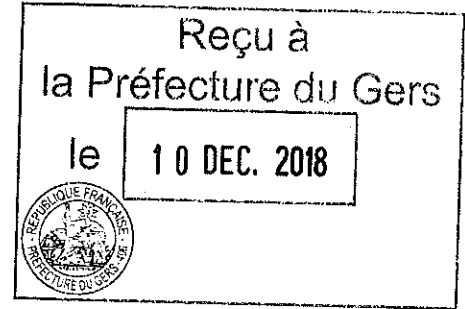


SCP GOMES VALETTE

SOCIETE D'AVOCATS

Avocats Associés

Marie GOMES
Serge VALETTE



Monsieur Régis Lebastard

Par mail :

Auch, le 27 novembre 2018

Nos Réf. : BELTREX CORPORATE - 20083423
SV/SV/SV

Cher Monsieur,

Je reviens vers vous dans le cadre de l'affaire référencée en marge.

La Société Belge Beltrex Corporate est propriétaire d'un ensemble immobilier sis à Catreille 32410 Ayguetinte cadastré à ladite commune sous les numéros de plans, section B n° 365,366,367,449,453,454,455, lieu-dit «A Catreille », « A Monferret » et commune de Castera Verduzan section WE n° 24,25,26 , lieu-dit «A Lartet Haut » », acquis le 22 février 2005

Pièce 1

Le 2 juin 2005, cette société a été acquies les parcelles de terre 651, 654, 655, 646, 647, 649, sises à Ayguetinte lieu dit Catreille et la parcelle WE n° 88 A Lartet sis à Castera Verduzan.

Pièce 2

Ainsi, cette société est propriétaire, notamment « A Catreille », soit à proximité immédiate du projet objet des présentes, des parcelles cadastrées section B n° 365, 366, 367, 449, 453, 454, 455, 651, 654, 655, 646, 647, 649

Un plan de division et bornage est produit afin que soient précisées les limites de propriété,

Pièce 3

Cet ensemble immobilier appartient à la SA BELTREX CORPORATE dont le siège social est à 2100 Deurne en Belgique, Bisschoppenhoflaan 82-84, identifié au Répertoire National des Entreprises et des Etablissements sous le n° Registre du Commerce et des Sociétés de ANVERS N° 309 411

Pièce 4 statuts

Il est à noter que les actes d'acquisition ne font mention d'aucune servitude (il est sur ce point précisé, dans l'acte du 22 juin 2005, la suppression d'une ancienne servitude grevant la parcelle 654 au profit des parcelles 649 et 650 : cette dernière parcelle appartient à un tiers).

Cet ensemble immobilier permet à la société Beltrex d'accueillir sa clientèle aux fins de relations publiques,

Il est également loué en tant que gîte rural,

Ainsi ce bien est un outil de travail permettant à la société de conforter ses relations d'affaires en offrant à sa clientèle un lieu de villégiature propice à la conclusion de contrats ou à la pérennisation de ceux plus anciens en cours, ce qui suppose aucun trouble de voisinage.

Il a été acquis en considération d'un environnement rural (et non industriel) préservé, sans nuisances aux alentours,

On y accède par un chemin privatif faisant suite à une route communale n° 8 à faible trafic.

Il bénéficie d'une situation dominante, notamment au regard du projet envisagé,

Selon les actes d'acquisition, l'immeuble n'est pas situé dans une zone couverte par un plan de prévention de risques technologiques prescrits ou approuvés ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrits ou approuvés ou dans une zone de sismicité défini par décret en Conseil d'Etat.

DESCRIPTION DE LA PROPRIETE :

La propriété est composée de 5 ensembles distincts :

- La maison d'habitation proprement dites de 110 m² sur 2 niveaux entièrement rénovée soit 220m² habitables, système de chauffage air/air
- L'ancienne ruine avec son pigeonnier entièrement réhabilitée d'environ 80 m²
- La véranda, le lien entre les 2 bâtiments (maison d'habitation et extension nouvelle au-dessus des garages) environ 30 m² et une passerelle pour passer au 1er étage d'un bâtiment à l'autre.

- Un extension nouvelle avec permis de construire, garages et équipements techniques au RDC surélevée d'un étage, garages et annexes environ 100 m² et 1^{er} étage environ 100 m².
- Extension nouvelle avec permis de construire, terrasse couverte, très grande terrasse avec piscine (10mx5m) avec système électrique de recouvrement pour la sécurité. Les terrasses d'environ 225 m² sont paysagées.

L'environnement général et proche de l'immeuble est actuellement un environnement paisible sans aucune nuisance, sachant que lors de la vente a été communiqué le dossier de réhabilitation de la carrière en zone écologique, étant précisé que le dossier de déclaration d'abandon de site pour la société Duffillol & Cie, exploitante du site est enregistré à la préfecture du Gers le 4 Novembre 1999 (soit 6 ans avant l'acquisition par le Beltrex Corporate), ce qui suppose que cette réhabilitation soit effective avant tous travaux de création d'autres ouvrages, savoir :

- Talutage des fronts de taille
- Reconstitution d'un sol
- Reboisement systématique

Cette réhabilitation n'a pas été effectuée et il echet au propriétaire actuel, venant aux droits et aux devoirs du vendeur, d'y pourvoir

Pièce 5 & 6

*

EVALUATION ACTUELLE DE L'IMMEUBLE:

L'évaluation actuelle peut être définie comme suit :

A - L'achat :

La propriété a été achetée 480 000 € en février 2005 avec frais de mutation environ soit au total : 510 000 € (2.800 € pour les terres acquises en juin)

B - Les frais d'architecte :

Le montant des frais d'Architecte (Société Architectenbureau Baeten CV à Schilde 2970 en Belgique) s'élève à : 49 514 €

C - Les factures de travaux

Montant des travaux inscrits à la comptabilité de l'entreprise ALACOSTE Rénovation
Maison du Lac 32160 Lasserade RCS 493 496 357

- Facture 200800033 du 24/02/08 d'un montant de 47 840 € TTC
- Facture 200800040 du 18/05/08 d'un montant de 47 840 € TTC
- Facture 200800049 du 06/06/08 d'un montant de 47 840 € TTC
- Facture 200800055 du 30/07/08 d'un montant de 59 800 € TTC
- Facture 200800056 du 25/06/08 d'un montant de 59 800 € TTC
- Facture 200800063 du 29/09/08 d'un montant de 59 800 € TTC

- Facture 200800081 du 31/12/08 d'un montant de 63 160 € TTC
- Facture 200900086 du 04/02/09 d'un montant de 14 353 € TTC
- Facture 200900090 du 01/03/09 d'un montant de 27 866 € TTC
- Facture 200900100 du 08/04/09 d'un montant de 60 302 € TTC
- Facture 200900107 du 19/05/09 d'un montant de 22 326 € TTC
- Facture 200800070 du 17/11/08 d'un montant de 42 200 € TTC

Total : 553.127 €

Le prix de revient s'établit donc à environ 1 112 200 €.

Nous pouvons donc comprendre que compte tenu de l'investissement consenti par la société propriétaire, elle soit particulièrement attentive à l'absence de nuisances du projet envisagé et se réserve, le cas échéant, de demander réparation de toutes moins-values au maître d'ouvrage du fonds voisin, dès lors que fort des décisions d'arrêt d'exploitation du site de carrière enregistré en préfecture, fort de l'arrêté municipal de faire respecter la remise en état de la carrière dans sa forme de biodiversité écologique, elle a investi dans la rénovation et dans l'aménagement de la propriété,

*

L'IMPACT DU PROJET :

Il convient d'apprécier la nature d'un champ Photovoltaïque à proximité immédiate (et c'est une litote ... « 4 m des limites séparatives ») de la propriété de la société Beltrex afin d'apprécier les nuisances éventuelles et les moyens d'y remédier.

Le décret n° 2009-1414 du 19 novembre 2009 pose de nouvelles règles concernant l'implantation de champs d'énergie photovoltaïque.

La programmation pluriannuelle des investissements de production d'électricité : période 2009 - 2020, remis en Juin 2009 au parlement prévoit un plan de développement de chaque source d'énergie qui devra respecter le paysage, le patrimoine, la qualité de l'air et de l'eau, ainsi que la biodiversité.

Il est dès lors nécessaires, au moyen d'une étude d'impact, d'apprécier objectivement les conséquences prévisibles de l'implantation au sol de panneaux photovoltaïque.

LE PREJUDICE VISUEL,

La société BELTEX est particulièrement attachée à la remise en état de la carrière dans sa forme de biodiversité écologique, et il sera nécessaire que la maître d'ouvrage effectue cette réhabilitation avant d'entreprendre de quelconques travaux,

Nonobstant l'absence de la remise en état d'origine, la nature a repris ses droits et la « carrière » est aujourd'hui couverte de taillis, d'arbrisseaux et d'arbres,

Le projet suppose la destruction complète de cette flore et n'est envisagé que la plantation d'une « haie bocagère » en lieu et place d'arbres de haut jet.

Il est donc nécessaire que cette haie, qui doit se situer le long de la limite des deux fonds, ne vise qu'à compléter les arbres existants grâce à des espèces locales, adaptées au biotope (au sol, au climat, à la faune et à la flore déjà présentes) comme le frêne, le hêtre ou le peuplier, des arbres en cépée comme le charme, le saule, ou encore des arbustes buissonnants comme le genêt à balai, le noisetier, le houx, la viorne obier.

Ainsi l'engagement du maître d'ouvrage doit nécessairement se situer sur la nature et l'emplacement de cette haie bocagère, ainsi que sur la hauteur des plans utilisés, étant précisé qu'il ne peut être envisagé de planter une haie sur les parcelles 650/653/106 puisqu'elles appartiennent à des tiers.

En tout état de cause, il est inenvisageable que les panneaux soient visibles d'un quelconque point de la propriété bâtie de la société Beltrex, et il appartiendra au maître d'ouvrage de positionner les ouvrages de telle sorte que leur vue soit occulté par une végétation pérenne.

LE PREJUDICE SONORE

Il n'a pas été présenté d'étude d'impact, le seul élément en notre possession résulte du plan ; il y est noté que le site serait doté de « postes électriques ».

Des précisions pourraient être sollicitée sur ce point, notamment s'il s'agit de postes de livraisons, d'onduleurs ou autres,

En effet, et en fonction du matériel mis en œuvre, il conviendrait que soit déterminé les éventuelles nuisances sonores dès lors que le poste le plus proche se situerait à 110 mètres de la maison d'habitation,

L'EMPRISE DU PROJET

Il est noté sur le plan les limites des parcelles (sans qu'elles soient numérotées) et les limites de propriété,

Ces limites ne paraissent pas correspondre aux limites de propriété de la Société Beltrex et des tiers environnant.

Il serait donc utile que cette emprise soit précisée afin que les distances soient respectées, et les plantations correctement positionnées sur le terrain du maître d'ouvrage au regard de la position des panneaux photovoltaïque

LE RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT

Les panneaux nécessitent un entretien régulier par lavage,

Il est indiqué que le projet n'est pas alimenté en eau, il conviendrait que soit précisé la nature de l'apport en eau de nettoyage et ce afin que les nappes phréatiques ne soient pas affectées, tant pas le prélèvement que par la restitution (pas de raccordement au réseau d'assainissement)

LE CHANTIER

N'est pas évoqué les conditions du chantier,

Il sera donc nécessaire que soient définis les périodes de travaux, les outils et matériaux employés, afin que toutes les nuisances : bruit, poussière, fissuration des ouvrages bâtis (le sol est calcaire ce qui explique la présence de la carrière) soient les plus réduites possibles.

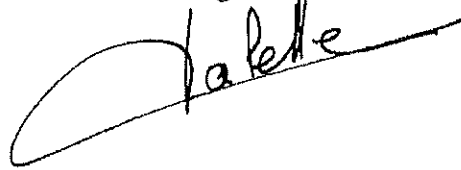
En tout état de cause la société Beltrex fera expertiser les immeubles bâtis afin d'apprécier, le cas échéant, les désordres qui pourraient survenir du fait du chantier.

*

Il s'agit des premières réserves, lesquelles pourraient être amendées en fonction des réponses données par le maître d'ouvrage

Je vous prie de croire, Cher Monsieur, à l'expression de mes sentiments dévoués.

Serge VALETTE

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Serge Valette', written over the printed name.