le certificat de dépôt pour la période comprise entre la date de mise à jour du fichier immobilier informatisé et la date de dépôt de la demande :  
du 24/07/2023 au 20/10/2023 (date de dépôt de la demande)  
[x] Il n'existe aucune formalité indiquée au registre des dépôts concernant les immeubles requis.

A SAINTES 1, le 23/10/2023  
Pour le Service de la Publicité Foncière,  
Le comptable des finances publiques,  
Fabienne DARETHS

(\*) Le nombre de page(s) total figure en fin de document

Les dispositions des articles 38 à 43 de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès du Service de la Publicité Foncière et de l'enregistrement, un droit d'accès et un droit de rectification.

1

Demande de renseignements n° 1704P04 2023H6291

### RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1973 AU 23/07/2023

N° d'ordre : 1	Date de dépôt : 28/12/2006	Référence d'enlissement : 1704P31 2006P4163	Date de l'acte : 07/11/2006
	Nature de l'acte : VENTE		
	Rédacteur : NOT DUHARD / ST AIGULIN		

Disposition n° 1 de la formalité 1704P31 2006P4163 :

Disposant, Donateur						
Numéro	Désignation des personnes				Date de naissance ou N° d'identité	
1	BERTRAND				27/09/1952	
2	PRUNIER				30/12/1947	
Bénéficiaire, Donataire						
Numéro	Désignation des personnes				Date de naissance ou N° d'identité	
3	HAPPY DAYS				442 110 094	
Immeubles						
Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot	
3	TP	LA GENETOUBE	B 189 B 213 à B 225			

DI : Droits Indivis CO : Constructions DO : Domanier EM : Emphytéote NI : Nue-propriété en indivision NP : Nue-propriété OT : Autorisation d'occupation temporaire PE : Preneur PI : Indivision en pleine propriété PR : Preneur bail à réhabilitation SO : Sol TE : Tenuyer TP : Toute propriété TR : Tréfond UH : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en indivision US : Usufruit

Prix / évaluation : 38.112,00 EUR

N° d'ordre : 2	Date de dépôt : 28/12/2006	Référence d'enlissement : 1704P31 2006V1279	Date de l'acte : 07/11/2006
	Nature de l'acte : PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS		
	Rédacteur : NOT DUHARD / ST AIGULIN		
	Domicile élu : EN LETUDE A ST AIGULIN		

Disposition n° 1 de la formalité 1704P31 2006V1279 :

Créanciers		
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
	CREDIT AGRICOLE CHARENTE-PERIGORD	

2

Demande de renseignements n° 1704P04 2023H6291

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1973 AU 23/07/2023

Disposition n° 1 de la formalité 1704P31 2006V1279 :

Débiteurs					
Numéro	Désignation des personnes			Date de Naissance ou N° d'identité	
1	HAPPY DAYS			442 110 094	
Immeubles					
Débiteurs	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		LA GENETOUZE	B 189 B 213 à B 225		

Montant Principal : 28.000,00 EUR Accessoires : 5.600,00 EUR Taux d'intérêt : 3,95 %  
Date extrême d'exigibilité : 25/11/2021 Date extrême d'effet : 25/11/2022

Dernière page de la réponse à la demande de renseignements qui comporte 3 pages y compris le certificat.

Annexe 7 : Procès-Verbal de la délibération de l'assemblée générale extraordinaire

Greffe  
du Tribunal de Commerce de  
ANGOULEME  
Palais de Justice  
- BP 215 -  
16007 ANGOULEME CEDEX  
Tél. 0 891 01 11 11

**CERTIFICAT  
DE DEPOT D'ACTES DE SOCIETE**

Concernant :

SCI HAPPY DAYS  
Puyberneuil  
16360 BORS DE BAINES

Dépôt effectué par :

SCP ORVOIRE HUET DUMAS DEMARET  
16 Rue Elie Vinet  
16300 BARBEZIEUX ST HILAIRE

Numéro RCS : ANGOULEME D 442 110 094

<35660/2006D00302>

Pièces déposées le 21/09/2006	Numéro : 6001998
Procès-verbal d'Assemblée Extraordinaire du 29/08/2006 - Immatriculation suite à transfert de siège	
Statuts mis à jour du 29/08/2006	
Liste des sièges sociaux antérieurs du 29/08/2006	

*P. de Greffier,*  
703

**Toute reproduction du présent extrait, même certifiée conforme, est sans valeur.  
LA TRAME CI-DESSUS DE COULEUR ROUGE SIGNIFIE QUE VOUS ÊTES  
EN PRÉSENCE D'UN ORIGINAL ÉMANANT DU GREFFE**

**S.C.I. HAPPY DAYS**  
**Au capital de 160,00 €**  
**Siège social : rue du Sableau**  
**17310 SAINT PIERRE D'OLERON**  
**R.C.S. MARENNES 442.110.094**

**PROCÈS VERBAL DE LA DÉLIBÉRATION DE L'ASSEMBLÉE**  
**GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DES ASSOCIÉS**  
**DU 29 août 2006**

L'AN DEUX MIL SIX,  
Le VINGT NEUF AOUT,

Les membres de la société se sont réunis en assemblée générale extraordinaire, sur convocation qui leur a été faite par la gérance.

La séance est ouverte sous la présidence du gérant.

Sont présents :

- Monsieur Michel René ALIZARD, réunissant 8 parts,
- Madame Marie Mercédès LOPEZ épouse ALIZARD, réunissant 8 parts.

Le Président constate que tous les associés sont présents et que l'assemblée peut délibérer.

Préalablement, le Président rappelle que l'immeuble où se situait le siège social de la SCI HAPPY DAYS à SAINT PIERRE D'OLERON a été vendu et qu'il convient dans ces conditions de procéder au transfert dudit siège.

**ORDRE DU JOUR**

- Transfert du siège social à BORS DE BAIGNES (16360) lieudit "Puyberneuil".

Le Président met à la disposition de l'assemblée :

- \* Un exemplaire des statuts
- \* Le texte de la résolution proposée à l'assemblée
- \* Un exemplaire de la lettre de convocation à la présente assemblée.

Monsieur le Président donne ensuite lecture du rapport de la gérance.

Et la résolution suivante est mise aux voix : . . .



### PREMIERE RESOLUTION

La collectivité des associés décide de transférer le siège de la société à **BORS DE BAIGNE (16360) lieudit "Puyberneuil** à compter de ce jour.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

### DEUXIEME RESOLUTION

En conséquence de la résolution qui précède, la collectivité des associés décide de modifier l'article 4 des statuts qui est désormais ainsi rédigé :

#### **ARTICLE 4 - SIEGE**

*Le siège social est fixé à BORS DE BAIGNE (16360) lieudit "Puyberneuil.*

*Il pourra être transféré en tout autre endroit du département sur simple décision de la gérance, et partout ailleurs en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés.*

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée.

De tout ce qui précède, il a été dressé le présent procès verbal, signé après lecture par le gérant et les associés.



Enregistré à : SERVICE DES IMPOTS DES ENTREPRISES BARBEZIEUX

Le 30/08/2006 Bordereau n°2006/350 Case n°2

Ext 545

Enregistrement : 125 €

Pénalités :

Total liquidé : cent vingt-cinq euros

Montant reçu : cent vingt-cinq euros

Le Contrôleur



Le Contrôleur des Impôts  
Francis POMMIER

STATUTS MIS A JOUR  
SUITE A MODIFICATION DE L'ARTICLE 4  
=====

**SCI HAPPY DAYS**

**IDENTIFICATION DES ASSOCIES**

Monsieur Michel René **ALIZARD**, commerçant, époux de Madame Marie Mercédès **LOPEZ**, demeurant à SAINT PIERRE D'OLERON (17310), 50, Avenue de Bel Air.

Né à PARIS (75006) le 11 mai 1957.

Marié sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de 37540 SAINT CYR SUR LOIRE , le 19 janvier 1980.

Ledit régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.

De nationalité française.

«Résident» au sens de la réglementation fiscale.

Ici présent.

Madame Marie Mercédès **LOPEZ**, commerçante, épouse de Monsieur Michel René **ALIZARD**, demeurant à SAINT PIERRE D'OLERON (17310), 50, Avenue de Bel Air.

Née à TOURS (37000) le 16 mars 1959.

Mariée sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de 37540 SAINT CYR SUR LOIRE , le 19 janvier 1980.

Ledit régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.

De nationalité française.

«Résidente» au sens de la réglementation fiscale.  
Ici présente.

## TITRE PREMIER - CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE

### Article 1 - Forme

La Société est de forme Civile.

Elle est régie par les dispositions générales et spéciales des articles 1832 à 1870-1 du Code Civil et du décret numéro 78-704 du 3 juillet 1978, et par les présents statuts.

### Article 2 - Objet

La Société a pour objet : l'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, l'aménagement, l'administration et la location de tous biens et droits immobiliers, de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question.

Et ce, soit au moyen de ses capitaux propres soit au moyen de capitaux d'emprunt, ainsi que de l'octroi, à titre accessoire et exceptionnel, de toutes garanties à des opérations conformes au présent objet civil et susceptibles d'en favoriser le développement.

Et, généralement toutes opérations civiles pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet ou susceptibles d'en favoriser le développement, et ne modifiant pas le caractère civil de la société.

### Article 3 - Dénomination

La Société est dénommée : HAPPY DAYS.

Cette dénomination doit figurer sur tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers.

Elle doit être précédée ou suivie des mots " Société Civile Immobilière " suivie de l'indication du capital social, du siège social, du numéro d'identification délivré conformément au décret numéro 97-947 du 16 Mai 1997 relatif au numéro unique d'identification des entreprises, puis de la mention « RC » suivie du nom de la ville où se trouve le Greffe où elle est immatriculée.

### Article 4 - Siège

Le siège social est fixé à : BORS DE BAINES (16360) lieudit "Puyberneuil".

Il pourra être transféré en tout autre endroit du département sur simple décision de la gérance, et partout ailleurs, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés.

### Article 5 -Durée

La Société est constituée pour une durée de 99 années

Cette durée court à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

**DECLARATION PREVUE A L'ARTICLE 53 alinéa 2  
du DECRET DU 30 mai 1984**

Je, soussigné,

Monsieur ALIZARD Michel René, demeurant à BORS DE BAIGNE (16360)  
lieudit "Puyberneuil",

Agissant en qualité de gérant de la société civile SCI HAPPY DAYS au capital  
de 160 euros, dont le siège social est transféré à BORS DE BAIGNE (16360) lieudit  
"Puyberneuil"

Déclare et atteste que la société HAPPY DAYS n'a opéré jusqu'à ce jour aucun  
transfert de siège social, celui-ci étant depuis l'origine à SAINT PIERRE D'OLERON  
(17310) rue du Sableau.

Fait en triple exemplaire,  
A BARBEZIEUX  
Le 29 août 2006



# BODACC

## BULLETIN OFFICIEL DES

# ANNONCES CIVILES ET COMMERCIALES

### ANNEXÉ AU JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



**PREMIÈRE  
MINISTRE** Direction de l'information  
légale et administrative  
*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

DIRECTION DE L'INFORMATION LÉGALE ET ADMINISTRATIVE  
26, rue Desaix, 75727 PARIS CEDEX 15  
[www.dila.premier-ministre.gouv.fr](http://www.dila.premier-ministre.gouv.fr)  
[www.bodacc.fr](http://www.bodacc.fr)

**BODACC « B »**

**Annonce n° 381**

**16 - Charente**

**GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE D'ANGOULÊME**

**Radiations**

335 329 652 RCS Angoulême.

**ALIZARD** (Michel René).

*Nom commercial* : .

*Adresse* : Commune de Rattachement Sans Domicile Fixe, 16800 Soyaux.

*Date de cessation d'activité* : 27 janvier 2023.

*Commentaires* : Radiation d'office.



### Procès-verbal provisoire d'état d'abandon manifeste

Vu les articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du code général des collectivités territoriales,  
Vu l'article 71 de la loi ALUR du 24 mars 2014,

Michel Marty, maire de la commune de La Genétouze (17360), le 15 janvier 2024 constate que l'immeuble à usage de terrain et d'habitation, appartenant à :

**Happy Days** résidant Cabinet Papin, 45 rue de la Corderie, 16000 Angoulême,

Et figurant à la matrice cadastrale, lieu-dit « **Le Rabanier** », **section B, n° 189 et n° 213 à 225, pour une contenance de 2,6570 hectares,**

n'est manifestement plus entretenu et, de surcroît, n'a pas d'habitant à titre habituel.

L'état d'abandon se caractérise de la manière suivante :

- La maison est à l'état délabré
- La porte et les fenêtres sont cassées,
- Le toit est envahi par le lierre laissant des infiltrations d'eau,
- Le plafond s'est écroulé en partie et menace de s'écrouler pour le reste,
- Les murs sont fissurés
- Le terrain est envahi par les ronces.

Ces constatations attestent de l'état d'abandon de l'immeuble.

Au vu de ces constatations et pour remédier aux désordres constatés, les travaux suivants s'avèrent nécessaires et indispensables pour faire cesser l'état d'abandon manifeste dans lequel il se trouve :

- Démolition de la maison et évacuation des gravats et matériaux.
- Débroussaillage du terrain.

En application des dispositions de l'article L. 2243-2 du code général des collectivités territoriales, ce procès-verbal sera affiché en mairie ainsi que sur la parcelle pendant trois (3) mois et sera inséré dans les journaux Haute-Saintonge et Sud-Ouest.

Il sera également notifié au(x) propriétaire(s), titulaires de droits réels.

Fait à La Genétouze, le 15 janvier 2024

Le maire,





## **Certificat d'affichage du procès-verbal provisoire d'état d'abandon manifeste d'un bien.**

**Certificat de l'affichage du procès-verbal provisoire constatant l'état d'abandon manifeste d'un bien composé d'une maison à l'état délabré et d'un terrain attenant envahit par la végétation au lieu-dit « Le Rabanier » sur la commune de La Genétouze (17360).**

Je soussigné, Michel Marty, maire de la commune de La Genétouze (17360) certifie que le procès-verbal provisoire dressé par moi, le 15 janvier 2024, constatant l'état d'abandon du bien situé lieu-dit « Le Rabanier » composé d'une maison à l'état délabré et d'un terrain attenant envahit par la végétation, a été affiché en mairie, sur les lieux et à la proximité visible la plus proche du site du 15 janvier 2024 au 29 avril 2024.

Conformément au L 2243-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, il a également fait l'objet d'une insertion dans les journaux Sud-Ouest et Haute-Saintonge le 19 janvier 2024. Il a été adressé par courrier simple le 17 janvier 2024, puis par courrier recommandé avec accusé de réception le 29 janvier 2024 qui sont revenus avec la mention destinataire inconnu à l'adresse.

Considérant qu'aucune suite n'a été donnée par le propriétaire ou ses ayants droit et que le délai de trois mois prévus à l'article L. 2243-3 du Code général des collectivités territoriales est expiré.

En foi de quoi, j'ai établi le présent certificat.

Fait à La Genétouze, le 29 avril 2024

Le maire de la commune de La Genétouze,

Michel Marty



**SudOuest-Legales.com**

Un service dédié à la publication de vos annonces légales  
mail : [contact-legales@sudouest.com](mailto:contact-legales@sudouest.com)

**sudouest-legales.com**  
Contact service  
ANNONCES OFFICIELLES ET LEGALES :  
05 35 31 27 72 - 05 35 31 27 71

## ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce  
Réf. : L2400181  
est commandée pour paraître,  
sous réserve de conformité à son usage, dans :

**Edition : Sud Ouest / Edition Charente-Maritime**

**Département : 17**

**Date de parution : 19 janvier 2024**

Fait à Bordeaux, le 17 janvier 2024

L'éditeur du Groupe SUD OUEST

*La Genétouze*

### PROCÈS-VERBAL PROVISOIRE D'ETAT D'ABANDON MANIFESTE

Vu les articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du code général des collectivités territoriales,  
Vu l'article 71 de la loi ALUR du 24 mars 2014,  
Michel Marty, maire de la commune de La Genétouze (17360), le 15 janvier 2024 constate que l'immeuble à usage de terrain et d'habitation, appartenant à :  
Happy Days résident Cabinet Papin, 45 rue de la Corderie, 16000 Angoulême,  
Et figurant à la matrice cadastrale, lieu-dit « La Rabanier », section B, no 189 et n° 213 à 225, pour une contenance de 2,6570 hectares,  
n'est manifestement plus entretenu et, de surcroît, n'a pas d'habitant à titre habituel.  
L'état d'abandon se caractérise de la manière suivante :

- La maison est à l'état délabré
- La porte et les fenêtres sont cassées,
- Le toit est envahi par le lierre laissant des infiltrations d'eau,
- Le plafond s'est écroulé en partie et menace de s'écrouler pour le reste,
- Les murs sont fissurés
- Le terrain est envahi par les ronces.

Ces constatations attestent de l'état d'abandon de l'immeuble.  
Au vu de ces constatations et pour remédier aux désordres constatés, les travaux suivants s'avèrent nécessaires et indispensables pour faire cesser l'état d'abandon manifeste dans lequel il se trouve :

- Démolition de la maison et évacuation des gravats et matériaux.  
- Décrassement du terrain.  
En application des dispositions de l'article L. 2243-2 du code général des collectivités territoriales, ce procès-verbal sera affiché en mairie ainsi que sur la portelle pendant trois (3) mois et sera inséré dans les journaux Haute-Saintonge et Sud-Ouest. Il sera également notifié aux(x) propriétaire(s), titulaires de droits réels.  
Fait à La Genétouze, le 15 janvier 2024  
Le maire,

Cette attestation vous est adressée sous réserve d'incidents techniques et/ou de cas de force majeure. Le journal peut être amené à vous adresser une attestation de parution modifiée après vérification des données saisies (modification de date de parution, de périodicité du journal...)

L'usage des rubriques Petites annonces des journaux doit être conforme à leur destination. Le groupe SUD OUEST s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du journal et ne respectant pas les conditions générales de vente.  
La présentation de l'annonce est à titre indicatif. Elle permet de valider les éléments du texte. Selon le support choisi, la présentation peut être différente.

## ATTESTATION DE PARUTION

Département : 17

Journal : HAUTE SAINTONGE

Parution : 19 janvier 2024

Référence n°HSL005209

JONZAC, le 17 janvier 2024

---

### **Procès-verbal provisoire d'état d'abandon manifeste**

Vu les articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du code général des collectivités territoriales,

Vu l'article 71 de la loi ALUR du 24 mars 2014,

Michel Marty, maire de la commune de La Gâtineuse (17360), le 15 janvier 2024 constate que l'immeuble à usage de terrain et d'habitation, appartenant à :

Happy Days résidant Cabinet Papin, 45 rue de la Corderie, 16000 Angoulême,

Et figurant à la matrice cadastrale, lieu-dit « Le Rabanier », section B, n° 189 et n° 213 à 225, pour une contenance de 2,6570 hectares, n'est manifestement plus entretenu et, de surcroît, n'a pas d'habitant à titre habituel.

L'état d'abandon se caractérise de la manière suivante : la maison est à l'état délabré, la porte et les fenêtres sont cassées, le toit est envahi par le lierre laissant des infiltrations d'eau, le plafond s'est écroulé en partie et menace de s'écrouler pour le reste, les murs sont fissurés, le terrain est envahi par les ronces.

Ces constatations attestent de l'état d'abandon de l'immeuble.

Au vu de ces constatations et pour remédier aux désordres constatés, les travaux suivants s'avèrent nécessaires et indispensables pour faire cesser l'état d'abandon manifeste dans lequel il se trouve : démolition de la maison et évacuation des gravats et matériaux, débroussaillage du terrain.

En application des dispositions de l'article L. 2243-2 du code général des collectivités territoriales, ce procès-verbal sera affiché en mairie ainsi que sur la parcelle pendant trois (3) mois et sera inséré dans les journaux Haute-Saintonge et Sud-Ouest.

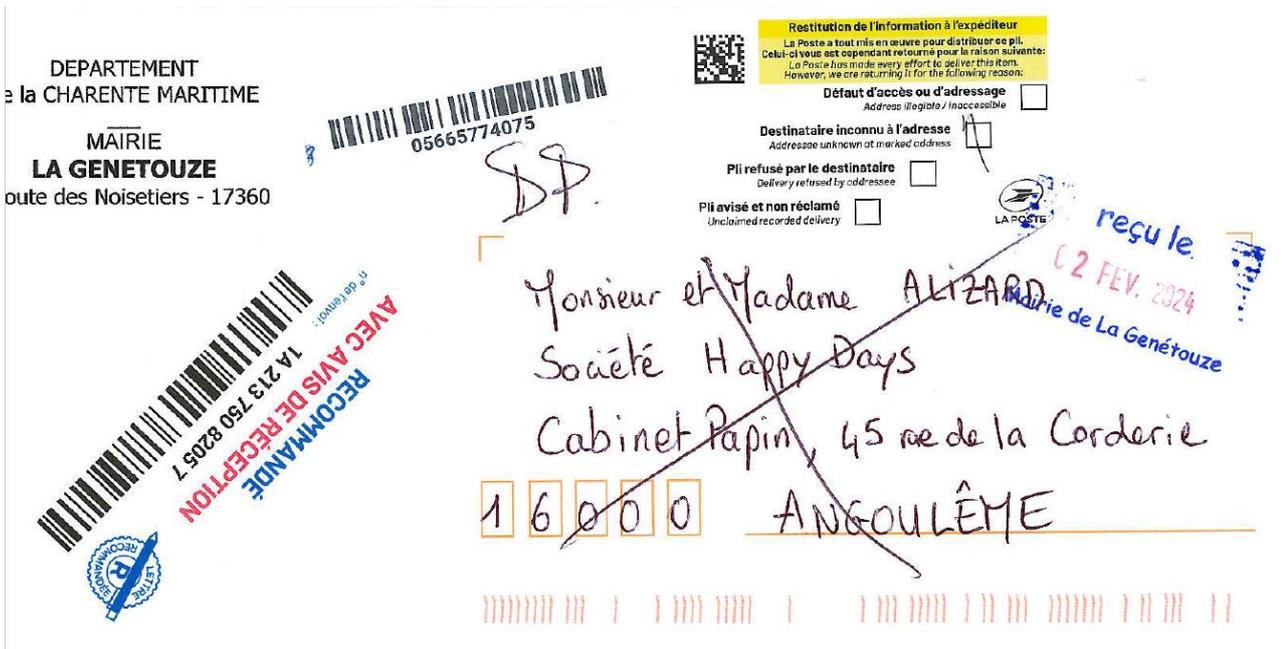
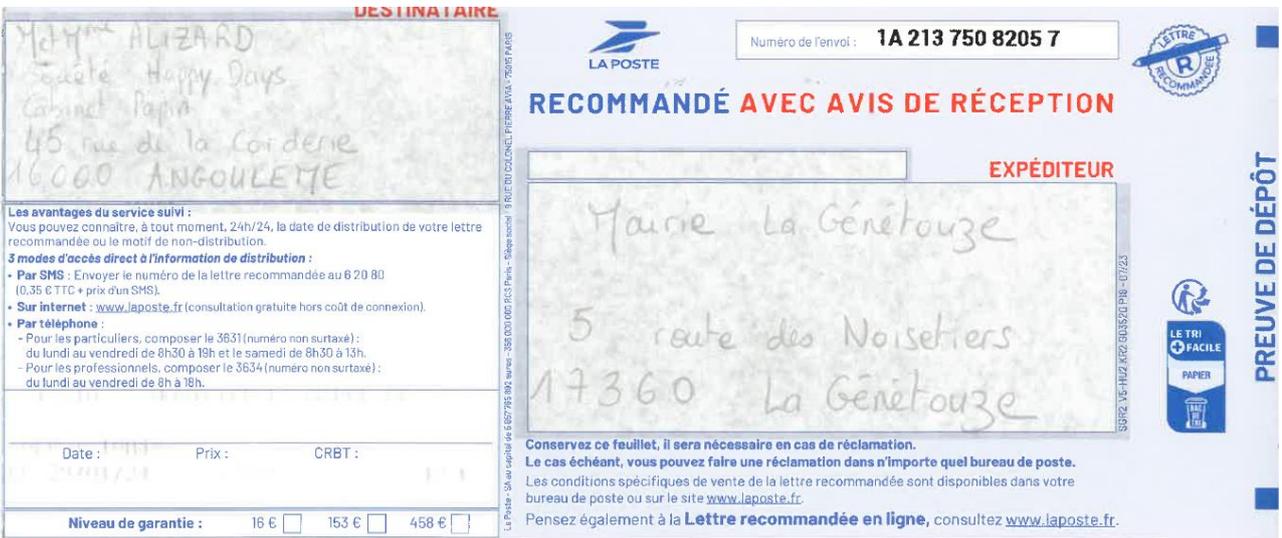
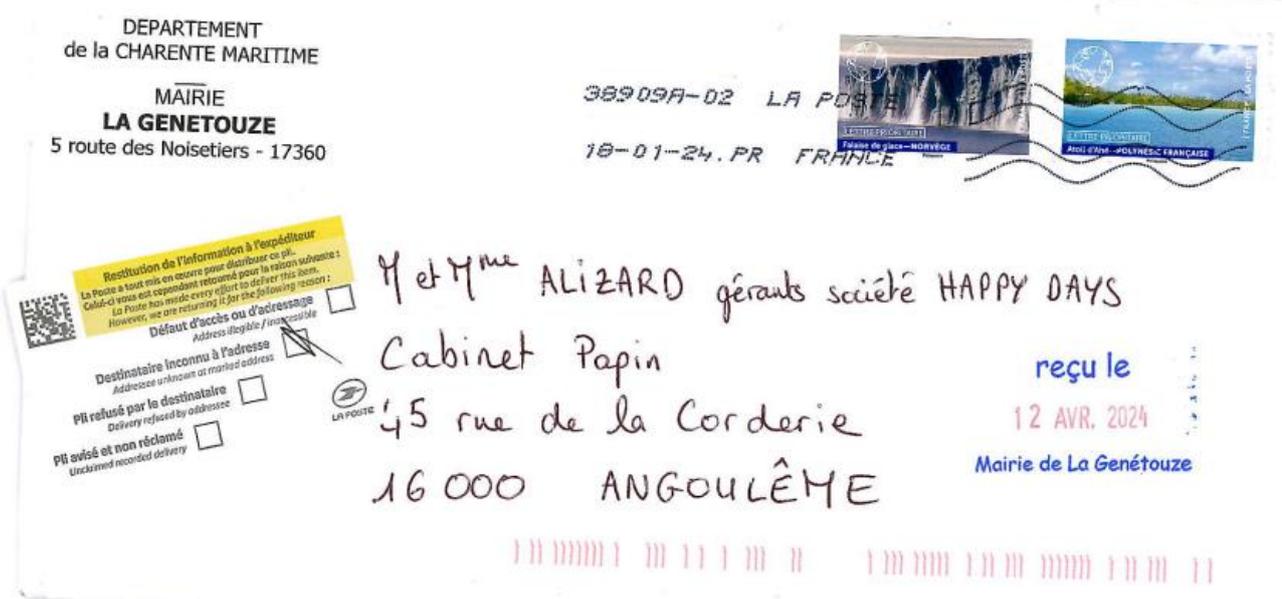
Il sera également notifié au(x) propriétaire(s), titulaires de droits réels.

Fait à La Gâtineuse, le 15 janvier 2024

Le maire,

---

Annexe 12 : Retour des courriers de notification du PV provisoire





## Procès-verbal définitif d'état d'abandon manifeste

Michel Marty, maire de la commune de La Genétouze (17360), le 29 avril 2024,

Vu les articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du code général des collectivités territoriales,

Vu le procès-verbal provisoire d'état d'abandon manifeste du 15 janvier 2024, concernant l'immeuble à usage de terrain et d'habitation figurant à la matrice cadastrale, lieu-dit « Le Rabanier », section B, n° 189 et n° 213 à 225 pour une contenance de 2,6570 hectares,

Vu la notification effectuée en mairie de La Genétouze, le 15 janvier 2024, notifié par courrier le 17 janvier 2024 puis par lettre recommandée avec AR en date du 29 janvier 2024 à M et Mme ALIZARD gérants de la société Happy Days, Cabinet Papin, 45 rue de la Corderie, 16000 Angoulême, revenu avec la mention destinataire inconnu à l'adresse,

Vu le certificat d'affichage de ce procès-verbal, du 15 janvier 2024 au 29 avril 2024, en mairie de La Genétouze et à proximité de l'immeuble concerné,

Vu les attestations de parution de ce procès-verbal dans les journaux Haute-Saintonge et Sud Ouest en date du 19 janvier 2024,

Considérant qu'il résulte du procès-verbal provisoire un état d'abandon qui se caractérise de la manière suivante :

- La maison est à l'état délabré
- La porte et les fenêtres sont cassées,
- Le toit est envahi par le lierre laissant des infiltrations d'eau,
- Le plafond s'est écroulé en partie et menace de s'écrouler pour le reste,
- Les murs sont fissurés
- Le terrain est envahi par les ronces.

Au vu de ces constatations et pour remédier aux désordres constatés, les travaux suivants s'avèrent nécessaires et indispensables pour faire cesser l'état d'abandon manifeste dans lequel il se trouve :

- Démolition de la maison et évacuation des gravats et matériaux.
- Débroussaillage du terrain.

Considérant qu'aucune suite n'a été donnée par le propriétaire ou ses ayants droit et que le délai de trois mois prévus à l'article L. 2243-3 du Code général des collectivités territoriales est expiré,

**Constate l'état d'abandon manifeste de ce bien.**

De quoi je dresse le présent procès-verbal qui a été clos le 29 avril 2024, à 9 heures, heure légale, et qui restera en mairie à la disposition du public après sa notification aux intéressés, et a signé.

Fait à La Genétouze, le 29 avril 2024,

Le maire,

**AR Prefecture**

017-211701735-20240429-24\_13-DE  
Reçu le 03/05/2024

2024/13

**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL**

**Séance du 29 avril 2024**

**NOMBRE DE MEMBRES**

**En exercice : 10**  
Présents : 7  
Excusés : 3  
**Nbre de suffrages exprimés :**  
Pour : 7  
Contre : 0  
Abstention(s) : 0

**Date de convocation**

22/04/2024

**Date d'affichage**

22/04/2024

L'an deux mille vingt-quatre, le **vingt-neuf avril** à 20 heures, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence du Maire, Michel MARTY.

**Présents :** ARSICAUD Pascal, BERGER Bernard, JAUDEAU Véronique, MARTY Michel, GAUTRIAUD Magali, SAINTONGEY Alexandra RAFFIER Joëlle

**Excusés :** AVRIL Alexandre - HILLAIRET Sylvain - GROSLAUD Didier

**Pouvoir :**

**Secrétaire de séance :** JAUDEAU Véronique

**Déclaration de l'immeuble lieu-dit « Le Rabanier »,  
section B, n° 189 et n° 213 à 225,  
en état d'abandon manifeste**

Acte rendu exécutoire après  
dépôt en Préfecture le :

/ /

Et publication du :

/ /

Vu les articles L 2243-1 et suivants du code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,

Vu le procès-verbal provisoire d'état d'abandon manifeste du 15 janvier 2024 concernant l'immeuble à usage de terrain et d'habitation figurant à la matrice cadastrale, lieu-dit « Le Rabanier », section B, n° 189 et n° 213 à 225, pour une contenance de 2,6570 hectares,

Vu la notification effectuée en mairie de La Genétouze le 15 janvier 2024, adressée par courrier le 17 janvier 2024 puis par lettre recommandée avec AR en date du 29 janvier 2024 à M et Mme ALIZARD gérants de la société Happy Days, Cabinet Papin, 45 rue de la Corderie, 16000 Angoulême, revenu avec la mention destinataire inconnu à l'adresse,

Vu l'estimation de ce bien réalisée par la Direction des services fiscaux le 16 avril 2024 évaluant sa valeur vénale à 11750 €,

Vu le procès-verbal définitif d'état d'abandon manifeste du 29 avril 2024,

Considérant que les procès-verbaux dressés à titre provisoire et définitif les 15 janvier 2024 et 29 avril 2024 relatifs à l'immeuble n'ont fait l'objet d'aucune suite de la part du propriétaire. En effet, le propriétaire n'a exécuté aucun des travaux prescrits dans les trois mois suivant la notification et la publication du procès-verbal provisoire, ni depuis l'intervention du procès-verbal définitif,

Considérant que cet immeuble, après acquisition par la Communauté de Communes de Haute-Saintonge et à l'exécution des travaux d'aménagement pourrait être affecté à la réalisation d'une opération d'utilité collective pour la souveraineté énergétique et la protection de l'environnement.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,

- décide qu'il y a lieu de déclarer l'immeuble lieu-dit « Le Rabanier »,

**AR Prefecture**

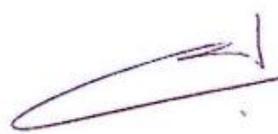
017-211701735-20240429-24\_13-DE  
Reçu le 03/05/2024

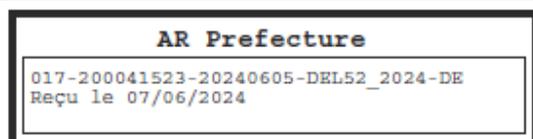
2024/13

section B, n° 189 et n° 213 à 225, en état d'abandon manifeste ;

- approuve que l'immeuble abandonné puisse être utilisé en vue d'une opération d'utilité collective pour la souveraineté énergétique et la protection de l'environnement et notamment pour l'implantation de panneaux photovoltaïques au sol et aux compensations environnementales associées ;
- décide que la Communauté de Communes de Haute-Saintonge engagera la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique dudit immeuble dans les conditions prévues à l'article L 2243-4 du CGCT et par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Ainsi délibéré les jours, mois et an que dessus.  
Ont signé au registre les membres présents.  
Pour extrait certifié conforme.  
Le Maire, Michel MARTY





**COMMUNAUTÉ DES COMMUNES DE LA HAUTE SAINTONGE**

\*\*\*\*\*  
**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**  
\*\*\*\*\*

L'an deux mille vingt-quatre le 05 juin 2024, à 15 h 00, le Conseil Communautaire dûment convoqué le 28 mai 2024, s'est réuni au Centre des Congrès de Haute-Saintonge à Jonzac, sous la présidence de Monsieur Claude BELOT, Président.

**Etaient présents :** ARRIVE Roland, MAINDRON Bernard, COSSON-DESCUBES Suzy, CHAINIER Bruno, LAPARLIERE Alain, DESSAIVRE Jean-Jacques, ANNEREAU Thierry, AUDEBERT Michel, TONNEAU Jean-Marie, BIRON Cécile, SAUVEZIE Dominique, BLANC Jeanne, JOURDAIN Serge, RODE Michel, PLAT Pierre, PICQ Patrick, CLEMENCEAU Thierry, FESTAL Emmanuel, VIDEAU Jean-Michel, QUOD Michel, TARDY Isabelle, LHERMITE Karine, ANDRE Franck, MARSAUD Eliane, CARRÉ Joël, LAVALETTE Christian, GIRAudeau Daniëlle, ROZOT Daniel, BOISSELET Claude, POTIER Jean Philippe, NEAU Christelle, CABRI Christophe, BELOT Claude, BRIÈRE Christel, RAVET Pierre-Jean, THIBAUT Annick, LACHAMP Barbara, COUÉ Jean-François, CARTRON Jean Pascal, DELUT Jean-Luc, MARTY Michel, BOOR Pascal, BERGIER Paul, FORTIER Manuella, DEBORDE Bruno, TALBOT Michel, MENNEGUERRE Philippe, SEGUIN Bernard, DURET Chantal, LECLERC Gérard, DEBS Elisabeth, GIRAudeau Patrick, POUJADE Yves, BOULLE Christophe, MOUCHEBOEUF Julien, GUILLEMAIN Ghislaine, NUVET Raymond, PERONNEAU Chantal, GERVREAU Didier, LEFEVRE-FARCY Didier, REYNAL Jean, MASERO Michel, PAVIE Christophe, RAPITEAU Jean Michel, MIGNOT Stéphane, DUGUE Christian, BUREAU Marie-Christine, CHARLASSIER Hervé, BOTTON Jacky, VIAUD Thierry, SUIRE Claudine, CLEMENT Gérard, AMIAUD Dominique, QUANTIN Brigitte, NIVARD Laurent, VION Michel, CAPPELAERE Gérard, QUESSON Jacky, HUILLIN Christian, MARTIAL Claude, CONTE Marie-Hélène, TESSONNEAU Raymond, PRÉVOT Marie Catherine, DEFOULOUNOUX David, ROBERT Bruno, CHAUSSEREAU Joël, BRUA Christiane, FEUILLET Alain, EDOUARD Loïc, FOUCHÉ Guy, BOUCHET Jean Pierre, ARCHAMBAUD Yves, OCTEAU Bernadette, THOMAS Jean-Marc, PENAUD Cyril, SCIARD Hughes, MARIAN Jean-Pierre, MEUGNIOT Benoît, MARCHAIS Jean Michel, PAIN Charles, BERTRAND Marc, PÉRENNÉS Jacques, BONIN Lionel, BOURSIER Eric.

**Etaient représentés :** BROSSARD Bernard par MAURET Olivier, RAYMOND Serge par GILLIBERT André, BORDE Pierre par FURET Henri, BERTRAND Georges par COTARD Gérard, FAURE Bruno par VANTHOURNOUT Lucile, LANGLAIS Jean-Charles par POTET Christiane, MICHEAU Jackie par PRODHOMME Laurent, MAZZOCCHI Jean François par GODET Philippe, GERVREAU Jean Pierre par PILLET Anthony, BOURDEZEAU Laurence par HEULIN Valérie, PAILLE Jean Marc par VIGNEAU Alain, OLIVIER Fabrice par BRUANT Franck, AMAT Pierre par LARGEAU Agnès.

**Procurations :** MARRAUD Christine à FESTAL Emmanuel, MORASSUTTI Nicolas à PERONNEAU Chantal, VELEZ Jean-Michel à CLEMENT Gérard, LOPEZ Evelyne à QUESSON Jacky, MARCHESIN Dominique à CHARLASSIER Hervé, MAINGOT Maud à PAVIE Christophe.

**Absents excusés :** TROGER Joël, OLLIVIER Michel, PERRIER Jean-François, POZZOBON Alain, MATTIAZZO Lise, ROY Pierre Noël, BADIE Vincent, CHATELAIN Patrick, CHAILLOU Philippe, MARRAUD Christine, BIGEY Laurent, VALLIER Marie-Hélène, FREDERIC Daniel, SALAH Christian, LANDREAU Bernard, ROUGER Christian, DIEZ Elisabeth, BRIAUD Céline, GRUEL Marie-Françoise, MORASSUTTI Nicolas, LETOURNEAU Antony, TELINGE Sophie, VELEZ Jean-Michel, GAGNON-BABIN Julie, YOU Agnès, FRADON Jean Marie, BERTHELOT Patrick, BONNIN Christophe, DRIBAUT Anne, CHERAT Patrick, MOUNIER Pascal, LOPEZ Evelyne, BERNARD Didier, DE OLIVEIRA Katia, MALANGIN Sylvie, MARCHESIN Dominique, DUFOUR Christian, PERUFFO Bernard, MAINGOT Maud, GEORGEON Raphaël, RABEYROLLES Bastien.

Nombre de délégués communautaires en exercice : 158

Nombre de présents : 117

Nombre de votants : 123

Nombre d'absents excusés : 41

Nombre d'absents ayant donné procuration : 6

Monsieur Julien MOUCHEBOEUF a été élu secrétaire.

**Objet : Procédure de parcelles en état d'abandon manifeste, sur la commune de La Genétouze (annexe Projet simplifié)**

*Conformément aux articles L 2243-1 à L 2243-4 du Code Général des Collectivité Territoriales, il est possible de mettre fin à une situation d'abandon d'un immeuble bâti ou non bâti, sans occupant et manifestement plus entretenu. En cas d'inaction de son propriétaire, il est possible d'en acquérir la propriété, au terme d'une procédure d'expropriation simplifiée.*

Contexte de la présente opération

017-200041523-20240605-DEL52\_2024-DE

Reçu le 07/06/2024

L'objet de la présente procédure d'état d'abandon manifeste est l'ensemble des parcelles cadastrées B 189, B 213 à B 225, d'une contenance totale de 2,0570 hectares, situées Lieu-dit « Le Rabanier » à La Genétouze (17360).

Ces parcelles appartiennent à la société Happy Days, dont les propriétaires n'ont pu être retrouvés malgré les recherches ; par conséquent, il est impossible de procéder à une acquisition par voie amiable.

La société Happy Days, identifiée sous le numéro SIRET 442 110 094 00020, a été radiée au registre du commerce et des sociétés en date du 16/07/2014.

Le Service des Impôts Foncier, interrogé en date du 25/09/2023, a confirmé que les taxes foncières étaient non payées depuis 2020.

La commune de La Genétouze a constaté un état d'abandon manifeste sur l'ensemble du bien. Ce dernier, accessible à tous, est composé :

- d'une maison à l'état délabré menaçant de s'effondrer
- d'un terrain non débroussaillé.

Cela génère un risque pour les biens et les personnes en cas d'éboulement de la maison, mais également un risque pour l'environnement attenant, en cas de feux de végétation.

Une procédure de parcelles en état d'abandon manifeste a donc été lancée par la commune de La Genétouze, qui souhaite que l'expropriation simplifiée se fasse au profit de la Communauté des Communes de la Haute-Saintonge, en faveur de la réalisation du projet photovoltaïque.

#### Enjeux de l'aménagement projeté

L'état d'abandon constaté générant un risque pour les biens et les personnes en cas d'éboulement de la maison, mais également un risque pour l'environnement attenant, en cas de feux de végétation ; la Communauté de Communes de Haute-Saintonge souhaite mettre fin aux désordres constatés, en procédant :

- au débroussaillage du terrain ;
- à la démolition de la maison et à l'évacuation des gravats et matériaux ;
- en mettant ces terrains abandonnés à disposition de l'entreprise BayWa r.e. pour y développer un projet innovant de centrale photovoltaïque.

Dans un contexte où le foncier est devenu un enjeu crucial de l'aménagement, la maîtrise foncière de ces terrains contribuera à la réalisation d'une opération d'aménagement et d'équipement collectif qui doit être menée sur La Genétouze.

En effet, les parcelles B 189, B 213 à B 225 font partie du périmètre de l'étude d'impact sur l'environnement du projet de parc photovoltaïque de Haute-Saintonge défini par la CDCHS et Baywa.re.

Par conséquent il est considéré de l'intérêt général de :

- mobiliser du foncier non utilisé, afin de respecter le principe de sobriété foncière imposé par le SCoT ;
- assurer la protection de l'environnement en évitant les implantations sur les zones à forts enjeux environnementaux et en valorisant des zones à moindre enjeux, telles que préconisées par le bureau d'études Biotope ;
- assurer la souveraineté énergétique du territoire, puisque le projet qui va être mené prévoit la production et le stockage d'énergie verte avec chaque année 58 millions de kWh soit l'équivalent de la consommation domestique de 30 000 personnes (42% des résidents du territoire).

#### Caractéristiques de l'aménagement projeté

##### *Remise en état*

La CDCHS s'engage à :

- débroussailler ;
- procéder à la démolition de la maison et à l'évacuation des gravats et matériaux.

##### *Evaluation du coût*

**AR Prefecture**017-200041523-20240605-DEL52\_2024-DE  
Reçu le 07/06/2024

N° 52 / 2024

	Montant HT
Acquisition foncière	11 750,00 €
Démolition et évacuation	1 499,50 €
Nettoyage terrain	929,95 €
<b>Global</b>	<b>14 179,45 €</b>

L'avis du Domaine, sollicité sous le dossier n°16688444, a donné une valeur de 10 000€, à laquelle s'ajoute 1 750€ d'indemnité de réemploi. Il est proposé aux Conseillers Communautaires de suivre cet avis, et de réaliser l'acquisition au prix de 11 750 €.

**Mise à disposition du public**

Le projet simplifié d'acquisition publique sera mis à disposition du public à l'accueil de la CDCHS (aux horaires d'ouverture), et à la mairie de La Genétouze (aux horaires d'ouverture).

Le projet simplifié d'acquisition publique sera également consultable sur le site internet de la CDCHS via le lien suivant : <https://www.haute-saintonge.org/la-communaute/affichage/procedure-s-en-cours>

**Ceci étant exposé,**

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment l'article L.2243-1 à L.2243-4 ;

Vu la délibération n°2024/13 du conseil municipal de la commune de La Genétouze, en date du 29 avril 2024 déclarant les parcelles B 189 et B 213 à B 225 en état d'abandon manifeste, et décidant d'en poursuivre l'expropriation pour cause d'utilité publique au profit de la Communauté des Communes de la Haute-Saintonge ;

Vu le dossier simplifié d'acquisition publique des parcelles B 189 et B 213 à B 225 ;

Vu l'estimation des Domaines datée du 16 avril 2024 ;

Entendu le rapport de présentation ;

A l'unanimité l'Assemblée Délibérante décide de :

- Approuver le dossier simplifié d'acquisition publique des parcelles B 189 et B 213 à B 225 sises La Genétouze ;
- Mettre à disposition du public le dossier simplifié d'acquisition publique, du 10 juin au 12 juillet 2024 :
  1. à l'accueil de la CDCHS aux horaires d'ouverture,
  2. à l'accueil de la mairie de La Genétouze aux horaires d'ouverture,
  3. en ligne sur le site internet de la CDCHS ;
- Mettre à disposition du public ce dossier simplifié d'acquisition publique à l'accueil de la CDCHS, aux horaires d'ouverture, à l'accueil de la mairie de La Genétouze, aux horaires d'ouverture, et en ligne sur le site internet de la CDCHS ;
- Autoriser le Président à déposer auprès du Préfet de la Charente-Maritime une demande en vue de l'obtention de la Déclaration d'utilité publique (DUP) du projet d'aménagement des parcelles B 189 et B 213 à B 225 et de l'arrêté de cessibilité ;
- Autoriser le Président à accomplir toutes les formalités entraînées par ce projet ainsi qu'à signer les actes et tous les autres documents ;
- Autoriser le Président à prendre toutes les dispositions utiles à l'exécution des travaux correspondants.

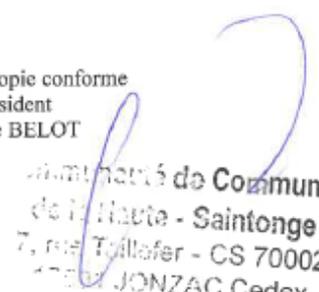
Fait et délibéré à Jonzac, les jours, mois et an que dessus.

Ont signé au registre tous les membres présents.

Publié et notifié le  
Le Président  
Claude BELOT

**07 JUIN 2024**  
  
Communauté de Communes  
de la Haute - Saintonge  
7, rue Taillefer - CS 70002  
17501 JONZAC Cedex

Pour copie conforme  
Le Président  
Claude BELOT

  
Communauté de Communes  
de la Haute - Saintonge  
7, rue Taillefer - CS 70002  
17501 JONZAC Cedex



Direction Générale Des Finances Publiques

Le 16/04/2024

Direction départementale des Finances Publiques de  
Charente-Maritime

Pôle d'évaluation domaniale

24, Avenue de Fétilly  
17 000 LA ROCHELLE

téléphone : 05 46 00 39 39

mél. : [ddfip17.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip17.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

Le Directeur départemental des Finances  
publiques de la Charente-Maritime

à

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Christophe RANGER

Courriel : [christophe.ranger@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:christophe.ranger@dgfip.finances.gouv.fr)

Téléphone : 05 46 50 44 69

Portable : 06 22 98 30 98

Monsieur le Président de la Communauté des  
Communes de la Haute-Saintonge

Réf DS : 16688444

Réf OSE : 2024-17173-27724

**AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VENALE**

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr](https://www.collectivites-locales.gouv.fr)



*Nature du bien :* Parcelles de terrain et Ruine

*Adresse du bien :* Le Rabanier  
17 360 LA GENETOUBE

*Valeur :* **10 000,00 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 % soit 11 750,00 € avec indemnité de rempli**  
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

Communauté des Communes de la Haute-Saintonge.  
affaire suivie par : Madame BALLANGER Aude.

## 2 - DATES

de consultation :	09/04/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	Néant
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Du bureau
du dossier complet :	15/04/2024

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input checked="" type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

La Communauté des Communes de la Haute-Saintonge souhaite acquérir des terrains dans le cadre d'une procédure d'état d'abandon manifeste d'un bien en vue de l'implantation d'une centrale Photovoltaïque pour le compte de la commune de La Génétouze.

Le conseil municipal de la commune prévoit de donner délégation à la CDC de la Haute-Saintonge par vote et délibération lors du conseil municipal à venir du 29 avril 2024.

Le consultant n'a pas mentionné de prix envisagé.

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

La Genétouze est une commune rurale du Sud de la Charente-Maritime. Elle est située dans l'arrondissement de Jonzac au sein de la Communauté des Communes de la Haute-Saintonge.



### 4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Les parcelles à évaluer sont situées au Nord-Est de la commune de La Genétouze à proximité du circuit automobile de Haute Saintonge.



### 4.3. Références cadastrales

Les parcelles sous expertise figurent au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie en m <sup>2</sup>	Nature réelle
LA GENETOUZE	B 221	Le Rabanier	865	Bois Taillis
	B 225		7 135	
	B 220		2 040	
	B 213		4 225	
	B 214		610	
	B 219		1 930	
	B 224		3 140	
	B 215		1 100	
	B 189		365	
	B 218		620	
	B 216		1 000	
	B 222		800	Bois Taillis
	B 217		630	
	B 223		2 110	
<b>TOTAL</b>			<b>26 570 m<sup>2</sup></b>	



Vue cadastrale



Vue aérienne

#### 4.4. Descriptif

Les parcelles à évaluer sont actuellement en nature de terrain boisé de type bois-taillis.

La parcelle B 216 supporte une construction en ruine, suivant les informations transmises par le consultant et mentionnées dans le PV provisoire d'état d'abandon manifeste en date du 15/01/2024.

L'acte d'acquisition mentionne : « Une maison d'habitation ancienne et vétuste, entièrement à rénover, comprenant sur simple rez-de-chaussée deux pièces avec un chai attenant et diverses parcelles en nature de friches ».

#### 4.5. Surfaces du bâti

Le bâti présent sur la parcelle B 216 présente une surface de 37 m<sup>2</sup> selon les informations enregistrées dans l'application cadastrale MAJIC3.

COMMUNE : 173 LA GENETOUIZE		INVARIANT : 0065487 Z	
REFERENCE DU LOCAL : B 0216 01 01 00 01001			
NATURE DU LOCAL MAISON		LOCAL SOCIAL :	
NUMERO PASSERELLE : 00000000	MOTIF : ET POURCENTAGE : 000 DU DEGREVEMENT ECF		
NUMERO DE PIECES PRINCIPALES : 2	SURFACE DES PIECES : 37 M <sup>2</sup>		
ADRESSE DE L'ENTREE DU LOCAL			
NUMERO DE VOIRIE	VOIE	CODE VOIE	
5087	LE RABANIER	00212	

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Les parcelles sont la propriété de la SCI « HAPPY DAYS » suivant acte d'acquisition en date du 7/11/2006 pour un prix de 38 112,00 €.

### 5.2. Conditions d'occupation

Le bien est estimé libre d'occupation.

## 6 - URBANISME

### 6.1.Règles actuelles

Zone N : Zone naturelle et forestière.



### 6.2.Date de référence et règles applicables

PLU approuvé le 26/07/2023.

## 7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

#### 8.1.1.Sources Internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

S'agissant de parcelles en nature de bois-taillis et d'une ruine, deux études de marché ont été menées par nature de biens.

#### Etude de marché de Bois-Taillis :

L'étude de marché a porté sur des cessions récentes (03/2021 à 03/2024) de bois-taillis dans un rayon de 5 km.

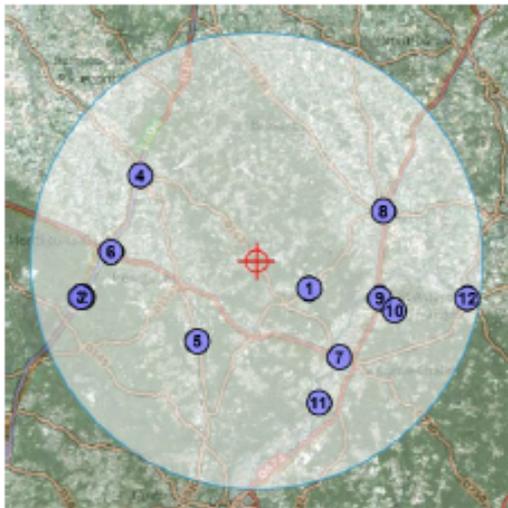
Synthèse des prix de la sélection					
Année	Période	Prix au m <sup>2</sup> (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2021	mars-décembre	0,22	0,22	0,07	0,36
2022	janvier-décembre	0,16	0,16	0,16	0,16
2023	janvier-décembre	0,37	0,37	0,17	0,57
Synthèse		0,27	0,17	0,07	0,57

Termes	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>	Nature de bien
1	167/E/774/	LE FOUILLOUX	LA CROIX DE NADEAU	28/11/2021	2 797	1 000,00	0,36	Tails
2	241/B/202/	MONTGUYON	FIEF DUVAL	28/05/2023	2 338	400,00	0,17	Tails
3	280/W/1326/1324/	NEUMICQ	BARAILLON	18/08/2022	21 581	3 362,00	0,16	Tails
4	173/B/848/1162/843/844/	LA GENETOUBE	BAZIL	27/04/2023	2 100	1 200,00	0,57	Tails
5	173/W/920/	LA GENETOUBE	AU FUMA	12/11/2021	23 110	1 700,00	0,07	Tails

Le prix moyen des termes issus de l'étude de marché est de 0,27 €/m<sup>2</sup>, avec un prix minimum de 0,07 €/m<sup>2</sup>, un prix maximum de 0,57 €/m<sup>2</sup> et un prix médian de 0,17 €/m<sup>2</sup>.

### **Etude de marché de ruines :**

L'étude de marché a porté sur des cessions récentes (03/2021 à 03/2024) de biens en mauvais état ou en nature de ruines dans un rayon de 20 km.



Synthèse des prix de la sélection					
Année	Période	Prix au m <sup>2</sup> (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2021	mars-décembre	155,79	151,47	119,05	201,15
2022	janvier-décembre	202,01	200,00	162,79	280,42
2023	janvier-décembre	207,47	208,33	134,41	279,66
Synthèse		187,97	193,42	119,05	279,66

Termes	Ref. Cadastres	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Nbre pièces	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)	Descriptif acte
1	1731Z157V	17	LA GENETOUIZE	6035 LES MOULIERES	05/07/2022	1870	0	96	25	6 000,00	200,00	Un immeuble en ruine sans eau ni électricité
2	381AC177V	17	BEDENAC	6126 CHERZAC EST	10/09/2021	1700	2	297	84	10 000,00	119,05	Une maison à usage d'habitation en très mauvais état
3	381BP160162165V	17	BEDENAC	6137 CHERZAC OUEST	11/05/2021	1790	3	721	87	17 500,00	201,15	Deux maisons individuelles moyennes à usage d'habitation à rénover entièrement, et terrain.
4	1041AC166V	17	CHEVANCEAUX	6 CHE DE LA FAURIE	28/06/2021	1932	1	195	62	8 000,00	129,03	Une maison de ville à rénover entièrement sans confort de plain-pied.
5	1101B187V	17	CLERAC	6244 SIMONNEAU	10/07/2023	1850	4	1 025	120	25 000,00	208,33	Une maison en ruines à usage d'habitation moyenne sur un côté comprenant un séjour, arrière cuisine, deux chambres, une autre pièce, grenier au-dessus, et séparés chal et garage en tôles ondulées, avec jardin.
6	2431AD114V	17	MONTLIEU-LA-GARDE	81 AV DE LA REPUBLIQUE	16/02/2023	1850	3	126	59	16 500,00	279,66	Une maison en état vétuste à usage d'habitation composée de quatre pièces, jardin.
7	3081AC1037V	17	SAINTE-AIGULIN	89 RUE VICTOR HUGO	05/04/2022	1870	4	253	110	20 563,00	186,84	Bâtiment menaçant, avec ruines, à démolir.
8	731O1256V	16	CHALAIS	8 PL DEL HOTEL DE VILLE	07/12/2023	1820	3	28	93	12 500,00	134,41	Un immeuble moyen à usage mixte levé sur cave, de trois niveaux ; dans un état de grande vétusté.
9	3161AA1125125119V	24	PARCOUL-CHENAUD	19 RTE D AQUITAINE	07/07/2022	1830	2	600	43	7 000,00	162,79	Maison à rénover totalement, moyenne des trois côtés comprenant deux chambres bureau, cuisine/séjour, salle d'eau, WC et un terrain non attenant accessible à pied par un chemin rural.
10	3161Z1176V	24	PARCOUL-CHENAUD	1006 FEUILLEVERT	23/04/2022	1600	1		48	12 500,00	260,42	Une ancienne maison en état vétuste dépourvue de système d'assainissement et de sanitaires, avec grange attenante. Toits à cochon non attenant. Terrain autour.
11	35414671Z12050V	24	LA ROCHE-CHALAIS	34 LA MOULINAISSE SUD	02/03/2021	1907	2	1 242	69	12 000,00	173,91	Une maison à restaurer comprenant une cuisine, une chambre, un bureau, un séjour, une salle d'eau, un W.C, un garage avec dépendance et terrain attenant.
12	3751AB147V	24	SAINTE-AULAYE-PUYMANGOU	73 RUE DU GENERAL DE GAULLE	20/10/2022	1871	2	95	50	10 000,00	200,00	Une maison ancienne moyenne élevée sur cave, comprenant : séjour, kitchenette, salle d'eau/wc, chambre mansardée. Petite terrasse en bols colorée

Le prix moyen des termes issus de l'étude de marché est de 187,97 €/m<sup>2</sup>, avec un prix minimum de 119,05 €/m<sup>2</sup>, un prix maximum de 279,66 €/m<sup>2</sup> et un prix médian de 193,42 €/m<sup>2</sup>.

### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Néant.

## 8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

### Etude de marché de Bois-Tallils :

Le terme 4 n'est pas retenu en raison de sa valeur extrême au regard des autres termes.

Le prix moyen des termes 1 – 2 – 3 et 5 est retenu.

Soit un prix retenu de 0,19 €/m<sup>2</sup>.

Néanmoins au vu de la superficie importante de l'ensemble objet de l'évaluation, seuls les termes 3 et 5 sont retenus en raison de leur superficie importante .

Soit un prix moyen retenu de 0,12 €/m<sup>2</sup>.

### Etude de marché de ruines ou de maisons vétustes :

Le prix moyen des terres issus de l'étude de marché est retenu, considérant qu'il présente une hétérogénéité de biens en mauvais état, pour certains à l'état de ruine, dans un rayon proche.

Soit un prix de **187,97 €/m<sup>2</sup>**.

**La parcelle B 216 est évaluée en nature de Bois-taillis déduction faite d'une emprise de 50 m<sup>2</sup> correspondant à l'emprise de la ruine ; soit une superficie retenue de 950 m<sup>2</sup>.**

La valeur vénale de l'ensemble à évaluer est estimée et détaillée comme suit :

- Ruine : 37 m<sup>2</sup> x 187,97 €/m<sup>2</sup> = 6 954,89 €

-Bois Taillis : (26 750 – 50) m<sup>2</sup> x 0,12 €/m<sup>2</sup> = 3 204,00 €

Soit une valeur vénale totale de 10 158,89 € arrondi à **10 000,00 €**.

**S'agissant d'une évaluation dans le cadre d'une acquisition par expropriation, il convient de calculer des indemnités de rempli. Aux termes de l'article R. 322-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, l'indemnité de rempli est calculée compte tenu des frais de tous ordres normalement exposés pour l'acquisition de biens de même nature moyennant un prix égal au montant de l'indemnité principale. Son objet est donc de couvrir les frais exposés par l'exproprié pour remplacer le bien dont il vient d'être privé. Aussi, en vertu de l'article L230-3, la Cour de cassation admet l'allocation d'une indemnité de réemploi au propriétaire exerçant le droit de délaissement (C Cass. 3e civ., 16 nov. 1983) ; sauf si l'immeuble était notoirement destiné à la vente (CA Paris, ch. expr., 9 févr. 1989).**

Nature de l'immeuble	Indemnité principale / d'éviction	Mode de calcul	Indemnité de rempli	Total de l'indemnité de dépossession
Immeubles bâtis et non bâtis (libre)	<b>10 000 €</b>	20 % pour la fraction de l'indemnité principale inférieure ou égale à 5 000 €	<b>1 750 €</b>	<b>11 750 €</b>
		15 % pour la fraction comprise entre 5 001 € et 15 000 €		
		10 % pour le surplus		

### Calcul des différentes indemnités à allouer à l'exproprié ou au propriétaire :

- indemnité principale : 10 000,00 €
- indemnité de rempli : 1 750,00 €
- indemnité d'éviction : néant
- autres indemnités éventuelles : néant

**Soit une indemnité totale de 11 750,00 €.**

## **9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VENALE – MARGE D'APPRECIATION**

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **10 000,00 € hors indemnité de rempli**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 11 000,00 € (arrondie) soit 12 900,00 € avec indemnité de emploi.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

**Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.**

## 10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord\* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

*\*pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

## 11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

## 12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur départemental des Finances  
publiques de la Charente-Maritime par  
délégation,



Christophe RANGER  
Inspecteur des Finances Publiques - Evalueur

## Annexe 17 : Devis travaux de démolition

**SAS RULLIER FRERES**

BOIS-CLAIR

8, route de Martron

17270 MONTGUYON

France

Tél : 05 46 04 11 77

Email : rullier-freres@outlook.fr

<b>Devis</b>		<b>Numéro</b> DE001235
Date : 19/02/2024		
Code client	Date de validité	Mode de règlement
CDCHS	20/03/2024	Virement 30 j FDM
N° de TVA Intracom		

Communauté de Communes de la  
Haute Saintonge CS 70002  
7, rue Taillefer  
17501 JONZAC Cédex

Code	Description	Qté	Unité	P.U. HT	Montant HT	TVA
	<b>Travaux de Terrassement : Démolition d'une maison Happy Days Rabanier sur la Commune de la GENETOUZE</b>					
LM	Location de PELLE à PNEUS pour création d'un accès pour arriver à la maison et Démolition de la maison	1,00	Forfait Jour	784,00	784,00	20,00
LM	Location de Camion 6x4 pour évacuation des déblais	1,00	Forfait Jour	715,50	715,50	20,00

Les prix TTC sont établis sur la base des taux de TVA en vigueur à la date de remise de l'offre. Toute variation de ces taux sera répercutée sur les prix.

N° SIRET 20004152300073

Taux	Base HT	Montant TVA
20,00	1 499,50	299,90

Total HT	1 499,50
Autres Taxes	0,00
Total TVA	299,90
Total TTC	1 799,40
Net à payer	1 799,40 €

Siret : 34421547000016 - APE : 0812Z - RCS : 344215470 - N° TVA intracom : FR39344215470 - Capital : 80 000,00 €

## Annexe 18 : Devis débroussaillage

### XPBois

AGENCE DE CHARENTES  
ZA Font Margot BP 30010, 17210 CHEPNIERS

Tél: 0540120220 - Fax: 0540120221  
contact.charentes@alliancefb.fr

#### DEVIS N°: 184935 du 29/04/2024

proposé le 29/04/2024  
Date de fin prévisionnelle des travaux: 31/12/2024

Tél : 05.46.48.12.11

6875401 |  
COM COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA  
HAUTE SAINTONGE  
7, rue Taillefer  
CS 70002

17501 JONZAC Cedex

### Débroussaillage

DESIGNATION	U	Prix Unit. HT	Quantité	Montant HT
Débroussaillage	HA	350,00€	2,6570	929,95€

Conditions de règlement	Montant
Chèque à 10 jours date de facture	1022,95€

N°	taux	base	montant
6	10,00%	929,95€	93,00€

Total brut HT: 929,95€  
Total net HT: 929,95€  
Total Taxes: 93,00€  
Total TTC: 1022,95€  
NET A PAYER: **1022,95€**

J'autorise XPBois à commander les extraits de matrice cadastrale de ma propriété auprès des services fonciers communaux ou départementaux.

#### Descriptif et conditions spécifiques:

facture au prorata de la surface réellement travaillée  
Si besoin de broyeur = 1100 €/ha

Délai de validité de cette offre : 1mois. Au-delà, la société XPBois émettra un nouveau devis actualisé.

Le mandant reconnaît avoir capacité et pouvoir pour signer ce devis et avoir pris connaissance des conditions particulières figurant au dos.

Pour XPBois

Le mandant, fait à: \_\_\_\_\_ le \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_

Ci-après dénommée la société

Ci-après dénommé le tiers (Bon pour commande)

Votre contact: M AMANIOU Benjamin	Un exemplaire à conserver, un exemplaire à nous retourner.	Page: 1/3
--------------------------------------	------------------------------------------------------------	-----------