

Demande de modification du cahier des charges du lotissement



« QUARTIER RENAN »

Les SOUSSIGNES :

1) La société dénommée CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE BOURGOGNE FRANCHE-COMTE, Société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 525307340,00 EUROS, ayant son siège social à DIJON (21000), 1, rond-point de la Nation BP23088, identifiée au SIREN sous le numéro 352483341 et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de DIJON.

Représentée par Madame Véronique GAUTHIER, collaboratrice de l'office notarial JOUFFROY NOTAIRES, agissant en vertu des pouvoirs conférés par Monsieur Jérôme BALLEZ, président du Directoire, aux termes d'une procuration sous seing privé ci-annexée.

2) La société dénommée GRAND DIJON HABITAT, Établissement public local à caractère industriel ou commercial, ayant son siège social à DIJON (21000), 2 B rue du Maréchal Leclerc, identifiée au SIREN sous le numéro 344897616 et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de DIJON.

Représentée par Monsieur Jean-François MACAIGNE, agissant en qualité de Directeur Général de ladite société.

3) Le Syndicat des copropriétaires RESIDENCE LES LYS, ayant son siège social à DIJON (21000), 38-40 avenue de Langres,

Représentée par Madame Charlène KOHLER, Gestionnaire syndic, Neyrat Immobilier, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération d'assemblée générale en date du 09 janvier 2024.

4) Le Syndicat des copropriétaires RESIDENCE LE COUR SAINT ELOI, ayant son siège social à DIJON (21000), 36 avenue de Langres,

Représentée par Madame Juliette PARISOT, Gestionnaire copropriété, Cabinet EVEN DU FOU, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération d'assemblée générale en date du 28 mars 2024.

EXPOSENT CE QUI SUIIT :

I / CREATION DU LOTISSEMENT QUARTIER RENAN

Le lotissement dénommé « QUARTIER RENAN », a été autorisé par arrêté municipal délivré le 21 novembre 2002 sous le numéro 2123102R0002

Ce lotissement est composé à l'origine de 5 lots qui ont tous été bâtis et appartiennent désormais à divers propriétaires savoir :

- Le Lot 1 à la Caisse d'Épargne Bourgogne Franche Comté ;

OK VG

JP

- Le lot 2 aux copropriétaires de la copropriété dénommée LA CHATAIGNERAIE – syndic : EVEN DU FOU
- Le lot 3 aux copropriétaires de la copropriété dénommée RESIDENCE LES LYS – syndic : NEYRAT IMMOBILIER
- Le lot 4 aux copropriétaires de la copropriété dénommée LE COUR SAINT ELOI – syndic : EVEN DU FOU
- Le lot 5 à GRAND DIJON HABITAT

DEPOT DE PIECES

L'ensemble des pièces constitutives du lotissement a fait l'objet :

- d'un dépôt au rang des minutes de Maître David BELOU, notaire à DIJON, suivant acte reçu le 8 décembre 2003, publié au service de la publicité foncière de DIJON I, le 21 janvier 2004, volume 2004 P numéro 792.

CAHIER DES CHARGES

Le lotissement a fait l'objet d'un cahier des charges en date du 28 octobre 2002.

Ce cahier des charges ainsi que le règlement du lotissement auquel fait référence le cahier des charges demeurent ci-annexés.

Ce cahier des charges a été constitué lors de la création du lotissement pour une durée indéterminée et s'impose donc toujours aux parties.

Etant précisé que le règlement de lotissement qui a plus de 10 ans demeure cependant contractuel en raison d'une mention figurant dans le cahier des charges.

PARCELLES COMPOSANT LE LOTISSEMENT

Les parcelles du lotissement ainsi que leurs propriétaires figurent dans le tableau ci-après faisant également figurer les pourcentages de détention de chacun.

Liste des parcelles du lotissement :

Référence cadastrale Section AN numéro	Surface lotissement	OPAC / GRAND DIJON HABITAT (lot 5)	CEBFC (lot 1)	VOIRIE (VILLE DE DIJON)	Copropriété LA CHATAIGNERAIE (lot 2)	Copropriété RESIDENCE LES LYS (lot 3)	Copropriété LE COUR SAINT ELOI (lot 4)	Lot 6 Hors lotissement
230	1779						1779	
231	1613					1613		
232	872				872			
233	2150		2150					
235	13						13	
236								1205
237								8
239								3949
242								46
246	1374			1374				
259	12780	12780						
260	370			370				
261	1342			1342				
262	8	8						
263	4092			4092				
264	65			65				
265	346	346						
266	600	600						
267	387	387						
268	527	527						

CK

VK

H

Jta

269	47			47				
270								17
271								93
272				270				
273	2125			2125				
274	4	4						
275	158	158						
276	7			7				
277	277	277						
278	5			5				
279	72	72						
280	441			441				
281	3	3						
282								43
283								85
284	691			691				
TOTAL	32148	15162	2150	10829	872	1613	1792	
Surface hors voirie	21319							
Pourcentages		73,23	10,00		4,09	7,57	8,41	

Plan cadastral du périmètre du lotissement :



CK VG

JFM

2°) REHABILITATION DE L'IMMEUBLE LE BELEM

La Caisse d'Epargne Bourgogne Franche-Comté, entend mener directement ou indirectement un projet de réhabilitation de l'immeuble lui appartenant dénommé « LE BELEM », situé sur la commune de DIJON (21000), 167, boulevard Maréchal Joffre,

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
AN	233	167, boulevard Maréchal Joffre	0	21	50
Contenance Totale :			0ha 21a 50ca		

Le projet prévoit la réhabilitation et la division de l'immeuble pour créer des lots distincts afin de répondre à la demande commerciale de la clientèle du bassin Dijonnais.

L'immeuble conçu actuellement pour un mono-occupant sera modifié afin d'être transformé en immeuble multi usagers.

La destination de bureaux sera maintenue conformément aux préconisations de DIJON METROPOLE.

Le règlement de lotissement et le cahier des charges comportent des dispositions rendant le projet de réhabilitation irréalisable en l'état en raison notamment certaines dispositions contraires aux normes actuelles environnementales, de sécurité et d'accessibilité.

Au regard de ce qui précède, et afin de permettre la réhabilitation de l'immeuble « LE BELEM », il est demandé la modification du cahier des charges du lotissement dans les conditions prévues à l'article L 442-10 du Code de l'urbanisme qui prévoient que :

« Lorsque la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé. Cette modification doit être compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable ».

Les modifications proposées ont pour objet de supprimer toute référence au règlement du lotissement, et de supprimer les servitudes et prescriptions obsolètes en contradiction avec les règles d'urbanisme et avec le PLU de DIJON METROPOLE.

Le règlement du lotissement perdant son caractère contractuel, et ayant plus de 10 ans, les colotis conviennent qu'il sera caduque à compter du jour de la modification du cahier des charges.

3°) MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES :

Les majorités visées à l'article 442-10 sont respectées, les propriétaires des lots 1, 3, 4 et 5 étant signataire de la présente demande de modification.

Il est demandé par les colotis présents, à l'autorité compétente de modifier le cahier des charges du lotissement de la manière suivante

CK
VG

JP
JFM

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 2 – OBJET

En vue de faire perdre au règlement du lotissement son caractère contractuel, il est proposé de supprimer la phrase suivante :

Ces règles s'ajoutent aux règles de caractère général contenues dans le règlement du lotissement, lui-même rendu contractuel par le présent cahier des charges.

TITRE II : DISPOSITIONS RELATIVES A LA VENTE DES LOTS

Il est proposé de supprimer :

La totalité du titre II, devenu sans objet - tous les lots ayant été vendus et construits depuis la réalisation du lotissement

TITRE III : SERVITUDES

Il est proposé de supprimer les paragraphes suivants :

ARTICLE 2 – SERVITUDES D'URBANISME

Les lotisseurs, les acquéreurs et éventuellement les locataires des lots sont tenus de se conformer au règlement de lotissement définissant en particulier les règles d'implantation, de volume et d'aspect des constructions et d'obligation de la déclaration de construction

Chaque acquéreur doit faire une demande individuelle d'autorisation de construire.

Cette demande doit obligatoirement être adressée au lotisseur, et recevoir le visa de l'Architecte en chef, Maître d'œuvre du lotissement.

ARTICLE 3 – SERVITUDES PARTICULIERES :

Supprimer la phrase suivante :

Le présent article reprend la nomenclature du titre II du règlement.

Supprimer les paragraphes suivants :

3.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Le lot 1 ou le lot 2 supporte un poste de transformation EDF commun à tous les lots, intégré au volume de sa construction et en façade sur le boulevard Joffre.

Le gros œuvre de ce poste de transformation EDF est construit à ses frais par le titulaire du lot, selon le cahier des charges EDF.

Au même paragraphe, Ajouter la phrase suivante

Le lot 1 ne pourra pas être à usage d'habitation.

3.3 ACCES ET VOIRIE

Supprimer les phrases suivantes :

...

α VG

JF

Les entrées piétonnes des immeubles sont limitées sur l'avenue de Langres comme indiqué au règlement.

...

Les rampes piétonnes sont interdites

...

Les autres clauses du Cahier des Charges demeurent inchangées.

POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés à toute notaire ou collaborateur de l'office notarial JOUFFROY et FILEAS à l'effet le cas échéant de compléter la demande et transmettre tout document complémentaire à l'autorité compétente.

Signer tout acte ou pièce nécessaires à la modification du cahier des charges.

Pour toute correspondance, Election de domicile est faite au siège de l'office notarial, 43 rue Devosge, 21000 DIJON

SIGNATURES

CAISSE D'EPARGNE BFC

RESIDENCE LES LYS

~~NEYRAT IMMOBILIER~~
~~SARL Régie d'immeubles Neyrat~~
~~au capital de 150 000 €~~
~~SIREN : 726 220 148~~

GRAND DIJON HABITAT

LE COUR SAINT ELOI

En qualité de syndic

CABINET EVEN du FOU
S.A.S. au capital de 80 000€
9, Bd Rembrandt
APOGEE C
BP 41614
21016 DIJON
Tél. 03 80 76 20 50
RC Dijon B 328 401 963 APE 6832 A
TVA INTRA FR 84 328 401 963 0033