

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La Société dénommée **VALLEE SUD DEVELOPPEMENT**, Société d'Economie Mixte au capital de 9 897 769 €, dont le siège est à FONTENAY AUX ROSES (92260), 28 rue de la Redoute, identifiée au SIREN sous le numéro 880 173 042 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

Représentée par Madame Nelly PINAUD, titre Directrice, dûment habilitée à l'effet des présentes

Ci-après dénommée le « Bailleur »

D'UNE PART,

ET

La Société **JUNABIO**, Société par actions simplifiée au capital de 5 000 euros, dont le siège social est 7-9 Clos du Breuil 92140 CLAMART, en cours de formation.

Représentée par ses organes de gestion, Mesdames Nathalie BENOIST et Justine POULIQUEN,

Ci-après dénommée le « Preneur »

D'AUTRE PART,

(Ci-après collectivement « les Parties »)

NB NP
jp

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE :

Le Bailleur est propriétaire des lots n° 1A et 1B au sein du programme «BELLE RIVE» - Bâtiment A – 1 avenue Newton 92140 CLAMART (Adresse des lots 1A et 1B : 7-9 Clos du Breuil 92140 CLAMART) (ci-après « l'Ensemble Immobilier »).

Statut juridique : division en volume

Le Preneur a manifesté son intérêt pour la prise à bail d'un local commercial dépendant du programme «BELLE RIVE» et le Bailleur a accepté l'offre du Preneur.

Les Parties se sont rencontrées et ont négocié ensemble et de bonne foi, un accord global et cohérent, satisfaisant chacune d'entre elles.

Les Parties ont ainsi établi le présent bail commercial (ci-après le « **Bail** »), qui annule et remplace, s'il en existe, tout autre accord écrit ou oral antérieur à ce jour entre le Bailleur et le Preneur et qui aurait pour objet les mêmes locaux.

Les Parties reconnaissent avoir librement négocié entre elles l'ensemble des termes et conditions du présent Bail, aucune condition n'ayant été soustraite à la discussion des Parties.

En tant que de besoin, les Parties déclarent par conséquent que le Bail constitue un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du Code Civil.

Les Parties déclarent en outre (i) avoir chacune sollicité auprès de l'autre Partie, préalablement aux présentes, l'ensemble des informations ayant une importance déterminante de son consentement et (ii) se satisfaire des réponses apportées par l'autre Partie. Chaque Partie reconnaît en conséquence l'exécution par l'autre Partie de son devoir légal d'information au sens de l'article 1112-1 du Code civil lors de la conclusion du présent Bail.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – BAIL

1.1 Objet

Le Bailleur donne à bail au Preneur qui accepte les locaux commerciaux conformément aux dispositions des articles L.145-1 à L.145-12, L.145-14 à L.145-60, R.145-1 à R.145-11, R. 145-20 à R.145-33 et R.145-35 à R.145-37 et D. 145-12 à D.145-19 et D.145-34 du Code de Commerce, de celles non abrogées du décret du 30 septembre 1953 modifié et des textes subséquents.

1.2 Désignation des Locaux :

Locaux commerciaux n°1A et 1B situés 7-9 Clos du Breuil 92140 CLAMART, d'une surface approximative de 213,2 m², présentant les caractéristiques suivantes :

- Locaux livrés neufs, en état brut de décoffrage et brut de béton,
- Fluides en attente,
- Vitrines et devantures fournies et posées, porte posée et clés remises,
- Demande de mise en service électrique à la charge du Preneur Bénéficiaire.

selon les plans des locaux commerciaux annexés au présent bail,

Les parties communes de l'Ensemble Immobilier étant nécessaires à l'exploitation des locaux et à l'activité du Preneur dans les locaux, les Parties sont convenues que les surfaces précitées incluent une quote-part des parties communes de l'Ensemble Immobilier et qu'elles constituent, ensemble avec les surfaces privatives du Preneur, la surface exploitée par le Preneur au sens de l'article L. 145-40-2 du

NP JP NB

Code de commerce (ensemble les « Locaux ») et correspondant à **225/1216èmes** des parties communes.

Les plans demeureront ci-après annexés (annexe 1 : Plans).

Toute erreur dans la désignation ne pourra justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les Parties se référant à la consistance et à l'état des Locaux tels qu'ils se composent, le Preneur déclarant parfaitement les connaître pour les avoir vus et dispense le Bailleur d'une plus ample désignation, les estimant conformes à l'usage auquel il les destine.

Les Parties conviennent expressément que les Locaux forment un tout unique et indivisible.

ARTICLE 2 - DESTINATION

- Les Locaux devront être utilisés par le Preneur à usage exclusif de commerce pour l'activité
 - Activité principale : vente au détail de produits alimentaires et non alimentaires biologiques (compléments alimentaires, de produits d'hygiène et de produits cosmétiques, d'accessoires « zéro déchet »)
 - Activité accessoire : L'organisation d'ateliers, animations et dégustations dans un espace café / petite restauration ;

D'une façon générale, le Preneur ne devra rien faire qui puisse remettre en cause la destination ou la nature des Locaux ; il ne pourra sous aucun prétexte les modifier, même momentanément, à l'exception des travaux qui auront été autorisés par le bailleur et devra se conformer à ses frais aux lois, règlements et prescriptions administratives en vigueur et à venir.

ARTICLE 3 – DUREE

3.1. Le Bail est consenti et accepté pour une durée de 9 (NEUF) années entières et consécutives qui commenceront à compter de la date de mise à disposition du local, le 26 juin 2023.

Le BAILLEUR convoquera le PRENEUR et à jour et heure fixes, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, 15 jours avant la livraison. Au cas où le PRENEUR ne répondrait pas à cette invitation, il serait alors convoqué de nouveau dans les 15 jours qui suivent l'absence de prise de possession, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, et même s'il n'était pas présent ou valablement représenté, le présent bail sera résilié de plein droit.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-9 du Code de Commerce, le Bail cessera par la délivrance d'un congé notifié avec un préavis de six (6) mois, le Preneur disposant de la faculté de donner congé pour l'expiration de chaque période triennale.

Par ailleurs, le Preneur déclare dès à présent qu'il entend donner congé par acte extrajudiciaire uniquement et qu'il renonce, par conséquent, à délivrer congé par lettre recommandée avec avis de réception, tout congé notifié par ce moyen étant, dans la commune intention des Parties, nul et de nul effet.

Le Preneur reconnaît que le présent rappel des formes et délai impératifs du congé constitue un avertissement suffisant et que le Bailleur ne sera en aucun cas tenu de l'alerter dans le cas où il ne les respecterait pas.

Les renouvellements éventuels du Bail auront lieu sous les mêmes charges, clauses et conditions, et moyennant un loyer fixé à la valeur locative de marché, ainsi qu'il est dit infra article 20.

Le Bailleur aura la faculté de donner congé à chaque période triennale s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21, L 145-23-1, L 145-24 du Code de commerce, afin de construire, de reconstruire l'immeuble, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière, ou en cas de démolition de l'immeuble, dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

JP NB
3

ARTICLE 4 – ENTREE EN JOUISSANCE – ETAT DES LOCAUX

4.1. Prise de possession des Locaux

Le Preneur reconnaît avoir vu et visité les Locaux dès avant ce jour et avoir pu vérifier que ceux-ci répondent aux besoins de l'activité qu'il veut y exercer.

En conséquence, le Preneur prendra possession des Locaux dans l'état où ils se trouveront au jour de la prise d'effet du Bail fixée ci-dessus à l'article 3 et ne pourra refuser la mise à disposition des Locaux pour quelque raison que ce soit ni exiger du Bailleur aucuns travaux supplémentaires, aucune modification, adjonction ou transformation quelconque.

4.2. Etat des lieux d'entrée

Un état des lieux contradictoire, lequel vaudra état des lieux d'entrée, sera établi au plus tard le jour de la prise d'effet du Bail. Cet état des lieux sera conservé par chacune des parties et fera partie intégrante du Bail.

Les Parties conviennent expressément que cet état des lieux sera établi par Huissier de justice, à frais partagés.

Dans l'hypothèse où aucun état des lieux d'entrée des Locaux ne pourrait être établi du fait du Preneur, ce dernier sera réputé avoir accepté ceux-ci en parfait état d'entretien, de propreté et de réparations de toute nature, libres de toute occupation.

ARTICLE 5 – LOYER

5.1. Fixation du loyer

Loyer de base

Le **PRENEUR** devra acquitter un loyer annuel hors taxes et hors charges dont la base est fixée à la somme de **CINQUANTE TROIS MILLE TROIS CENT EUROS (53 300 EUR)**.

Ce loyer est calculé sur les bases unitaires suivantes :

- 250 € (deux cent cinquante euros) par m² HT/HC/an

Toutefois le BAILLEUR autorise au PRENEUR un loyer la première année de 44 772 euros hors taxes et hors charges (QUARANTE QUATRE MILLE SEPT CENT SOIXANTE DOUZE EUROS) soit 210 euros par m² HT/HC/an et la deuxième année de 49 036 euros hors taxes et charges (QUARANTE NEUF MILLE TRENTÉ SIX EUROS) soit 230 euros par m² HT/HC an

Ces montants étant stipulés hors taxes, le **PRENEUR** sera redevable en sus de la TVA au taux en vigueur au jour des règlements.

Les parties communes de l'Ensemble Immobilier étant nécessaires à l'exploitation des Locaux et de l'activité du Preneur dans les Locaux, les Parties sont convenues que les surfaces susmentionnées incluraient une quote-part des parties communes de l'Ensemble Immobilier et constitueraient, dans la commune intention des Parties, avec les surfaces privatives occupées par le Preneur, la surface exploitée par le Preneur, au sens de l'article L.145-40-2.

De convention expresse entre les parties, la surface susvisée est prise en compte pour le calcul du loyer et devra être prise en compte pour la fixation du loyer lors des éventuels renouvellements du Bail.

5.2. Exigibilité du loyer

Le loyer, outre les charges, taxes et prestations, sera payable par trimestre et d'avance, les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre de chaque année.

5.3 Indexation du loyer

NP JP
NB

5.3.1. Le loyer stipulé ci-dessus à l'article 5.1. sera indexé chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du Bail sur l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) (à date base 126,05 au 4^{ème} trimestre 2022) publié trimestriellement par l'INSEE.

Pour la première indexation, l'indice de base sera le dernier indice publié à la date de prise d'effet du Bail et l'indice de révision sera celui du même trimestre de l'année suivante.

Pour les indexations suivantes, l'indice de base sera le précédent indice de révision, et l'indice de révision, celui du même trimestre de l'année suivante.

5.3.2. Le jeu de la clause d'indexation n'étant subordonné à aucune notification, la révision s'appliquera automatiquement de plein droit, sans qu'aucune formalité ne soit nécessaire.

5.3.3. Si l'indice ci-dessus cessait d'être publié, un nouvel indice serait reconstitué à partir des barèmes officiels de conversion publiés par l'INSEE.

A défaut d'indice légal de remplacement, les Parties conviennent de lui substituer un indice similaire choisi d'accord entre elles.

A défaut d'accord entre les Parties, l'indice de remplacement sera déterminé par un mandataire commun désigné par les Parties ; L'avis du mandataire liera les Parties ; faute d'accord entre les Parties sur le nom du mandataire, celui-ci sera désigné à la requête de la partie la plus diligente par le juge des référés auquel compétence est expressément attribuée à cet effet.

La présente clause d'indexation constitue une condition essentielle et déterminante du consentement du Bailleur à la présente convention (précision étant ici faite que seul le Bailleur pourra se prévaloir des sanctions attachées au caractère essentiel et déterminant de la présente clause).

5.4. Modalités de paiement du loyer et de ses accessoires

Le loyer et ses accessoires seront payables par virement sur le compte bancaire ouvert au nom du Bailleur, dont les références sont communiquées séparément au Preneur.

Les virements devront être effectués valeur premier jour ouvrable du terme exigible et au plus tard le 10 de chaque trimestre.

5.5. Imputation des paiements

Par dérogation expresse aux articles 1342-10 et 1343-1 du Code Civil, l'imputation des paiements effectués par le Preneur sera faite par le Bailleur dans l'ordre suivant :

- frais de recouvrement et de procédure,
- dommages et intérêts,
- intérêts,
- dépôt de garantie et réajustement,
- régularisation annuelle des charges,
- provision pour charges,
- loyer ou indemnité d'occupation (par priorité sur les sommes n'ayant pas fait l'objet de procédure de recouvrement).

5.6. Fiscalité du loyer

Le Bailleur ayant opté pour le régime de la TVA, le Preneur s'engage à acquitter entre les mains du Bailleur, en sus du loyer et des charges, le montant de la TVA dont le bailleur serait ou deviendrait redevable au titre du présent contrat, ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

NF JP NB

Si pour une raison quelconque, le Bail devait être légalement assujéti à une autre taxe, et notamment la contribution sur les revenus locatifs ou toute autre taxe qui lui serait substituée, le Preneur devra en supporter le paiement ou le remboursement avec toutes les conséquences qui en découlent.

5.7. Avantages commerciaux

A titre commercial, le Bailleur consent au Preneur les avantages exceptionnels suivants.

Franchise de loyer

Le Bailleur consent au Preneur une franchise exceptionnelle de loyer d'une durée de **QUATRE MOIS (4 MOIS)** à compter de la date de prise d'effet du Bail.

Cette franchise porte exclusivement sur le loyer principal hors charges et hors taxes, de telle sorte que les charges et taxes dues pendant la période de franchise seront exigibles dans les conditions prévues infra articles 8 et 9. La franchise est justifiée par l'ensemble des charges et conditions découlant du Bail, en particulier les conditions de loyer et des travaux d'aménagement à réaliser.

Elle ne sera pas applicable aux renouvellements éventuels du Bail.

ARTICLE 6 - DEPOT DE GARANTIE

6.1. Dépôt de garantie

Le Preneur est redevable d'un dépôt de garantie d'un montant égal à trois mois de loyer hors taxes payable le jour de la signature du Bail soit la somme de **TREIZE MILLE TROIS CENT VINGT CINQ EUROS (13 325 EUR)**.

Ce dépôt de garantie, non productif d'intérêts, est destiné à assurer au Bailleur le bon paiement de toutes sommes dues par le Preneur en vertu et pendant la durée du Bail, jusqu'à complète libération des Locaux, et notamment le coût des réparations locatives arrêtées amiablement ou judiciairement, ainsi que de toutes autres sommes qui pourraient être dues par le Preneur au Bailleur à titre de loyer, charges, impôts remboursables, accessoires et indemnités d'occupation jusqu'à la remise des clés.

Il sera remboursé au Preneur après déduction de toutes les sommes dues par le Preneur, à l'issue de la reddition des comptes.

En aucun cas, le Preneur ne sera en droit de compenser tout ou partie du loyer, des charges ou autres dettes résultant du Bail ou de l'occupation des lieux avec le dépôt de garantie.

Si pour quelque raison que ce soit, le dépôt de garantie était utilisé en cours de Bail pour le règlement de sommes dues en vertu du Bail, le Bailleur serait tenu de notifier cette utilisation au Preneur, lequel devra alors reconstituer ledit dépôt, au plus tard dans le délai de dix (10) jours ouvrés, et ce afin que le Bailleur dispose constamment d'un montant correspondant à trois mois de loyer, sous sanction d'application de la clause résolutoire du Bail.

Cette somme sera par ailleurs augmentée ou diminuée à l'occasion de la modification du montant du loyer, de façon à rester toujours égale à trois mois de loyer.

En cas de procédure collective du Preneur, le dépôt de garantie sera acquis au BAILLEUR par compensation à due concurrence des loyers, charges et accessoires restant éventuellement dus au jour de l'ouverture de la procédure collective.

Si l'administrateur ou le liquidateur devait mettre fin au Bail en renonçant à la faculté qui lui est consentie par l'article L. 622-13 du Code de Commerce, l'inexécution donnerait lieu à des dommages et intérêts au profit du Bailleur, que les Parties conviennent d'ores et déjà de fixer forfaitairement et définitivement à trois mois du loyer toutes taxes comprises et charges en vigueur au jour de la résiliation. Le dépôt de garantie bénéficiera à l'acquéreur du Bailleur ou à toute personne physique ou morale qui lui succéderait comme propriétaire des Locaux, sans qu'aucune notification ne soit nécessaire. En tout état de cause,

NP
NB

le changement de propriétaire sera notifié au Preneur par l'acquéreur du bail par toute personne physique ou morale qui lui succéderait comme propriétaire des Locaux.

En cas de transmission de la propriété des Locaux par le Bailleur, notamment en cas de vente ou d'apport à une nouvelle personne morale qui pourrait lui succéder par voie de fusion, de scission, d'apport partiel d'actif ou autre, le Preneur accepte d'ores et déjà que le dépôt de garantie soit transmis par le Bailleur au nouveau propriétaire des Locaux lors de cette transmission, le Preneur faisant son affaire personnelle de toute restitution et/ou réclamation concernant ledit dépôt de garantie contre le nouveau propriétaire, de telle manière que le Bailleur ne soit jamais recherché, ni inquiété à ce sujet.

ARTICLE 7 – RESTAURANT INTER ENTREPRISE (RIE)

Article sans objet.

ARTICLE 8 – IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES

Sous la seule réserve de l'article 8.1.3 du Bail, le Preneur supportera l'ensemble des impôts, taxes et redevances afférents aux Locaux et/ou à l'Ensemble Immobilier, dans les conditions prévues au présent article, de telle sorte que le Bail soit net de tous impôts, taxes et redevances pour le Bailleur.

8.1. Inventaire et règles d'imputation des impôts, taxes et redevances

8.1.1 Le Preneur devra acquitter directement les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la contribution économique territoriale (et notamment la cotisation foncière des entreprises) dont il est redevable, et justifier de leur paiement à toute réquisition du Bailleur et au plus tard huit jours au moins avant son départ des lieux.

8.1.2 Le Preneur devra rembourser au Bailleur la quote-part correspondant aux Locaux de :

(i) l'impôt foncier,

(ii) la taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères, et/ou les taxes et/ou redevances en vigueur, afférentes à la collecte et/ou à l'élimination des déchets, lesquelles correspondent à des services dont le Preneur bénéficie, ce que ce dernier reconnaît et accepte ;

(iii) la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement qui y sont annexées lorsqu'elle est exigible, le Preneur reconnaissant que ladite taxe est liée à l'usage des Locaux ou de l'Ensemble Immobilier ainsi que tous les frais et accessoires desdits impôts, taxes et redevances, en particulier ceux liés à leur recouvrement.

Par ailleurs, le Preneur remboursera au Bailleur, la quote-part correspondant aux Locaux de tous droits, impôts, taxes et redevances, ainsi que les frais et accessoires y afférents, en particulier ceux liés à leur recouvrement, qui pourraient ultérieurement remplacer les droits, impôts, taxes et redevances précités, ainsi que de tout nouvel impôt, taxe ou redevance communal, départemental, régional, national ou européen qui pourrait être créé, en particulier la taxe spéciale d'équipement instituée par les articles 1607 bis et suivants du Code général des impôts, de telle sorte que, sous la seule réserve des stipulations de l'article 8.1.3 du Bail, le loyer soit net de tous impôts, taxes et redevances pour le Bailleur.

Le Bailleur s'engage, conformément à l'article L.145-40-2 du Code de commerce, à informer le Preneur de l'existence des impôts, taxes et redevances nouveaux et de leur refacturation.

Il est en tant que de besoin rappelé que le remboursement de l'impôt foncier et de la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux sont légalement soumis à la TVA.

8.1.3 Conformément à l'article R.145-35 du Code de commerce, le Bailleur conservera la charge des seuls impôts, taxes et redevances afférents aux Locaux et/ou de l'Ensemble Immobilier dont la liste figure ci-après :

NP JP
NB

- la contribution économique territoriale dont il est redevable ;
- les impôts, taxes et redevances dont le redevable légal est le Bailleur et qui ne sont liés ni à l'usage des Locaux et/ou de l'Ensemble Immobilier ni à un service dont bénéficie le Preneur, ces deux conditions étant cumulatives ;
- les impôts, taxes et redevances relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires de l'Ensemble Immobilier.

8.2. Modalités de paiement des impôts, taxes et redevances

8.2.1 Le Preneur acquittera directement les impôts, taxes et redevances mentionnées à l'article 8.1.1 du Bail et justifiera de leur paiement à toute réquisition du Bailleur et au plus tard huit jours au moins avant son départ des lieux. Dans l'hypothèse où, par extraordinaire, le Bailleur devrait supporter lesdits impôts, taxes et redevances pour le compte du Preneur, le Preneur s'engage à les lui rembourser à première demande.

8.2.2 Les remboursements prévus à l'article 8.1.2 seront effectués selon les modalités suivantes :

La quote-part des impôts, taxes et redevances due par le Preneur sera calculée, conformément à l'article L.145-40-2 du Code de commerce, au prorata de la surface des Locaux, tels que définis à l'article 1.2 du Bail, par rapport à la surface totale de l'Ensemble Immobilier, étant précisé que ladite quote-part sera mentionnée sur les états récapitulatifs visés à l'article 8.3 du Bail.

En toute hypothèse, conformément à l'article L.145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur s'engage à informer le Preneur de tout élément susceptible de modifier la répartition des impôts, taxes et redevances entre locataires, en particulier en cas de modification des parties communes afférentes à l'Ensemble Immobilier, étant précisé que ladite modification s'imposera de plein droit au Preneur, sans qu'il puisse la contester, et notamment s'opposer au remboursement des impôts, taxes et redevances.

Dans l'hypothèse où le Preneur occuperait seul l'ensemble des surfaces locatives de l'Ensemble Immobilier, il supportera seul les impôts, taxes et redevances afférents à l'Ensemble Immobilier.

D'une manière générale, le Preneur ne pourra soulever d'objections en ce qui concerne sa participation aux impôts, taxes et redevances notamment quant à l'intérêt et l'utilisation qu'il ferait des équipements et services de l'Ensemble Immobilier.

Le Preneur versera chaque trimestre, en sus du loyer et des charges, une provision correspondant au quart du montant annuel prévu de l'impôt, taxe ou redevance.

Lors de la prise d'effet du Bail, la provision due sera calculée *pro rata temporis* sur la base de la durée restant à courir du trimestre en cours.

Par dérogation à ce qui précède, l'impôt foncier et la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement qui y sont annexées lorsqu'elle est exigible, ne sont pas compris dans les provisions susvisées et seront remboursées au Bailleur en sus de ces provisions, sur facturation spécifique, à leurs échéances respectives.

8.3. Etat récapitulatif

Conformément à l'article L.145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur, ou son mandataire, adressera au Preneur, au plus tard trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété un état récapitulatif annuel des impôts, taxes et redevances de l'année écoulée.

Le Bailleur communiquera au Preneur, sur demande de ce dernier, tout document justifiant les impôts, taxes et redevances qui lui sont imputés, mais il est formellement convenu que, sans préjudice de ses

NP JP
NB

droits et recours, le Preneur ne pourra surseoir, en tout ou partie, au règlement de sa quittance et de ses accessoires en prétextant un désaccord sur le montant de ces sommes.

Les impôts et taxes susvisés seront, le cas échéant, au même titre que le loyer principal, assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée au taux en vigueur.

ARTICLE 9 – CHARGES

Sous la seule réserve de l'article 9.1.3 du Bail, le Preneur supportera l'ensemble des charges afférentes aux Locaux et à l'Ensemble Immobilier, dans les conditions prévues au présent article, de telle sorte que le Bail soit net de toute charge pour le Bailleur.

Montant prévisionnel des charges pour la première année civile :

- Provision sur charges : **3624,4 € (soit 17€/m²)**
- Taxe foncière et T.O.M : inconnu du Bailleur
- Taxe sur les locaux à usage de bureaux, locaux commerciaux et locaux de stockage : inconnu du Bailleur.

9.1. Inventaire et règles d'imputation des charges

9.1.1 Charges afférentes aux Locaux

Le Preneur supportera directement la totalité des charges afférentes aux Locaux, sans aucune exception ni réserve.

En particulier, le Preneur souscrira tout abonnement auprès des services concessionnaires et acquittera directement toutes ses consommations personnelles, notamment d'eau, d'électricité, de chauffage, de climatisation ou rafraîchissement, de téléphone, selon les indications de ses compteurs et relevés.

En l'absence de compteurs divisionnaires permettant cette prise en charge directe, le Preneur remboursera au Bailleur la quote-part des consommations correspondant aux Locaux selon les modalités ci-après définies pour le remboursement des charges de l'Ensemble Immobilier.

9.1.2 Charges afférentes à l'Ensemble Immobilier

Le loyer du Bail étant réputé, sous la seule réserve de l'article 9.1.3 du Bail, net de toutes charges pour le Bailleur, le Preneur devra, rembourser au Bailleur, en sus du loyer et d'une quote-part des impôts, taxes et redevances, une quote-part des charges afférentes à l'Ensemble Immobilier, dont l'inventaire figure ci-après.

Le Preneur remboursera au Bailleur une quote-part des charges suivantes, afférentes à l'Ensemble Immobilier :

- les frais de nettoyage, d'entretien et de maintenance, en ce compris les VRD,
- les frais d'entretien, de réparation et de renouvellement du petit matériel et de l'outillage nécessaires à la gestion et l'exploitation,
- les frais d'acquisition et de renouvellement de la décoration végétale ou de petit mobilier, ainsi que les frais d'entretien des espaces verts intérieurs et extérieurs,
- les frais d'entretien, de maintenance, de contrôle, de réparation et/ou de remplacement des appareils de levage, de l'ensemble des installations techniques de climatisation, chauffage, renouvellement d'air, d'électricité (y compris de secours ou sécurisée), contrôle d'accès, gestion technique centralisée, etc. et plus généralement de tous équipements,

NP JP
NB

- d'une façon générale, les réparations de toute nature relevant de l'article 605 du Code civil, en ce compris le ravalement et celles dues à la vétusté, le Preneur renonçant au bénéfice de l'article 1755 du même code, dès lors que ces réparations ne relèvent pas des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil, telles qu'elles sont définies à l'article 9.1.3 ci-dessous,
- sous la seule réserve de l'article 9.1.3 du Bail, tous travaux de sécurité et/ou de mise en conformité avec toute réglementation et/ou législation de quelque nature que ce soit, actuelle ou future, notamment en matière de sécurité, d'hygiène, de conditions de travail, performance énergétique et d'environnement, notamment ceux prescrits par les administrations compétente,
- les frais d'élimination et de tri des déchets communs,
- les dépenses, y compris charges sociales et charges annexes, du personnel, et notamment au gardiennage, au nettoyage, à la sécurité ou à la maintenance des installations ou les frais entraînés par le recours à des entreprises extérieures à ces différents titres,
- toutes les dépenses de fonctionnement des services généraux,
- les charges d'accueil, de courrier, de téléphone, de décoration et de gestion pour les parties communes,
- les frais de consommation d'éclairage, d'eau, de chauffage, de climatisation, de ventilation des parties communes, et plus généralement toute consommation de fluides, quels qu'ils soient, tous les frais liés à la maintenance et aux consommations des appareils de production d'énergie, ainsi que toutes dépenses concourant à la gestion environnementale et aux économies d'énergie,
- les frais d'entretien et de maintenance liés à la conservation de la qualité sanitaire de l'eau,
- les honoraires de courtage d'assurance et les primes des polices d'assurances visées infra article 13 et surprimes éventuelles acquittées pour les Locaux,
- sous la seule réserve de l'article 9.1.3 du Bail, les honoraires de gestion des mandataires ou de l'administrateur de biens chargé de la gestion technique, qui devront être conformes aux usages du marché,
- la quote-part de toutes charges qui seraient facturées au Bailleur, dans l'hypothèse où la gestion serait confiée à une ou plusieurs entités distinctes, du type syndic, AFUL, ASL ou toute autre organisation, de même que les honoraires de gestion de celle(s)-ci.

NP JB
NB

9.1.3 Conformément à l'article R.145-35 du Code de commerce, le Bailleur conservera quant à lui la charge des postes suivants, à l'exclusion de toute autre charge :

- (i) les dépenses relatives aux grosses réparations des Locaux et/ou de l'Ensemble Immobilier mentionnées à l'article 606 du Code civil, quelle qu'en soit la cause (vétusté, mise en conformité avec les normes en vigueur), précision étant faite que de convention expresse entre les Parties, ce texte doit ici être entendu comme visant exclusivement les réparations portant sur les ouvrages fixes et structurels assurant les fonctions de solidité, de clos et de couvert des Locaux et/ou de l'Ensemble Immobilier, à l'exclusion absolue des réparations portant sur les équipements ou installations techniques, même considérés dans leur globalité et quelle que soit l'étendue des réparations y afférents ;
- (ii) les honoraires afférents aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil, telles qu'elles sont définies ci-dessus ;

Les Parties rappellent que par exception aux articles 9.1.3 (i) et (ii), seulement les travaux d'embellissement des Locaux et/ou des parties communes de l'Ensemble Immobilier au sens de l'article R.145-35 5° du Code de commerce, c'est-à-dire des travaux dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique, qui seraient réalisés par le Bailleur et qui relèveraient des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil, telles que définies ci-dessus, ainsi que les honoraires y afférents le cas échéant, seront refacturés par le Bailleur au Preneur dans les conditions prévues à l'article 9.2 du Bail.

- (iii) les honoraires du Bailleur liés à la gestion des loyers des Locaux et/ou de l'Ensemble Immobilier.

9.2. Modalités de paiement des charges

Les charges susvisées sont assujetties à la taxe sur la valeur ajoutée et sont payables de la manière suivante :

- 9.2.1 Les charges afférentes aux Locaux seront supportées directement par le Preneur. Dans l'hypothèse où, par extraordinaire, le Bailleur devait supporter des charges afférentes aux Locaux pour le compte du Preneur, le Preneur s'engage à les lui rembourser à première demande.
- 9.2.2 Le Preneur remboursera au Bailleur les charges lui incombant afférentes à l'Ensemble Immobilier.

La quote-part des charges et travaux due par le Preneur sera calculée, conformément à l'article L.145-40-2 du Code de commerce, au prorata de la surface exploitée par le Preneur, telle que définie à l'article 1.2 du Bail, par rapport à la surface totale de l'Ensemble Immobilier, étant précisé que ladite quote-part sera mentionnée sur les états récapitulatifs visés à l'article 8.3 du 9.3 Bail.

Conformément à l'article L.145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur s'engage à informer le Preneur de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre locataires, en particulier en cas de modification des parties communes afférentes à l'Ensemble Immobilier, étant précisé que ladite modification s'imposera de plein droit au Preneur, sans qu'il puisse la contester, et notamment s'opposer au remboursement des charges.

Dans l'hypothèse où le Preneur occuperait seul l'ensemble des surfaces locatives de l'Ensemble Immobilier, il supportera seul les charges afférentes à l'Ensemble Immobilier.

D'une manière générale, le Preneur ne pourra soulever d'objections en ce qui concerne sa participation aux charges notamment quant à l'intérêt et l'utilisation qu'il ferait des équipements et services de l'Ensemble Immobilier.

NP JP
NB

Le Preneur versera chaque trimestre, en sus du loyer, une provision pour couvrir les charges susmentionnées, égale au quart de la somme TTC lui incombant annuellement au titre du budget prévisionnel de charges.

Lors de la prise d'effet du Bail, la provision due sera calculée *pro rata temporis* sur la base de la durée restant à courir du trimestre en cours.

9.3. Etat récapitulatif – Reddition des charges

Conformément à l'article L.145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur, ou son mandataire, adressera au Preneur au plus tard trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété, un état récapitulatif annuel des charges de l'année écoulée. A cet égard, les Parties conviennent que le Bailleur ne transmettra pas les justificatifs desdites dépenses au Preneur, mais les tiendra à sa disposition, à première demande de celui-ci.

Le Bailleur ou son mandataire arrêtera les comptes de l'année écoulée, les adressera au Preneur en lui réclamant le complément dû en cas d'insuffisance des provisions ou en le créditant de l'excédent payé selon le cas.

Dans le premier cas, le Preneur s'engage à acquitter le complément dû dans le mois de la réception de la facture du Bailleur.

Le Bailleur pourra en tout état de cause, ajuster en cours d'année, le budget prévisionnel établi pour l'année et les provisions en résultant, s'il apparaît que ce budget est inférieur à la réalité.

Lors du départ du Preneur, les charges seront calculées *pro rata temporis*, jusqu'à la libération effective des lieux et les provisions versées seront restituées après imputation de toute somme due au titre de la régularisation des charges.

ARTICLE 10 – CONDITIONS LOCATIVES

Pendant le cours du Bail, les Parties seront soumises aux obligations résultant de la loi et de l'usage, ainsi qu'aux obligations suivantes que le Preneur s'engage à exécuter.

Le Preneur prend les engagements suivants :

10.1. Utilisation des Locaux par le Preneur

10.1.1 Le Preneur s'engage à utiliser les Locaux conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil, honorablement et paisiblement, à l'usage défini supra article 2, à l'exclusion de toute autre activité, et notamment à l'exclusion de toutes opérations de production industrielle, artisanale ou de tout usage aux fins d'habitation.

10.1.2 L'occupation des Locaux par le Preneur ne devra donner lieu à aucune contravention ni à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit, et notamment des autres occupants de l'Ensemble Immobilier.

Le Preneur devra exploiter les Locaux de façon raisonnable et fera en conséquence son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits au Bailleur à son sujet, celui de son personnel ou de ses visiteurs, de manière que ce dernier ne soit jamais inquiété et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

10.1.3. Le Preneur s'engage à se conformer au(x) règlement(s) intérieur(s), servitudes, règlement de copropriété et/ou règlement de groupement et autres prescriptions de toute nature applicable(s) à l'Ensemble Immobilier s'il en existe, dont un exemplaire lui ont été remis à la signature des présentes et aux modifications éventuelles que le Bailleur se réserve d'y apporter dans l'intérêt d'une bonne exploitation de son bien. A ce titre, le Preneur déclare avoir parfaite connaissance du règlement de copropriété, celui-ci lui ayant été transmis préalablement aux présentes.

NB JP NB

Le Preneur s'engage à respecter pareillement toute servitude ou toute organisation nouvelle qui viendrait à être établie notamment en cas de division de l'Ensemble Immobilier, dès lors que celle-ci ne serait pas susceptible de diminuer les conditions de jouissance des Locaux.

10.2. Garnissement et exploitation des Locaux par le Preneur

10.2.1. Le Preneur devra tenir les Locaux constamment garnis de meubles, effets mobiliers et matériels, et maintenir les Locaux en état permanent d'utilisation effective.

10.2.3. Le Preneur s'interdit, pendant la durée du Bail, et de ses renouvellements éventuels, de susciter ou d'exploiter directement toute activité commerciale de même nature dans un rayon de **500 m** à partir des Locaux.

10.3 - Autorisations et respect des réglementations concernant les Locaux

10.3.1. Autorisations

Le Preneur fera son affaire personnelle et ce, à ses frais exclusifs, de l'obtention de toutes les autorisations administratives ou autres, afférentes à l'utilisation des Locaux ou à l'exercice de son activité. Le Bailleur ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

10.3.2. Respect de la réglementation

Le Preneur, qui assume pendant toute la durée du Bail la responsabilité d'employeur, devra se conformer et faire respecter par ses préposés, clients et fournisseurs, l'ensemble des lois, règlements, ordonnances en vigueur et autorisations applicables aux Locaux, notamment et sans que cette liste soit limitative, en ce qui concerne la voirie, la police, l'hygiène, l'environnement, la performance énergétique, la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, la réglementation du travail, la sécurité et notamment la réglementation applicable aux établissements recevant du public, les règles applicables en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, les règles définies par la norme européenne NF EN 12.845 Décembre 2004 (Installations fixes de lutte contre l'incendie – Systèmes d'extinction automatiques du type sprinkler – Calcul, installation et maintenance), les prescriptions du service départemental d'incendie et de secours (SDIS), des mandataires de sécurité, le tout de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché.

10.3.3. Mise en conformité des Locaux

Sous la seule réserve de l'article 9.1.3 du Bail, le Preneur devra déferer à ses frais exclusifs, en ce qui concerne les réglementations visées supra article 10.3.2. à toute prescription, réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes et qui serait liée aux activités du Preneur et/ou à son exploitation des Locaux, et/ou aux activités des occupants des Locaux de son chef, le Preneur devant assurer à ses frais et sous sa responsabilité la mise en conformité de ses matériels et des Locaux conformément à l'occupation qu'il en fera, réaliser tous travaux de sécurité et/ou de mise en conformité avec toute réglementation et/ou législation de quelque nature que ce soit, actuelle ou future, notamment en matière de sécurité, d'hygiène, de conditions de travail, d'accessibilité, de performance énergétique et d'environnement, notamment ceux prescrits par les administrations compétentes, applicables pendant la durée du Bail, de ses renouvellements successifs et de sa tacite reconduction.

Le Preneur devra faire vérifier, chaque fois que la réglementation l'exige, ses équipements et installations, notamment électriques, par un organisme agréé et apporter à celles-ci les modifications qui seraient demandées par l'organisme vérificateur et ce dans les trois mois suivant la communication du rapport de vérification.

10.3.4. Fermeture provisoire ou définitive des Locaux

Il est expressément convenu que dans le cas où le Preneur se verrait ordonner la fermeture provisoire ou définitive des Locaux, une telle fermeture n'entraînerait ni la résiliation du Bail, ni la réduction ou suppression des charges financières auxquelles le Preneur est tenu en vertu des présentes, et sans préjudice de la faculté réservée au Bailleur de mettre fin au Bail pour non-exploitation des Locaux.

NB

Il resterait donc tenu, pendant toute la durée de cette éventuelle fermeture, au paiement du loyer et autres charges stipulés au Bail, comme à l'exécution de toutes ses clauses et conditions.

Le Preneur s'engage au surplus à effectuer toutes les démarches, travaux ou autres nécessaires à la reprise de l'activité exercée.

Il devra justifier de ses diligences au Bailleur sous peine de résiliation du Bail.

Les stipulations qui précèdent ne seraient pas applicables dans l'hypothèse où une telle fermeture des Locaux résulterait d'une défaillance fautive du Bailleur dans l'accomplissement de ses obligations.

En ce cas, le Preneur pourrait à son choix, demander un mois après une mise en demeure restée infructueuse, la résiliation du Bail ou la réduction du loyer au prorata de la période de fermeture, sans préjudice de son droit de réclamer des dommages et intérêts au Bailleur, en réparation de son préjudice.

10.4. Entretien - Réparations

Le Preneur prend l'engagement :

De tenir les Locaux pendant toute la durée du Bail en parfait état d'entretien et d'effectuer toutes les réparations et remplacements relevant de l'article 605 du Code Civil qui pourraient être nécessaires, sans aucune distinction, y compris (i) le ravalement mais à l'exclusion de la vétusté, le Preneur renonçant à se prévaloir des dispositions de l'article 1755 du Code Civil, dès lors que ces réparations et remplacements ne relèvent pas des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil, telles qu'elle sont définies à l'article 9.1.3 du Bail.

Le Bailleur ne conservera à sa charge que les grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil, telles qu'elles sont définies à l'article 9.1.3 du Bail.

Dans tous les cas, le Preneur restera responsable des conséquences qui pourraient résulter de l'exécution ou de la non exécution des réparations lui incombant.

Par exception à ce qui précède, le Preneur ne sera pas tenu des réparations qui entreraient dans le cadre des garanties légales dont le Bailleur bénéficie, tant que ces garanties perdureront sous réserve qu'il en ait informé par écrit le Bailleur dans les délais desdites garanties.

De maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté l'ensemble des Locaux, les vitres, plomberie, serrurerie, menuiserie, les installations électriques, informatiques et sanitaires, ou autres équipements. Le Preneur sera responsable des accidents causés par ou à ces objets.

De procéder à la peinture des Locaux aussi souvent qu'il sera nécessaire.

D'entretenir les revêtements de sols en bon état d'entretien et notamment, de remédier à l'apparition de taches, brûlures, déchirures, trous ou décollements, et de veiller à la sécurité d'usage et de circulation, de manière à les rendre en fin de Bail en état d'usage.

D'une manière générale, de réparer au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les Locaux, de remplacer, s'il y avait lieu, ce qui ne pourrait être réparé.

10.5. Travaux du Preneur

Le PRENEUR s'engage à effectuer dans les conditions du présent article, tous travaux d'aménagement locatifs et autres nécessaires quand bien même il s'agirait de travaux de conformités avec la réglementation sur l'hygiène, la sécurité, ou la réglementation du travail, ou des mises aux normes.

Le BAILLEUR se réserve le droit de remettre en cause la franchise de loyer consentie au présent bail à défaut par le PRENEUR de procéder à la réalisation de ses travaux d'aménagement locatifs dans les délais et conditions prévus ci-après.

NP JP
NB

10.5.1. Le PRENEUR s'engage à exécuter ses travaux dans le respect du cahier des charges ci annexé (Annexe 3 : charte des commerces et Annexe 4 : charte environnementale des commerces) dans un délai maximum de quatre (4) mois à compter de la mise à disposition des locaux, ce délai tenant compte des difficultés d'approvisionnement en matériaux que peuvent rencontrer les entreprises.

10.5.2. Par ailleurs, le Preneur prend l'engagement :

De ne faire dans les Locaux, aucune démolition, percement de murs, de dalles, de voûtes ou de poteaux, ni aucune construction sans l'autorisation préalable et écrite du Bailleur.

Si le Preneur souhaitait réaliser de tels travaux, il devrait adresser au Bailleur ou son mandataire, sous la forme recommandée avec accusé de réception ou contre récépissé, un dossier comprenant :

- un descriptif des travaux et équipements prévus (pièces écrites et graphiques),
- un calendrier prévisionnel des travaux avec méthodologie détaillée,
- un dossier intégrant la mise en œuvre d'un « plan de gestion des déchets », la prise en compte des nuisances, la mise en œuvre des mesures collectives de sécurité, notamment celles imposées par le Code du Travail,
- un dossier de sécurité si nécessaire,
- un projet de demande d'autorisation administrative (si nécessaire),
- A première demande du Bailleur: la liste des entreprises que le Preneur envisage de consulter ou de faire intervenir pour la réalisation des travaux en cas de travaux structurels,

Etant précisé que ces documents, à l'exception de la liste des entreprises, devront être établis par le maître d'œuvre et validés par le contrôleur technique du Preneur. Le Preneur devra faire ses meilleurs efforts pour prendre en compte dans son dossier travaux des mesures d'économies d'énergie et de gestion environnementale.

Toutefois, la procédure d'approbation visée ci-après ne sera pas applicable aux travaux d'entretien courant, aux travaux de peinture ou de décoration intérieure ou travaux de modifications simples du cloisonnement pour autant que ces travaux n'aient d'impact ni sur les lots techniques (climatisation, chauffage, renouvellement d'air, courant fort...) ni sur l'hygiène et la sécurité des personnes. Pour les travaux non soumis à la procédure d'approbation préalable, le Preneur s'engage à tenir informé le Bailleur de la réalisation de ces travaux et à lui fournir dès leur réalisation, de nouveaux plans d'aménagement.

Le Bailleur pourra refuser son autorisation en se fondant sur des motifs réels et sérieux, notamment sur le respect :

- de l'esthétique, de l'harmonie générale de l'Ensemble Immobilier et des droits de l'architecte ,
- des règles de sécurité ou des normes de l'Assemblée Plénière des Sociétés d'Assurances contre l'Incendie et les Risques Divers,
- des règles ou normes de construction,
- de l'impact des travaux en matière de consommation énergétique et de performance environnementale,
- des stipulations du Bail et s'il en existe, du règlement intérieur de l'Ensemble Immobilier.

Le Bailleur s'oblige à répondre dans un délai maximum de 30 jours calendaires à compter de la réception

NP J
NB

du dossier complet visé ci-dessus.

Dans tous les cas, à défaut de réponse dans les délais précités, le Bailleur sera réputé avoir refusé les travaux du Preneur.

Pour les travaux soumis à autorisation, le Bailleur aura la faculté de recourir à un maître d'œuvre, dont les honoraires, qui devront être conformes aux usages de la profession pour ce type de prestations, seront à sa charge.

Après avoir obtenu l'accord du Bailleur, le Preneur devra faire son affaire personnelle du dépôt à son nom et de l'obtention de toutes les autorisations administratives éventuellement nécessaires pour la réalisation des travaux, ainsi que du paiement de toute taxe et participation liées à ces autorisations, le Bailleur s'engageant à signer sans retard toute demande qui devrait être faite sous son nom et qu'il aurait approuvée.

Le Bailleur ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations, ainsi que dans le règlement des taxes et participations susvisées.

Il est rappelé que le Bailleur autorise d'ores et déjà le Preneur à effectuer à ses frais les travaux d'aménagements conformément aux plans annexés au présent bail [Annexe 7].

10.5.3. De manière générale, le Preneur réalisera ses travaux dans le respect des règles de prévention, d'hygiène et de sécurité et d'environnement, comme il est dit infra article 21.

Il devra faire appel à des entreprises qualifiées, titulaires des polices d'assurances adéquates et qui devront, avant toute intervention, présenter les compétences requises pour ce type de travaux, posséder toutes assurances nécessaires et être à jour du paiement des primes correspondantes. Le Preneur devra pouvoir en justifier à première demande du Bailleur.

Cependant, les entreprises intervenant sur les corps d'état techniques pour la réalisation des travaux du Preneur devront, avant toute intervention, être préalablement agréées par le Bailleur, qui ne pourra refuser son agrément que pour un motif sérieux et légitime.

10.5.4. Si des travaux étaient réalisés sans l'autorisation préalable du Bailleur ou sans l'autorisation administrative préalable, la remise en état initial pourra être demandée et devra être exécutée par le Preneur dans un délai d'un mois à compter de la notification qui lui en sera faite par le Bailleur ou son mandataire. A défaut d'exécution dans le délai susvisé, une astreinte de 100 euros HT (cent) par jour calendaire de retard sera due par le Preneur à la demande du Bailleur, sans préjudice de la mise en œuvre de la clause résolutoire prévue infra article 19.

De même, en cas de non conformité avec les autorisations obtenues, les travaux complémentaires ou modificatifs nécessaires devront être accomplis par le Preneur dans un délai de soixante (60) jours de la notification qui lui en sera faite par le Bailleur ou son mandataire. A défaut d'exécution dans le délai susvisé, une astreinte de 250 € HT (deux cent cinquante cent euros hors taxes) par jour calendaire de retard sera due par le Preneur à la demande du Bailleur.

10.5.5. Le Preneur devra faire exécuter les travaux en se conformant aux règles de l'art et celles relatives à la protection de l'environnement comme il est dit infra article 21.3, en employant de bons matériaux et en respectant les documents approuvés par le Bailleur.

A cet égard, le Preneur s'engage à utiliser des matériaux et des produits performants d'un point de vue énergétique et assurant une bonne isolation thermique et phonique.

Les travaux devront être exécutés, si bon semble au Bailleur, sous le contrôle de son maître d'œuvre, dont les honoraires, qui devront être conformes aux usages de la profession pour ce type de prestations après analyse de deux devis, seront à sa charge, précision étant faite que le maître d'œuvre du Bailleur n'a pas vocation à assurer la maîtrise d'œuvre d'exécution desdits travaux, son rôle étant uniquement de s'assurer de la conformité de l'exécution au projet approuvé par le Bailleur, du respect des contraintes, et que les travaux ne causent pas de dommages aux Locaux et qu'ils ne font pas courir de risques aux occupants de l'Ensemble Immobilier.

NP JP
NB

Le Preneur devra supporter tous les frais entraînés par ces travaux et toutes les conséquences en résultant, notamment au regard des exigences des règles d'hygiène et de sécurité et de la réglementation du travail.

Le Preneur devra fournir en cas d'exécution des travaux ayant fait l'objet d'une autorisation du Bailleur, les plans de récolement des ouvrages exécutés (sous format Autocad) et le Dossier des Ouvrages Exécutés (DOE), ainsi que les autorisations administratives s'il en a été obtenu et, le cas échéant, le rapport final du bureau de contrôle et le Dossier d'Intervention Ulérieure sur l'Ouvrage (DIUO).

10.5.6. Le Preneur garantira le Bailleur de toute responsabilité que celui-ci pourrait encourir vis-à-vis de toute personne, à raison des dommages matériels ou immatériels résultant directement ou indirectement des travaux du Preneur.

Le Preneur supportera seul toutes les conséquences financières des dommages pouvant découler des travaux qu'il réalisera et indemniser le Bailleur de tout préjudice que celui-ci pourrait subir du fait desdits travaux, et ce même si les travaux ou les entreprises ont été approuvés par le Bailleur.

Le Preneur devra souscrire :

- une assurance dommages ouvrage (D.O.), s'il effectue des travaux de gros oeuvre, et ce conformément à l'obligation édictée par la Loi 78/12 du 4 janvier 1978 avec une extension de couverture incluant la garantie de bon fonctionnement des biens d'équipement, les dommages immatériels et les dommages aux existants, pour des montants appropriés ;
- le cas échéant, une assurance tous risques chantier (T.R.C.) portant sur l'intégralité des travaux neufs et comportant une extension de couverture incluant les dommages aux structures préexistantes ainsi que la responsabilité civile du Bailleur et du Preneur pour les dommages causés aux tiers du fait de l'exécution des travaux, pour des montants appropriés.

Le Preneur devra demander à chaque intervenant titulaire d'un marché de travaux ou d'un contrat de prestations, de justifier de toute assurance inhérente aux travaux à réaliser (notamment responsabilité civile et décennale).

10.5.7. Le Preneur s'engage à fournir au Bailleur, après la réalisation des travaux, pour lui-même et l'ensemble des intervenants visés ci-dessus, une copie certifiée conforme de ces polices ou, à défaut, les notes de couverture émises par les compagnies d'assurances, attestant du paiement des primes dues.

10.6. Travaux du Bailleur

10.6.1. Etat prévisionnel et budget prévisionnel des travaux envisagés par le Bailleur dans les trois années à venir

10.6.1.1 Etat prévisionnel et budget prévisionnel transmis à la date de signature du Bail

Conformément à l'article L.145-40-2 du Code de commerce, un état prévisionnel des travaux que le Bailleur envisage de réaliser dans les Locaux et l'Immeuble dans les trois années à venir à compter de la date de signature du Bail assorti d'un budget prévisionnel est annexé aux présentes, aux seules fins d'information du Preneur.

S'agissant des travaux prévus dans l'Ensemble Immobilier, l'état prévisionnel ci-annexé mentionne les travaux votés par l'assemblée des copropriétaires et non encore réalisés, tel qu'il résulte des procès-verbaux d'assemblées correspondants qui ont été transmis au Bailleur par le Syndic de copropriété. Cet état ne préjuge pas de la réalisation effective desdits travaux, le Bailleur n'assumant aucune responsabilité à cet égard, ce que le Preneur reconnaît et accepte.

10.6.1.2 Etat prévisionnel et budget prévisionnel transmis en cours de Bail

En application du texte susvisé, le Bailleur transmettra au Preneur, tous les 3 ans, dans un délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale, un état prévisionnel des travaux que le Bailleur envisage de réaliser dans les Locaux et/ou l'Immeuble *[et/ou de l'Ensemble Immobilier]* au cours des 3 prochaines années, accompagné d'un budget prévisionnel. S'agissant des travaux dans l'Ensemble Immobilier, lesdits états prévisionnels mentionneront les travaux votés par l'assemblée des copropriétaires au cours des trois années précédentes, dans les conditions de l'article 10.6.1.1.

10.6.2. **Etat récapitulatif des travaux réalisés par le Bailleur ainsi que de leur coût**

10.6.2.1 Etat récapitulatif des travaux réalisés par le Bailleur dans les trois années précédant la signature du Bail et coût desdits travaux

Conformément à l'article L.145-40-2 du Code de commerce, un état récapitulatif des travaux réalisés par le Bailleur dans les Locaux et l'Immeuble dans les trois années précédant la date de signature du Bail, précisant leur coût, est annexé aux présentes, aux seules fins d'information du Preneur.

S'agissant des travaux réalisés dans l'Ensemble Immobilier, l'état récapitulatif ci-annexé mentionne les travaux votés par l'assemblée des copropriétaires, tel qu'il résulte des procès-verbaux d'assemblées générales des trois années précédant la signature du Bail qui ont été transmis au Bailleur par le Syndic de copropriété, et ne préjuge pas de la réalisation effective desdits travaux, le Bailleur n'assumant aucune responsabilité à cet égard, s'agissant de travaux qu'il n'a pas réalisés, ce que le Preneur reconnaît et accepte.

10.6.2.2 Etats récapitulatifs des travaux réalisés par le Bailleur transmis en cours de Bail et de leurs coûts

En application du texte susvisé, le Bailleur transmettra au Preneur, tous les 3 ans, dans un délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale, un état récapitulatif des travaux réalisés par le Bailleur dans les Locaux et/ou l'Immeuble au cours des 3 années précédentes. S'agissant des travaux réalisés dans l'Ensemble Immobilier, l'état récapitulatif mentionnera les travaux votés par l'assemblée des copropriétaires au cours des trois années précédentes, dans les conditions de l'article 10.6.2.1.

10.6.3. Le Preneur déclare qu'il a consenti à prendre à bail les Locaux dans les conditions prévues au présent Bail, au regard de l'état actuel des Locaux et de l'Ensemble Immobilier, tels qu'il a pu les apprécier compte tenu des visites qu'il a pu effectuer.

En conséquence, le Preneur ne pourra en aucun cas se prévaloir à l'encontre du Bailleur des états récapitulatifs, des états prévisionnels et des budgets prévisionnels susmentionnés, notamment pour exiger du Bailleur ou de ses mandataires la réalisation de tous travaux, remettre en cause son consentement au présent Bail ou contester le paiement de charges ou de toute autre somme due au titre du Bail.

En particulier, le Bailleur reste libre de réaliser ou non les travaux mentionnés dans lesdits états prévisionnels, de réaliser tous travaux complémentaires, de différer ou de renoncer à leur réalisation, ou encore de les modifier ou de les réaliser à des conditions, notamment financières, autres que celles figurant dans le budget prévisionnel, ce que ce dernier reconnaît et accepte, lesdits état et budget étant simplement prévisionnels.

10.6.4. Le Preneur devra souffrir, sans indemnité, par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, et quand bien même les travaux dureraient plus de 21 jours, toute réparation, tous travaux, que le Bailleur serait amené à faire exécuter dans les Locaux, que ces travaux résultent ou non de la mise en jeu par le Bailleur des garanties de parfait achèvement, de bon fonctionnement et décennale. Le Bailleur s'engage à faire ses meilleurs efforts pour limiter la gêne causée au Preneur du fait de ces travaux.

10.6.5. Il devra de même souffrir, par dérogation à l'article 1723 du Code Civil et sans indemnité ou diminution de loyer, toute modification des Locaux et/ou de l'Ensemble Immobilier que le Bailleur se réserve d'effectuer, pour autant que les modifications n'affectent ni leur standing général, ni le niveau des prestations.

Le Preneur s'oblige, sous réserve d'un délai de préavis de trente (30) jours, à laisser libre accès aux Locaux aux entreprises désignées par le Bailleur pour les travaux visés ci-dessus, les noms et qualités des personnes intervenant à ce titre devant être communiquées au Preneur avec un préavis de deux (2) jours.

Le Bailleur s'oblige à faire ses meilleurs efforts pour limiter au maximum les inconvénients pouvant résulter pour le Preneur desdits travaux, compte tenu de ses impératifs d'exploitation et à se concerter avec celui-ci à cette fin.

Par ailleurs, le Bailleur s'oblige à faire ses meilleurs efforts pour prendre en compte dans la réalisation de ses travaux, des mesures d'économie d'énergie et de gestion environnementale.

10.6.6. Il donnera accès aux Locaux, aux heures normales d'ouverture, au Bailleur, à ses mandataires, architectes, entrepreneurs, et ouvriers pour toute visite, réparation ou tâche d'entretien. Sauf urgence, toute visite fera l'objet d'un préavis d'au moins deux (2) jours, le nom et la qualité des personnes intervenant dans les Locaux devant avoir été communiqués au Preneur avec le même préavis.

10.6.7. Il supportera à ses frais toute modification des compteurs / ou post-comptage pouvant être exigée par les organismes distributeurs de l'eau, de l'électricité, des fluides chaud et froid ou des télécommunications, et de laisser traverser les Locaux par toute canalisation ou conduit qui deviendrait nécessaire.

10.6.8. Le Preneur devra informer par écrit le Bailleur de tout sinistre survenu dans les Locaux ou concernant les Locaux, dans les trois jours ouvrés de sa survenance, et dès qu'il en aura connaissance sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour le Bailleur de ce sinistre, ou d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre à la compagnie d'assurances des Locaux.

Il devra déposer sans délai tout coffrage ou décoration, ainsi que toute installation qu'il aurait faite et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltration, et, en règle générale, pour l'exécution des travaux du Bailleur.

10.7. Prescriptions particulières

10.7.1. Respect du voisinage

Le Preneur est tenu de respecter les obligations suivantes :

- n'utiliser aucun haut-parleur ou autre moyen de diffusion susceptible d'être entendu hors des Locaux ; de n'utiliser également aucun appareil électrique ou autre, qui perturbe notamment les transmissions des téléphones GSM, WAP, GPRS ou UMTS, de la télévision hertzienne ou numérique ou des réseaux informatiques sans fil bluetooth ou wi-fi, sans avoir muni lesdits appareils des dispositifs permettant d'éviter tout trouble pour le voisinage, de veiller particulièrement à éviter toute interférence entre les différents réseaux sans fil utilisés par le Preneur et ceux utilisés par les autres occupants de l'Ensemble Immobilier.
- ne pouvoir installer dans les Locaux aucune machine susceptible de causer des troubles aux voisins ; faire supprimer sans délai celles qui seraient installées si leur fonctionnement, malgré les précautions prises, générerait des réclamations justifiées des autres occupants de l'Ensemble Immobilier ou des immeubles voisins.
- s'abstenir de toute activité bruyante, dangereuse, incommode, polluante ou insalubre ; prendre toute mesure utile pour empêcher toute odeur désagréable ; s'abstenir de jeter ou de laisser jeter des produits corrosifs ou polluants, ou susceptibles de boucher toutes canalisations.
- prendre toutes les dispositions pour éviter la propagation des rongeurs, insectes, etc. et le cas échéant, pour les détruire.

NR JP NB

- veiller à la bonne tenue de son personnel et de ses visiteurs.

10.7.2. Fluides - Abonnements Réseaux

De souscrire à son nom et à ses frais tous les abonnements d'électricité et de télécommunication, et plus généralement tous fluides nécessaires à l'exercice de son activité.

De faire son affaire, au terme du Bail, de la résiliation des contrats qu'il aurait pu souscrire pour la location ou la maintenance de ses installations spécifiques.

De régler directement aux services concernés les montants des abonnements, des taxes et des consommations correspondantes, et celui du raccordement éventuel.

10.7.3. Divers

De ne pouvoir charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent supporter.

De respecter l'effectif maximum autorisé dans les Locaux.

De laisser en permanence toutes les sorties de secours dégagées de tout meuble ou objet quelconque.

10.8. Emplacements de stationnement

Article Sans Objet

10.9. Stores, Plaques, enseignes et antennes

Toute installation d'enseignes (lumineuses ou non) de même que, s'il y a lieu, tout agencement en saillie sur la façade des Locaux, sont subordonnés à l'accord préalable et écrit du Bailleur, s'il y a lieu du syndicat des copropriétaires de l'Immeuble, outre le cas échéant à l'obtention des autorisations administratives requises à cet effet. Il en sera de même de toute modification ultérieure de ces agencements ou de leur remplacement.

Par dérogation à ce qui précède, le Bailleur autorise d'ores et déjà le Preneur à installer une enseigne conformément à ce qui est indiqué sur les plans et descriptifs ci-annexés (Annexe 7), enseigne qui devra faire l'objet d'obtention de toutes autorisations administratives requises à cet effet.

Le Preneur devra également solliciter, à ses frais exclusifs, toutes autorisations nécessaires qu'elles relèvent de l'administration, du droit des tiers ou autre.

Les installations devront se faire dans le respect des dispositions et des conditions stipulées ci-dessus pour les travaux du Preneur.

Le Preneur devra, en outre, enlever à ses frais lesdites installations au jour de son départ et remettre en leur état initial les locaux, ouvrages ou éléments d'ouvrages dans ou sur lesquels ces installations auront été apposées.

10.10. Exécution intégrale et maintien en vigueur du bail – Exclusion de l'imprévision

10.10.1. Exécution intégrale et maintien en vigueur du Bail

Par dérogation expresse aux dispositions des articles 1219, 1220 et 1223 du code civil, chaque Partie s'oblige à exécuter pleinement et intégralement l'ensemble de ses obligations stipulées au Bail, sans pouvoir ni opposer unilatéralement à l'autre Partie une quelconque exception d'inexécution, ni suspendre l'exécution de ses obligations, ni accepter une exécution imparfaite du Bail avec réduction proportionnelle du prix, et ce pour quelque motif et en quelque circonstance que ce soit.

Les Parties renoncent par ailleurs à résoudre unilatéralement le Bail dans les conditions prévues à l'article 1226 du code civil, pour quelque cause que ce soit, la Partie non défaillante conservant toutefois la faculté de demander judiciairement la résiliation du Bail au cas où un tel manquement serait avéré.

La présente clause s'entend également sans préjudice de la faculté pour le Bailleur de demander l'application de la clause résolutoire stipulée à l'article 19 du Bail, laquelle demeurera applicable en tout état de cause, ce que le Preneur reconnaît.

10.10.2. Exclusion de l'imprévision

Par dérogation expresse à l'article 1195 du code civil, chaque Partie accepte d'assumer les risques résultant d'un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du présent Bail, y compris dans l'hypothèse où ce changement rendrait l'exécution du Bail excessivement onéreuse pour l'une ou l'autre des Parties. Par conséquent, chaque Partie renonce définitivement à solliciter judiciairement la résolution du Bail ou une adaptation de ses termes et conditions, pour ce motif d'imprévision.

ARTICLE 11 - SOUS-LOCATION – CESSION – LOCATION-GERANCE

11.1. Sous-location

Toute sous-location des Locaux est interdite. Le Preneur devra exploiter ses activités dans les Locaux personnellement.

Le Preneur prend donc l'engagement de ne concéder la jouissance des Locaux à quiconque, en tout ou en partie, sous quelque forme que ce soit, même temporairement ou à titre précaire, gratuitement ou à titre onéreux.

Toute domiciliation d'un tiers dans les Locaux est également interdite.

Il est rappelé que les Locaux sont indivisibles au seul bénéfice du Bailleur dans la commune intention des Parties.

En cas de sous-location autorisée par le Bailleur, le Preneur demeurera seul débiteur de la totalité des loyers, charges et accessoires et restera tenu de toutes les obligations à sa charge en vertu du Bail, de sorte que le Bailleur n'ait à connaître qu'un seul et unique locataire, titulaire du Bail de la totalité des Locaux et seul et exclusif responsable du paiement des loyers et de l'exécution des charges et conditions du Bail, le Bailleur n'entendant, en aucun cas, avoir un quelconque lien de droit avec les sous-locataires éventuels.

Les charges et conditions générales du sous-bail devront être compatibles avec celles stipulées au Bail.

En aucun cas le sous-bail ne pourra être consenti pour une durée supérieure à celle restant à courir du Bail.

Le sous-bail ne pourra pas davantage être conclu moyennant un loyer proportionnellement inférieur ou supérieur à celui du Bail.

Le contrat de sous-location autorisé par le Bailleur devra impérativement contenir :

- une clause par laquelle le sous-locataire déclare parfaitement savoir et reconnaître que le sort du sous-bail suivant celui du Bail, l'expiration ou la résiliation du second, pour quelque cause que ce soit, entraînera de plein droit la résiliation du premier ;
- une clause par laquelle le sous-locataire déclare parfaitement savoir et reconnaître que les Locaux étant indivisibles dans la commune intention des Parties, il ne pourra invoquer aucun droit direct à l'encontre du Bailleur.

Toute autre sous-location devra intervenir selon la procédure prescrite à l'alinéa 4 de l'article L. 145-31 du Code de Commerce, le Bailleur étant appelé à concourir à la signature du sous-bail, dont un projet

devra lui avoir été adressé, 15 jours au moins à l'avance par lettre recommandée avec demande d' accusé de réception.

Dans tous les cas où le Bailleur n'interviendrait pas à l'acte, quelle qu'en soit la raison, copie du sous-bail devra lui être adressée dans un délai de 15 jours suivant sa signature.

A défaut de respecter les prescriptions ci-dessus, la sous-location sera réputée irrégulière.

11.2. Cession – Droit de préemption

11.2.1. Cession

a. La cession du Bail est interdite.

« Tout projet de cession de parts sociales de la société preneuse du présent bail devra être soumis à l'agrément exprès du Bailleur, à peine de nullité de la cession.

Le Preneur s'engage à informer le Bailleur au moins trois (3) mois avant la date prévue pour la prise d'effet de la cession et à transmettre un dossier de présentation du cessionnaire identifié.

Le Preneur aura toutefois la faculté de céder le Bail à l'acquéreur de l'intégralité de son fonds de commerce, sous réserve du droit de préemption reconnu au Bailleur, défini infra à l'article 11.2.4.2, toute autre cession étant interdite, sous peine de nullité de la cession consentie au mépris de la présente clause et même de résolution du présent contrat, si bon semble au Bailleur.

b. Le Preneur s'engage à informer le Bailleur de tout projet de cession, quelle qu'en soit la forme, dès qu'il en aura connaissance, et en tout état de cause au moins trois (3) mois avant la date prévue pour la prise d'effet de la cession.

A la date de prise d'effet de la cession, le Preneur, cédant, et le Bailleur établiront un état des lieux de sortie des Locaux dans les conditions prévues par l'article 17 du Bail. A la date de prise de possession des Locaux par le cessionnaire, un état des lieux d'entrée sera établi entre le Bailleur et le cessionnaire, dans les conditions prévues à l'article 4.2 du Bail, étant précisé que l'obligation de remise en état des Locaux pesant sur le cessionnaire, ou les cessionnaires successifs, s'appréciera conformément aux dispositions du Bail par référence au seul état des lieux d'entrée établi au titre du présent Bail, et ce nonobstant les états des lieux intermédiaires précités qui n'ont pour objet que d'informer le cessionnaire de l'état des Locaux au jour de leur prise de possession.

Les Parties conviennent que la présente clause devra, à peine de nullité, être reproduite dans l'acte de cession, auquel devra être annexé l'état des lieux d'entrée établi avec le Preneur cédant au titre du présent Bail. L'acte de cession devra également comporter un engagement du cessionnaire de restituer les Locaux dans un état conforme aux dispositions du Bail par référence à l'état des lieux d'entrée établi avec le Preneur au titre du présent Bail.

c. L'acte de cession devra obligatoirement être établi en la forme authentique ou sous seing privé et le Bailleur dûment appelé.

d. Par dérogation aux articles L.145-16-1 et L.145-16-2 du Code de commerce, le Preneur restera garant, solidairement avec son cessionnaire et tous les cessionnaires successifs du paiement de toutes sommes dues à un titre quelconque aux termes ou en raison du Bail (loyers, charges, pénalités, indemnités, indemnités d'occupation, etc.) et du respect des clauses et conditions du Bail pendant une durée de trois (3) ans à compter de la date d'effet de la cession, et ce sans que le Bailleur soit tenu d'effectuer la moindre formalité ou dénonciation notamment dans l'hypothèse où des délais de paiement seraient consentis amiablement ou judiciairement au cessionnaire en tant que débiteur principal, et sans qu'il soit tenu, en cas de défaut de paiement du cessionnaire, d'en informer le cédant ou les cédants successifs.

Si la durée résiduelle du Bail est inférieure à trois ans au jour de la cession et que le Bail est renouvelé, cette garantie perdurera jusqu'à l'expiration de la première période triennale du Bail renouvelé.

NP H
NB

e. L'ensemble des garanties remises par le Preneur resteront en vigueur pour la même durée, sauf si le cessionnaire remet une ou des garantie(s) identique(s).

f. Le cessionnaire devra dans l'acte de cession se déclarer solidairement tenu des dettes locatives de toute nature du cédant et en acquitter le coût à première demande du Bailleur, sur la seule justification d'une lettre recommandée adressée par ce dernier au cédant et demeurée sans effet pendant plus de quinze jours ouvrables; cette solidarité cessera à l'expiration d'un délai de TROIS ans à compter de la date de l'acte de cession, ou de sa signification en application de l'Article 1690 du Code Civil au Bailleur si celui-ci n'y a pas concouru.

g. Quinze jours au moins avant la date prévue pour la signature de l'acte de cession, le Bailleur sera appelé à concourir à cet acte par lettre recommandée avec accusé de réception, à laquelle sera annexée une copie du projet d'acte comportant toutes les indications relatives à la cession envisagée.

Un exemplaire original de cet acte lui sera remis, sans frais pour lui, dans le mois de la signature.

h. Les Parties conviennent que les stipulations de l'article 11.2.1 b à 11.2.1 g. s'appliqueront, *mutatis mutandis*, dans les cas prévus par l'article L.145-16 alinéa 2 du Code de commerce à savoir, en cas de fusion ou de scission du Preneur ou en cas de transmission universelle du patrimoine du Preneur réalisée dans les conditions de l'article 1844-5 du Code civil ou en cas d'apport partiel de l'actif du Preneur dans les conditions des articles L.236-6-1, L.236-22 et L.236-24 du Code de commerce.

i. Au cas où le Bail viendrait à être l'objet d'inscriptions, de nantissements ou de privilège du chef du Preneur, le Bailleur devra en être avisé par acte extrajudiciaire par le ou les bénéficiaires desdites inscriptions, au plus tard dans les quinze (15) jours de l'inscription qui sera prise au Greffe du Tribunal de Commerce.

En application des dispositions de l'article L.511-2 du Code de Procédure Civile d'Exécution, en cas de menace sur le recouvrement de sa créance de loyers et accessoires, le Bailleur pourra faire inscrire, à titre provisoire, un nantissement sur le fonds de commerce du Preneur.

D'ores et déjà, il est convenu que ce nantissement provisoire grèvera tous les éléments du fonds de commerce, sans exception ni réserve, et notamment ceux énumérés à l'article L.142-2 du Code de Commerce.

11.2.4. Droit de préemption

11.2.4.1. Droit de préemption urbain :

Dans l'hypothèse où la cession envisagée se trouverait dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, le Preneur aura l'obligation de notifier, préalablement, son projet de cession à la Commune de la situation de l'Immeuble qui pourra, alors, exercer son droit de préemption dans un délai de deux mois conformément aux dispositions de l'article 58 de la Loi du 2 août 2005.

Concomitamment à la notification faite à la Commune, le Preneur devra en informer le Bailleur par lettre avec accusé de réception.

11.2.4.2. Droit de préemption du Bailleur

En cas de cession du Bail par le Preneur à l'acquéreur de son fonds de commerce, le Bailleur bénéficiera d'un droit de préemption.

Dans l'hypothèse où la Commune bénéficierait d'un droit de préemption, ce n'est qu'à compter de la notification par la Commune de sa décision de ne pas préempter, ou à défaut, à l'expiration de ce délai de deux mois, que le Preneur pourra purger le droit de préemption du Bailleur dans les conditions ci-après.

Le Preneur devra notifier au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception l'intégralité du compromis de cession en lui indiquant, à peine de nullité de la notification :

nr JP NB

.l'état civil et l'adresse de l'acquéreur, s'il s'agit d'une personne physique ou la dénomination sociale et le siège social, s'il s'agit d'une personne morale en y joignant dans ce cas un extrait K bis délivré par le Registre du Commerce,

. le prix de vente du fonds et ses modalités de paiement,

. l'énumération des contrats conclus par l'entreprise en ce y compris les contrats de travail avec identification des cocontractants et leur ancienneté,

. toutes autres conditions de la vente projetée,

et, pour le cas où la Commune bénéficierait d'un droit de préemption, le Preneur devra justifier de la purge de ce droit.

Dans le cas où la convention prévoirait d'ores et déjà les lieux, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession, celle-ci devra nécessairement prendre en considération le délai ci-après stipulé pour permettre au Bailleur d'exercer, s'il a lieu, le droit de préemption.

Il est en outre précisé :

- que l'accord de principe éventuellement donné par le Bailleur avant communication de l'intégralité du contrat de cession ne peut dispenser le Preneur de procéder à la notification requise dans les termes de la présente convention,

- qu'à compter de cette notification, toute substitution d'une personne physique ou morale à l'acquéreur mentionné dans le projet d'acte devra faire l'objet d'une nouvelle notification au Bailleur, celui-ci disposant alors d'un nouveau délai pour exercer son droit de préemption dans les conditions prévues au présent article,

- que la notification vaut offre de vente aux conditions qui y sont convenues. En conséquence, si le Bailleur manifeste son intention d'exercer le droit de préemption qui lui est reconnu selon les modalités ci-après exposées, les dispositions de l'article 1589 al. 1 du Code Civil seront applicables à l'offre ainsi faite.

Le Bailleur aura la faculté, dans un délai de deux mois après réception de cette notification, d'informer le Preneur, dans les mêmes formes, à égalité de conditions, de sa décision d'user de ce droit à préemption à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il entendra se substituer.

En cas de mise en œuvre du droit de préemption, la cession devra alors être régularisée dans les 30 jours suivant la notification de la décision du Bailleur.

11.3. Location gérance

Le Preneur s'interdit de mettre son fonds en gérance libre, en tout ou en partie, et s'oblige à l'exploiter personnellement.

ARTICLE 12 – VENTE DES LOCAUX – CESSIION DE LA QUALITE DE BAILLEUR

12.1. Les Parties conviennent que, par dérogation aux dispositions de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce, le Preneur renonce expressément à tout droit de préemption dont il disposerait, le cas échéant, en application du texte susvisé, en cas de vente des Locaux Loués et ce, que ladite vente intervienne au cours du présent Bail ou au cours de ses éventuels renouvellements.

12.2. Si pendant la durée du présent Bail ou de ses éventuels renouvellements, le Bailleur transfère la propriété des Locaux par tous moyens de droit, à un tiers de son choix, qu'il s'agisse d'une personne physique ou d'une personne morale, la qualité de Partie au Bail sera de plein droit cédée par le Bailleur à ce tiers, et ce dès la date d'effet dudit transfert. Ce tiers se verra céder à son profit tous les droits et obligations résultant du présent Bail, tant activement que passivement, sans que cette cession d'ores et déjà acceptée par le Preneur n'entraîne novation au présent bail, le Bailleur cédant étant alors libéré

de toute obligation à l'égard du Preneur pour l'avenir et n'étant par conséquent pas tenu solidairement à l'exécution du Bail.

ARTICLE 13 – ASSURANCES

13.1. Le Bailleur s'engage à assurer auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables :

a) Les Locaux en valeur à neuf y compris tous agencements et installations considérés comme immeuble par nature ou destination, suivant l'article 525 du Code Civil.

Contre tous les risques usuels de destruction et notamment les risques suivants :

- Incendie et foudre, toutes explosions, dommages électriques, chutes d'aéronefs et objets aériens, chocs de véhicules, attentats et catastrophes naturelles, notamment ouragans, cyclones, tornades, tempêtes, grêles, fumées, grèves, émeutes et mouvements populaires, actes de vandalisme et de malveillance, dégâts des eaux.

L'assurance s'étend aux garanties annexes dont notamment, la perte de loyers dans la limite d'une durée de deux années, les frais de déblais, remblais, pertes indirectes et les honoraires d'Experts.

b) Sa responsabilité civile en raison des dommages corporels ou matériels causés à des tiers.

13.2. Le Preneur devra rembourser au Bailleur, avec les charges, la quote-part des primes résultant des polices prévues supra article 13.1. Ce remboursement sera assujéti à la TVA.

13.3. Le Preneur devra assurer et maintenir assurés contre l'incendie, le vol, les dégâts des eaux, les courts circuits, les explosions et tous autres risques généralement assurés, pendant toute la durée du Bail et dans la mesure où il en est propriétaire, tous les aménagements qu'il aura pu apporter aux Locaux, ainsi que les objets, le mobilier, le matériel les garnissant, qu'il en soit propriétaire ou détenteur à quelque titre que ce soit, ainsi que les frais supplémentaires consécutifs à un sinistre garanti.

Il devra également assurer le recours des voisins ainsi que sa responsabilité civile envers tous tiers, notamment au titre de dommages corporels, matériels, et immatériels consécutifs ou non, survenant dans les Locaux ou dont le Preneur pourrait être responsable, auprès d'une compagnie d'assurances de premier rang ayant son siège social ou une succursale en France et notoirement solvable. Cette responsabilité devra être assurée de telle sorte que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché.

Le Preneur devra enfin acquitter exactement les primes ou cotisations de cette police et justifier du tout au Bailleur dans les 30 jours de chaque réquisition de celui-ci par une attestation délivrée directement par la compagnie d'assurance, et pour la première fois au jour de la prise d'effet du Bail.

13.4. Le Bailleur renonce et fera renoncer ses assureurs en cas de sinistre à tout recours qu'ils seraient fondés à exercer contre le Preneur et ses assureurs, pour les dégâts et dommages dont il pourrait être responsable à quelque titre que ce soit.

Le Preneur renonce et fera renoncer ses assureurs en cas de sinistre, à tout recours qu'ils seraient fondés à exercer contre le Bailleur, son mandataire et leurs assureurs respectifs, pour les dégâts et dommages dont ceux-ci pourraient être responsables à quelque titre que ce soit.

13.5. Faute pour le Preneur d'avoir souscrit lesdites polices d'assurances ou d'en avoir payé les primes, le Bailleur se réserve le droit d'y procéder pour le compte du Preneur. Dans ce cas, le Preneur sera tenu de lui rembourser toute somme payée par lui à ce titre, majorée de plein droit et sans mise en demeure, des intérêts aux taux prévu infra article 19.5., à compter du jour où cette somme aura été payée par le Bailleur.

13.6. Si l'activité exercée par le Preneur et/ou les matériels et équipements liés à son activité entraînaient, soit pour le Bailleur ou pour les occupants de l'Ensemble Immobilier, des surprimes

MP JP
NB

d'assurances, le Preneur serait tenu à la fois d'indemniser le Bailleur du montant de la surprime payée et de le garantir contre toutes les réclamations des voisins.

ARTICLE 14 – DESTRUCTION DES LOCAUX

Dans le cas où à la suite d'un incendie, d'une explosion quelle qu'en soit la cause ou d'un sinistre quelconque, les Locaux viendraient à être détruits ou rendus inutilisables, le Bail serait résilié de plein droit sans indemnité.

Par dérogation à l'article 1722 du Code Civil, si toutefois les Locaux n'étaient détruits ou rendus inutilisables que pour partie et pendant une période n'excédant pas quatre mois suivant la remise par l'expert du Bailleur de son rapport, le Preneur ne pourrait obtenir qu'une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites ou rendues inutilisables, à l'exclusion de la résiliation du Bail.

Pour le cas où en raison de causes étrangères au Bailleur, la reconstruction à l'équivalent ou l'utilisation des Locaux s'avérerait impossible dans un délai de quatre (4) mois après la remise du rapport de l'expert, et même dans le cas où elle ne le serait que partiellement, le Preneur pourrait demander la résiliation du Bail, sans qu'il puisse toutefois réclamer une quelconque indemnité, l'entier bénéfice des indemnités d'assurances immobilières restant acquis au Bailleur.

ARTICLE 15 - RESPONSABILITE ET RECLAMATIONS

Sans préjudice des renonciations à recours prévues supra article 13 et du respect des obligations essentielles à la charge du Bailleur, le Preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur, le mandataire du Bailleur et leurs assureurs respectifs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de son propre assureur pour les cas suivants :

- en cas de vol, de tentative de vol, ou autres actes délictueux commis dans les Locaux ou dans les parties communes de l'Ensemble Immobilier, le Bailleur n'assumant lui-même aucune obligation de surveillance,
- en cas d'irrégularités ou d'interruption des ascenseurs, du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, de la climatisation, des groupes électrogènes, de tous systèmes informatiques et des nouvelles technologies s'il en existe. Par ailleurs, toute suppression d'un service ne pourra donner lieu à aucune indemnisation ni réduction de loyer pour le Preneur. Le Bailleur s'engage de son côté à faire toutes diligences pour faire rétablir le fonctionnement desdits fluides pour autant qu'il ait conservé la charge de la gestion desdits équipements ou soit titulaire des contrats de fourniture,
- en cas d'irrégularités, de suspension ou d'interruption temporaire du RIE, et ce pour quelque raison que ce soit,
- en cas d'accident ayant des conséquences corporelles, matérielles et/ou immatérielles survenant dans les Locaux pendant le cours du Bail ayant ou non une incidence pour le Preneur, quelle qu'en soit la cause, en cas de dégâts causés aux Locaux et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, ainsi qu'aux locaux accueillant le RIE et/ou son mobilier et équipement, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances,
- en cas d'agissements générateurs de dommages émanant des autres occupants de l'Ensemble Immobilier, de tous tiers en général, sans préjudice des recours du Preneur à l'encontre desdits tiers autres que les occupants,
- en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante,
- en cas de contamination des réseaux de chauffage, d'eau et de conditionnement d'air.

ARTICLE 16 - VISITE DES LOCAUX

Sous réserve d'être prévenu au moins deux (2) jours ouvrés à l'avance, sauf en cas d'urgence dûment

justifiée, le Preneur devra laisser visiter les Locaux, aux heures normales d'ouverture, par le Bailleur, ses mandataires, ses entrepreneurs et ouvriers et maître d'œuvre.

Dès qu'un congé aura été signifié, ainsi que dans le cadre de la mise en vente des Locaux, le Preneur devra laisser visiter les Locaux par les candidats locataires ou acquéreurs accompagnés du Bailleur ou de son mandataire, tous les jours ouvrables, étant entendu qu'il lui sera donné un préavis de un (1) jour ouvré. Les noms des intervenants devront avoir été communiqués au Preneur à l'occasion du même préavis.

Dans les six mois précédant l'expiration du Bail, ou dans le cas de mise en vente des Locaux, le Bailleur pourra, en concertation avec le Preneur, faire apposer sur la façade une enseigne ou un calicot.

ARTICLE 17 – RESTITUTION DES LOCAUX

17.1. Un mois avant de libérer les Locaux, le Preneur devra préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier, justifier par la présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous les termes de loyer et de charges, et communiquer au Bailleur sa future adresse.

17.2. A son départ, en cours ou en fin de Bail, le Preneur devra rendre les Locaux en bon état d'entretien, de propreté et de réparations locatives conformément à l'état des Locaux à la date de prise de possession, tel qu'il ressort de l'état des lieux d'entrée, accompagnés des contrôles réglementaires de l'année en cours vierges de toutes réserves.

Dans l'hypothèse où les Locaux relèveraient de la réglementation sur les établissements recevant du public, le Preneur devra remettre au Bailleur l'entier dossier inhérent à son exploitation et relatif à cette réglementation, de telle sorte que le Bailleur soit en mesure de vérifier la conformité des Locaux avec les exigences des autorités compétentes (préfecture de police, commission de sécurité). Ce dossier comprendra notamment, s'il y a lieu, le justificatif du dépôt de l'Agenda d'Accessibilité Programmée prévu par l'ordonnance n° 2014-1090 du 26 septembre 2014 relative à la mise en accessibilité des établissements recevant du public, une copie de l'ensemble des procès-verbaux de la commission de sécurité, les justificatifs de réalisation des travaux prescrits par la commission de sécurité, les rapports des bureaux de contrôle agréé validant les travaux.

17.3. Le Preneur devra restituer les Locaux libres de tout mobilier, agencement, câblage qui n'auraient pas fait accession au Bailleur en vertu de l'option dont ce dernier dispose comme il est dit ci-après.

Tous travaux, agencements ou installations de caractère immobilier, que ceux-ci aient ou non été autorisés par le Bailleur, qu'il s'agisse de travaux de finition effectués avant ou lors de la prise de possession, ou de travaux de cloisonnement, d'aménagement, d'amélioration, de modifications ou de réparation, deviendront la propriété du Bailleur par voie d'accession au départ du Preneur des Locaux, sans indemnité d'aucune sorte.

Le Bailleur aura la faculté d'exiger du Preneur la remise des locaux dans l'état dans lequel ils apparaissent sur le plan de réalisation des travaux annexés aux présentes qui montrent une seule et même cellule réunie (Lot A et B réunis), travaux d'ores et déjà autorisés par le Bailleur.

A cet effet trois mois au plus tard avant l'expiration du Bail ou lors du départ effectif du Preneur, s'il est antérieur, il sera procédé contradictoirement à un constat de l'état des Locaux, état qui comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au Preneur et qui vaudra état des lieux de sortie, au sens de l'article L.145-40-1 du Code de commerce.

Le Preneur devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations pour la date d'expiration du Bail ou de libération des Locaux si elle est différente, sous le contrôle du maître d'œuvre du Bailleur.

17.4. Dans l'hypothèse où le Preneur ne réaliserait pas les réparations dans les délais ci-dessus, comme dans celle où il ne répondrait pas à la convocation du Bailleur, le Bailleur ferait chiffrer le montant desdites réparations judiciairement. Compétence est en tant que de besoin attribuée au Juge des Référé pour désigner tout expert à cet effet.

NP JP
NB

Les Parties pourront convenir que les travaux de remise en état seront réalisés par le Bailleur aux frais du Preneur, à la condition que préalablement au départ de celui-ci, un accord soit intervenu sur le descriptif, le devis et le délai de réalisation des travaux nécessaires.

17.5. Dans les deux cas visés supra article 17.4, le Preneur sera redevable envers le Bailleur d'une indemnité d'occupation égale à 1,5 fois le montant hors taxe du dernier loyer, de la redevance RIE et de la provision sur charges, calculée *prorata temporis* et majorée de la TVA au taux alors en vigueur, pendant le temps d'immobilisation des Locaux nécessaire à la réalisation des réparations incombant au Preneur, postérieur à l'expiration du Bail.

17.6. Il est rappelé que dans l'hypothèse où le Preneur ne délaisserait pas les Locaux à bonne date, il serait redevable envers le Bailleur de l'indemnité d'occupation fixée infra article 19.4.

ARTICLE 18 - MODIFICATIONS - TOLERANCE - INDIVISIBILITE

18.1. Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un écrit sous forme d'acte bilatéral.

Cette modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de la passivité du Bailleur, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée, le Bailleur restant toujours libre d'exiger à tout instant la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification écrite.

18.2. Les Locaux forment un tout indivisible dans la commune intention des Parties, cette stipulation étant conçue au profit exclusif du Bailleur.

ARTICLE 19 - CLAUSE RESOLUTOIRE - SANCTIONS

19.1. A défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer et/ou accessoires à leur échéance exacte, ou de toute somme due au titre d'une révision de loyer ou d'un renouvellement du Bail, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions et obligations du Bail et un mois après un simple commandement de payer ou d'exécuter visant la présente clause, le Bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, même en cas de paiement ou d'exécution postérieur à l'expiration du délai ci-dessus.

Compétence est attribuée au juge des référés pour constater le manquement, le jeu de la présente clause, et prescrire l'expulsion du Preneur.

19.2. En cas de résiliation du Bail ou d'expulsion du Preneur, le dépôt de garantie et les loyers payés d'avance, s'il y en a, demeureront acquis au Bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice de plus amples dommages et intérêts et des dispositions de l'article 1760 du Code Civil.

19.3. Tous honoraires et frais de procédure, sommation, poursuites, mesures conservatoires ou d'exécution, ainsi que tous frais de levée d'états d'inscriptions et de notifications qui pourraient être nécessaires seront à la charge du Preneur.

19.4. L'indemnité d'occupation à la charge du Preneur en cas de non délaissement des Locaux après résiliation de plein droit ou judiciaire ou expiration du Bail, sera établie forfaitairement sur la base d'une somme hors taxe égale au double du loyer + provision sur charges de la dernière année de location.

19.5. A défaut de paiement de toute somme due en vertu du Bail ou de ses suites, le montant de chaque échéance impayée sera, à l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de cette échéance, majoré de 10 % à titre de pénalité forfaitaire, sans préjudice de l'application éventuelle de la clause résolutoire.

De convention expresse, cette pénalité s'appliquera de plein droit à l'expiration du délai mentionné ci-dessus, sans qu'il y ait lieu de notifier une quelconque mise en demeure.

En outre, toute somme due en vertu du Bail, qui ne serait pas payée trois (3) jours ouvrables après son échéance, porterait intérêt au taux EURIBOR majoré de 400 points de base, ce sans qu'aucune mise en demeure préalable soit nécessaire, le Preneur se trouvant en demeure par le seul effet de la survenance du terme.

19.6. En cas d'inobservation par le Preneur des obligations à sa charge, le Bailleur aura la faculté distincte, quinze (15) jours après une simple notification par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par tout prestataire de son choix, aux frais, risques et périls du Preneur, et ce quel que soit le coût ou le délai nécessaire à cette exécution par dérogation à l'article 1222 du Code civil.

Les frais en résultant s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

ARTICLE 20 – FIXATION DU LOYER DU BAIL RENOUVELE

20.1. A titre de condition essentielle et déterminante du Bail, les Parties conviennent qu'en cas de renouvellement, le loyer du Bail renouvelé sera fixé, par dérogation aux dispositions des articles L.145-33 et L.145-34 du Code de commerce, selon les termes et conditions prévues ci-après, et ce pour l'ensemble des Locaux, sans distinction d'usage, le Preneur renonçant irrévocablement à se prévaloir de la règle du plafonnement prévue par l'article L 145-34 du Code de commerce.

20.2. Le loyer du bail renouvelé correspondra à la plus élevée des deux valeurs suivantes :

- valeur locative de marché calculée exclusivement par comparaison avec les loyers du marché, c'est à dire :
 - des prix librement débattus entre un propriétaire et son locataire pour des locaux libres, à l'exclusion des références de renouvellements amiables et de fixations judiciaires et ce, au cours des douze (12) mois précédant le renouvellement,
 - pour des biens immobiliers comparables aux Locaux, c'est à dire des immeubles de même nature que l'Immeuble situés dans le même périmètre et présentant les mêmes caractéristiques que celles des Locaux (prestige, standard de qualité, de construction, de services intégrés, d'équipement technique, de fonctionnalité), sauf à corriger si ces éléments venaient à manquer par d'autres critères de référence, à la condition toutefois qu'ils soient comparables.
- Si les loyers du marché apparaissent pour certains sous-évalués, devront être recherchés et pris en compte, le cas échéant, le montant des travaux réalisés par les locataires concernés, les indemnités d'entrée, le montant des cessions de droit au bail ainsi que l'éventuel effet d'une progressivité du loyer sur la durée des baux.
- loyer en vigueur à la date d'effet du renouvellement, résultant de l'indexation du loyer stipulé à l'article 5.1 du Bail, réalisée dans les conditions prévues à l'article 5.3 du Bail. A cet égard, les Parties rappellent que la surface mentionnée à l'article 1 du Bail inclut une quote-part de parties communes qui devra être prise en compte pour la fixation du loyer lors des éventuels renouvellements du Bail.

En conséquence, si la valeur locative de marché, telle que définie ci-dessus, est inférieure au loyer en vigueur à la date d'effet du renouvellement, ce loyer constituera le loyer du Bail renouvelé et sera ensuite indexé annuellement dans les conditions visées à l'article 5 du Bail.

Les Parties conviennent expressément que le Bailleur consent au Preneur un lissage du différentiel de loyer entre le nouveau loyer et le dernier loyer acquitté par le Preneur. Ainsi la variation de loyer ne pourra conduire à des augmentations supérieures, pour chaque année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

20.3. Sauf mention contraire expresse, toutes autres clauses et conditions du Bail seront maintenues et appliquées dans le cadre du bail renouvelé.

Cet article est déterminant de la volonté des Parties, sans lequel elles n'auraient pas conclu le Bail, et s'imposera à tout expert amiable ou judiciaire et/ou juge devant donner son avis sur le montant du loyer.

nr J
NB

ARTICLE 21 – PREVENTION – HYGIENE –SECURITE

21.1. Engagements des Parties

Le Preneur, et le Bailleur pour les travaux dont il aurait la charge, s'engagent à respecter le décret n° 92-158 du 20 février 1992 relatif aux règles applicables aux travaux effectués dans un établissement par une entreprise extérieure.

Pour le cas où le Bailleur ferait intervenir une entreprise extérieure dans les Locaux ou dans les parties communes accessibles au Preneur, le Bailleur communiquera au Preneur, avant toute intervention, les coordonnées de la ou des entreprises intervenante(s) afin que le Preneur puisse déterminer, en concertation avec ces entreprises et le Bailleur, les mesures de prévention et, s'il y a lieu, le plan de prévention.

21.2. Travaux réalisés par le Preneur

Dans l'hypothèse où le Preneur entreprendrait des travaux, il devra les réaliser en respectant les règles de Prévention, d'Hygiène et de Sécurité, de manière à ce que le Bailleur ou son mandataire ne puisse en aucun cas être inquiété ou recherché pour quelque cause que ce soit.

Ces travaux ne devront avoir aucune incidence sur la sécurité des Locaux, de l'Ensemble Immobilier ou de ses parties communes. A défaut, le Preneur en assumera seul l'entière responsabilité tant au plan civil que pénal.

21.3. Enfin, le Preneur a l'obligation d'informer le Bailleur de toute épidémie ou accident grave survenu dans les Locaux et lié à leur utilisation, dans les trois (3) jours ouvrés de la survenance de l'évènement.

ARTICLE 22 – ENVIRONNEMENT

22.1. Performance environnementale

D'une façon générale, les Parties chercheront à améliorer les performances énergétiques et environnementales de l'Ensemble Immobilier ou des Locaux et se concerteront à cette fin.

Le cas échéant, elles se concerteront pour le choix des travaux et/ou installations à réaliser :

- pour améliorer la performance environnementale des Locaux ou de l'Ensemble Immobilier
- et/ou pour répondre aux contraintes résultant de l'évolution de la législation ou de la loi Grenelle II.

Dans la mesure du possible, chaque partie communiquera à l'autre, sur demande, l'ensemble des données en sa possession, relatives à l'Ensemble Immobilier ou aux Locaux concernant les consommations énergétiques et les consommations de fluides ainsi que les émissions gaz à effet de serre ; elles se communiqueront notamment les consommations d'électricité, de gaz, d'eau, la gestion et le recyclage des déchets.

Les chartes ci-annexées sont à respecter rigoureusement pour le développement du projet commercial du Preneur.

Pour en faciliter le respect, le Bailleur propose au Preneur une réunion de présentation de ces chartes, à la demande expresse du Preneur.

La charte environnementale devra faire l'objet d'une autoévaluation de la part du Preneur dans un délai de un an, à compter de la signature du Bail.

Cette autoévaluation sera transmise au Bailleur par lettre recommandée.

Le Bailleur se réserve le droit de mener une visite de contrôle concernant l'autoévaluation reçue.

22.2. Travaux et respect de l'environnement

AP JP
NB

ci.

ARTICLE 24 – ELECTION DE DOMICILE – NOTIFICATION – COMPETENCE D'ATTRIBUTION – DROIT APPLICABLE

24.1. Le Bailleur fait élection de domicile en son siège social, tel que mentionné dans la comparution.

Le Preneur fait élection de domicile en son siège social, tel qu'indiqué dans la comparution, pour la période comprise entre ce jour et la prise d'effet du Bail, puis, à compter de cette prise d'effet, dans les Locaux.

24.2. Pour être valable, toute notification devant être effectuée en vertu du Bail, devra être faite, sauf accord contraire et écrit des Parties, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou par acte d'Huissier lorsque les lois et règlement le prévoient.

24.3. Pour tous litiges relatifs à l'exécution, l'interprétation ou la validité des présentes, les Parties attribuent compétence aux tribunaux compétents du ressort de la Cour d'Appel du lieu de la situation de l'Immeuble.

24.4. La loi applicable est la loi Française.

FAIT à Fontenay aux Roses
Le 21.06.2023

En 3 exemplaires originaux, dont un remis à chacune des parties.

Le Bailleur



Le Preneur

BENOÎT Nathalie

JUSTINE ROULLIENON


LISTE DES ANNEXES

Les annexes du présent Bail, dont la liste figure ci-dessous, font partie intégrante du Bail et ont la même valeur que celui-ci, sauf clause contraire mentionnée dans le présent Bail.

Annexe 1 : Plans

Annexe 2 : Charte commerces

Annexe 3 : Charte environnementale des commerces

Annexe 4 : ERP (Etat des Risques et Pollutions)

Annexe 5 : EDDV

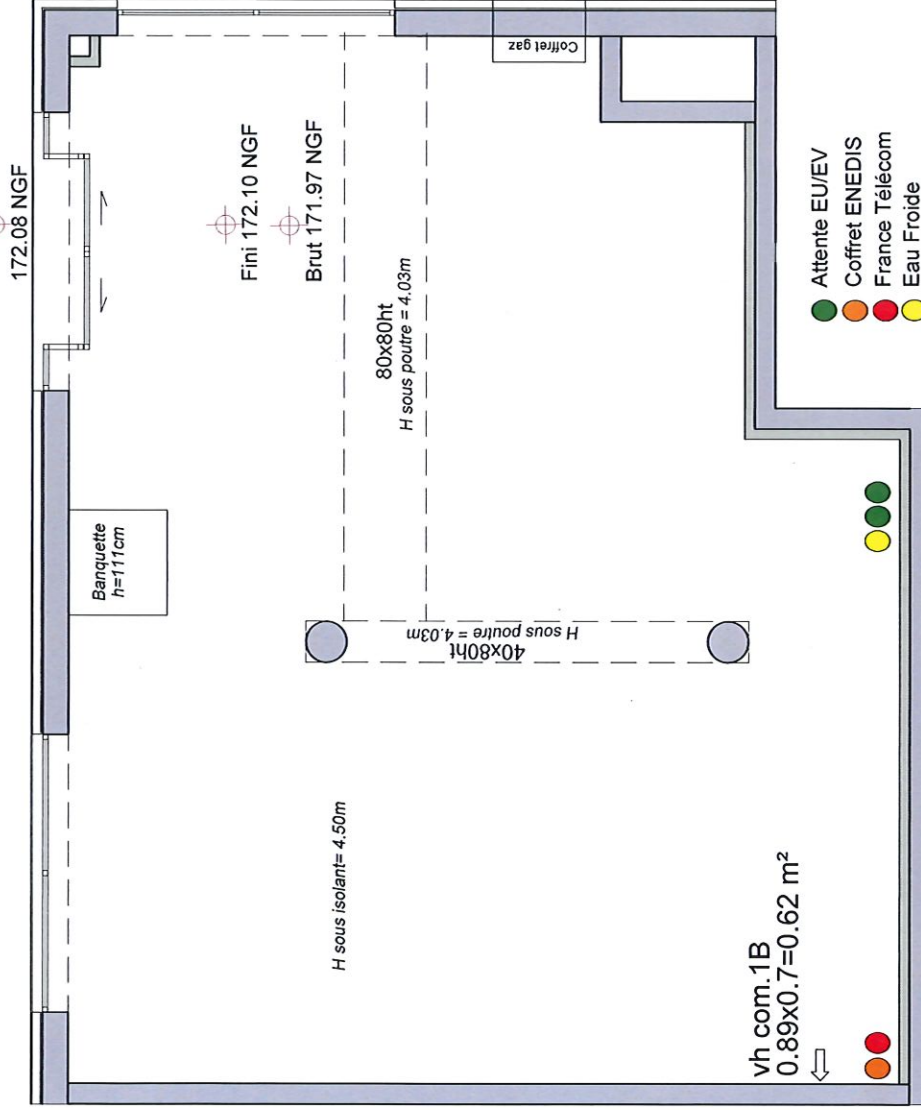
Annexe 6 : Procédure de raccordement des locaux à l'électricité

Annexe 7 : plan des locaux après réalisation des travaux d'aménagement

NP JP
NB



ACCES COMMERCE 1B



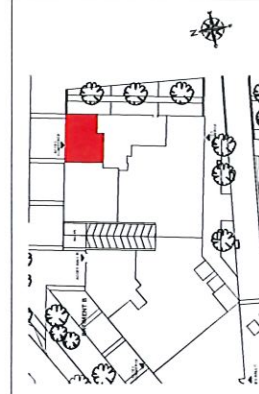
Belle Rive

- VILLE DE CLAMART -
Avenue du Général de Gaulle
Avenue Newton

COMMERCE 1B

Bâtiment A - Rez-de-chaussée

SURFACE DE PLANCHER	79.00m ²
SURFACE UTILE	73.70m ²



09-07-2021

INDICE: C

Les surfaces, côtes, gaines, retombées, soffites et faux plafonds ainsi que l'emplacement des appareils sanitaires ne sont pas tous figurés ou le sont à titre indicatif. Des modifications sont susceptibles d'être apportées à ce plan en fonction des impératifs administratifs, des contraintes techniques de conception et des tolérances d'exécution, tant en ce qui concerne les dimensions libres que les équipements et les réseaux divers, les appareillages sanitaires et électriques. Seuls seront fournis les équipements figurant sur le descriptif en annexe de l'acte de vente.



S.A. D'ARCHITECTURE PIERRE ET CEDRIC VIGNERON & PARTENAIRES

NR 10 NB



172.08 NGF

Banquette
h=89cm

Finis 172.10 NGF

Brut 171.97 NGF

H sous isolant= 4.50m

H sous poutre = 4.03m
100x80ht

H sous poutre = 4.03m
100x80ht

H sous poutre = 4.03m
100x80ht

V.B

H sous isolant= 4.50m

- Attente EU/EV
- Coffret ENEDIS
- France Télécom
- Eau Froide

0 0.5 1m

Les surfaces, côtes, gaines, retombées, soffites et faux plafonds ainsi que l'emplacement des appareils sanitaires ne sont pas tous figurés ou le sont à titre indicatif. Des modifications sont susceptibles d'être apportées à ce plan en fonction des impératifs administratifs, des contraintes techniques de conception et des tolérances d'exécution, tant en ce qui concerne les dimensions libres que les équipements et les réseaux divers, les appareillages sanitaires et électriques. Seuls seront fournis les équipements figurant sur le descriptif en annexe de l'acte de vente.



Belle Rive

- VILLE DE CLAMART -
Avenue du Général de Gaulle
Avenue Newton

COMMERCE 1A

Bâtiment A - Rez-de-chaussée

SURFACE DE PLANCHER	146.00m ²
SURFACE UTILE	139.50m ²



9-07-2021

INDICE:

C



S.A. D'ARCHITECTURE PIERRE ET CEDRIC VIGNERON & PARTENAIRES

nr DP NB

CHARTRE COMMERCES



PREAMBULE

Le projet s'inscrit dans le cadre de la création d'un nouveau quartier animé, regroupant diverses fonctions (habitation, activité, commerces, hôtel, cafés...) autour de généreux espaces publics dont un lac central. Ce quartier dispose d'une identité architecturale forte et assumée.

Les activités commerciales qui s'implantent en pied d'immeuble participent par leur devanture à la constitution du paysage de la rue.

Leur aspect et leurs accessoires participent, pour une grande part, à la qualité des façades, de l'espace public, donc à la qualité de vie des usagers de la rue. L'impact visuel et spatial d'une création de cellule commerciale se répercutent sur l'ensemble de la rue. Ils sont d'autant plus forts que ces transformations se produisent au niveau même des yeux du passant.

L'aménagement des devantures de boutique exige une prise en compte de l'environnement urbain existant.

Il convient alors d'harmoniser l'architecture des immeubles avec l'architecture des commerces à rez-de-chaussée, tout en conjuguant une attraction commerciale avec le concept d'une unité globale des ambiances urbaines.

I – L'INTEGRATION DES DEVANTURES AU PAYSAGE DE LA RUE

LE RYTHME VERTICAL DES BÂTIMENTS À CONJUGUER AU RYTHME HORIZONTAL DES COMMERCES À REZ-DE-CHAUSSÉE.

Dans le cas d'un alignement des bâtiments sur la rue, le partage foncier se traduit dans l'espace par des lignes de mitoyenneté qui marquent la limite de chacune des façades.

Ces verticales sur la hauteur du bâtiment rythment le paysage de la rue ; par conséquent, les « gommer » en rez-de-chaussée empêche d'individualiser chaque immeuble et la devanture commerciale, ce qui perturbe l'animation de la rue.

Il s'agit de respecter l'homogénéité de l'aménagement des espaces urbains et maîtriser l'effet socle.

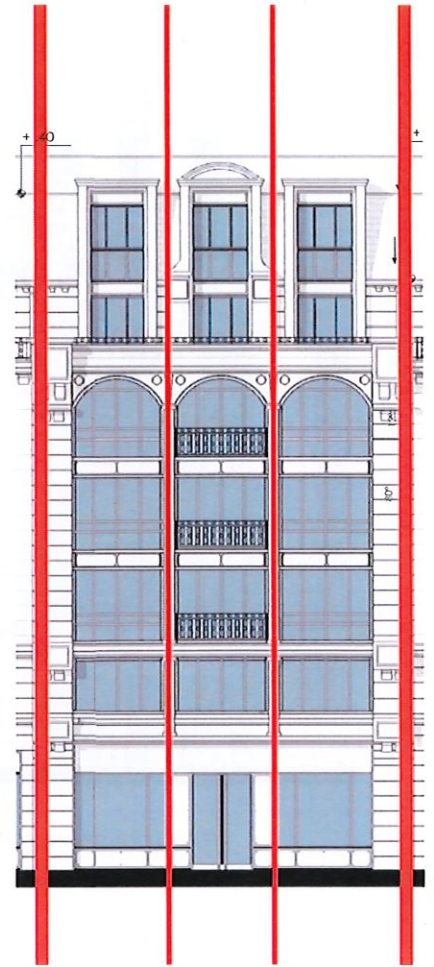
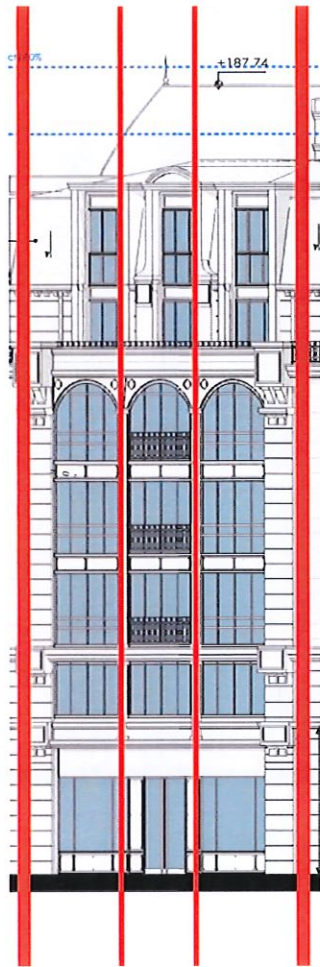
L'harmonie du paysage d'une rue traditionnelle tient beaucoup à la régularité des hauteurs d'étage de ses façades.

Cette régularité est interrompue quand, notamment, un commerce étend sa devanture sur un ou plusieurs étages au-dessus du rez-de-chaussée. Il constitue une rupture dans le paysage de la rue en perturbant l'homogénéité de l'alignement urbain.

L'occupation commerciale est à limiter sous le bandeau horizontal du rez-de-chaussée (corniche)

NP

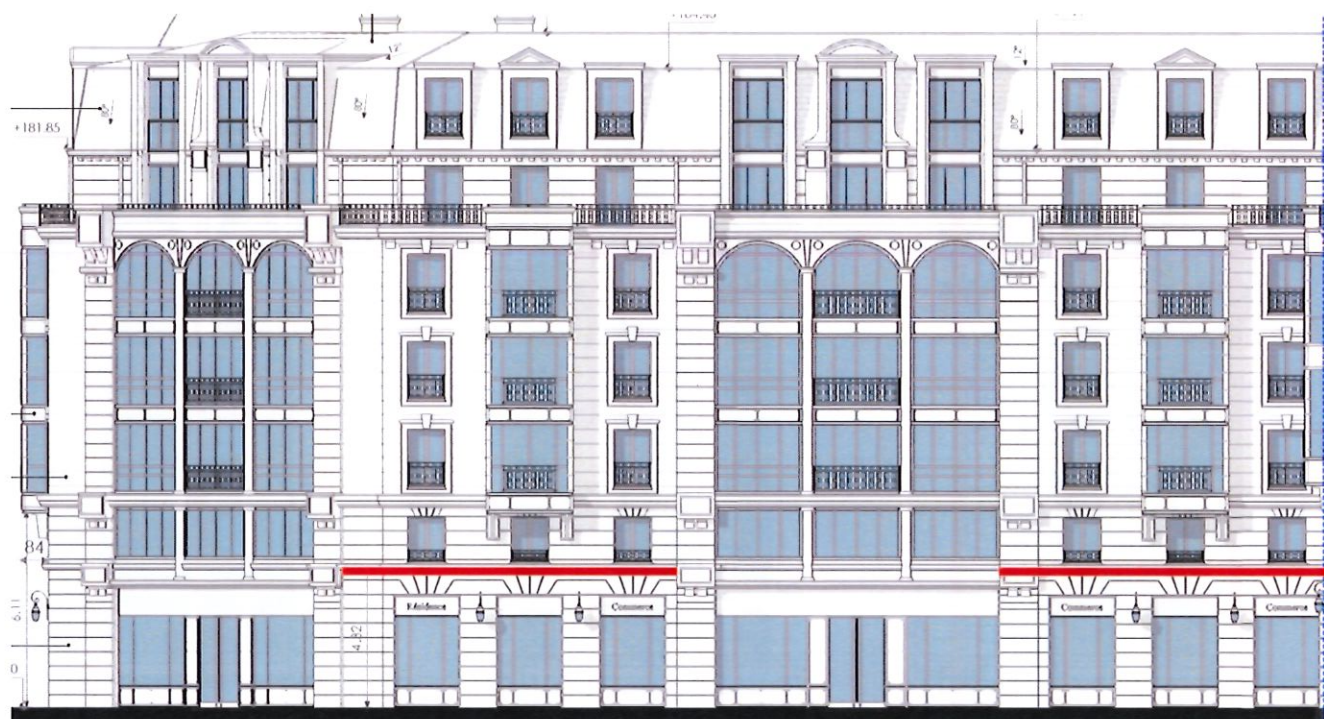
JP NB



Les lignes verticales, limites des bâtiments, rythment le paysage de la rue

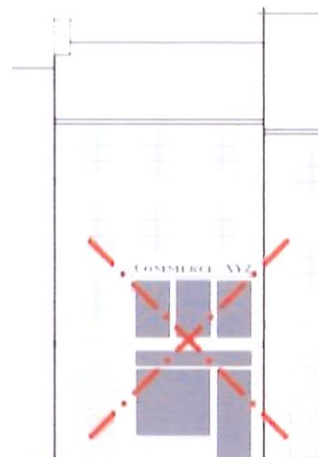
Les lignes verticales, doivent exprimer en façade les lignes de mitoyenneté.

NP
NB



Les lignes horizontales du rez-de-chaussée favorisent le marquage d'un effet socle.

Les devantures commerciales doivent dans leur composition, respecter la ligne horizontale des rez-de-chaussée.



NP
NB



III-L'ADAPTATION DES DEVANTURES AUX IMMEUBLES DE CLAMART

TRAVAILLER LES PLEINS ET LES VIDES EN RESPECTANT LA VERTICALITÉ DES TRUMEUX ET DES BAIES DE L'IMMEUBLE

Les façades des immeubles sont composées de « pleins » (les trumeaux) et de « vides » (les baies). L'organisation entre ces pleins et ces vides doit être perceptible jusqu'au rez-de-chaussée de l'immeuble.

Situées à la base de l'immeuble, les devantures commerciales participent à la composition générale de la façade de l'immeuble dans lequel elles s'insèrent.

La composition de l'immeuble sert de base à la composition de la devanture

Les axes de composition de la devanture poursuivent ceux de la façade de l'immeuble. L'accès aux étages doit être maintenu.

Le rez-de-chaussée commercial, "l'assise" de l'immeuble

Le rez-de-chaussée doit représenter visuellement une assise suffisamment solide pour supporter les étages supérieurs de la façade.

Les lignes des descentes de charges sont matérialisées par les parties maçonnées entre deux baies.

Les axes de composition de la devanture poursuivent ceux de la façade de l'immeuble. L'accès aux étages doit être maintenu.



NP JP NB



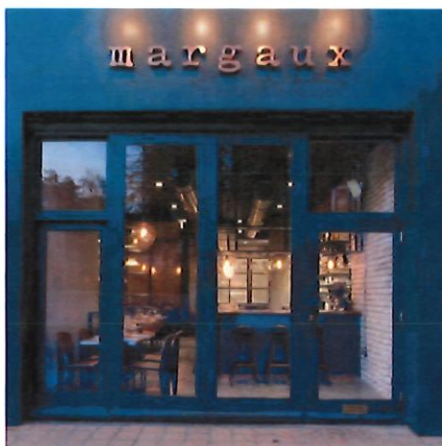
LA DEVANTURE EN APPLIQUE

La devanture en applique habille l'encadrement de la baie, c'est un coffrage menuisé faisant saillie sur la maçonnerie.

La devanture en applique est composée d'un entablement (bandeau et corniche), d'une vitrine et d'un soubassement. L'entablement plus ou moins travaillé repose sur des jambages habillés de panneaux ou décorés de pilastres qui peuvent être droits ou cannelés, surmontés de chapiteaux ou non.

Il sert de support à l'enseigne à plat : lettrage indiquant l'intitulé du négoce. La corniche est généralement moulurée. La devanture est le plus souvent en bois peint, en acier ou en alu.

Conçues à l'origine pour orner la façade de l'immeuble, les devantures en applique ne doivent pas être déposées. Cela mettrait à jour des éléments de structure qui n'étaient pas destinés à être vus.



Les matériaux de placage brillants, clinquants, fragiles sont à éviter. Devantures et éléments menuisés sont toujours peints, le vernis et lasures incolores sont à proscrire. Les éléments techniques tels que les climatisations seront judicieusement intégrés.

L'ensemble des devantures sera peint selon le RAL 9011-7026.

L'apposition de vitrophanies, publicité sur les vitrines ne peut pas recouvrir plus de 50% de la surface vitrées.

JP NB



LES SYSTÈMES DE PROTECTION ET FERMETURES

Choix d'un vitrage anti-effraction obligatoire, les grilles de protection sont à proscrire.

Le dispositif de fermeture doit être étudié en même temps que les autres parties de la devanture. L'étude doit prendre en compte l'impact du système aussi bien en position d'ouverture que de fermeture.

En position de fermeture, le système de protection ne doit pas nuire à l'attrait du paysage de la rue.



Lorsque la grille de protection est indispensable, elle est placée derrière la vitrine. Elle est à maille ou lames micro-perforées de couleur en harmonie avec les couleurs de la devanture. Les volets pleins, même disposés à l'intérieur sont proscrits.

Les vitrines :

Les vitrines seront composées d'un double vitrage garantissant l'isolation acoustique et thermique. Un vitrage retardateur d'effraction est obligatoire.

S'agissant de commerce de restauration, les vitrines seront dites en accordéon permettant une large ouverture.

S'agissant des autres commerces, il sera privilégié des ouvrants à la française ou fixe.

NP
JP NB



LES STORES

Les stores jouent un rôle important dans l'aspect définitif de la devanture. Ils seront implantés de préférence en dessous de l'enseigne.



Enseigne

Store

S'agissant de commerce de restauration, les stores pourront être des stores continus.

S'agissant des stores des autres commerces, ils seront des stores individuels implantés entre trumeaux.

Compte tenu de possibilité de vents forts, les stores seront obligatoirement accrochés aux façades.

Les dessous des stores seront obligatoirement sombres.

Le positionnement des stores est défini en annexe.

S'agissant de commerces de restauration, le store au dessus du bandeau est attendu tel que figurant en annexe : façade de principe 1

S'agissant des autres commerces, le store au dessous du bandeau d'enseigne est attendu tel que figurant en annexe : façade de principe 1

Ils doivent répondre à certaines conditions :

- L'équipement en store doit être véritablement justifié par l'ensoleillement,



MP
NB JP



- L'aspect des éléments, une fois dépliés, doit être particulièrement étudié,
- Les couleurs doivent être en harmonie avec les teintes générales de l'environnement et de préférences unies,
- Eviter les motifs, les tons contrastés et les dessins compliqués,
- Toute publicité doit être évitée sur ces éléments, seule la raison sociale de l'activité peut y être mentionnée sur le lambrequin (partie tombante du store)
- Eviter les formes arrondies en « corbeille », préférer les armatures rectilignes des stores à projection à « l'italienne ».

Le choix de la forme du store, de son emplacement et de sa couleur se fait en harmonie avec les autres éléments de la devanture. **Les stores seront plats à faible pente avec une retombée pouvant intégrer un lettrage.**

LES ENSEIGNES

Les éléments de signalisation font partie intégrante du décor de la devanture : ils sont les facteurs clés de l'identification du commerce. Ils interviennent considérablement dans le paysage urbain.

Les enseignes "en applique" ou "en bandeau"

Les enseignes en applique sont apposées sur la devanture, dans le même plan que la façade, pour être vues lorsque l'on se trouve face à la devanture. Elles traduisent la raison sociale du commerçant.

La disposition générale des enseignes, leurs formes et matériaux, graphisme et schématisation des signes doivent être étudiés avec soin, en même temps que la devanture elle-même.



MP
NBH



L'enseigne en drapeau est proscrite sauf dans les cas d'obligation réglementaire.

LE LETTRAGE

Le graphisme choisi pour le lettrage va exprimer l'identité du commerce : sa couleur doit être en harmonie avec le bandeau. Il faut éviter de multiplier les types de lettrage et la quantité d'informations sur une même enseigne. Le lettrage doit être homogène sur l'ensemble de la façade et éviter les couleurs vives.



Une bonne lisibilité allie simplicité de typographie et contraste



- Le texte sera également simple et efficace, en rapport direct avec l'activité
- L'enseigne doit être rédigée en langue française
- On proscriera toute accumulation de textes et mélange de typographies
- On s'efforcera de limiter le nombre de couleurs
- On privilégiera les lettrages en reliefs (lettres découpées)

L'enseigne sera composée de lettres détachées de hauteur 45 cm maximum :

- Soit en lettres séparées, décollées du fond par entretoises avec éclairage arrière,
- Soit en lettres séparées d'épaisseur 1 cm, collées et éclairées par une rampe lumineuse de la même teinte que le fond de l'enseigne,
- Soit en lettres boîtiers lumineuse.

MR
NB JP



Dans tous les cas, la verticale de l'enseigne ne débordera pas du nu vertical de la vitrine.

LES SYSTÈMES D'ÉCLAIRAGE

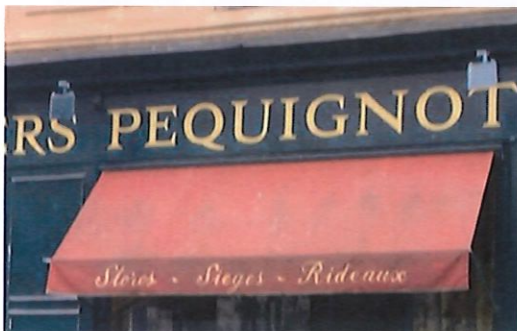
Des éclairages trop violents et abondants, multicolores deviennent agressifs et éblouissent le passant. C'est par l'exploitation du contraste "clair-obscur" que l'on obtient le meilleur effet : des éléments éclairés se détachant sur un fond sombre, ou inversement.

Il devra être compatible avec «le plan lumière» de la ZAC.

Le choix à soumettre à l'aménageur ou à la collectivité se fera entre :

- **Les lampes fluocompactes** : elles dégagent moins de chaleur et sont plus efficaces que les technologies à incandescence les halogènes à haute efficacité : bien moins sobres que les fluocompactes, elles permettent néanmoins de produire une belle lumière. Elles supportent les luminaires à variateur.
- **Les LED** : à la fois très durables et très sobres, elles s'allument instantanément et supportent bien les allumages répétés. Elles résistent aux chocs et au froid.

D'autres critères, tels que la température de couleur ou l'indice de rendu des couleurs, permettront de mettre en valeur la vitrine.



Un éclairage excessif va à l'encontre du but commercial recherché. L'éclairage des vitrines et des enseignes ne doit pas être prédominant par rapport à l'éclairage public.

IV - L'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC

La limite entre espace privé et espace public est formalisée par l'alignement des façades qui constituent un véritable « front » bâti. Les devantures des boutiques doivent s'implanter sur cet alignement pour préserver le volume « en creux » de la rue.

La limite entre plusieurs occupations du domaine public seront matérialisés par l'implantation de clous au sol délimitant ainsi clairement le domaine public occupé.

Nr
NB



LES TERRASSES OUVERTES

Toute occupation du domaine public en vue d'une exploitation commerciale donne lieu à une autorisation précaire et révocable et au paiement d'un droit de place.

L'occupation des espaces extérieurs doit participer à la qualité et à la valorisation de l'espace public. Un projet d'aménagement sobre, limitant la variété et le nombre d'objets occupant l'espace commun, met en valeur l'espace public urbain et les architectures qui le forment. De même la discrétion et la finesse des installations permet de libérer les bâtiments et les perspectives urbaines. La qualité des matériaux utilisés et l'harmonie des couleurs contribuent à la perception accueillante et agréable d'un lieu.

IMPLANTATION

Ambiance place du Miroir d'Eau



Ambiance bord de lac



Ambiance côté jardin

L'aménagement d'une terrasse, tout comme celui d'une devanture commerciale, doit faire l'objet d'un projet d'ensemble. Les relations qu'entretient cette terrasse avec l'espace public et le commerce, la nature du sol, le mobilier, l'éclairage et le chauffage sont autant d'éléments qui doivent être composés avec soin. Les terrasses temporaires non couvertes peuvent, après autorisation, occuper le domaine public. Il convient de respecter quelques règles simples :

- limiter l'encombrement de l'espace public, afin de conserver la fluidité du trafic piéton,
- si le sol en question n'est pas suffisamment plan et régulier pour pouvoir y poser du mobilier,

NP JP
NB



alors un plancher en platelage régulier d'une hauteur correspondant à une ou deux marches pourra être installé. L'accessibilité des personnes à mobilité réduite sera alors permise par une rampe et la terrasse sera obligatoirement ceinte d'un garde-corps.

Toute activité de cuisson et cuisine est interdite sur le domaine public.

LES TERRASSES FERMÉES

La fermeture des terrasses pourra être autorisée.

La création d'une terrasse fermée est autorisée pour les brasseries et les restaurants. Il convient néanmoins de respecter quelques principes. La profondeur minimale de la terrasse est de 3/4 m sur la place.

La profondeur maximale est de 1/3 de la largeur du trottoir. Il est obligatoire de laisser sur le trottoir un espace piéton libre d'obstacles d'au moins 2.00 m.

L'empiétement en largeur de la terrasse est limité à la dimension du commerce existant dans l'immeuble. La terrasse est fermée par des éléments agencés perpendiculairement et parallèlement à la façade. Il s'agira autant que possible d'éléments en acier. Le PVC est proscrit. Les structures sont réalisées comme pour les devantures en menuiseries bois, en acier ou en alu à sections fines. Les matériaux de mauvaise qualité et les peintures brillantes sont à proscrire. Les affiches publicitaires sur les parties transparentes ou vitrées sont à proscrire à l'exception de la carte menu de l'établissement (dimensions maximales 0,80 x 0,60 m). Le toit de la terrasse est couvert par un store banne en toile tissée de préférence.

L'ensemble doit être démontable. Un nettoyage du sol et le cas échéant du plancher doit être réalisé périodiquement.



ÉLÉMENTS DE SÉPARATION

NP JP
NB



La délimitation des terrasses par des éléments de mobilier, des claustras végétalisés ou des jardinières peut améliorer la lisibilité des espaces.

JARDINIÈRES ET PLANTATIONS

La disposition de jardinières permet d'agrémenter une façade, ou de traiter une limite semi-ouverte entre la terrasse et l'espace public. Les jardinières seront de préférence en terre cuite, bois ou métal.

Les matériaux de synthèse sont à proscrire.

Le végétal agrmente les façades urbaines et permet de donner un peu d'intimité et de recul à des espaces proches des cheminements et des flux de véhicules. La variété des éléments séparatifs mis en place pour chaque terrasse sera limitée à deux types par commerce :

- Sur la façade principale : un modèle ponctuel et répétitif. Il s'agira de pots en terre, bois ou métal de 50 cm de haut maximum, plantés d'un seul type de végétal qui sera bas (85 cm pot compris maximum).
- Sur les séparations latérales (perpendiculaires à la façade de l'immeuble), un modèle formant une limite continue ou ponctuelle selon les cas. Il s'agira de pots ou bacs en terre, bois ou métal. Les plantes pourront être plus hautes que sur la façade principale (1,30 m maximum), à condition de permettre la vue en ménageant une transparence importante.

Les planchers sont autorisés ainsi que les terrasses extérieures.



LE MOBILIER

L'étude des aménagements de terrasses extérieures doit être guidée par le choix de la sobriété et de la qualité des matériaux.

Le mobilier sera choisi dans des gammes de matériaux solides et durables tels que, l'alu, la toile ou le rotin.

NP
NB



Les formes seront simples, un seul modèle de table, et un seul modèle de chaise sera disposé sur chaque terrasse.

Deux couleurs, maximum, peuvent être utilisées pour ce mobilier, la couleur des matériaux étant prise en compte. Les couleurs seront en harmonie avec celles de la devanture ou du store, ou maintiendront la couleur naturelle des matériaux. Toutefois, l'usage d'une seule couleur est la solution la plus agréable et accueillante pour les promeneurs.

Les coussins ou autres objets décoratifs seront en harmonie avec le mobilier.

Les oriflammes sont interdites même temporairement.

Lorsque la terrasse est détachée de la façade, un élément de protection mobile est nécessaire : le parasol sur pied amovible. Les parasols sont répartis de manière régulière dans l'espace octroyé. Un modèle carré facilitant la juxtaposition est recommandé. Dans tous les cas, la toile est unie (ni motifs, ni rayures) identique au store de la façade si possible. Si la teinte est différente des stores, elle sera de préférence claire et en harmonie avec les couleurs environnantes. Le lambrequin s'il existe est droit. D'une manière générale, toute publicité sur les toiles est interdite. Le nom de l'établissement ou sa raison sociale peuvent être inscrits sur le lambrequin (partie tombante du parasol).

Les couleurs vives sont proscrites

Le PVC est proscrit.



LES PORTE-MENUS

Les porte-menus devront avoir des coloris sombre ou inox.



NP
NB J



V – DEMARCHES A ENTREPRENDRE

Tout projet de devanture et d'enseigne doit faire l'objet d'une autorisation administrative.

La demande doit être déposée pour avis préalable de VALLEE SUD DEVELOPPEMENT accompagnée des pièces suivantes :

- plan de situation du terrain
- plan de masse au 1/500ème
- photographies de l'immeuble et de son environnement
- plans, coupes et façades, avec les cotations, de l'état actuel (avec indication des réseaux électriques et de télécommunication)
- coupes et façades, avec les cotations, du projet de devanture et/ou d'enseigne.
- autorisation du propriétaire, ou procès-verbal d'assemblée générale des copropriétaires.

Pour la devanture :

- Indication des matériaux et du mode d'éclairage.
- Dessin précis et détaillé de la devanture.

Pour l'enseigne :

- Indication de son emplacement sur la façade, de ses dimensions, de sa hauteur par rapport au trottoir, de son graphisme, des couleurs,
- des matériaux et de son éclairage.

Déclaration de travaux ou permis de construire (s'il y a modification de l'affectation ou des surfaces) :

- La demande doit être faite sur un imprimé à retirer auprès des services municipaux.

Autorisation d'occupation de la voirie :

- Elle doit être obtenue auprès du service urbanisme, avant le démarrage des travaux, pour l'implantation des échafaudages sur le domaine public.

L'ensemble des dossiers pourra être déposé en mairie qu'après accord du bailleur et par les services de la Ville.

Le non respect de la présente charte entrainera l'application d'une pénalité de 1 000 euros par jour calendaire de retard par infraction constatée et après un délai de 8 jours à compter de la mise en demeure restée infructueuse de se conformer aux stipulations de la présente charte.

NP JP
NB



LEXIQUE

- Alignement : limite le long d'une voie publique, qui ne doit pas être dépassée par une construction.
- Allège: partie maçonnée basse sur laquelle s'appuie une fenêtre, minceur sur un mur épais.
- Assise: fondations d'une bâtisse en béton.
- Baie: ouverture fermée ou non d'une porte ou d'une fenêtre dans un mur, une cloison.
- Bandeau : partie supérieur du tableau de la devanture.
- Entablement: corniche en saillie qui couronne une baie, une devanture, un meuble.
- Jambage : montants latéraux de porte, fenêtre, cheminée (piédroit).
- Lettrage : art du tracé des lettres. Calligraphie.
- Mitoyenneté : copropriété d'un élément séparatif entre deux biens immobiliers voisins.
- Pilastre: faux pilier intégré au mur en ornement.
- Pleins: ensemble des maçonneries pleines formant une bande horizontale en façade entre les baies de deux étages.
- Soubassement: assise ou fondation d'un édifice, d'un élément porteur (mur, pilier, colonne).
- Trumeau : pan de mur situé entre deux baies de même niveau.
- Vide: espace ventilé de séparation du sol au premier plancher d'une bâtisse sans sous-sol, non accessible.

NP J
NB

Enseigne

Enseigne

Vitrage

Vitrage

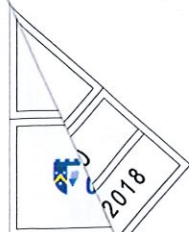
Vitrage

Vitrage

Vitrage

Vitrage

NP
JP NB



MART

ZAC DU PANORMA

Architecte - Urbaniste

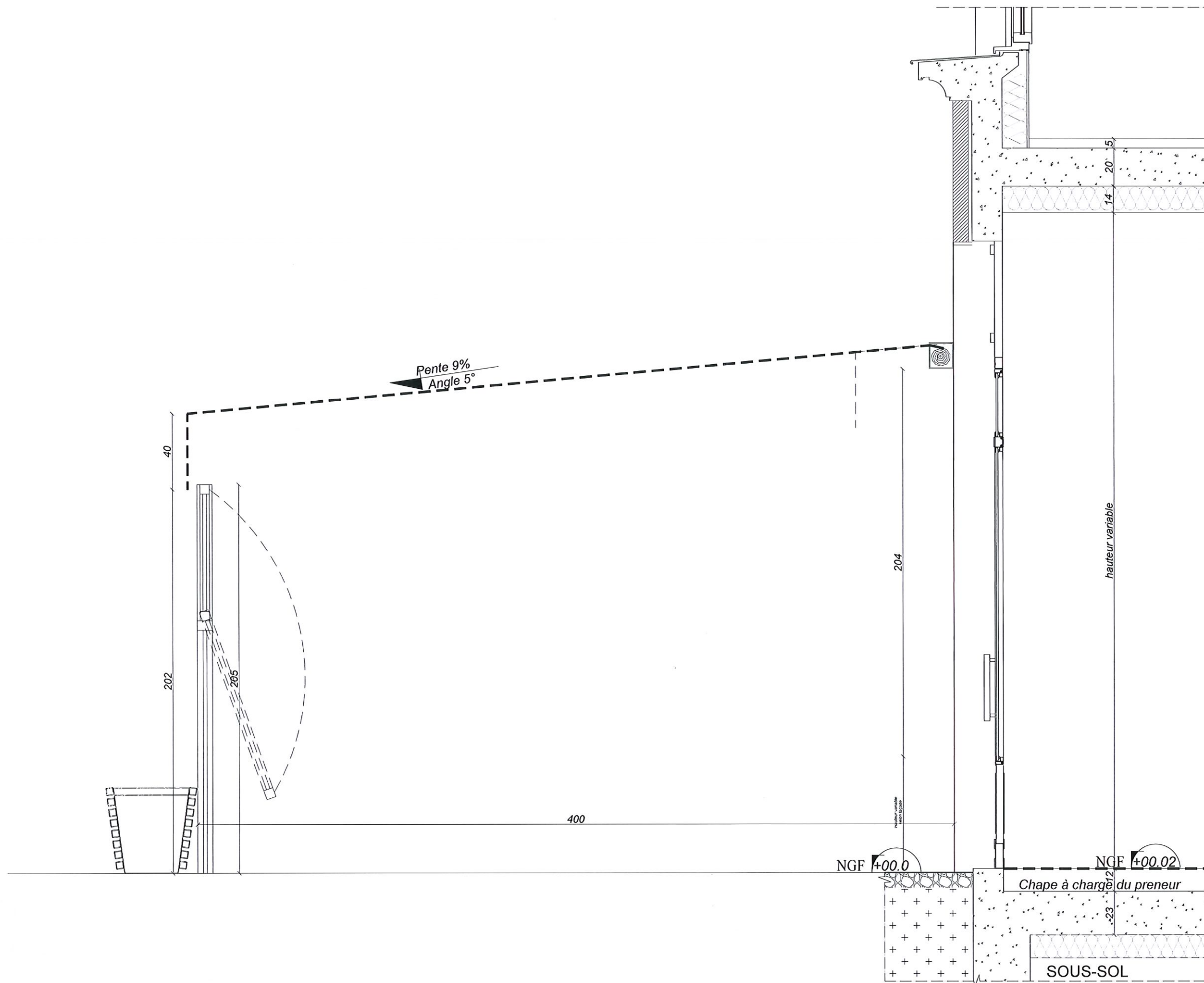


Charte devantures commerciales

Façade de principe 1:
Store banne au dessus de l'enseigne

ECH: 1/50

03/04/2018



NP
NB

Enseigne

Enseigne

Vitrage

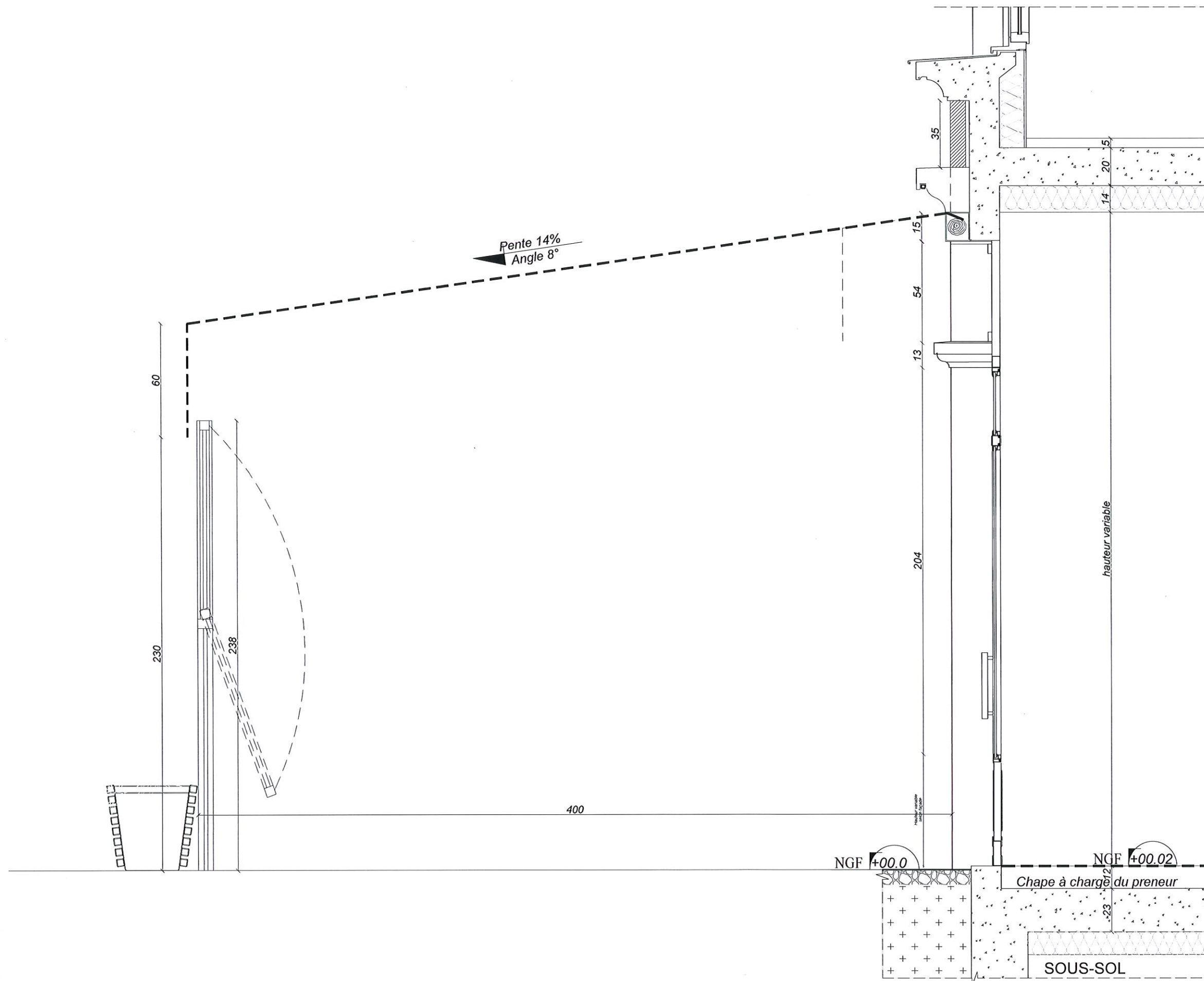
Vitrage

Vitrage

Vitrage

Vitrage

Vitrage



NP
JP MB

Enseigne

Enseigne

Enseigne

Enseigne

Vitrage

Vitrage

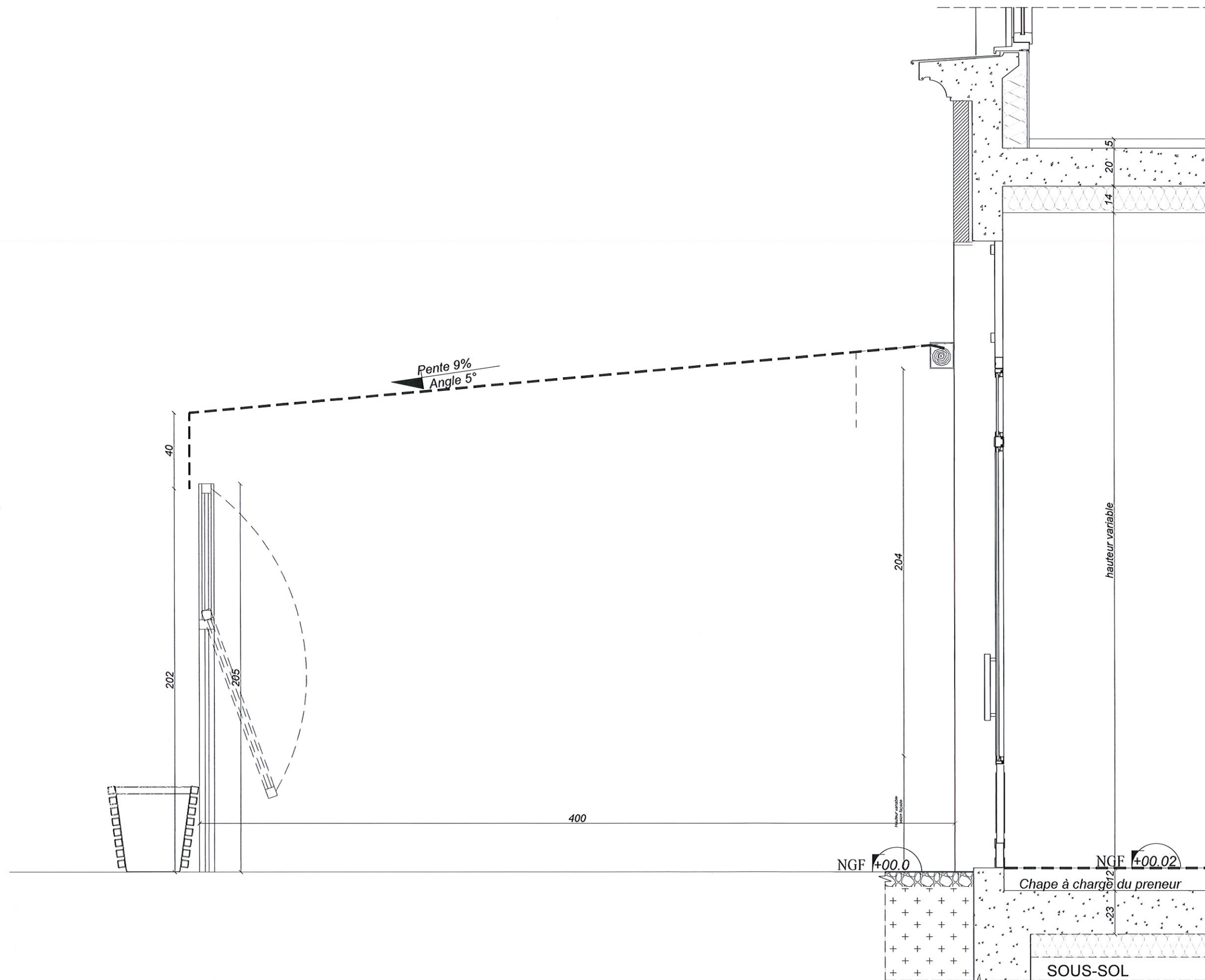
Vitrage

Vitrage

Vitrage

Vitrage

NP
NB



NP
NB

Charte environnementale _ Commerces

Annexée à la notice technique _ Commerces





PREAMBULE

Les travaux d'aménagement de votre commerce doivent vous conduire à mener une **réflexion globale** sur la prise en compte de tous les impératifs liés au **confort**, à la **santé** et à la **gestion ultérieure** du local.

Ils doivent également vous pousser à mieux prendre en compte les **problématiques environnementales** actuelles qui sont devenues la **responsabilité** de chacun !

Ce guide a été élaboré dans cette optique, en vue de vous **inciter à mettre en œuvre une démarche « éco-responsable » efficace dans votre commerce.**

Votre engagement :

Nous vous demandons de **valider un minimum de 30 points au total** sur les différentes cibles environnementales proposées **en plus de celles mentionnées comme obligatoires.**

Vous devez valider des points dans **minimum 5 des 10 catégories.** Vous ne pouvez pas cumuler les points pour les dispositions comportant 2 niveaux d'exigence (indiquées par une « * »)

Le respect de cet engagement sera contrôlé. Nous vous demandons de **réaliser une auto-évaluation avec vos justificatifs** (plan d'aménagement, factures...) dans un **délai de 1 an à compter de la signature du bail.** Cette auto-évaluation devra nous être transmise. Vallée Sud Développement se réserve le droit de mener une **visite de contrôle** concernant l'autoévaluation reçue.

D'autres cibles environnementales, relatives aux « bonnes pratiques » à suivre lors de l'exploitation de votre commerce, figurent dans ce guide. Celles-ci ne rentrent néanmoins pas dans le cadre de l'évaluation.

Parmi les solutions qui s'offrent à vous, pensez à toujours **raisonner à long terme** et en **coût global**, car les équipements à haut rendement énergétique ou plus « durables » peuvent coûter plus chers à l'achat que des solutions traditionnelles. Ils seront néanmoins plus **pertinents** dans la durée, pour **l'environnement** comme pour votre **porte-monnaie** !



NP
NB
JP²



LE CHAUFFAGE ET L'EAU CHAUDE

A savoir :

Le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire constituent des postes importants de consommations d'énergie, y compris dans le secteur des commerces. L'énergie la moins coûteuse et la plus respectueuse de l'environnement restant celle qui n'est pas consommée, adoptez une démarche (éco)logique : cherchez d'abord à réduire vos besoins avant d'installer des équipements performants, qui risquent d'être surdimensionnés une fois vos besoins réévalués.



Pour l'auto-évaluation, cochez les dispositions à points que vous respectez dans votre commerce.

☐ Dimensionnez correctement votre système de chauffage

Disposition obligatoire

Déterminez les hypothèses suivantes pour calculer vos besoins de chauffage :

- Surface du commerce à traiter (en chauffage)
- Plages horaires d'ouvertures (notamment en soirée ou le week-end)
- Densité d'occupation (nombre d'occupants / m²)
- Parois déperditives du commerces (vitrines, pignons, locaux non chauffés...)
- Apports solaires dans les commerces (vitrines...), etc.

Faites-vous aider par votre maître d'œuvre pour estimer vos besoins de chaud !

☐ Optimisez l'implantation et l'accès des réseaux et des équipements de production de chaud afin de faciliter les interventions de vérification, d'entretien et de maintenance ultérieure !

Disposition obligatoire

☐ Isolez toutes les parois extérieures de votre commerce

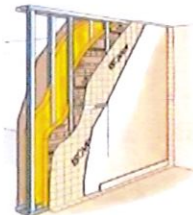
Disposition obligatoire

☐ Si votre commerce regroupe à la fois des locaux chauffés et froids, n'oubliez pas de prévoir une isolation thermique entre ces différents locaux.

Disposition obligatoire

Isolation des cloisons intérieures

Espace chauffé



Espace froid



NP

JP 3 NB



☐ Installez un système de chauffage performant

Disposition obligatoire

Avec un coefficient de performance (COP) > 3.4

Vous trouverez cette information sur la fiche technique de votre système de chauffage.

☐ Choisissez un vitrage isolant (minimum double vitrage) pour votre vitrine et les autres baies de votre commerce.

Disposition obligatoire

La vitrine joue un rôle majeur dans les déperditions énergétiques de votre commerce puisqu'elle constitue une part importante de la façade donnant directement sur l'extérieur. L'isoler vous permettra de faire des économies d'énergie et de disposer d'un espace de vente confortable.



☐ Baissez votre chauffage la nuit et pendant les horaires de fermeture.

Disposition obligatoire



Pensez également à le couper ou le basculer en position hors gel quand vous partez en vacances. Pour cela, programmez un **mode « réduit »** dans les températures de consignes hiver /été hors période d'occupation des commerces (la nuit, le dimanche...)



☐ Limitez la température dans votre commerce à 19°C (+/- 2°C)

Disposition obligatoire



Pour cela, équipez-vous d'un **thermomètre** ou d'un **thermostat d'ambiance**. Un degré de moins, c'est environ 7% de consommations de chauffage en moins, autant d'argent gagné sur la facture !

☐ Prêtez attention aux nuisances acoustiques du système de chauffage

Disposition obligatoire

Les systèmes de chauffage installés en extérieur sont susceptibles de causer du bruit.

Respecter les exigences réglementaires concernant les nuisances sonores vis-à-vis de l'extérieur :

- Le projet répond aux exigences de bruit résiduel en respectant les normes ISO 1996.
- Le projet ne dépasse pas les niveaux d'émergence de 5 dB le jour et 3 dB la nuit

NP
JP 4 NB



☐ **Veillez à limiter les heures de fonctionnement du chauffage**

Disposition obligatoire

Utilisez un thermostat d'ambiance ou une programmation sur horloge (coupure automatique en période d'inoccupation) !



☐ **Questionnez-vous : votre commerce a-t-il vraiment besoin d'eau chaude pour son fonctionnement ?**

Disposition obligatoire

Cette question, qui peut paraître anodine, peut engendrer de réelles économies si sa réponse est non :

- **Economie d'un chauffe-eau** (ou d'un ballon) et d'un réseau d'eau chaude dans le commerce
- **Economie d'énergie** si l'eau n'a pas besoin d'être chauffée, ni maintenue en température avant d'être consommée.

Pensez-y !



☐ **Dimensionnez correctement votre réseau d'eau chaude**

Disposition obligatoire

Déterminez les hypothèses suivantes pour calculer vos besoins d'ECS :

- Volume de stockage, tirage ECS
- Rendement de production

Faites-vous aider par votre maître d'œuvre pour estimer vos besoins !



Isoler vos réseaux d'eau chaude et le stockage (ballon) pour limiter les pertes de chaleur !

Respectez les puissances suivantes :

- Restauration : 5 kW par ballon maximum
- Autres : 2 kW par ballon maximum

☐ *** Installez un système de chauffage performant 1 point**

Avec un coefficient de performance $4.1 < (COP) < 4.9$

Vous trouverez cette information sur la fiche technique de votre système de chauffage.

☐ **Quel que soit le système de production d'eau chaude retenu, celui-ci doit être installé au plus près des points de puisage, de façon à limiter les déperditions 1 point**

Cette courte distance permettra également de limiter le risque de développement de la légionellose dans vos canalisations.

NP

NB



- ☐ Posez des faux plafonds pour réduire le volume d'air à chauffer dans votre commerce 1 point

Certains faux plafonds ayant des propriétés d'absorption des ondes sonores, ils pourront également participer à **améliorer le confort acoustique** intérieur de votre commerce.

Il existe également des panneaux muraux absorbants ou des panneaux acoustiques suspendus.

L'objectif est d'améliorer le confort acoustique notamment autour des emplacements de travail / caisses !



- ☐ Assurez le confort en limitant les vitesses d'air ressenties dans le magasin 2 points

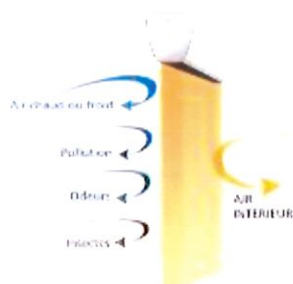
Il s'agit de limiter les vitesses d'air dues aux équipements de chauffage dans la boutique, au niveau des caisses, des postes de travail et des surfaces de vente : $V < 0,20 \text{ m/s}$

- ☐ * Installez un système de chauffage performant 3 points

Avec un coefficient de performance (COP) > 4.9

Vous trouverez cette information sur la fiche technique de votre système de chauffage.

- ☐ Installez une zone tampon à l'entrée de votre commerce (sas, rideaux amovibles) plutôt qu'un rideau à air chaud pour limiter les apports d'air froid non contrôlés liés aux entrées et sorties de votre clientèle 3 points



Attention : le rideau d'air chaud ne permet de retenir que **70 à 80% des déperditions de chaleur** et entraîne des **surconsommations d'énergie**. Il est donc préférable de limiter son utilisation !

Si votre commerce est équipé de portes automatiques, veillez à ce qu'elles ne soient pas soumises à des ouvertures intempestives en hiver.



- ☐ Installez un système de suivi des compteurs : élec, eau, ECS, chauffage, climatisation 3 points



Nous vous incitons à mettre en œuvre tous les sous-comptages nécessaires ; notamment sur les postes de consommations les plus significatifs de votre commerce.

Avec un sous-comptage adapté et un système de suivi, vous aurez la possibilité de suivre et de gérer votre consommation, de détecter les anomalies ou les dérives de consommations et de maîtriser vos charges !

NP
JP⁶ NB



Nous vous conseillons également de faire suivre vos installations techniques (chauffage, froid, ventilation) par un spécialiste afin de garantir le bon fonctionnement de l'ensemble des systèmes techniques de vos locaux !

Les bonnes pratiques à mettre en place

☐ Privilégiez une pose verticale pour votre ballon d'eau chaude.

A volume et caractéristiques équivalentes, un ballon d'eau chaude placé en position verticale sera plus performant qu'en position horizontale du fait d'une meilleure stratification.



☐ Faites entretenir régulièrement vos installations de chauffage et d'eau chaude.



Cela permettra d'augmenter leur longévité et d'optimiser le réglage de ces équipements (températures de consigne, purge éventuelle des radiateurs, évaluation des polluants atmosphériques...).

N°
JP 7 NB



LE CONFORT D'ETE ET LA CLIMATISATION

A savoir :

Facteur de risques liés à la santé (légionellose, rhumes...), la climatisation est également très consommatrice d'énergie. Faute d'un entretien régulier, un climatiseur perd de son efficacité chaque année.

Les fluides frigorigènes utilisés par les systèmes de ventilation sont de puissants gaz à effet de serre - certains présentent un pouvoir réchauffant plus de mille fois supérieur à celui du dioxyde de carbone (CO₂) - soit polluants pour l'eau et les sols...

En été, privilégiez donc la maîtrise des apports internes (soleil, éclairage...) et le rafraîchissement (qui se contente de conserver un écart de température par rapport à l'extérieur), deux méthodes beaucoup plus économiques que le recours à la climatisation.



Pour l'auto-évaluation, cochez les dispositions à points que vous respectez dans votre commerce.

- ☐ Pour réduire les apports internes liés à l'éclairage artificiel de votre commerce, optez pour des équipements à haut rendement et favorisez l'éclairage naturel de vos locaux

Disposition obligatoire

Les luminaires à haut rendement sont décrits dans le § Eclairage.

- ☐ Prévoir des protections solaires (volets, casquettes, stores ...) pour limiter les apports solaires durant l'été

Disposition obligatoire

- ☐ Si la ventilation naturelle des locaux n'est pas suffisante, prévoyez des brasseurs d'air

Disposition obligatoire



Une vitesse d'air de 1m/s (atteignable avec des brasseurs d'air) peut créer un abaissement de la température ressentie allant jusqu'à 4°C.

Si l'usage de votre commerce rend obligatoire le recours à un climatiseur, malgré toutes les précautions prises pour le rafraîchir et limiter ses apports internes, choisissez un équipement adapté à vos besoins (principe de fonctionnement, taille du local, nuisances acoustiques, intégration dans le commerce...).

JP⁸ NB



Système Monobloc : Idéal pour les petits volumes puisque d'usage ponctuel, ce système présente l'avantage d'être très facilement intégrable dans votre magasin puisqu'il peut être mobile (sur roulettes). Il est en revanche moins performant en termes de refroidissement qu'un système multisplit et peut générer des nuisances acoustiques au sein de votre commerce.

Système Multisplit : Dans un grand local ou dans le cas de plusieurs locaux, ce système offre la possibilité d'avoir plusieurs unités intérieures pour une diffusion de l'air mieux répartie. Contrairement au climatiseur monobloc, ce type d'appareil de climatisation se compose de deux parties : un bloc à l'intérieur du commerce et l'autre bloc à l'extérieur. Les deux blocs sont raccordés entre eux par un système de tuyauterie dans lequel circule le liquide réfrigérant. Le climatiseur split est conçu pour un usage fréquent.



Réversibilité : Les climatiseurs dits « réversibles » sont conçus pour à la fois rafraîchir vos locaux en été et les chauffer en hiver. Ils permettent de réunir 2 fonctions en 1 seul et même appareil.

« Inverter » : Cette appellation signifie que le climatiseur peut régler avec précision la température de vos locaux. Il ajuste la vitesse du compresseur en fonction des besoins réels en froid de la pièce. Il vous permettra donc d'économiser de l'électricité. Pour un meilleur confort acoustique, vous pouvez diminuer la vitesse de rotation du compresseur et des ventilateurs. La montée en température peut se faire très rapidement grâce à une fonction de surpuissance momentanée. Ce modèle peut être réversible.



Dimensionnez correctement votre système de climatisation

Disposition obligatoire

Déterminez les hypothèses suivantes pour calculer vos besoins de chauffage :

- Surface du commerce à traiter (en climatisation)
- Plages horaires d'ouvertures (notamment en soirée ou le week-end)
- Densité d'occupation (nombre d'occupants / m²)
- Parois déperditives du commerces (vitrines, pignons, locaux non chauffés...)
- Apports solaires dans les commerces (vitrines...), etc.

Faites-vous aider par votre maître d'œuvre pour estimer vos besoins de froid !



Limitez la puissance de froid installée

Disposition obligatoire

- Restauration : Puissance froid < 140 W/m²
- Moyenne surface alimentaire : Puissance froid < 90 W/m²
- Boutiques : Puissance froid < 120 W/m²



Installez un système de climatisation performant

Disposition obligatoire

Avec un coefficient d'efficacité frigorifique (EER) > 3.8

Vous trouverez cette information sur la fiche technique de votre système de chauffage.



Éviter les fluides frigorigènes à haut potentiel de réchauffement planétaire (PRP)

Disposition obligatoire



Tous les systèmes de climatisation, chambres froides et de stockage de froid installés utiliseront des liquides frigorigènes à « Ozone Depletion Power » (ODP) nul. Le décret 2015 a permis la classification des fluides HFC par GWP (ou PRP) et l'interdiction progressive des réfrigérants ayant un fort PRP. Il convient, ainsi, de délaisser les fluides à PRP élevé et privilégier les HFO, le R32 et les réfrigérants naturels.

☐ **Prêtez attention aux nuisances acoustiques du système de climatisation**

Disposition obligatoire

Les systèmes de climatisation installés en extérieur sont susceptibles de causer du bruit. Respecter les exigences réglementaires concernant les nuisances sonores vis-à-vis de l'extérieur :

- Le projet répond aux exigences de bruit résiduel en respectant les normes ISO 1996.
- Le projet ne dépasse pas les niveaux d'urgence de 5 dB le jour et 3 dB la nuit

☐ **Veillez à limiter les heures de fonctionnement du climatiseur**

Disposition obligatoire

Utilisez un thermostat d'ambiance ou une programmation sur horloge (coupure automatique en période d'inoccupation) !



☐ *** Installez un système de climatisation performant 1 point**

Avec un coefficient d'efficacité frigorifique $4.6 < (EER) < 5.5$
Vous trouverez cette information sur la fiche technique de votre système de chauffage.

☐ **** Limitez la puissance de froid installée 2 points**

- Restauration : P froid < 120 W/m²
- Moyenne surface alimentaire : P froid < 70 W/m²
- Boutiques : P froid < 100 W/m²

☐ **Installez un système de détection de fuite de fluides frigorigènes 2 points**

Tous les systèmes de climatisation, chambres froides et de stockage de froid installés disposent de système de détection de fuite de frigorigène (avec alarme / alerte) et de système de récupération de fluides frigorigènes.

☐ **Assurez le confort en prêtant attention aux vitesses d'air ressenties dans le magasin 2 points**

Il s'agit de limiter l'inconfort généré par les vitesses d'air dues aux équipements de climatisation dans la boutique, au niveau de la caisse et des surfaces de vente. $V < 0,25$ m/s aux postes de travail et caisses et $V < 0,5$ m/s dans les espaces de vente.



MP
JP 10 NB



☐ * Installez un système de climatisation performant 3 points

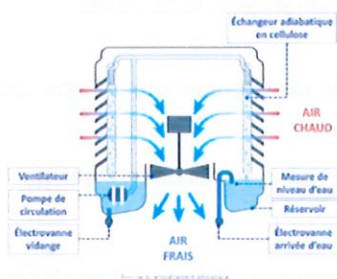
Avec un coefficient d'efficacité frigorifique (EER) > 5.5

Vous trouverez cette information sur la fiche technique de votre système de chauffage.

☐ ** Limitez la puissance de froid installée 3 points

- Restauration : $P_{\text{froid}} < 100 \text{ W/m}^2$
- Moyenne surface alimentaire : $P_{\text{froid}} < 50 \text{ W/m}^2$
- Boutiques : $P_{\text{froid}} < 80 \text{ W/m}^2$

☐ Installez un système de rafraîchissement adiabatique plutôt qu'une climatisation 3 points



Ce système de rafraîchissement fonctionne sans fluide frigorigène et s'appuie sur l'évaporation de l'eau.

☐ Choisir un système de climatisation avec des fluides frigorigènes peu nocifs pour l'environnement 3 points

Choisissez un système de climatisation fonctionnant avec un fluide frigorigène parmi les HFO, le R1234 yf/ze, le R32, le R717 et les réfrigérants naturels. Demandez conseil à votre maître d'œuvre !

Les bonnes pratiques à mettre en place

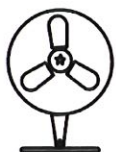
☐ Ne pas régler votre climatisation en dessous de 26°C. Il est inutile de trop climatiser, au risque de gêner certains clients à leur entrée ou à leur sortie.



Pas en dessous de 26 °C !

La température optimale d'un local doit se situer à 4/5°C en dessous de la température extérieure.

☐ Gardez les portes et fenêtres fermées aux heures les plus chaudes et quand la climatisation fonctionne.



LA VENTILATION



Ce que dit la loi (articles R. 4222-1 et suivants du code du travail)

« L'air de votre magasin doit être renouvelé de façon à maintenir un état de pureté de l'atmosphère propre à préserver la santé des employés. L'aération doit avoir lieu soit par ventilation mécanique, soit par ventilation naturelle permanente et assurer une circulation d'air minimum de 25 m³/h/personne. Les locaux réservés à la circulation et les locaux qui ne sont occupés que de manière épisodique peuvent être ventilés par l'intermédiaire des locaux adjacents sur lesquels ils ouvrent. »



Pour l'auto-évaluation, cochez les dispositions à points que vous respectez dans votre commerce.

Assurer une bonne ventilation du commerce, c'est important pour la qualité de l'air intérieur de vos locaux. Pour cela, différents systèmes s'offrent à vous :

- **La ventilation naturelle**, qui présente l'avantage de fonctionner sans ventilateur mais qui peut s'avérer insuffisante pour maintenir une bonne qualité de l'air intérieur ;
- **La ventilation mécanique simple flux auto-réglable** qui permet d'atteindre des débits de renouvellement d'air satisfaisants mais qui engendre des déperditions énergétiques et une consommation électrique des ventilateurs très importantes ;
- **La ventilation mécanique simple flux hygro-réglable** qui va réguler les débits de renouvellement d'air de votre commerce en fonction de son taux d'humidité et donc s'adapter à vos besoins ;
- **La ventilation mécanique double flux**, avec récupération d'énergie, qui récupère la chaleur de l'air vicié extrait du magasin et l'utilise pour réchauffer l'air neuf venant de l'extérieur tout en assurant des débits de renouvellement d'air très satisfaisants.



Dans le cas d'un local commercial dans une coque ancienne, une ventilation mécanique simple flux hygroréglable est imposée.

Disposition obligatoire



Dans le cas d'un local commercial dans une coque neuve, une ventilation mécanique double flux hygroréglable est imposée.

Disposition obligatoire

Des extracteurs dédiés sont prévus pour les sanitaires. **Le rendement énergétique minimal des échangeurs devra être de 70%.** Vous trouverez cette information sur la fiche technique de votre système de ventilation.



Dimensionnez correctement votre système de ventilation afin d'assurer des débits d'air suffisant

Disposition obligatoire

NB
JP NB



Déterminez les hypothèses suivantes pour calculer vos besoins de ventilation :

- Surface du commerce à traiter (en renouvellement d'air hygiénique, extractions spécifiques)
- Plages horaires d'ouvertures (notamment en soirée ou le week-end)
- Densité d'occupation (nombre d'occupants / m²)
- Débits réglementaires exigés pour certains usages spécifiques, etc.

Faites-vous aider par votre maître d'œuvre !

- ☐ Optimisez l'implantation et l'accès des réseaux et des terminaux (bouches et caissons de ventilation notamment) afin de faciliter les interventions de vérification, d'entretien et de maintenance ultérieure !

Disposition obligatoire

- ☐ Assurer un renouvellement d'air neuf filtré (débarassé des polluants)

Disposition obligatoire

Pour les commerces avec une ventilation double flux, une attention sera prêté au système de filtration de l'air neuf. Caractéristiques des filtres à respecter :

- Classe énergétique A+
- Média et joints classés M0 ou M1
- Filtres F7 minimums



- ☐ Effectuer une maintenance régulière de votre système : entretien, changement filtres encrassés, nettoyage bouches d'entrée d'air, etc.

Disposition obligatoire

- ☐ Prêtez attention aux nuisances acoustiques du système de ventilation

Disposition obligatoire

Les systèmes de ventilation installés en extérieur sont susceptibles de causer du bruit.

Respecter les exigences réglementaires concernant les nuisances sonores vis-à-vis de l'extérieur :

- Le projet répond aux exigences de bruit résiduel en respectant les normes ISO 1996.
- Le projet ne dépasse pas les niveaux d'émergence de 5 dB le jour et 3 dB la nuit

- ☐ * Dans le cas d'un local commercial dans une coque ancienne, une ventilation mécanique double flux est installée avec un rendement énergétique minimal des échangeurs > 70% 2 points

Dans le cas d'un local commercial dans une coque neuve, le rendement énergétique minimal des échangeurs devra être de 75%.

- ☐ Pour tous les commerces équipés d'un système de ventilation double flux, le niveau de filtration de l'air neuf est le suivant : Filtres M5 + F7 minimums 2 points

- ☐ Limitez les nuisances sonores de l'ensemble des équipements techniques (chaud, froid, ventilation, etc.) dans les espaces de vente 2 points

NP
NB
JP



Niveau de pression acoustique normalisé LnAT engendré dans les espaces dédiés à la vente :

- LnAT ≤ 45 dB(A)

Demander conseil à votre maître d'œuvre pour connaître les dispositions à intégrer

☐ Un pressostat différentiel de contrôle avec report d'alarme est intégré à la CTA **3 points**

☐ Favorisez la ventilation naturelle : impostes vitrées ouvrants dans la ventilation, commerce traversant, etc..... **3 points**

☐ * Dans le cas d'un local commercial dans une coque ancienne, une ventilation mécanique double flux est installée avec un rendement énergétique minimal des échangeurs > 75% **3 points**

Dans le cas d'un local commercial dans une coque neuve, le rendement énergétique minimal des échangeurs devra être de 85%.



L'ECLAIRAGE

A savoir :

L'éclairage représente entre 25 et 50% de la facture d'électricité de votre commerce. Même si celui-ci est indispensable à votre activité puisqu'il aide à mieux vendre (mise en valeur des produits...), il est possible, en adoptant des bons réflexes et en optant pour du matériel efficace (sources de lumière, luminaires, système de gestion...) de diviser au moins par deux la consommation et donc la facture énergétique associée avec une installation conforme aux normes en vigueur. N'hésitez pas pour cela à faire réaliser un diagnostic éclairage !

Pour l'auto-évaluation, cochez les dispositions à points que vous respectez dans votre commerce.

☐ **Eteignez l'éclairage de votre commerce la nuit, ceci est obligatoire !**

Disposition obligatoire



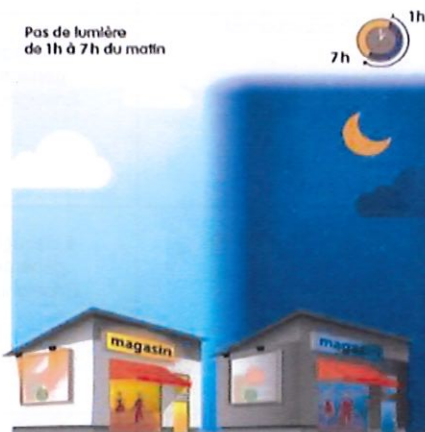
Ce que dit l'arrêté du 27 décembre 2018 : :

« Les éclairages intérieurs de locaux à usage professionnel sont éteints une heure après la fin de l'occupation de ces locaux.

Les éclairages des vitrines de magasins de commerce ou d'exposition sont éteints au plus tard à 1 heure du matin, ou une heure après la fin de l'occupation de ces locaux si celle-ci intervient plus tardivement.

Les éclairages de vitrines de magasins de commerce ou d'exposition peuvent être allumés à partir de 7h ou une heure avant le début de l'activité si celle-ci s'exerce plus tôt. »

Les émissions de lumière artificielle des installations d'éclairage extérieur et des éclairages intérieurs émis vers l'extérieur sont conçues de manière à prévenir, limiter et réduire les nuisances lumineuses, notamment les troubles excessifs aux personnes, à la faune, à la flore ou aux écosystèmes, entraînant un gaspillage énergétique ou empêchant l'observation du ciel nocturne.



Veuillez également vous référer aux règlements locaux de publicité.

☐ **Respectez la réglementation technique relative à l'accessibilité des bâtiments aux personnes handicapées.**

Disposition obligatoire

Cette réglementation impose des niveaux d'éclairement intérieur et extérieur.

☐ **Orientez vos luminaires extérieurs vers le bas afin de minimiser la pollution lumineuse**

Disposition obligatoire

NP
15
NB



- ☐ Limitez la puissance d'éclairage installée à 8W/m² (pour les espaces de vente) et privilégiez les luminaires en LED

Disposition obligatoire

A défaut de LED, tous les luminaires fluorescents et les lampes fluocompactes sont équipés de ballasts électroniques haute fréquence.

Les éclairages trop consommateurs d'énergie, comme les halogènes pour les vitrines, sont proscrits.

Type de source	Applications	Type d'utilisation	Durée de vie moyenne	Efficacité lumineuse
Incandescence (proscrit) 	Eclairage d'accentuation	Technologie interdite à la vente du fait de son mauvais rendement : 95% de l'énergie utilisée par une ampoule à incandescence disparaît en chaleur, 5% étant transformée en lumière	1000 h	< 15 lm/W
Halogène (à proscrire) 	Eclairage d'accentuation, vitrines	Temps d'éclairage faible, nombre élevé d'allumage et d'extinction par journée	2000 h	15 à 25 lm/W
Fluocompactes 	Eclairage général Enseignes	Temps d'éclairage long, nombre faible d'allumage et d'extinction par journée	6 000 à 20000 h	40 à 70 lm/W
Tubes fluorescents 	Eclairage général Enseignes	Avec cathodes chaudes : allumages et extinctions fréquents Sans cathode chaudes : temps d'éclairage long, nombre faible d'allumage et d'extinction par journée	6 000 à 20000 h	50 à 90 lm/W
Iodures métalliques 	Eclairage général Eclairage d'accentuation Vitrines	Temps d'éclairage long, nombre faible d'allumage et d'extinction par journée	jusqu'à 15000 h	jusqu'à 100 lm/W
LED 	Eclairage général Eclairage d'accentuation Vitrines Enseignes	Insensible aux allumages répétés sur de courtes périodes de fonctionnement	> 50 000 h	40 à 100 lm/W

- ☐ Vos luminaires intérieurs et extérieurs sont en 100% LED 1 point



- ☐ Privilégiez des couleurs claires et des facteurs de réflexion élevés pour les revêtements de sol, les murs et le plafond de votre commerce 1 point

Cela permet de favoriser la répartition de la lumière dans le local et donc de diminuer les consommations d'éclairage artificiel.



- ☐ Installez des détecteurs de présence dans les réserves et les autres locaux à occupation passagère (sanitaires...) pour n'éclairer qu'en cas de présence humaine 2 points

D'une façon générale, pensez à éteindre la lumière et les appareils en fonctionnement en quittant une pièce et dans les locaux inoccupés : c'est un geste simple qui prend peu de temps.

- ☐ Concevez l'éclairage d'un même local par zones indépendantes de façon à pouvoir adapter les niveaux d'éclairement en fonction de leur utilisation 2 points

Les circuits d'éclairage sont zonés en fonction des différentes activités avec des commandes séparées par zone.

Pour des usages particuliers, faites l'appoint avec des éclairages ponctuels (moins consommateurs d'énergie qu'un éclairage général éclairé 100% du temps).

- ☐ Votre éclairage extérieur sont programmés via une horloge ou un détecteur crépusculaire pour ne pas rester allumer la journée 2 points



- ☐ Préférez des éclairages extérieurs avec une bonne efficacité lumineuse 2 points

L'efficacité lumineuse devra être supérieure à 60 lumen/Watt.

Vous trouverez cette information sur la fiche technique du luminaire.

- ☐ * Limiter la puissance d'éclairage artificiel installée pour les espaces de vente à 6W/m² .. 2 points

- ☐ L'éclairage de sécurité et l'éclairage de secours est exclusivement de type LED 2 points

- ☐ * Limiter la puissance d'éclairage artificiel installée pour les espaces de vente à 4W/m² .. 3 points

- ☐ Si vous installez une enseignes lumineuses extérieures, veillez à limiter sa luminosité 3 points

NP



La disposition suivante doit être respectée :

- Aire illuminée $> 10 \text{ m}^2$: luminance maximum de 600 Cd/m^2
- Aire illuminée $\leq 10 \text{ m}^2$: luminance maximum de 1000 Cd/m^2

N'hésitez pas à solliciter votre maître d'œuvre. Il pourra vous aider à répondre à cette question !

☐ **Assurer un éclairage intérieur et extérieur suffisant et confortable 3 points**

L'aménagement des locaux commerciaux respectent les principales normes en vigueur :

- NF EN 12464-1 : 2011 Lumière et éclairage – Éclairage des lieux de travail – Partie 1 : Lieux de travail intérieurs.
- NF EN 12464-2 : 2014 Lumière et éclairage - Éclairage des lieux de travail - Partie 2 : Lieux de travail extérieurs.

Une étude d'éclairement doit être réalisée pour valider ce point. N'hésitez pas à solliciter votre maître d'œuvre. Il pourra vous aider à répondre à cette question !

☐ **Pour les espaces fortement balayés par la lumière naturelle (vitrine par exemple), équipez les luminaires de cellules photo-électriques pour que leur fonctionnement soit asservi à l'éclairage naturel 3 points**

Dans ce cas, le niveau d'intensité de l'éclairage artificiel est ajusté dans le but de maintenir toujours le même niveau de luminosité, on parle de « système de gradation avec l'éclairage naturel ».



Les bonnes pratiques à mettre en place

☐ **Aménagez votre local de façon à profiter au maximum de la lumière du jour, gratuite et plus agréable**

Dans cette optique, des espaces à forts besoins de lumière à proximité de la vitrine.

☐ **Pour conserver toute l'efficacité de votre éclairage, dépoussiérez régulièrement vos luminaires**

Pensez-y au moins une fois tous les 6 mois.

☐ **Aménagez des plages horaires pour les personnes sensibles**

Il s'agit de mettre en place des bonnes pratiques en matière d'accessibilité aux personnes en situation de handicap (PSH). Par exemple : Promouvoir des « heures calmes » avec luminosité et niveaux sonores réduits dans le commerce.

MD JP NB



LES AUTRES EQUIPEMENTS



En fonction des spécificités propres à l'activité de votre commerce, celui-ci peut être amené à accueillir un grand nombre d'autres équipements, qui peuvent également s'avérer très consommateurs d'énergie (et d'eau !). Soyez vigilants quand vous les choisissez et utilisez !

Pour l'auto-évaluation, cochez les dispositions à points que vous respectez dans votre commerce.

- ☐ Dans l'aménagement de votre commerce, éloignez vos équipements de froid des sources de chaleur

Disposition obligatoire

- ☐ Si votre commerce requiert des espaces de vente réfrigérés, mettez en place des présentoirs fermés (avec portes en double vitrage isolantes) de façon à limiter les pertes énergétiques de ces appareils.

Disposition obligatoire



- ☐ Prévoyez des équipements de cuisine sobres en énergie 2 points

Mettez en place des mesures pertinentes d'économie d'énergie sur les équipements de cuisines professionnelles et de restauration, notamment pour les éléments de cuisson.

- ☐ Valorisez vos biodéchets 2 points

Pour les locaux à usage de restauration, faite appel à un prestataire de collecte de biodéchets garantissant une valorisation.



- ☐ Si votre commerce requiert des espaces de vente réfrigérés ou des chambres froides, faites appel à un fournisseur qualifié **2 points**

Pour les installations de froid, faites appel à un spécialiste !

Par exemple, votre fournisseur peut disposer du label Qualiclimafroid, garant des 3 critères suivants :

- Respect des contraintes réglementaires d'hygiène, de sécurité et d'environnement
- Contrat d'assurance responsabilité civile et décennale
 - Habilitation par autorisation préfectorale à manipuler les fluides frigorigènes.



- ☐ Installez des équipements de stockage froid sobres en énergie **2 points**

Par exemple :

- Volume de stockage de froid (chambres ou meubles) ajustés au plus près des besoins
- Bonne « Etanchéité » des zones de stockage de froid (meubles frigorifiques de vente avec portes)
- Isolation renforcée des CF (épaisseur des isolants intégrées au parois)
- Choix du fluide frigorigène : CO2 plutôt que le R404 A

Faites appel à un spécialiste pour vous aider sur ce sujet !

- ☐ Prévoyez des sous-compteurs (gaz, élec) pour les équipements très consommateurs **3 points**

Par exemple pour les systèmes de cuisson ou les chambres froides, etc.

- ☐ Avant d'acquérir un appareil ménager, consulter son « étiquette énergétique » et optez pour un équipement A+ à minima ou recherchez le label « Energy Star » **3 points**



Un classement de type A+++ sur l'étiquette énergie signifie que l'appareil est économe ou que ses performances énergétiques sont élevées. Un classement de type G signifie en revanche que l'appareil est peu économe ou que ses performances énergétiques sont médiocres.

NP

JP 20 WB



Les bonnes pratiques à mettre en place

- ☐ **Coupez les veilles de vos appareils électriques la nuit et globalement en période d'inoccupation.**

Pour plus de facilité de gestion, raccordez toutes les prises électriques des appareils concernés sur un même circuit, qui pourra être commandé par un interrupteur ou au niveau du tableau électrique.

- ☐ **Utilisez vos appareils électriques (lave-linge, sèche-linge, etc.) pendant les heures creuses**

Si cela est compatible avec les horaires de fonctionnement de votre commerce, cela vous permettra de réduire votre facture énergétique et de privilégier l'électricité moins carbonée.

- ☐ **Utilisez régulièrement les touches « éco » de vos appareils lorsque vous les utilisez (lave-vaisselle, lave-linge, sèche-linge...).**



Ces touches peuvent vous permettre de réduire la consommation électrique de ces appareils jusqu'à 45%.

Si vous réglez votre lave-linge à 40°C, vous consommez 25 % d'énergie en moins qu'en cycle à 60°C. Un cycle à 30°C vous permettra de consommer 3 fois moins d'énergie qu'un cycle à 90°C.

- ☐ **Ne faites fonctionner vos machines à laver que si elles sont pleines.**

En multipliant les cycles de lavage, vous multipliez votre consommation électrique, vos consommations d'eau et vos consommations de produit d'entretien.

- ☐ **Informatique : ne confondez pas économiseur d'écran et économiseur d'énergie.**

La fonction du premier est d'augmenter la durée de vie de l'écran. Quant au second, il assure une importante économie d'énergie quand l'ordinateur est en mode veille. Attention à certains économiseurs d'écran faisant appel à des graphismes « 3D ». Ils sollicitent énormément la carte graphique de l'ordinateur et peuvent consommer autant, sinon plus que le mode actif. Il vaut mieux s'en passer !

- ☐ **Faites entretenir régulièrement vos équipements : armoires réfrigérées, ventilation mécanique, chambres froides...**

Si besoin, passez un contrat de maintenance avec une entreprise spécialisée.

- ☐ **Engagez-vous dans une démarche de réduction du gaspillage alimentaire (diagnostic, mesures mises en place)**

Exemple : pratiquer les dons alimentaires, proposer des portions variables, etc.

JP NB 21



LIMITER LES CONSOMMATIONS D'EAU

A savoir :

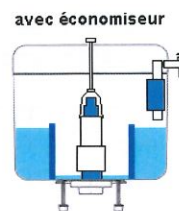
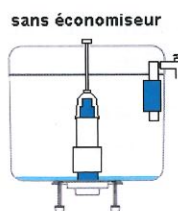
L'eau est une ressource précieuse. Sa bonne gestion est cruciale pour l'avenir de notre planète mais aussi parce qu'elle peut représenter une charge importante pour certains commerces (salons de coiffure par exemple). Economisez-la !

Pour l'auto-évaluation, cochez les dispositions à points que vous respectez dans votre commerce.

☐ Equipez-vous d'équipements hydro-économes adaptés à vos usages.

Disposition obligatoire

- Chasses d'eau double débits : **3/6 litres** par usage à 3 bars



- Robinets des lave-mains individuels : **≤ 6 litres / minutes**
- Robinets des plans vasques : **≤ 6 litres / minutes**
- Robinets avec temporisation : **30 secondes maximum**
- Urinoirs : chasse temporisée à **5 sec.** + débit limité à **1,0 litres / seconde**
- Robinetteries de douche : mitigeur temporisé et débit limité à **10 litres / minute**

☐ Respectez la réglementation sanitaire

Disposition obligatoire

Pour tout matériau en contact avec les eaux destinées à la consommation humaine, respecter des compositions et teneurs en impuretés définies par la réglementation.

Tous les matériaux organiques, entrant au contact d'une eau destinée à la consommation humaine disposent d'une Attestation de Conformité Sanitaire (ACS).

Les produits utilisés pour les traitements des réseaux intérieurs seront conformes à la circulaire DG 5/VS 4 n°2000- 166 du 28 mars 2000 relative aux produits de procédés de traitement des eaux destinés à la consommation humaine

N'hésitez pas à solliciter votre maître d'œuvre. Il pourra vous aider à répondre à cette question !

NP
JP 22 NB



☐ **Respectez les guide de bonnes pratiques 2 points**

La conception, la mise en œuvre et l'entretien des réseaux de plomberie et de CVC doit être conforme aux préconisations des documents suivants :

- Guide technique « Réseaux d'eau destinée à la consommation humaine à l'intérieur des bâtiments » partie 1 (parution 2004) et partie 2 (parution 2005)
- Guide technique - Maîtrise du risque de développement des légionelles dans les réseaux d'eau chaude sanitaire (défaillances et préconisations) du CSTB (parution 2012).

N'hésitez pas à solliciter votre maître d'œuvre. Il pourra vous aider à répondre à cette question !

☐ **Installez un réducteur de pression au niveau de votre compteur 2 points**

Si cela n'est pas déjà réalisé au niveau de l'arrivée générale d'eau du bâtiment, cela vous permettra de diminuer les débits et donc les consommations d'eau à chaque point de puisage de votre commerce

☐ **Installez des sous-compteurs pour vos équipements consommateurs d'eau 3 points**

Pensez à installer un compteur pour tous vos équipements consommant beaucoup d'eau : laverie, cuisine, sanitaires etc.

Un dispositif de détection de fuite d'eau devra être programmé sur ces compteurs.

☐ **Equipez-vous d'équipements hydro-économiques adaptés à vos usages 3 points**

- Chasses d'eau double débits : **3/6 litres par usage à 3 bars**
- Robinets des lave-mains individuels : **≤ 3 litres / minutes**
- Robinets des plans vasques : **≤ 3 litres / minutes**
- Robinets avec temporisation (**15 secondes maximum**)
- Urinoirs : chasse temporisée à **3 sec** et débit limité à **0,3 litres / seconde**
- Robinetteries de douche : mitigeur temporisé et débit limité à **6 litres / minute**.

Pour atteindre ces niveaux, vous pouvez installer des mousseurs sur vos robinets :



☐ **Installer des robinets à détection automatique (détection de présence) 3 points**

NP
JP NB



Les bonnes pratiques à mettre en place

☐ Vérifier régulièrement votre compteur d'eau pour détecter toute fuite



Surveiller vos consommations vous permet de les **maîtriser**. Un surplus non expliqué **doit** vous faire **réagir**.

☐ N'attendez pas pour faire réparer un équipement présentant une fuite d'eau visible, même faible.



Les fuites d'eau peuvent très vite engendrer des surconsommations importantes. Intervenez rapidement !

Ordre de grandeur de quelques fuites courantes :

Goutte-à-goutte : 4L/heure soit 35 m³/an

Mince filet d'eau : 16 L/heure soit 140 m³/an

Chasse d'eau qui fuit : 25L/heure soit 220 m³/an

☐ Coupez l'arrivée d'eau en cas d'absence de longue durée.



☐ Laissez les robinets mitigeurs en position « froid »

Cela évite de demander de l'eau chaude ou tiède lorsque l'on a besoin d'eau froide.



AMENAGER VOTRE CELLULE COMMERCIALE

A savoir :

Tous les produits ont des impacts sur l'environnement : changement climatique, pollution de l'eau, acidification de l'atmosphère, épuisement de ressources non renouvelables... Pour les évaluer, il faut considérer leur cycle de vie complet (processus de fabrication, transport, utilisation, fin de vie) et être attentifs à l'affichage environnemental qui les caractérise (logo, label, étiquetage...). Voici quelques astuces pour vous aider à les déchiffrer.



Pour l'auto-évaluation, cochez les dispositions à points que vous respectez dans votre commerce.

- ☐ Pour votre aménagement, choisissez du bois issu de forêts gérées durablement

Disposition obligatoire

Tous les éléments en bois de votre aménagement devront être issus de forêts gérées durablement et disposer d'une certification associée. Les labels **FSC** ou **PEFC** constituent des références dans ce domaine. Veillez également à limiter le recours au bois exotique.



- ☐ Choisissez des matériaux intérieurs qui respectent la réglementation

Disposition obligatoire

Vérifiez que tous les matériaux utilisés (isolant, peinture, colles, mortiers, etc.) disposent de l'étiquetage CE et respectent les réglementations européennes (n°2004/42/CE). Vérifiez que les isolants utilisés disposent d'un certificat ACERMI. Aucun produit posé dans votre local ne doit comporter de particules ou fibres cancérogènes.

N'hésitez pas à solliciter votre maître d'œuvre. Il pourra vous aider à répondre à cette question !

- ☐ Respecter les règles professionnelles et normes en vigueur, notamment la réglementation du froid alimentaire / Règles HACCP

Disposition obligatoire

- ☐ Choisissez des matériaux sains

Disposition obligatoire

Tous les matériaux au contact de l'air intérieur (revêtements des murs, sols et plafonds) devront justifier d'un étiquetage sanitaire A. Les colles et mortiers utilisés devront être certifiés « EMICODE EC1 ». Ces étiquetages indiquent que les matériaux émettent peu de COV (composés organiques volatils).



NP
NB



- i** La pollution de l'air intérieur est générée par des sources multiples propres notamment au bâti, à l'environnement, ou aux équipements. Les matériaux de construction et produits de décoration sont responsables d'une partie non négligeable de l'émission de composés organiques volatils (COV) dans l'air. Depuis 2012, un étiquetage obligatoire des produits a été mis en place, définissant quatre classes d'émissions notées de A+ à C (A+ : faibles émissions de polluants dans l'air / C : fortes émissions de polluants dans l'air). La note la plus pénalisante des différentes substances émises par un matériau est retenue sur l'étiquette.

- ☐ Lors de l'aménagement de votre commerce, intégrez dans le choix de vos produits et équipements une réflexion portant sur :

Disposition obligatoire

- Leur **impact environnemental et sanitaire** ;
- Leur **qualité d'usage** : pérennité, résistance, confort d'utilisation ;
- Leurs **spécificités d'entretien** ;
- Leurs **consommations de ressources** (énergie, eau...).

- ☐ Les vitrines posées permettent de vérifier un isolement acoustique standardisé pondéré des espaces dédiés à la vente vis-à-vis du bruit de l'espace extérieur : $D_{nTA,tr} \geq 30$ dB.

Disposition obligatoire

- ☐ Protéger votre cellule contre les dégradations dues à l'exploitation 1 point

Prévoyez des protections pour les espaces très empruntés comme les circulations communes, les zones de livraisons, les locaux déchets :

- Rail/glissières de protection installées (murs, portes, etc.)
- Revêtements adaptés (ex : carrelage dans le local déchets)

Ces dispositions vous permettront de protéger votre commerce et de prolonger la durée de vie de vos équipements !



- ☐ Tous vos éléments en bois sont labellisés FSC. Vous n'utilisez aucun bois exotique 2 points

- ☐ Tous vos éléments en contact avec l'air intérieur sont labellisés A+. Tous les mortiers et colles utilisés disposent du label « EMICODE EC1 PLUS » 2 points



- ☐ Pour l'isolation acoustique et thermique, favorisez l'emploi d'isolants biosourcés 2 points

NP
JP 26 NB



Les **matériaux biosourcés** sont, par définition, des matériaux issus de la biomasse d'origine végétale ou animale. Exemple : **laine de chanvre, fibre de lin, fibre de coton, ouate de cellulose, fibre et laine de bois, paille, ...**



Certains **déchets** peuvent une fois triés et déchetés **être recyclés en isolants**. C'est le cas par exemple du **jean (ex : isolant METISSE)**. Ces isolants sont donc également à privilégier.

- ☐ **Intégrez des matériaux issus de filières d'approvisionnement « locales » (< 150km) OU intégrez des matériaux avec un très haut % de matière recyclée OU à faible impact carbone 2 points**

En privilégiant les fournisseurs locaux, vous soutenez l'économie de votre territoire ! Renseignez-vous auprès de votre chambre de commerce ou sur le site internet d'Ekopolis qui recense les acteurs du biosourcés : https://www.ekopolis.fr/search-map-view?altlist=acteur&atlas=&eco_materiaux=3290

- ☐ **Vos revêtements, éléments de mobilier et vos tissus d'ameublement font l'objet d'une démarche environnementale exemplaire sur la qualité de l'air 3 points**

Toutes les peintures et tous les vernis intérieurs devront présenter un niveau d'émissions de COVT < 300 µg/m3 et disposer d'un écolabel « EU Ecolabel » ou « NF Environnement ».

Vos éléments de mobilier et les tissus d'ameublement font l'objet d'une démarche environnementale reconnue et disposent d'un label, par exemple : Indoor Advantage Gold, GreenGuard Gold, NF Environnement Ameublement, etc.

Dans vos pièces humides (sanitaires, vestiaires, etc.), toutes les peintures que vous avez mises en œuvre sont identifiées comme « antifongiques ». Cela signifie qu'elles limitent le développement des bactéries et des moisissures.

- ☐ **Intégrez des matériaux issus de filière de réemploi 3 points**

Vous trouverez facilement des équipements de seconde-main sur des sites internet spécialisés ! Le choix est vaste : cloisons, faux-plafonds, revêtements sols ou murs, équipements techniques déposés/réinstallés, éléments de mobilier ou de décoration, etc.

Les sites internet suivants sont de vraies mines d'or :

- <https://www.backacia.com/>
- <https://www.cycle-up.fr/>

N'hésitez pas à faire un tour sur le site internet **LeBonCoin**, vous trouverez peut-être ce qu'il vous faut.

Les bonnes pratiques à mettre en place

- ☐ **Pensez aux plantes pour égayer votre commerce, vos salariés et vos clients !**

Pour le bien-être de votre équipe et de vos clients, n'hésitez pas à installer des plantes dans votre commerces : murs végétaux, jardinières intérieures, végétation décorative, plantation en devanture de commerces, etc.



ENTREtenir VOTRE CELLULE COMMERCIALE

Pour l'auto-évaluation, cochez les dispositions à points que vous respectez dans votre commerce.

- ☐ Choisissez des produits d'entretien à faible impact sur l'environnement, peu ou pas polluants, et bénéficiant d'un écolabel reconnu 1 point



Les bonnes pratiques à mettre en place

- ☐ Pour vous aider à déchiffrer correctement les étiquettes des produits d'entretien, vous trouverez, ci-dessous un récapitulatif :

Pictogramme		Signification	Risque	Exemple de produits
Avant le 31 mai 2015	Après le 31 mai 2015			
		Danger	Produit qui empoisonne à forte dose, qui irrite la peau les yeux et/ou les voies respiratoires, qui peut provoquer des allergies cutanées (eczéma par exemple), qui peut provoquer des somnolences ou des vertiges, qui détruit l'ozone dans la haute atmosphère.	Eau de javel, produit détergent pour vaisselle, essence de térébenthine...
		Toxique	Produit qui empoisonne rapidement même à faibles doses. Produit qui, par inhalation, ingestion ou pénétration cutanée en petites quantités, entraînent la mort ou des effets aigus ou chroniques.	Méthanol, naphtaline, antirouille contenant des fluorures...
 		CMR (Cancérogène, mutagène, toxique pour la reproduction)	Produit qui peut provoquer le cancer, qui peut modifier l'ADN, qui peut nuire à la fertilité, qui peut nuire au fœtus, qui peut altérer le fonctionnement de certains organes. Produit qui peut être mortel en cas d'ingestion ou de pénétration dans les voies respiratoires, qui peut provoquer des allergies respiratoires (asthme par exemple).	Amiante, benzène, cadmium et dérivés, éthers de glycol, plomb et dérivés...



		Corrosif	Produit qui peut attaquer ou détruire les métaux, qui ronge la peau et/ou les yeux en cas de contact ou de projections.	Soude caustique, déboucheur de canalisation, détartrant, eau de Javel concentrée...
		Inflammable	Produit qui peut s'enflammer, suivant le cas, au contact d'une flamme, d'une étincelle, de l'électricité statique, sous l'effet de la chaleur, de frottements, au contact de l'air ou au contact de l'eau... Produit qui dégage des gaz inflammables.	Acétone, alcool à brûler, white spirit...
		Comburant	Produit qui peut provoquer ou aggraver un incendie, qui peut provoquer une explosion en présence de produits inflammables.	Pastilles d'eau de javel effervescentes, oxygène...
		Explosif	Produit qui peut exploser, suivant le cas, au contact d'une flamme ou d'une étincelle, de l'électricité statique, sous l'effet de la chaleur, d'un choc, de frottements...	Gaz butane propane, gaz naturel...
		Néfastes pour l'environnement	Produits qui provoquent des effets néfastes sur les organismes du milieu aquatique (poissons, crustacés, algues, autres plantes aquatiques...)	Composés de métaux lourds, solvants...

☐ **Respectez les dosages des produits d'entretien indiqués sur les notices d'utilisation.**

Le surdosage n'augmente pas l'efficacité du produit mais il risque d'accroître le danger de toxicité pour l'utilisateur et de pollution de l'environnement.

☐ **Ne jetez pas dans l'évier ou les sanitaires des produits susceptibles de polluer les eaux (peintures, solvants, colles...), portez-les à la déchetterie.**



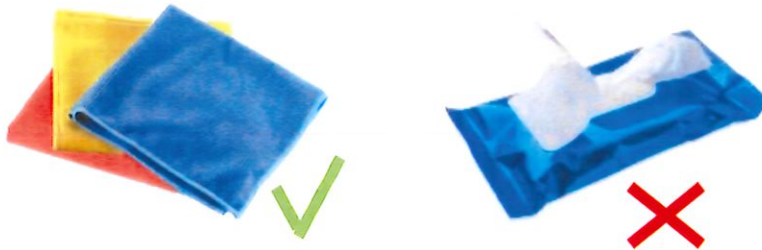
☐ **Préférez les produits concentrés et écorecharges réduisant les quantités d'emballages.**



NP
NB
29



☐ Préférez les produits réutilisables à ceux à usage unique.



☐ Privilégiez les emballages recyclables reconnaissables par les logos ci-dessous



Ce logo signifie que le matériau est **valorisable** : il peut être **recyclé** ou **incinéré** dans les usines de production d'énergie.

Attention : cela ne signifie pas qu'il sera effectivement recyclé.

Quand la boucle comporte un **pourcentage**, cela signifie que ce produit ou cet emballage contient un certain pourcentage de **matières recyclées**.

D'autres logos permettent d'identifier des **produits potentiellement recyclables**. Une fois encore, ils ne garantissent pas le recyclage effectif de ces produits qui dépend, entre autres, de l'existence d'un dispositif de récupération.



Ce logo ne signifie pas que le produit sur lequel il est apposé sera recyclé. Il indique seulement que l'industriel fabriquant le produit verse une **contribution** pour le **fonctionnement des filières de recyclage** à l'une des trois sociétés suivantes : Eco- Emballage ; Adelphé ; Cyclamed (spécialisée pour les médicaments).



REDUIRE SES DECHETS

A savoir :

Légalement, les entreprises sont seules responsables de l'élimination des déchets qu'elles génèrent. La plupart des collectivités proposent néanmoins aux commerces et aux artisans un service de collecte de leurs déchets lorsqu'il s'agit de petites quantités de nature proche à celles des ordures ménagères.

Pour l'auto-évaluation, cochez les dispositions à points que vous respectez dans votre commerce.

☐ Mettez en place un stockage et une collecte de vos déchets adaptés

Disposition obligatoire

Dimensionnez correctement votre local déchet pour pouvoir effectuer le tri de vos déchets : **emballages recyclables, plastiques, ordures ménagères, verre, biodéchets, déchets dangereux DEEE**, etc.

Prévoyez des **revêtements adaptés** (résistants, lavables) pour votre local (exemple : carrelage, faïence). Et n'oubliez pas de prévoir un espace pour le **décartonnage** !

Installez des bennes ou contenants adaptés (d'un volume suffisant selon la fréquence de ramassage des déchets) ainsi qu'une signalétique pour faciliter l'identification des bennes.



Pour les commerces concernés (restauration notamment) :

- Un espace pour le stockage des biodéchets (déchets verts, déchets fermentescibles) doit être prévu. Suivant les volumes produits, un local fermé, ventilé (voire refroidi) peut être obligatoire. Une arrivée d'eau (avec évacuation) devra également être prévue pour faciliter l'entretien du local.
- Le dimensionnement du local de stockage des déchets devra être justifié. Il devra à minima reprendre le dimensionnement proposé par l'ADEME (étude « La gestion sélective des déchets dans les restaurants – Guide technique »), à ajuster selon la durée de stockage :

- Pour les déchets alimentaires :

Secteurs	nombre de repas/j																	
	50	70	100	150	200	300	400	500	600	700	800	900	1000	1200	1400	1600	1800	2000
hôtels-restaurants	3	4	4	5	6	8	9	9										
restauration traditionn.	2	3	3	4	5	6	7	7										
restauration rapide	2	2	3	4	4	6	7	8	9	10	10	11	11	12	13	13	14	14
restauration collective	2	3	3	4	5	7	9	10	11	12	12	13	13	14	15	16	16	16
- dont préparation seule (cuisines centrales)	1	1	1	1	2	2	3	3	3	3	3	4	4	4	4	4	4	4
- dont consommation seule	2	2	3	3	4	5	7	7	8	9	9	10	10	11	11	12	12	12

Surfaces à aménager pour le stockage des déchets alimentaires (en m²)

- Pour les emballages triés (emballage recyclable, plastique, verre, métal) :



Secteurs	nombre de repas/j																	
	50	70	100	150	200	300	400	500	600	700	800	900	1000	1200	1400	1600	1800	2000
hôtels-restaurants	8	10	12	15	18	23	26	27										
restauration traditionn.	5	6	7	9	11	13	15	16										
restauration rapide	3	3	4	6	7	9	11	13	14	15	16	17	17	19	20	21	21	22
restauration collective	3	4	5	6	8	10	13	14	16	17	18	19	19	21	22	23	24	24
- dont préparation seule (cuisines centrales)	3	3	4	5	6	8	10	12	13	14	14	15	15	17	18	19	19	20
- dont consommation seule	1	1	1	2	2	2	3	3	4	4	4	4	4	5	5	5	5	5

Surfaces à aménager pour le stockage des emballages (en m²)

- Pour le stockage des huiles alimentaires usagées, augmenter les surfaces ci-dessus d'environ :
 - + 0.5m² jusqu'à 200 repas/jour,
 - + 1m² jusqu'à 1000 repas/jour,
 - + 2m² au-delà.

Incitez vos salariés à effectuer les gestes du tri : conteneurs de couleurs différentes, outils d'information visuelle, affichettes, autocollants, guide du tri, affichage permettant d'accompagner le personnel de maintenance, formation aux consignes de tri, aux sigles spécifiques et aux gestes utiles, etc.

Si vous utilisez des **produits dangereux**, veillez à déposer les contenants en **déchetterie**.

Les bonnes pratiques à mettre en place

- ☐ **Négociez avec vos fournisseurs pour réduire vos déchets à la source : reprise des emballages et encombrants, palettes consignées, choix d'emballages réutilisables, réduction des suremballages, etc.**

- ☐ **Limitez le recours aux piles dans vos produits, préférez des batteries rechargeables.**

L'énergie consommée pour la fabrication d'une pile est 50 fois plus importante que celle qu'elle va produire pendant sa courte vie. Limitez donc leur emploi.

- ☐ **Compactez vos déchets (notamment les cartons) pour réduire l'encombrement au niveau des espaces de collecte (locaux déchets...)**



Si votre activité est fortement génératrice de déchets d'emballage, particulièrement encombrants, veillez à les compacter (manuellement ou mécaniquement) avant de les entreposer dans les locaux ou bennes prévus à cet effet.

L'achat d'un compacteur automatique pouvant générer un coût élevé, essayez de mutualiser cet équipement avec d'autres commerçants.

- ☐ **Mettez en place des récupérateurs de déchets adaptés aux produits que vous vendez (exemple : collecteurs de piles, d'ampoules...)**

Rejetés sans précaution, ces produits peuvent libérer dans l'environnement de nombreux composés dangereux : acide, plomb, aluminium, lithium, mercure... Participez donc à leur collecte et leur recyclage.



☐ **Incitez vos clients à amener un sac cabas ou proposez-leurs des sacs réutilisables.**

Fabriqués à partir de dérivés du pétrole, les sacs plastiques ne sont collectés pour le recyclage que de façon très marginale. Fabriqués en une seconde et utilisés en moyenne durant 20 minutes, les sacs en plastique mettent 450 ans à disparaître lorsqu'ils sont abandonnés dans la nature. Incitez donc vos clients à utiliser des sacs réutilisables.



☐ **Planifiez la collecte des biodéchets en dehors des horaires des commerces, restaurants et des cinémas pour limiter les nuisances olfactives et acoustiques.**

☐ **Mettez en place la consigne auprès de vos clients : moins de déchets, moins d'achat d'emballages. Vous pouvez également donner une seconde vie à vos emballages verres**

☐ **Pour les emballages et papiers cadeaux que vous proposez, préférez les papiers recyclés ou issus de forêts gérées durablement (labels FSC ou PEFC).**



☐ **N'imprimez que ce qui est indispensable et communiquez écologique !**

Les modes de communication évoluent, ils sont aujourd'hui de plus en plus dématérialisés (par internet), adaptez-vous à cette évolution sans pour autant en abuser : les nouvelles technologies de l'information et de la communication ont, elles aussi, un impact environnemental.



L'envoi de 33 courriels d'1Mo à 2 destinataires par jour génère annuellement des émissions équivalentes à 180 kg de CO₂, ce qui équivaut à plus de 1000 km parcourus en voiture !



LES TRANSPORTS ET FLUX

A savoir :

Les transports sont responsables de 35% des émissions de gaz à effet de serre de notre pays. Il est donc important de les rationaliser ou de trouver des alternatives écologiques aux modes les plus impactant. Renseignez-vous sur les infrastructures disponibles dans votre voisinage afin d'identifier les modes les plus vertueux pour vous et vos clients.

Pour l'auto-évaluation, cochez les dispositions à points que vous respectez dans votre commerce.

☐ **Encourager et faciliter la pratique du vélo par vous et votre équipe 2 points**

Prévoyez une salle qui servira de vestiaire, équipée d'une douche, d'un lavabo et d'un (ou plusieurs) casiers pour le rangement des équipements vélo (casque par exemple).

☐ **Planifier vos livraisons afin de limiter les nuisances 2 points**

Définissez une fréquence et des horaires de livraison adaptés à votre commerce sans occasionner de dérangement pour les riverains. Lors des livraisons, assurez la sécurité des manœuvres des véhicules. Etudiez avec vos fournisseurs les opportunités de réduire les impacts environnementaux de vos livraisons (optimisation des fréquences et rotations, choix d'une flotte de véhicule électrique ou hybride, etc.). Enfin, entreposez vos livraisons dans un espace dédié et maintenez les espaces disponibles pour le stockage des déchets.

☐ **Approvisionnez-vous chez des fournisseurs locaux 3 points**

Privilégiez les marchandises et les fournisseurs locaux pour limiter les distances parcourues et encourager l'économie locale.

Les bonnes pratiques à mettre en place

☐ **Privilégiez les modes de transport alternatifs pour vous et votre équipe !**



Marche, vélo, transports en commun, privilégiez ces modes de transports beaucoup moins polluants que la voiture et généralement plus économiques !

Si ceux-ci ne sont pas envisageables, renseignez-vous pour faire du co-voiturage !





- ☐ **Communiquez auprès de vos clients sur les modes de transport doux disponibles à proximité de votre commerce.**



Site internet, carte de visite, affichage dans votre commerce... sont autant de moyens de communication qui peuvent permettre d'encourager les pratiques vertueuses pour vos clients.

- ☐ **Si votre commerce propose des livraisons à domicile, privilégiez des véhicules propres et optimisez les chargements de votre véhicule (tournées à plein) et les parcours empruntés.**

Outre une diminution des impacts générés par votre véhicule, cela vous fera gagner du temps ! Si cela s'avère pertinent, mutualisez les livraisons avec d'autres commerçants.

Etat des risques et pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués

! Attention ... s'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner l'immeuble, ne sont pas mentionnés par cet état.

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un immeuble.

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° 2020 - 84

du 29 | 07 | 2020

mis à jour le | |

Adresse de l'immeuble

dos du breuil

code postal ou Insee

92140

commune

Clamart

Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels (PPRN)

- | | | | | | | | |
|--|----------|----------|----------|-------------|--|--------|---|
| <p>■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 33%; text-align: center;">prescrit</td> <td style="width: 33%; text-align: center;">anticipé</td> <td style="width: 33%; text-align: center;">approuvé</td> </tr> </table> <p>¹ Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 33%;">inondations</td> <td style="width: 33%;"></td> <td style="width: 33%;">autres</td> </tr> </table> <p>> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN</p> <p>² Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés</p> | prescrit | anticipé | approuvé | inondations | | autres | <p>¹ oui ☒ non</p> <p>date 07 08 1985</p> <p>² oui ☒ non</p> <p>oui non</p> |
| prescrit | anticipé | approuvé | | | | | |
| inondations | | autres | | | | | |
| <p>■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PPR N</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 33%; text-align: center;">prescrit</td> <td style="width: 33%; text-align: center;">anticipé</td> <td style="width: 33%; text-align: center;">approuvé</td> </tr> </table> <p>¹ Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 33%;">inondations</td> <td style="width: 33%;"></td> <td style="width: 33%;">autres</td> </tr> </table> <p>> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN</p> <p>² Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés</p> | prescrit | anticipé | approuvé | inondations | | autres | <p>¹ oui ☒ non</p> <p>date </p> <p>² oui ☒ non</p> <p>oui non</p> |
| prescrit | anticipé | approuvé | | | | | |
| inondations | | autres | | | | | |

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPRM)

- | | | | | | | | |
|--|----------|----------|----------|----------------------|--|--------|--|
| <p>> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 33%; text-align: center;">prescrit</td> <td style="width: 33%; text-align: center;">anticipé</td> <td style="width: 33%; text-align: center;">approuvé</td> </tr> </table> <p>³ Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 33%;">mouvement de terrain</td> <td style="width: 33%;"></td> <td style="width: 33%;">autres</td> </tr> </table> <p>> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM</p> <p>⁴ Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés</p> | prescrit | anticipé | approuvé | mouvement de terrain | | autres | <p>³ oui ☒ non</p> <p>date </p> <p>⁴ oui ☒ non</p> <p>oui non</p> |
| prescrit | anticipé | approuvé | | | | | |
| mouvement de terrain | | autres | | | | | |

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT)

- | | | | | |
|--|-----------------|----------------------|----------------------|--|
| <p>> L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR T prescrit et non encore approuvé</p> <p>⁵ Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 33%;">effet toxique</td> <td style="width: 33%;">effet thermique</td> <td style="width: 33%;">effet de surpression</td> </tr> </table> <p>> L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR T approuvé</p> <p>> L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement</p> <p>> L'immeuble est situé en zone de prescription</p> <p>⁶ Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés</p> <p>⁶ Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location.</p> | effet toxique | effet thermique | effet de surpression | <p>⁵ oui non ☒</p> <p>oui non ☒</p> <p>oui non ☒</p> <p>⁶ oui non ☒</p> <p>oui non</p> |
| effet toxique | effet thermique | effet de surpression | | |

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

- > L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en
zone 1 ☒ zone 2 ☐ zone 3 ☐ zone 4 ☐ zone 5 ☐
très faible faible modérée moyenne forte

Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon

- > L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3 oui ☐ non ☒

Information relative à la pollution de sols

- > Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS) oui ☒ non ☐

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T*

* catastrophe naturelle minière ou technologique

- > L'information est mentionnée dans l'acte de vente oui ☐ non ☐

Documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

vendeur / bailleur



date / lieu

clamart
21.06.23

acquéreur / locataire



information sur les risques naturels, miniers ou technologiques, la sismicité, le potentiel radon, les pollutions de sols,
pour en savoir plus... consultez le site Internet :
www.georisques.gouv.fr

Les risques près de chez moi

Adresse recherchée : 9 Clos du Breuil, 92140 Clamart



Échelle : RISQUE EXISTANT RISQUE EXISTANT - IMPORTANT RISQUE EXISTANT - MODÉRÉ RISQUE EXISTANT - FAIBLE INFORMATION NON DISPONIBLE

Risques naturels identifiés : 3

Certains phénomènes naturels (séisme, inondations, volcans etc.) peuvent être dangereux pour les personnes et pour les biens lorsqu'ils surviennent sur des territoires accueillant des habitations ou des activités économiques. On parle alors de risque naturel. La gravité des conséquences humaines et économiques d'un phénomène naturel dangereux dépend de l'intensité du phénomène, de sa soudaineté et de son ampleur.

MOUVEMENTS DE TERRAIN



Risque à mon adresse INFORMATION NON DISPONIBLE

Risque sur la commune RISQUE EXISTANT

Certaines parties du territoire de votre commune : Clamart sont exposées à des mouvements de terrain

RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES



Risque à mon adresse RISQUE EXISTANT - MODÉRÉ

Risque sur la commune RISQUE EXISTANT - IMPORTANT

Votre adresse est exposée au retrait-gonflement des argiles

RADON



Risque à mon adresse **RISQUE EXISTANT - FAIBLE**

Risque sur la commune **RISQUE EXISTANT - FAIBLE**

Votre adresse est exposée au radon, un gaz radioactif qui s'échappe naturellement du sol

Risques technologiques identifiés : 3

Les risques technologiques sont liés à l'action humaine et plus précisément à la manipulation, au transport ou au stockage de substances dangereuses pour la santé et l'environnement (ex : risques industriels, nucléaires, biologiques).

NUCLÉAIRE



Risque à mon adresse **RISQUE EXISTANT - IMPORTANT**

Risque sur la commune **RISQUE EXISTANT - IMPORTANT**

Votre adresse est située à proximité d'une installation nucléaire

CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES



Risque à mon adresse **RISQUE EXISTANT**

Risque sur la commune **RISQUE EXISTANT**

Certaines parties du territoire de votre commune sont traversées par des canalisations transportant des hydrocarbures ou des produits chimiques

POLLUTION DES SOLS



Risque à mon adresse **RISQUE EXISTANT**

Risque sur la commune **RISQUE EXISTANT**

Votre adresse est située à proximité de sols pollués ou potentiellement pollués

Risque de mouvements de terrain de près de chez moi

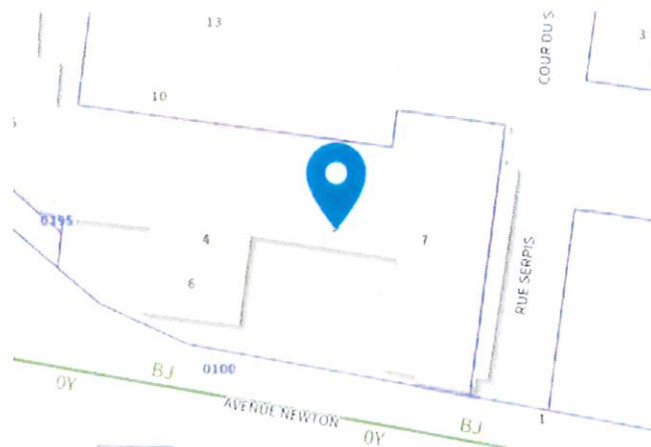
 **Risque à mon adresse** INFORMATION NON DISPONIBLE

 **Risque sur la commune** **RISQUE EXISTANT**

Les mouvements de terrain regroupent un ensemble de déplacements, plus ou moins brutaux, du sol ou du sous-sol. Les volumes en jeu peuvent aller de quelques mètres cubes à plusieurs millions de mètres cubes.

Les déplacements peuvent être lents (quelques millimètres par an) à très rapides (quelques centaines de mètres par jour).

Généralement, les mouvements de terrain mobilisant un volume important sont peu rapides. Ces phénomènes sont souvent très destructeurs, car les aménagements humains y sont très sensibles et les dommages aux biens sont considérables et souvent irréversibles.



Légende :

-  Cave
-  Carrière
-  Naturelle
-  Indeterminée
-  Galerie
-  Ouvrage Civil
-  Ouvrage militaire
-  Puits
-  Souterrain
-  Glissement
-  Erosion des berges
-  Effondrement
-  Coulee
-  Eboulement

Une CATNAT est une Catastrophe Naturelle, liée à un phénomène ou conjonction de phénomènes dont les effets sont particulièrement dommageables.

L'Etat recense et décide de l'attribution de l'état de Catastrophe Naturelle depuis 1982.

Historique des mouvements de terrain dans ma commune : 1

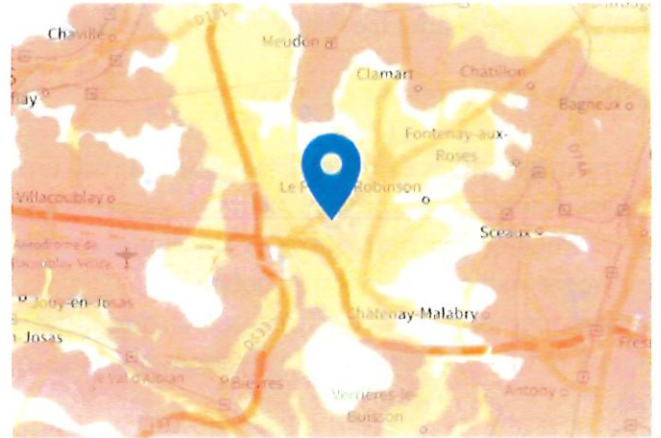
Début le	Sur le journal officiel du
25/12/1999	30/12/1999

Risque de retrait gonflement des argiles près de chez moi

 **Risque à mon adresse** RISQUE EXISTANT - MODÉRÉ

 **Risque sur la commune** RISQUE EXISTANT - IMPORTANT

Les sols qui contiennent de l'argile gonflent en présence d'eau (saison des pluies) et se tassent en saison sèche. Ces mouvements de gonflement et de rétractation du sol peuvent endommager les bâtiments (fissuration). Les maisons individuelles qui n'ont pas été conçues pour résister aux mouvements des sols argileux peuvent être significativement endommagées. C'est pourquoi le phénomène de retrait et de gonflement des argiles est considéré comme un risque naturel. Le changement climatique, avec l'aggravation des périodes de sécheresse, augmente de risque.



Légende :

Faible Modéré Important

Une CATNAT est une Catastrophe Naturelle, liée à un phénomène ou conjonction de phénomènes dont les effets sont particulièrement dommageables. Lorsqu'une catastrophe naturelle frappe un territoire, on dit que "le territoire est en état de catastrophe naturelle".

Historique des sécheresses dans ma commune : 5

Début le	Sur le journal officiel du
01/07/2003	26/08/2004
01/01/1997	22/08/2002
01/03/1993	19/07/1997

Début le	Sur le journal officiel du
01/10/1990	28/12/1993
01/05/1989	30/08/1991

Risque radon près de chez moi

 **Risque à mon adresse** RISQUE EXISTANT - FAIBLE

 **Risque sur la commune** RISQUE EXISTANT - FAIBLE

Le radon est un gaz radioactif naturel. Il est présent dans le sol, l'air et l'eau. Il présente principalement un risque sanitaire pour l'homme lorsqu'il s'accumule dans les bâtiments.



Légende :

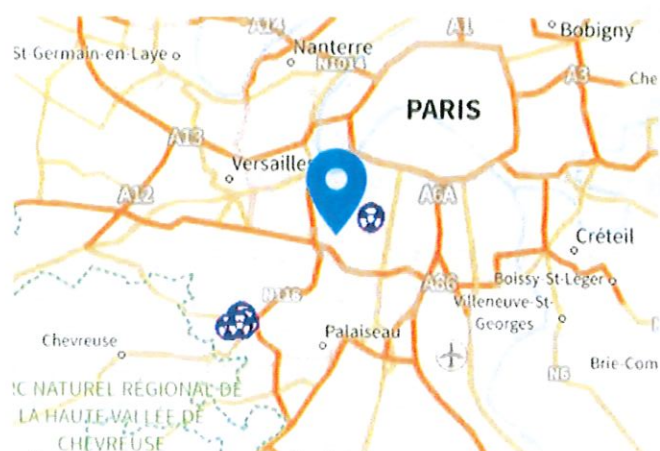
Faible
 Modéré
 Important

Risque d'accident nucléaire près de chez moi

 Risque à mon adresse **RISQUE EXISTANT - IMPORTANT**

 Risque sur la commune **RISQUE EXISTANT - IMPORTANT**

Les installations nucléaires de base (INB) sont des installations qui, de par leur nature ou en raison de la quantité ou de l'activité des substances radioactives qu'elles contiennent, sont soumises à des dispositions particulières en vue de protéger les personnes et l'environnement.



Légende :

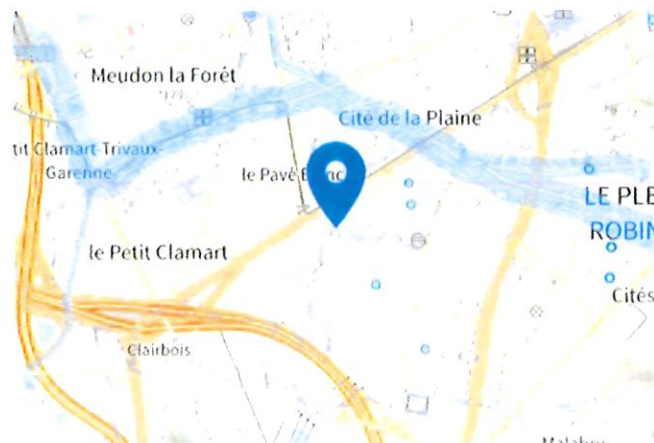
-  Centrale nucléaire de production d'électricité
-  Autre installation nucléaire

Canalisations de transport de matières dangereuses près de chez moi

 Risque à mon adresse **RISQUE EXISTANT**

 Risque sur la commune **RISQUE EXISTANT**

Les canalisations sont fixes et protégées. En général, elles sont enterrées à au moins 80 cm de profondeur. Les canalisations sont utilisées pour le transport sur grandes distances du gaz naturel (gazoducs), des hydrocarbures liquides ou liquéfiés (oléoducs, pipelines), de certains produits chimiques (éthylène, propylène) et de la saumure (saumoduc).



Légende :

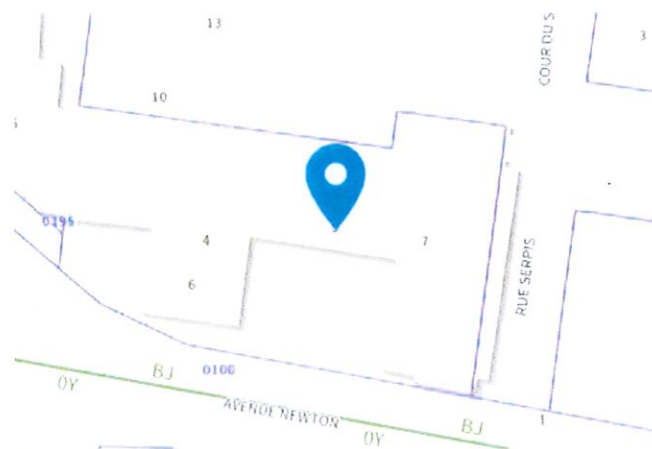


Risque de pollution des sols près de chez moi

 Risque à mon adresse **RISQUE EXISTANT**

 Risque sur la commune **RISQUE EXISTANT**

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement.



Légende :

- Zones des risques d'infiltration des sols
- Zones des servitudes d'utilité publique
- Zones des sites industriels
- Zones des anciens sites industriels et activités de service
- Localisation des sites industriels
- Localisation des anciens sites industriels et activités de service

14327311
FD/RC/

**L'AN DEUX MILLE DIX SEPT,
LE CINQ DÉCEMBRE**

**A PARIS (14^{ème} arrondissement), 30 Place Denfert Rochereau, en l'Office
Notarial ci-après nommé,**

**Maître Frédéric DUBEE, Notaire soussigné, membre de la Société Civile
Professionnelle dénommée "Pierre LEMBO, Bruno GARNIER, Christine
BOUTHIER et Frédéric DUBÉE, Notaires associés", titulaire d'un office
notarial à PARIS (14^{ème} arrondissement), 30 Place Denfert Rochereau,**

A reçu le présent acte contenant :

**Etat descriptif de division en volumes
et statuts de l'« ASL CLAMART LOT A ET B »
CLAMART (Hauts-de-Seine) – 1, avenue Newton Lot A et B
Parcelles cadastrées section BJ 194 et 195**

A LA REQUETE DE :

La Société dénommée CLAMART NEWTON ILOT A/B/F, Société Civile de
Construction Vente au capital de 1 000 €, dont le siège est à VELIZY
VILLACOUBLAY (78140), 11, place de l'Europe, identifiée au SIREN sous le
numéro 823 282 942 et immatriculée au Registre du Commerce et des
Sociétés de VERSAILLES.

La Société dénommée CLAMART NEWTON ILOT A/B/F est représentée par
ses deux gérants :

a) La société dénommée EIFFAGE IMMOBILIER ILE-DE-FRANCE

JP NB

La Société dénommée EIFFAGE IMMOBILIER ILE-DE-FRANCE, Société par Actions Simplifiée au capital de 1.500,00 €, dont le siège est à VELIZY VILLACOUBLAY (78140), 11, place de l'EUROPE, identifiée au SIREN sous le numéro 489 244 483 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VERSAILLES est représentée à l'acte par :

La société dénommée EIFFAGE IMMOBILIER, Société par Actions Simplifiée au capital de 75 000 €, dont le siège est à VELIZY VILLACOUBLAY (78140) CEDEX (78141), 11, place de l'EUROPE, identifiée au SIREN sous le numéro 314 527 649 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VERSAILLES,

Agissant en qualité de président, nommée à cette fonction en vertu d'une assemblée générale extraordinaire du 2 août 2012, dont une copie du procès-verbal est annexée aux présentes, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts et de la loi.

Annexe n°1

La société dénommée EIFFAGE IMMOBILIER est elle-même représentée par :

La société dénommée EIFFAGE CONSTRUCTION, Société par Actions Simplifiée au capital de 204 619 072 € dont le siège est à VELIZY VILLACOUBLAY (78140) CEDEX (78141), 11, place de l'EUROPE, identifiée au SIREN sous le numéro 552 000 762 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VERSAILLES,

Agissant en qualité de président, nommée à cette fonction en vertu d'une assemblée générale extraordinaire du 25 juillet 2012, dont une copie du procès-verbal est annexée aux présentes, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts et de la loi.

Annexe n°2

La société EIFFAGE CONSTRUCTION est elle-même représentée par :

Monsieur Olivier GENIS, agissant en qualité de président, nommé à cette fonction en vertu d'une décision du 1er mars 2017, dont une copie du procès-verbal est annexée aux présentes, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts et de la loi.

Annexe n°3

Monsieur Olivier GENIS est représenté par Monsieur Morgan LESBEC en vertu d'une délégation de pouvoir en date à VELIZY-VILLACOUBLAY du 29 juin 2017 dont une copie est ci-annexée aux présentes.

Annexe n°4

b) La société dénommée COMPAGNIE FONCIERE ET FINANCIERE ET D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER – COFFIM

La société dénommée COMPAGNIE FONCIERE ET FINANCIERE ET D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER - COFFIM, Société par Actions Simplifiée au capital de 3 168 000 €, dont le siège social est à PARIS (16ème arrondissement) 15, avenue d'Eylau, identifié au SIREN sous le numéro 353 575 053 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS est représentée par :

MP
JP NB

La société dénommée COFFIM GROUPE, Société à Responsabilité Limitée au capital de 32 267 049 €, dont le siège social est à PARIS (16ème arrondissement) 111, avenue Victor Hugo, identifiée au SIREN sous le numéro 808 635 494 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, agissant en qualité de Président,

Laquelle société dénommée COFFIM GROUPE représentée par Monsieur Dominique DUTREIX, agissant en qualité de Gérant,

Représenté par Madame Charlotte GARREL en vertu d'un pouvoir dont une copie en date du 05 décembre 2017 est annexée aux présentes.

Annexe n°5

Ci-après dénommée « Requérent », à moins qu'elle ne soit nommément désignée,

Lequel Requérent, préalablement à l'état descriptif de division en volumes, objet des présentes, a exposé ce qui suit, savoir :

ARTICLE 1. EXPOSE

1.1. OPERATION D'AMENAGEMENT

La société dénommée EIFFAGE AMENAGEMENT, Société par Actions Simplifiée au capital de 75 000 €, dont le siège est à VELIZY VILLACOUBLAY (78140), 11, place de l'Europe, identifiée au SIREN sous le numéro 732 004 411 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VERSAILLES (ci-après dénommée « l'Aménageur ») développe un projet d'aménagement (ci-après « l'Opération d'Aménagement ») d'une SDP de 90 000 m² portant sur une assiette foncière de 52 989 m² constituée des parcelles situées sur la commune de Clamart et cadastrées section BJ numéro 162 (24 616 m²), 138 (14 095 m²), 65 (1 191 m²), 171 partie (8 322 m²), 168 (4 679 m²) et 175 (86 m²), la SDP décomposé comme suit :

- habitation pour 77 000 m² dont 25 % de logement sociaux, une résidence seniors et une résidence étudiante ;
- des commerces pour environ 5 000 m² ;
- un hôtel de 3 500 m² ;
- un groupe scolaire de 4 500 m².

1.1.1. ACQUISITION DU TERRAIN D'ASSIETTE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT

a) Le terrain "TNT"

L'Aménageur est propriétaire de l'immeuble à usage de bureaux et de magasin de stockage situé à CLAMART (Hauts-de-Seine) 3, avenue Newton et figurant au cadastre section BJ n°138 lieudit "Avenue de Newton" pour 1 ha 40 a et 95 ca, pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître

NP
JP NB

Frédéric DUBEE, notaire à PARIS, le 22 janvier 2016, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de VANVES 2ème le 12 février 2016 volume 2016 P n°1404.

b) Le terrain "NEWTON"

L'Aménageur est propriétaire du terrain à bâtir situé à CLAMART (Hauts-de-Seine) 1, avenue Newton et figurant au cadastre section BJ n°162 lieudit "Avenue de Newton" pour 2 ha 46 a et 16 ca pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître Frédéric DUBEE, notaire à PARIS, le 24 janvier 2017 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de VANVES 2ème le 17 février 2017 volume 2017 n°1943.

c) Le terrain "NEXT"

L'Aménageur propriétaire de l'intégralité des lots de la copropriété ayant pour assiette la parcelle cadastrée section BJ n°171 à l'exception des lots correspondant à l'immeuble PENTAGONE (qui ne fait pas partie de l'assiette de l'Opération d'Aménagement) pour les avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître Frédéric DUBEE, notaire à PARIS, le 28 septembre 2017 dont une copie authentique est en cours de publication au service de la publicité foncière de VANVES 2ème.

Par ailleurs, l'Aménageur doit acquérir les lots correspondant à l'immeuble PENTAGONE en exécution de l'ordonnance rendue le 16 mai 2017 par le Juge Commissaire à la procédure de Liquidation Judiciaire de la SAS SPE II PISSARRO (Tribunal de Commerce de Paris).

d) Le terrain "ALLIANZ"

L'Aménageur est propriétaire du terrain à bâtir situé à CLAMART (Hauts-de-Seine) 377 et 379, avenue du Général de Gaulle et figurant au cadastre section BJ n°168 lieudit "379, avenue du Général de Gaulle" pour 00ha 46 a et 79 ca, et, BJ n°175 lieudit "377, avenue du Général de Gaulle" pour 0 ha 00 a 85 ca, pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître Frédéric DUBEE, notaire à PARIS, le 13 octobre 2017 dont une copie authentique est en cours de publication au service de la publicité foncière de VANVES 2ème.

e) Le terrain "NOVEOS"

L'Aménageur est propriétaire du terrain à bâtir situé à CLAMART (Hauts-de-Seine) 1, avenue Newton et figurant au cadastre section BJ n°65 lieudit "1, avenue Newton" pour 00ha 11 a et 91 ca, pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître Frédéric DUBEE, notaire à PARIS, le 10 octobre 2017 dont une copie authentique est en cours de publication au service de la publicité foncière de VANVES 2ème.

1.1.2. SORTIE DES TERRAINS "TNT", "NEWTON" "NOVEOS" ET "NEXT" DU LOTISSEMENT DU "PARC D'AFFAIRE PLESSIS-CLAMART"

A l'exception des parcelles BJ 168 et BJ 175 qui étaient hors périmètre du lotissement du "parc d'affaire Plessis-Clamart", les parcelles de terrain d'assiette de l'Opération d'Aménagement étaient incluses (la parcelle BJ 171 comme parcelle riveraine) dans le périmètre du parc d'affaires Plessis-Clamart

JP NB MP

également appelé « parc d'affaires Novéos » (initialement Zone Industrielle du Plessis Clamart) constitué sous forme de lotissement.

L'article L 442-9 du Code de l'Urbanisme dispose que :

« Les règles d'urbanisme contenues dans les 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, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes... »

En conséquence, les dispositions du règlement de lotissement du « Parc d'affaire du Plessis Clamart » doivent être considérées comme caduques, ainsi que le confirme la consultation délivrée par le Professeur Hugues PERINET-MARQUET en date du 5 mars 2015 qui est annexée à l'Acte de Dépôt n°2, à l'exception de l'article 19 qui participe de la gestion des parties communes et échappe donc à la caducité comme l'indique l'alinéa 3 de l'article L 442-9 du Code de l'urbanisme.

Afin de supprimer la participation des propriétaires d'immeubles dépendant de l'Opération d'Aménagement au frais communs de gestion de la ZIPEC, l'Aménageur a engagé une procédure pour sortir le terrain d'assiette de l'Opération d'Aménagement du lotissement du parc d'affaires Plessis-Clamart en application de l'article L 442-10 du Code de l'urbanisme qui dispose 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.

Le premier alinéa ne concerne pas l'affectation des parties communes des lotissements.

Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée au premier alinéa ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible. »

Le terrain d'assiette de l'Opération d'Aménagement ne fait plus partie du lotissement du parc d'affaires Plessis-Clamart à la suite l'arrêté, à ce jour exécutoire, délivré par l'Adjoint au Maire chargé de l'urbanisme de la ville de

nb
j NB

Clamart le 27 octobre 2017 en application de l'article L 442-10 du Code de l'Urbanisme.

Cet arrêté a été régulièrement affiché sur le terrain et en Mairie.

L'affichage sur le terrain a été constaté aux termes d'un constat dressé par Maître Clémence Joubert, Huissier de Justice à CLAMART, le 30 octobre 2017 et l'affichage en mairie est confirmé par une attestation délivrée par la Ville de Clamart en date du 17 novembre 2017

Les copies de l'arrêté du 27 octobre 2017, le constat d'affichage du 30 octobre 2017 et l'attestation délivrée par la Ville de Clamart le 17 novembre 2017 sont annexés à l'Acte de Dépôt n°2.

1.1.3. AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES OBTENUES PAR L'AMENAGEUR

1.1.3.1. Permis de démolir

L'Aménageur a obtenu :

- un arrêté de permis de démolir n° PD 092 023 16B 0008 en date du 12 août 2016 autorisant la démolition du transformateur électrique se trouvant sur la parcelle cadastrée section BJ n°162 ;
- un arrêté de permis de démolir n° PD 092 023 16B 0009 en date du 12 août 2016 autorisant la démolition de l'entrepôt se trouvant sur la parcelle cadastrée section BJ n°138 ;
- un arrêté de permis de démolir n° PD 092 023 16B 0007 en date du 12 août 2016 autorisant la démolition d'un immeuble de sept niveaux se trouvant sur la parcelle cadastrée section BJ n°171.

La copie des arrêtés de permis de démolir, des constats d'affichage de ces permis et de l'attestation de non recours et de non retrait figurent dans l'Acte de Dépôt n°2.

1.1.3.2. Permis d'aménager

L'Aménageur a déposé la demande de permis d'aménager le 28 juin 2016 – complétée le 23 septembre 2016.

L'arrêté du permis d'aménager a été délivré par le maire de Clamart le 14 mars 2017, sous le numéro PA 92023 16 B0001.

L'arrêté de permis d'aménager a été régulièrement affiché sur le terrain ; les constats d'affichages ont été dressés par la SCP SILINSKI, CHERQUI-ABRAHMI et BLANCHET, huissier de justice à CLAMART, les 17 mars, 19 avril et 18 mai 2017.

L'attestation de non recours et de non retrait à l'encontre du permis d'aménager a été délivrée par la mairie de CLAMART le 15 septembre 2017.

La demande de permis d'aménager, les constats d'affichage de ce permis et

JP NB MP

l'attestation de non recours et de non retrait à l'encontre du permis d'aménager sont annexés à l'Acte de Dépôt n°2.

L'Aménageur a déposé une demande de permis d'aménager modificatif numéro PA 92023 16 B0001 M01 en date du 9 août 2017.

Le dossier de la demande de permis d'aménager modificatif est annexé à l'Acte de Dépôt n°2.

1.1.3.3. Loi sur l'eau

L'Aménageur a déposé le 23 septembre 2016 auprès de Préfecture des Hauts-de-Seine un dossier en vue de procéder à la déclaration requise en application de la Loi sur l'Eau, (articles L.214-1 et suivants du code de l'environnement), pour la réalisation de l'Opération d'Aménagement.

La Préfecture a accusé réception du dossier en vertu d'un récépissé de dépôt du dossier de déclaration enregistré sous le numéro 14 mars 2016 du 75 2016 00240.

L'Aménageur a fait établir un rapport Loi sur l'eau par la société SCE (62, bis, avenue Henri Giroux 92 120 MONTROUGE), en date de janvier 2017, dont les conclusions sont énoncées aux termes dudit rapport.

L'Aménageur déclare qu'il n'a pas été notifié d'opposition du Préfet à l'encontre du projet en application des dispositions de l'article R.214-35 du code de l'environnement dans le délai légal.

Sont annexés à l'Acte de Dépôt n°2 : la copie du dossier déposé par l'Aménageur, du récépissé délivré le 14 mars 2016.

1.1.3.4. Etude d'impact

En application de l'article R 122-2 du code de l'environnement, l'Aménageur a fait réaliser une étude d'impact portant sur l'Opération d'Aménagement.

La copie de l'étude d'impact établie par la société SCE (62, bis, avenue Henri Giroux 92 120 MONTROUGE), en date de janvier 2016 est annexé à l'Acte de Dépôt n°2.

1.1.4. VOIES ET RESEAUX – GARANTIE D'ACHEVEMENT – AUTORISATION DE VENTE PAR ANTICIPATION DES LOTS - ASSURANCES.

1.1.4.1. Voies et réseaux- Garantie financière d'achèvement des V.R.D.

La convention de rétrocession des voies et espaces communs a été régularisée entre l'Aménageur, la ville de Clamart et le Territoire Vallée Sud Grand Paris le 18 janvier 2017.

Elle fera l'objet d'un avenant qui a pour objet de modifier ou de compléter le projet d'aménagement avec les éléments suivants :

- plan de circulation du projet avec :

NP
JP NB

- Le passage en double sens de la voie passant entre le lot F et les lots C1 et C2 ;
- Le passage en sens unique du sud vers le nord de la voie passant entre le lot C 2 et le lot D ;
- L'interdiction de tourner à gauche en sortie de la voie passant entre le lot B et le lot C1 ;

- la création d'un second dépose-minute de 6 places au nord du lot D à présent occupé par le groupe scolaire ;

- le remplacement du réseau de gaz naturel par un réseau de chauffage urbain alimenté par de la biomasse et du gaz naturel (en appoint) permettant de fournir chauffage et eau chaude sanitaire aux futurs bâtiments.

Une copie de cette convention est annexée à l'Acte de Dépôt n°2.

Conformément aux prescriptions du permis d'aménager et de l'article R. 442-13 du code de l'urbanisme, l'Aménageur a souscrit une garantie financière d'achèvement des V.R.D. auprès de CRÉDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVESTMENT BANK (9, quai du Président Paul Doumer 92 920 PARIS LA DEFENSE CEDEX) le 31 août 2016.

Aux termes de la convention de rétrocession des voies et espaces communs, l'Aménageur entreprend la réalisation des travaux de viabilité, d'aménagement et d'équipement de l'Opération d'Aménagement qu'il rétrocèdera à la commune de CLAMART à titre gratuit.

Par la garantie d'achèvement, la banque, se constitue caution solidaire de l'Aménageur envers la commune de Clamart et les attributaires de lots dépendant de l'Opération d'Aménagement, en renonçant aux bénéfices de discussion et de division, afin de garantir, en cas de défaillance financière de l'Aménageur, le paiement des sommes nécessaires à l'achèvement des travaux de V.R.D. de la Tranche 1, et dans les conditions prévues par les articles R 442-13 (alinéa b) et R 442-14 (alinéa b) du code de l'urbanisme.

La garantie d'achèvement prendra fin à l'achèvement des travaux de V.R.D. imposés à l'Aménageur dans les conditions prévues aux articles R 462-1, R 462-2 et R 462-10 du code de l'urbanisme.

Une copie de la garantie financière d'achèvement est annexée à l'Acte de Dépôt n°2.

1.1.4.2. Autorisation de vente anticipée des lots

Aux termes d'un arrêté délivré par l'adjoint au Maire chargé de l'urbanisme de la ville de Clamart du 26 octobre 2017, conformément à l'article R. 442-13 b) du code de l'urbanisme, l'Aménageur « est autorisé à procéder à la vente des terrains d'assiette de l'ensemble des lots compris dans le lotissement susvisé n° PA 92023 16 B0001, avant d'avoir exécuté les travaux prescrits dans le permis d'aménager et à différer les travaux de finition énumérés par l'article R 442-13 a) du code de l'urbanisme et garantis par l'établissement bancaire CREDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVESTMENT BANK ».

La copie de cet arrêté est annexée à l'Acte de Dépôt n°2.

Jp NB NP

1.1.5. Assurance

Pour la réalisation des travaux de V.R.D., l'Aménageur a souscrit une assurance de responsabilité civile en cas de dommages causés aux tiers, ainsi qu'une assurance de responsabilité en cas de dommages aux ouvrages après leur réception.

1.1.6. CAHIERS DE CHARGES DE CESSION DE TERRAIN

L'Opération d'Aménagement ne fait pas l'objet d'un règlement de lotissement mais (i) d'un Cahier des Charges (CCCT) s'appliquant à l'ensemble de l'Opération d'Aménagement, (ii) d'un Cahier des Charges (CCCT Lot A et B) s'appliquant aux immeubles compris dans le LOT A et B.

1.1.6.1. Cahier des Charges s'appliquant à l'Opération d'Aménagement

Le CCCT a pour but de définir les prescriptions s'imposant aux différents propriétaires de tout ou partie d'un ou plusieurs lots à l'intérieur du périmètre de l'Opération d'Aménagement.

Le CCCT est divisé en quatre titres :

- * Le titre I comprend les dispositions générales du CCCT et son champ d'application.
- * Le titre II définit l'objet de la cession, et les conditions des cessions, locations et cessions d'usage en précisant notamment les conditions dans lesquelles elle est consentie et résolue en cas d'inexécution des obligations.
- * Le titre III fixe la constructibilité des lots, les droits et obligations de l'Aménageur et des cessionnaires pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments, ainsi que les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux cessionnaires.
- * Le titre IV fixe les règles et servitudes de droit privé, et les conditions de gestion des installations et ouvrages d'intérêt collectif, applicables à l'Opération d'Aménagement.

Les dispositions du titre III sont applicables pendant toute la durée de l'Opération d'Aménagement.

Quant aux dispositions du titre IV, il est expressément stipulé qu'elles sont exclues de l'approbation administrative, et que leur validité est permanente.

Elles perdureront donc même après la fin de l'Opération d'Aménagement.

Le CCCT établi par l'Aménageur a été déposé au rang des minutes de Maître Frédéric DUBEE, Notaire à PARIS, le 14 novembre 2017.

Le CCCT s'appliquera à tous immeubles situés dans le périmètre de l'Opération d'Aménagement.

NP

JP NB

Son champ d'application se trouverait automatiquement réduit ou étendu en cas de modification régulière du périmètre de l'Opération d'Aménagement.

Les clauses du CCCT ont été établies pour l'ensemble de l'Opération d'Aménagement et s'imposent aux cessionnaires.

Elles ne s'appliquent que sous réserve de l'observation des dispositions légales et réglementaires.

Il devra être annexé à tout acte de cession passé tant par l'Aménageur que par les cessionnaires successifs.

Les dispositions du CCCT feront loi tant entre l'Aménageur et son cessionnaire qu'entre les cessionnaires eux-mêmes.

L'Aménageur subroge, en tant que de besoin, son cessionnaire dans tous ses droits ou actions de façon qu'il puisse exiger des autres cessionnaires l'exécution des conditions imposées par le CCCT.

1.1.6.2. Cahier des Charges s'appliquant aux Lot A et B

Le CCCT Lot A et B a pour but de définir les prescriptions s'imposant aux différents propriétaires de tout ou partie d'un ou plusieurs lots à l'intérieur du périmètre des Lot A et B.

Le CCCT Lot A et B s'appliquera à tous immeubles situés dans les Lot A et B de l'Opération d'Aménagement.

Le CCCT Lot A et B établi par l'Aménageur a été déposé au rang des minutes de Maître Frédéric DUBEE, Notaire à PARIS, le 14 novembre 2017.

Il devra être annexé à tout acte de cession passé tant par l'Aménageur que par les cessionnaires successifs portant sur un immeuble situé dans les LOT A et B de l'Opération d'Aménagement.

Les dispositions du présent CCCT Lot A et B feront loi tant entre l'Aménageur et son cessionnaire qu'entre les cessionnaires eux-mêmes.

L'Aménageur subroge, en tant que de besoin, son cessionnaire dans tous ses droits ou actions de façon qu'il puisse exiger des autres cessionnaires l'exécution des conditions imposées par le CCCT Lot A et B.

La constructibilité attachée aux lots A et B est de 16 167 m² SDP.

1.1.7. ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE (LOTISSEMENT)

L'Ensemble Immobilier objet des présentes est compris dans le périmètre de l'ASL dénommée ASL DU QUARTIER DES CANAUX créée le 05 décembre 2017 et dont l'objet social est le suivant, au regard de l'article 3 de ses statuts :

« Cette association syndicale a pour objet :

NP
JP NB

- L'acquisition moyennant un prix symbolique des locaux dans lesquels sera exploitée la chaufferie collective (biomasse) et des sous-stations ainsi que la gestion et l'entretien de ces locaux et sous-stations qui constituent un équipement commun à tous les propriétaires du lotissement et compris dans son périmètre, dans les conditions et selon les modalités stipulées par la convention pour la réalisation et l'exploitation du réseau de chaleur.

L'ASL a pour mission générale d'assurer la gestion du Réseau de chaleur situé dans son Périmètre d'Intervention. L'ASL a pour objet en particulier :

i) d'assurer la gestion, l'entretien, la réparation, le remplacement et si nécessaire le déplacement de tous les ouvrages et éléments d'équipements présentant un intérêt collectif nécessaires au fonctionnement du Réseau de Chaleur et situés à l'intérieur de son Périmètre d'Intervention, savoir les locaux de chaufferie biomasse et gaz, et leurs éléments d'équipement leur permettant d'être en état d'usage, hors chaudières et réseau primaire de chaleur. ;

(ii) au sein des mêmes locaux, de décider et d'exécuter tous travaux d'entretien, de réfection, de remplacement en vue d'assurer à l'ensemble des propriétaires la jouissance de leurs droits au Réseau de chaleur ;

(iii) l'acquisition ou la réalisation, le cas échéant, des ouvrages, espaces et éléments d'équipements présentant un intérêt collectif pour tous les propriétaires ou occupants des Constructions et plus particulièrement de se porter acquéreur moyennant l'Euro Symbolique, du Réseau de chaleur au terme du Contrat de Chaleur à conclure par les Requérants avec la société Chaleur Clamart., des locaux dans lesquels sera exploitée la chaufferie collective et les sous-stations et des locaux dans lesquels sera exploité la conciergerie de quartier.

(iv) de souscrire un contrat de suivi avec un expert technique énergétique qui aura notamment pour mission de suivre les performances du Réseau de chaleur, l'état du compte « Gros Entretien Renouvellement » et le cas échéant de proposer des améliorations ou modernisations du Réseau de chaleur en fonction des évolutions de la technologie.

(v) de souscrire, auprès des concessionnaires et/ou fournisseurs, les abonnements concernant la desserte des Constructions par le Réseau de chaleur et de répartir les charges y afférentes (abonnements et consommations) entre les différents propriétaires ;

(vi) de régler (a) aux prestataires de services, les frais et honoraires nécessités par le fonctionnement de l'ASL et/ou par la réalisation de son objet et (b) aux entreprises et sociétés d'exploitation, les prix des marchés conclus avec elles ;

(vii) de répartir les charges entre les membres de l'ASL, conformément aux critères de répartition des charges ci-après définis à l'Article 22 ;

(viii) de s'assurer par tous moyen de droit du recouvrement et du paiement de ces charges ; de faire opposition le cas échéant à la mutation d'un bien à titre onéreux pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire ;

ND

JP NB

(ix) de régler toutes les difficultés relatives aux services d'intérêt collectif et aux ouvrages et équipements communs du Périmètre d'Intervention;

(x) de souscrire toutes les assurances relatives aux ouvrages et équipements communs du Périmètre d'Intervention ;

(xi) d'assurer le strict respect des servitudes générales, réciproques et particulières et des obligations de faire et de ne pas faire profitant ou s'imposant à tous les propriétaires, occupants ou locataires, et de faire respecter en toutes circonstances, notamment le Règlement de Jouissance - Cahier des Charges ;

(xii) de créer éventuellement tous équipements collectifs nouveaux relevant du Périmètre d'Intervention, sur des terrains propriété de l'ASL ;

(xiii) de recevoir toutes subventions et aides de toute nature ;

(xiv) de conclure tous emprunts et consentir toutes sûretés sur les biens dont l'ASL est et sera, le cas échéant, propriétaire ;

(xv) d'agir en justice, notamment pour le recouvrement des charges et inscrire, le cas échéant, tous privilèges et garanties sur les actifs des propriétaires défaillants et en donner mainlevée ;

(xvi) d'une façon générale, de réaliser ou faire réaliser (a) toutes opérations, mobilières et immobilières concourant directement ou indirectement à son objet, (b) toutes aliénations ou échanges de biens lui appartenant, et (c) toutes prestations exécutées dans l'intérêt général des membres de l'ASL. L'Association est autorisée à recevoir, à titre gratuit ou moyennant l'euro symbolique, en une ou plusieurs fois, la propriété et/ou la gestion de l'ensemble des biens destinés à l'usage collectif de tout ou partie de ses membres, dont la réalisation incombe aux Requérants ou à leurs ayants droits ou à toute autre personne physique ou morale, et plus particulièrement du Réseau de chaleur au terme du Contrat de Chaleur, dans les conditions et selon les modalités convenues par la convention pour la réalisation du réseau de chaleur.

(xvii) décide de tous emprunts à contracter par l'ASL et des sûretés à consentir le cas échéant ;

(xviii) approuve, le cas échéant, le budget de tous travaux d'investissement sur le Réseau de chaleur, qui pourraient être préconisés par tout expert énergétique, à l'issue du Contrat de Chaleur, ou de tout autre contrat qui aurait pu être conclu au titre de l'exploitation du Réseau de Chaleur ;

(xix) décide de la conclusion de tout contrat portant sur l'exploitation du Réseau de Chaleur, et le cas échéant de la résiliation du Contrat de Chaleur ;

(xx) décide de l'organisation de toute consultation pour confier la fourniture de l'énergie, l'entretien et la maintenance et éventuellement le renouvellement du Réseau de chaleur ;

(xxi) élit les membres du Syndicat ;

NP
JP NB

(xxii) peut modifier les présents statuts et le Règlement de Jouissance - Cahier des Charges, sous réserve :

- de ne pas remettre en cause le principe d'une exploitation par un exploitant unique du Réseau de chaleur ;
- de ne pas porter atteinte aux droits des Requérants et des sociétés substituées de procéder à la réalisation et à la mise en exploitation des Constructions, notamment en remettant en cause l'exploitation du Réseau de chaleur ;
- de ne pas interdire à un quelconque propriétaire de biens immobiliers de devenir membre de l'ASL notamment en réduisant le Périmètre d'Intervention de l'ASL.

Les décisions régulièrement prises obligent tous les membres de l'ASL, même ceux qui ont voté contre la décision ou qui n'ont pas été présents ou représentés à la réunion.

- La mise à disposition au titulaire du contrat pour la réalisation et l'exploitation du réseau de chaleur, à titre gratuit et conformément au contrat pour la réalisation et l'exploitation du réseau de chaleur, de ces locaux et sous stations, ainsi que la constitution de toutes servitudes, l'attribution de toutes autorisations d'occupation des terrains/sous-sols, et tous autres droits nécessaires à la réalisation et à l'exploitation du réseau par le titulaire du contrat.

- L'acquisition des locaux dans lesquels sera exploité la conciergerie de quartier moyennant un prix symbolique.

- La création de tous éléments d'équipement nouveaux.

- Le contrôle de l'application du cahier des charges de cession de terrain pour celles de ses dispositions prévues par le Titre IV du cahier des charges de cession de terrain.

- L'exercice de toutes actions afférentes, audit contrôle ainsi qu'aux ouvrages et équipements.

- La police desdits locaux dans lesquels sera exploitée la chaufferie biomasse et les sous-stations, et la conclusion de tous contrats et conventions relatifs à l'objet de l'association. A cet effet, l'association syndicale reprendra en son nom et/ou conclura tous traités et marchés avec toutes entreprises ou sociétés de services pour la fourniture normale et régulière des services d'intérêt collectif et tout contrat d'exploitation et de gestion avec toute société, et plus particulièrement, elle est chargée de :

- reprendre en son nom le bénéfice du contrat portant sur la réalisation et l'exploitation du réseau de chaleur, à conclure par l'Aménageur, les promoteurs et elle-même avec la société Chaleur Clamart ;
- conclure les conventions de raccordement au réseau des immeubles édifiés.

NP

J NB

- La mise en œuvre et la gestion, le cas échéant par le biais de contrats de prestations de services, d'un service de conciergerie.

- La répartition des dépenses de gestion et d'entretien entre les membres de l'association et leur recouvrement.

Et, d'une façon générale, toutes opérations financières, mobilières et immobilières concourant aux objets définis, notamment la réception de toutes subventions et la conclusion de tous emprunts.

Il est ici précisé que l'ASL :

- réalisera son objet ci-dessus défini, qu'elle ait ou non acquis la propriété des ouvrages et équipements dont elle a la charge ;
- disposera d'un droit d'accès dans les locaux ou espaces appartenant à ses membres pour faire réaliser par ses préposés ou entreprises et plus particulièrement par la société Chaleur Clamart titulaire du contrat pour la réalisation et l'exploitation du réseau de chaleur, les prestations nécessaires à l'accomplissement de son objet social. Le respect par les membres de l'ASL de cet engagement est fondamental pour permettre à l'ASL d'assurer sa mission de gestion du réseau de chaleur qui fait l'objet du contrat précité »

Les propriétaires de biens et droits immobiliers dépendant de l'Ensemble Immobilier seront membre de plein droit de l'association syndicale.

L'association syndicale aura la propriété des terrains et ouvrages d'intérêt collectif nécessaire à la réalisation de son objet, tel que défini par ses statuts. L'association syndicale et l'Acquéreur, qui s'y engage irrévocablement, auront l'obligation d'accepter ce transfert de propriété dans la mesure où celui-ci serait consenti gratuitement ou pour une somme symbolique.

Cette obligation d'adhésion sera applicable aux acquéreurs successifs, sans limitation de délai, et figurera dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains ou des constructions, qu'il s'agisse soit d'une première cession ou location, soit de cessions ou de locations successives.

1.2. OPERATION DE CONSTRUCTION

Le Requérant projette la construction d'un Ensemble Immobilier (ci-après « l'Ensemble Immobilier » ou « Opération de Construction ») situé à CLAMART (Hauts-de-Seine) 1, avenue Newton qui comprendra en son état futur d'achèvement une Surface de Plancher de 16.167,00 m² comprenant cinq (5) bâtiments de 194 logements, un (1) hôtel et six (6) surfaces de commerce.

Le terrain d'assiette de l'Ensemble Immobilier (Lots A et B de l'Opération d'Aménagement) figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
BJ	194	AV NEWTON	0 ha 47 a 02 ca
BJ	195	1 AV NEWTON	0 ha 00a 04 ca

Il a été délivré au Requérant un permis de construire pour la construction de

NP
JP NB

l'Ensemble Immobilier.

1.2.1. PERMIS DE CONSTRUIRE

1.2.1.1. DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Une demande de permis de construire a été déposée en mairie par le Requérant le 30 novembre 2016 et complétée le 21 mars 2017.

1.2.1.2. ARRETE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Le Requérant a obtenu un permis de construire suivant arrêté délivré par la mairie de CLAMART le 21 juin 2017, sous le numéro PC 92023 16 80106, dont une copie est demeurée ci-annexée à l'Acte de Dépôt n°1, autorisant la construction d'un ensemble d'une surface de plancher de 16.167,00 m² comprenant cinq (5) bâtiments de 194 logements, un (1) hôtel et six (6) surfaces de commerce.

1.2.1.3. AFFICHAGE DU PERMIS DE CONSTRUIRE

A la suite de l'obtention du permis de construire, le Requérant a procédé à l'affichage de ce permis de construire sur le terrain d'assiette de l'Ensemble Immobilier conformément à la législation en vigueur et a fait constater cet affichage par trois procès-verbaux de constat d'affichage établis par Maître Grégoire HERMET, Huissier de Justice à PUTEAUX (92800) les 10 juillet, 10 août et 12 septembre 2017.

1.2.1.4. CARACTERE DEFINITIF DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Le Requérant en sa qualité de titulaire du permis de construire, déclare et garantit, qu'à ce jour, il n'a pas reçu de notification de recours ou de retrait administratif concernant ce permis de construire.

Cette déclaration est corroborée par une attestation de non recours et de non retrait à l'encontre du permis de construire délivrée par la mairie de Clamart le 16 octobre 2017.

L'ensemble des pièces visées à l'article 1.2.1 est annexé à l'Acte de Dépôt n°1.

1.2.2. ACQUISITION DU TERRAIN D'ASSIETTE DE L'OPERATION DE CONSTRUCTION

Le Requérant est devenu propriétaire de terrain d'assiette de l'Ensemble Immobilier à la suite de l'acquisition qu'il en a faite de l'Aménageur aux termes d'un acte reçu par Maître Frédéric DUBEE, notaire à PARIS, le 14 novembre 2017 dont une copie authentique est en cours de publication au service de la publicité foncière de VANVES 2^{ème}.

ARTICLE 2. TERMINOLOGIE

Les termes et expressions commençant par une majuscule, qu'ils soient

JP *NB*

utilisés indifféremment au singulier ou au pluriel, auront, pour les besoins du présent acte, le sens résultant des définitions ci-dessous, sauf si le contexte impose un sens différent.

"Acte de Dépôt n°1" désigne l'acte de dépôt de pièces concernant l'Ensemble Immobilier reçu par Maître Frédéric DUBEE, Notaire associé à PARIS, le 05 décembre 2017.

"Acte de Dépôt n°2" désigne l'acte de dépôt de pièces concernant l'Opération d'Aménagement dont fait partie l'Ensemble Immobilier et reçu par Maître Frédéric DUBEE, Notaire associé à PARIS, le 05 décembre 2017.

"Aménageur" désigne société dénommée EIFFAGE AMENAGEMENT, Société par Actions Simplifiée au capital de 75 000 €, dont le siège est à VELIZY VILLACOUBLAY (78140), 11, place de l'Europe, identifiée au SIREN sous le numéro 732 004 411 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VERSAILLES.

"Association" ou "ASL" désigne l'Association Syndicale Libre constituée aux termes des présentes.

"Cahier des Charges" ou "CCCT" : désigne le cahier des charges de cession de terrains s'appliquant à l'Opération d'Aménagement déposé au rang des minutes du notaire soussigné le 14 novembre 2017 en ce compris ses annexes.

"Cahier des Charges Lot A et B " ou "CCCT Lot A et B " : désigne les clauses particulières du cahier des charges de cession de terrains s'appliquant aux Lot A et B déposé au rang des minutes du notaire soussigné le 14 novembre 2017 en ce compris ses annexes.

"Etat Descriptif de Division Volumétrique" ou "EDDV" : désigne le présent acte contenant l'état descriptif de division en volumes qui a pour assiette l'Ensemble Immobilier.

"Opération de Construction" ou "Ensemble Immobilier" désigne l'Ensemble Immobilier en cours de construction qui fait l'objet de l'EDDV.

"Opération d'Aménagement" désigne le projet d'aménagement que l'Aménageur développe d'une SDP de 90 000 m² portant sur une assiette foncière de 52 989 m² constituée des parcelles situées sur la commune de Clamart et cadastrées section BJ numéro 162 (24 616 m²), 138 (14 095 m²), 65 (1 191 m²), 171 partie (8 322 m²), 168 (4 679 m²) et 175 (86 m²), la SDP décomposé comme suit : habitation pour 77 000 m² dont 25 % de logement sociaux, une résidence seniors et une résidence étudiante ; des commerces pour environ 5 000 m² ; un hôtel de 3 500 m² ; un groupe scolaire de 4 500 m².

"Requérant" désigne la Société dénommée CLAMART NEWTON ILOT A/B/F dont la comparution figure à l'article 1.1, ou son représentant es-qualité.

"SDP" désigne la surface de plancher telle que définie par l'article L 114-1 du Code de l'urbanisme.

"Volume" ou "Volumes" désigne le ou les volumes créés aux termes de l'EDDV.

JP NB

ARTICLE 3. DEPOT DE PIECES

3.1. ACTE DE DEPOT N°1

Aux termes de l'Acte de Dépôt n°1, le Requérant a déposé les pièces suivantes au rang des minutes de Maître Frédéric DUBEE, notaire à PARIS, le 05 décembre 2017.

Société CLAMART NEWTON ILOT A/B/F

- Copie des statuts constitutifs de la société dénommée CLAMART NEWTON ILOT A/B/F en date du 18 octobre 2016 ;
- Extrait Kbis de la société dénommée CLAMART NEWTON ILOT A/B/F en date du 17 octobre 2017 ;
- Certificat de non faillite relatif à la société dénommée CLAMART NEWTON ILOT A/B/F en date du 17 octobre 2017 ;
- Etat relatif aux inscriptions des privilèges et publications relatifs à la société dénommée CLAMART NEWTON ILOT A/B/F en date du 17 octobre 2017 ;
- Pouvoir au profit de tous clercs de Maître Frédéric DUBEE pour signer les ventes en l'état futur d'achèvement en date.

Déclaration d'ouverture de chantier

- Copie de la déclaration d'ouverture de chantier déposée à la mairie de CLAMART le 15 novembre 2017.

Permis de construire

- Copie de l'ensemble des pièces écrites et graphiques du dossier de permis de construire afférentes à l'Ensemble Immobilier ;
- Copie de l'arrêté de permis de construire délivré par Monsieur le maire de CLAMART, le 21 juin 2017 sous le numéro PC 92023 16 80106, et ses annexes ;
- Copie des procès-verbaux de constat d'affichage établis par Maître Grégoire HERMET, Huissier de Justice à PUTEAUX (92800) les 10 juillet, 10 août et 12 septembre 2017 ;
- Copie de l'attestation délivrée par Monsieur le maire de CLAMART, en date du 16 octobre 2017 indiquant que le permis de construire n'a fait l'objet d'aucun recours ou retrait.

Déclaration d'ouverture de chantier

- Copie de la déclaration d'ouverture de chantier déposée à la mairie de CLAMART le 15 novembre 2017.

Notices descriptives et plans

- Copie de la notice descriptive technique conforme à l'arrêté du 10 mai 1968 ;
- Plans,

Garantie financière de remboursement

NP
NB

- Copie du relevé d'identité bancaire du compte centralisateur

Assurances

- Attestations d'assurance délivrées par la société SMABTP relative à la souscription dudit contrat Dommages Ouvrages, dommages à l'ouvrage après réception – CNR, suivant police numéro 575012 G 7607.034/1517504, confirmant que la cotisation prévisionnelle a été réglée

Etudes de sol

- un Rapport étude historique réalisée par la société ICF Environnement en date du 5 juin 2006 ;
- un Rapport de diagnostic du sous-sol établi par la société ICF Environnement, en date du 17 octobre 2006 ;
- Diagnostic complémentaire des sols réalisés par ICF le 29 mai 2013 ;
- Complément étude historique réalisé par HUB environnement le 19 juin 2015 ;
- Diagnostic environnemental du milieu souterrain réalisé par HUB environnement le 19 juin 2015 ;
- Diagnostic environnemental du milieu souterrain réalisé par HUB environnement le 12 décembre 2015.

Etudes géotechnique

- Etude géotechnique préalable G1 établie par GEOLIA Le 9 juillet 2015 ;
- Etude géotechnique d'avant-projet G2 établie par GEOLIA le 15 juillet 2015 ;
- Diagnostic géotechnique G5 établi par GEOLIA le 19 février 2016.

Bases de données environnementales

- Consultation électronique de la base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif (BASOL), en date du 18 octobre 2017 ;
- Consultation électronique de la Base de données relatives à l'inventaire d'anciens sites industriels et activités de services (BASIAS), en date du 18 octobre 2017 ;
- Consultation électronique de la Base de l'inspection des installations classées (site du Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement durable), en date du 18 octobre 2017 ;
- Descriptif Géorisques en date du 23 octobre 2017.

Dossier d'urbanisme

- Extrait du plan local d'urbanisme ;
- Certificat d'urbanisme ;
- Extrait de plan cadastral ;
- Plan de situation ;

JP NB

- Extrait cadastral modèle 1 ;
- Document d'arpentage.

Etat des risques naturels miniers et technologiques

- Etat des risques naturels miniers et technologiques en date du 25 octobre 2017.

3.2. ACTE DE DEPOT N°2

Aux termes de l'Acte de Dépôt n°2, l'Aménageur a déposé les pièces suivantes au rang des minutes de Maître Frédéric DUBEE, notaire à PARIS, le 05 décembre 2017.

Permis de démolir

- copie de l'arrêté de permis de démolir n° PD 092 023 16B 0008 en date du 12 août 2016 autorisant la démolition du transformateur électrique se trouvant sur la parcelle cadastrée section BJ n°162 ;
- copie de l'arrêté de permis de démolir n° PD 092 023 16B 0009 en date du 12 août 2016 autorisant la démolition de l'entrepôt se trouvant sur la parcelle cadastrée section BJ n°138 ;
- copie de l'arrêté de permis de démolir n° PD 092 023 16B 0007 en date du 12 août 2016 autorisant la démolition d'un immeuble de sept niveaux se trouvant sur la parcelle cadastrée section BJ n°171.
- copie des procès-verbaux de constat d'affichage ;
- copie de l'attestation délivrée par Monsieur le maire de CLAMART indiquant que les permis de démolir n'ont fait l'objet d'aucun recours ou retrait.

Permis d'aménager

- Copie de l'ensemble des pièces écrites et graphiques du dossier de permis d'aménager afférentes à l'Opération d'Aménagement ;
- copie de l'arrêté du permis d'aménager a été délivré par le maire de Clamart le 14 mars 2017, sous le numéro PA 92023 16 B0001 ;
- copie constats d'affichages ont été dressé par la SCP SILINSKI, CHERQUI-ABRAHMI et BLANCHET, huissier de justice à CLAMART, les 17 mars, 19 avril et 18 mai 2017 ;
- copie de l'attestation de non recours et de non retrait à l'encontre du permis d'aménager a été délivrée par la mairie de CLAMART le 15 septembre 2017.
- Copie de l'ensemble des pièces écrites et graphiques du dossier de permis d'aménager modificatif afférentes à l'Opération d'Aménagement ;
- Copie de la demande de permis d'aménager modificatif.

Loi sur l'eau

NP

JP NB

- Dossier loi sur l'eau ;
- Copie courrier de la Préfecture du 29 novembre 2016 et réponse du requérant du 11 octobre 2016 ;
- Courrier du requérant du 24 février 2017 ;
- Copie courrier de la Préfecture du 16 février 2017.
- Copie du récépissé de dépôt du dossier de déclaration enregistré sous le numéro 14 mars 2017 du 75 2016 00240.

Etude d'impact

- copie de l'étude d'impact établie par la société SCE (62, bis, avenue Henri Giroux 92 120 MONTROUGE), en date de janvier 2016 et de l'avis de l'autorité environnementale du 19 septembre 2016

Convention de rétrocession

- copie de la convention de rétrocession des voies et espaces communs régularisée entre l'Aménageur, la ville de Clamart et le territoire vallée sud grand Paris le 18 janvier 2017 ;

Garantie financière d'achèvement

- une copie de la garantie financière d'achèvement des V.R.D. souscrite auprès de CRÉDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVESTMENT BANK (9, quai du Président Paul Doumer 92 920 PARIS LA DEFENSE CEDEX) le 31 août 2016.

Autorisation de vendre par anticipation

Copie de l'arrêté délivré par l'adjoint au Maire chargé de l'urbanisme de la ville de Clamart du 26 octobre 2017, conformément à l'article R. 442-13 b) du code de l'urbanisme, l'Aménageur « *est autorisé à procéder à la vente des terrains d'assiette de l'ensemble des lots compris dans le lotissement susvisé n° PA 92023 16 B0001, avant d'avoir exécuté les travaux prescrit dans le permis d'aménager et à différer les travaux de finition énumérés par l'article R 442-13 a) du code de l'urbanisme et garantis par l'établissement bancaire CREDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVESTMENT BANK* ».

Lotissement Parc d'affaires Plessis-Clamart

- Copie des statuts de la SAIGI
- Règlement de lotissement,
- Cahier des charges
- Consultation juridique du Professeur Hugues Perinet-Marquet.
- Arrêté de sortie du lotissement du 27 octobre 2017.
- Constat d'affichage du 30 octobre 2017.
- Attestation de l'affichage en mairie délivrée par la Ville de Clamart en date du 17 novembre 2017.

NP
JP NB

ARTICLE 4. ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION VOLUMETRIQUE

Compte tenu (i) de la superposition et de l'imbrication des différents ouvrages devant composer l'Opération de Construction projeté ci-dessus sommairement défini et en considération de leur conception permettant d'assurer leur parfaite autonomie fonctionnelle (ii) de la diversité des affectations des ouvrages (logements sociaux, logements, hôtel, commerces),

Le Requérant établit, ainsi qu'il suit, un état descriptif de division volumétrique dont l'assiette foncière est formée par les parcelles situées à CLAMART (Hauts-de-Seine) 1, avenue Newton figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
BJ	194	AV NEWTON	0 ha 47 a 02 ca
BJ	195	1 AV NEWTON	0 ha 00 a 04 ca

L'Ensemble Immobilier est divisé en vingt-trois (23) volumes.

Volume numéro 1, Bâtiment A :

Un volume comprenant un ensemble de locaux à usage d'habitation, figuré sous la teinte verte sur les plans ci-annexés.

Volume numéro 2, Bâtiments B et C :

Un volume comprenant un ensemble de locaux à usage d'habitation et de caves, figuré sous la teinte bleu foncé sur les plans ci-annexés.

Volume numéro 3, Hôtel :

Un volume comprenant un ensemble de locaux à usage d'hébergement hôtelier, figuré sous la teinte bleue sur les plans ci-annexés.

Volume numéro 4, Bâtiment D :

Un volume comprenant un ensemble de locaux à usage d'habitation, figuré sous la teinte violette sur les plans ci-annexés.

Volume numéro 5, Bâtiment E :

Un volume comprenant un ensemble de locaux à usage d'habitation, figuré sous la teinte vert foncé sur les plans ci-annexés.

Volume numéro 6, commerces 1, 2 et 3 :

Un volume comprenant trois locaux commerciaux, figuré sous la teinte rose sur les plans ci-annexés.

Volume numéro 7, commerce 4 :

Un volume comprenant un local à usage commercial, figuré sous la teinte rose sur les plans ci-annexés.

Volume numéro 8, commerces 5 et 6 :

Un volume comprenant deux locaux commerciaux, figuré sous la teinte rose sur les plans ci-annexés.

Volume numéro 9, Parking :

Un volume comprenant un ensemble de locaux à usage de parkings, figuré sous la teinte orange sur les plans ci-annexés.

Volume numéro 10, toiture-terrasse végétalisée :

Un volume constitué d'une toiture-terrasse végétalisée, figuré sous la teinte rouge sur les plans ci-annexés.

Volume numéro 11, Jardin sur dalle :

Un volume constitué d'un jardin sur dalle, figuré sous la teinte rouge sur les plans ci-annexés.

Volume numéro 12, Locaux techniques :

Un volume constitué de deux locaux transformateurs et d'un local fibre, figuré

JP *NB*

sous la teinte rouge sur les plans ci-annexés.

Volume numéro 13, Tréfonds :

Un volume constitué du tréfonds et des bassins de rétention de l'ensemble immobilier, figuré sous la teinte rouge sur les plans ci-annexés.

Volume numéro 14, Local technique :

Un volume constitué d'un local chaufferie, figuré sous la teinte rouge sur les plans ci-annexés.

Volume numéro 15, Local technique :

Un volume constitué d'un local sous-station, figuré sous la teinte rouge sur les plans ci-annexés.

Volume numéro 16, Local technique :

Un volume constitué d'un local TGBT et d'un local CFA, figuré sous la teinte rouge sur les plans ci-annexés.

Volume numéro 17, Local technique :

Un volume constitué d'un local CFA, figuré sous la teinte rouge sur les plans ci-annexés.

Volume numéro 18, Local technique :

Un volume constitué d'un local EF / AEP, figuré sous la teinte rouge sur les plans ci-annexés.

Volume numéro 19, Local technique :

Un volume constitué d'un local sous-station, figuré sous la teinte rouge sur les plans ci-annexés.

Volume numéro 20, Circulations piétons :

Un volume constitué de circulations extérieures pour piétons, figuré sous la teinte jaune sur les plans ci-annexés.

Volume numéro 21, Circulations piétons :

Un volume constitué de circulations extérieures pour piétons, figuré sous la teinte jaune sur les plans ci-annexés.

Volume numéro 22, Conciergerie :

Un volume constitué d'une conciergerie, figuré sous la teinte orange sur les plans ci-annexés.

Volume numéro 23, Circulations piétons :

Un volume constitué de circulations extérieures pour piétons y compris son tréfonds, figuré sous la teinte jaune sur les plans ci-annexés.

Lesquels volumes ne comprenant aucune quote-part indivise de parties communes, mais seulement liés entre eux par des relations de servitudes créées, d'une part pour tenir compte de l'imbrication et de la superposition des volumes et, d'autre part, pour permettre une utilisation rationnelle de certains éléments présentant un intérêt collectif.

Annexe n°6

Ceci exposé, le Requérant a établi comme suit :

- L'état descriptif de division en volumes de l'Ensemble Immobilier ;
- Le cahier des charges et servitudes générales et particulières imposées aux différents propriétaires des volumes ;
- Les statuts de l'Association Syndicale Libre ;
- L'origine de propriété du terrain d'assiette du présent état descriptif de division en volumes.

JP MB NB

- 1ère partie -

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

ARTICLE 5. OBSERVATIONS LIMINAIRES

5.1. OBSERVATION LIMINAIRE GENERALE

Le présent état descriptif de division s'applique à un Ensemble Immobilier à édifier sur le terrain dont la désignation suit et qui comportera vingt-trois (23) volumes, ci-après dénommés Volumes.

En raison de l'hétérogénéité de l'Ensemble Immobilier à construire, de la conception générale du projet, de l'affectation des locaux qu'ils abriteront, de l'imbrication, et de la parfaite indépendance technique et fonctionnelle des différents ouvrages projetés sur l'assiette foncière ci-après décrite et, par suite, de la superposition des ouvrages devant faire l'objet de droits de propriété distincts, l'Ensemble Immobilier, objet des présentes, a été conçu de façon à doter chacun des volumes du maximum d'indépendance technique et fonctionnelle.

Aussi, le Requérent a-t-il décidé de ne pas soumettre cet Ensemble Immobilier au régime de la copropriété, mais d'établir un état descriptif de division volumétrique et de le diviser en vingt-trois (23) Volumes : ne comprenant aucune quote-part indivise de parties communes, mais seulement liés entre eux par des relations de servitudes créées, d'une part pour tenir compte de l'imbrication et de la superposition des ouvrages qui seront réalisés au sein des Volumes ci-après créés et d'autre part, pour permettre une utilisation rationnelle de certains éléments présentant un intérêt collectif.

En conséquence, l'organisation juridique de l'Ensemble Immobilier ci-après décrit constituera une organisation différente au sens de l'alinéa 2 de l'article 1 la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ; cet Ensemble Immobilier ne sera donc pas soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis, tel qu'il résulte de la loi ci-dessus énoncée et de tous textes subséquents l'ayant modifié.

Chaque Volume ainsi créé pourra être librement subdivisé en deux ou plusieurs Volumes par son propriétaire qui pourra également réunir deux ou plusieurs Volumes contigus.

Dans les rapports entre propriétaires de Volume et de leurs ayants droit successifs, seuls seront pris en considération les éléments concernant les emplacements, l'élévation et le volume de construction sans égard à leur affectation.

En conséquence, chaque propriétaire pourra toujours modifier le ou les Volumes lui appartenant sous la réserve de ne pas porter atteinte aux droits des autres propriétaires. Il pourra notamment en modifier ou changer l'affectation ou les conditions de jouissance. Il pourra ainsi soumettre librement son ou ses Volumes au régime de la copropriété.

JP NB

Le présent acte contient donc également les charges et servitudes générales applicables à tous les Volumes de l'Ensemble Immobilier ainsi que, le cas échéant, les charges spécifiques à certains Volumes entre eux.

5.2. PRINCIPES DE DIVISION

Les constructions édifiées dans les volumes ci-dessous définis seront soit superposées, soit contiguës, soit superposées et contiguës.

Sous réserve des indications autres qui résulteraient de la définition de chaque volume telle que donnée dans l'état descriptif de division, le principe est :

- que les limites des volumes ci-dessous décrits sont, en tout état de cause et après réalisation des constructions, dans les plans verticaux au minimum jusqu'au nu ou parement extérieur des murs, ceux-ci étant inclus. Toutefois, s'il s'agit des murs séparant deux volumes distincts également bâtis, la limite ira jusqu'à leur axe médian.

- que chacun des volumes décrits ci-après, quand il supporte lui-même un volume bâti, a pour limite supérieure le dessus de la dalle brute du ou des volumes qu'il supporte.

Cette dalle et ses parties de béton brut, notamment les poutres, lui étant rattachées.

- que chacun des volumes décrits ci-après, quand il supporte lui-même un volume non bâti, a pour limite supérieure le dessus de la dalle y compris l'étanchéité et sa protection. Les revêtements superficiels (au-dessus de la dalle ou au-dessus de la chape de protection de l'étanchéité) appartiendront au volume supérieur.

- que le volume de tréfonds sera tenu de supporter s'il y a lieu toutes structures d'appui et de soutènement nécessaires à la construction et à la stabilité de l'Ensemble Immobilier dont la propriété demeurerait rattachée au volume supérieur.

- que les cotes N.G.F. utilisées pour la définition des volumes sont définies par rapport au nivellement général de la France.

Aucun propriétaire de volume ne pourrait s'en prévaloir dans le cas où, à la réalisation, il apparaîtrait quelques centimètres de différences dus notamment aux pentes nécessaires à l'écoulement des eaux et à la tolérance réglementaire en pareil cas.

- que les superficies énoncées aux présentes ont été calculées sur plan projet et sont par suite approchées.

NP
JP NB

ARTICLE 6. DESIGNATION DU TERRAIN D'ASSIETTE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Le présent état descriptif de division volumétrique s'applique à un terrain situé à CLAMART (Hauts-de-Seine) 1, avenue Newton figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
BJ	194	AV NEWTON	0 ha 47 a 02 ca
BJ	195	1 AV NEWTON	0 ha 00a 04 ca

Tel que figuré sur l'extrait de plan cadastral demeuré ci-annexé

Annexe n°7

ARTICLE 7. ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

A la requête de la société CLAMART NEWTON ILOT A/B/F, il est créé, sur le terrain désigné sous l'article 5 ci-dessus, vingt-trois (23) Volumes, numérotés de un (1) à vingt-trois (23), dont la désignation suit :

7.1. DESIGNATION DES VOLUMES

7.1.1. VOLUME NUMERO 1

L'immeuble considéré est constitué par le volume total résultant de la somme des volumes partiels dont chacun est défini comme suit, et localisé sous la teinte **verte** sur les plans aménagés par Monsieur Daniel LEGRAND, Géomètre-Expert, 33, rue du Docteur Finlay à PARIS 15^{ème}, d'après les plans fournis le 9/08/2017, le 24/08/2017, le 30/08/2017 et le 5/09/2017, établis par Pierre et Cédric VIGNERON & Partenaires, Architectes, 12-14 rue Lazare-Hoche, à BOULOGNE BILLANCOURT et annexés au présent état descriptif de division.

1-1 Base de **32 m²** environ, depuis la cote 164.00 NGF environ, et jusqu'à la cote 168.70 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier sous-sol.

1-2 Base de **29 m²** environ, depuis la cote 168.70 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier sous-sol, et jusqu'aux cotes 171.79 et 171.97 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du rez-de-chaussée, altitude variable.

1-3 Base de **113 m²** environ, depuis la cote 171.97 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du rez-de-chaussée, et jusqu'à la cote 176.93 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier étage.

1-4 Base de **793 m²** environ, depuis la cote 176.93 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier étage, et sans limitation de hauteur.

7.1.2. VOLUME NUMERO 2

L'immeuble considéré est constitué par le volume total résultant de la somme

NP
NB

des volumes partiels dont chacun est défini comme suit, et localisé sous la teinte **bleu foncé** sur les plans aménagés par Monsieur Daniel LEGRAND, Géomètre-Expert, 33, rue du Docteur Finlay à PARIS 15^{ème}, d'après les plans fournis le 9/08/2017, le 24/08/2017, le 30/08/2017 et le 5/09/2017, établis par Pierre et Cédric VIGNERON & Partenaires, Architectes, 12-14 rue Lazare-Hoche, à BOULOGNE BILLANCOURT et annexés au présent état descriptif de division.

2-1 Base de **152 m²** environ, depuis la cote 164.00 NGF environ, et jusqu'à la cote 168.70 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier sous-sol.

2-2 Base de **81 m²** environ, depuis la cote 164.00 NGF environ, et jusqu'à la cote 168.70 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier sous-sol.

2-3 Base de **33 m²** environ, depuis la cote 168.70 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier sous-sol, et jusqu'à la cote 171.79 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du rez-de-chaussée.

2-4 Base de **14 m²** environ, depuis la cote 168.70 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier sous-sol, et jusqu'à la cote 171.97 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du rez-de-chaussée.

2-5 Base de **133 m²** environ, depuis la cote 171,79 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du rez-de-chaussée, et jusqu'à la cote 176.93 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier étage.

2-6 Base de **93 m²** environ, depuis la cote 171.97 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du rez-de-chaussée, et jusqu'à la cote 176.93 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier étage.

2-7 Base de **1 m²** environ, ensemble de huit poteaux, depuis la cote 171.68 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du rez-de-chaussée, et jusqu'à la cote 178.74 N.G.F. environ, dessous de la retombée de poutre du deuxième étage, sous le passage couvert.

2-8 Base de **784 m²** environ, depuis la cote 176.93 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier étage, et jusqu'à la cote 178.74 N.G.F. environ, dessous de la retombée de poutre du deuxième étage, sous le passage couvert.

2-9 Base de **867 m²** environ, depuis la cote 178.74 N.G.F. environ, dessous de la retombée de poutre du deuxième étage, sous le passage couvert et sans limitation de hauteur.

7.1.3. VOLUME NUMERO 3

L'immeuble considéré est constitué par le volume total résultant de la somme des volumes partiels dont chacun est défini comme suit, et localisé sous la teinte **bleue** sur les plans aménagés par Monsieur Daniel LEGRAND, Géomètre-Expert, 33, rue du Docteur Finlay à PARIS 15^{ème}, d'après les plans fournis le 9/08/2017, le 24/08/2017, le 30/08/2017, le 5/09/2017 et le 06/10/2017, établis par Pierre et Cédric VIGNERON & Partenaires, Architectes, 12-14 rue Lazare-Hoche, à BOULOGNE BILLANCOURT et annexés au présent état descriptif de division.

3-1 Base de **112 m²** environ, depuis la cote 168.70 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier sous-sol, et jusqu'à la cote 171.59 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du rez-de-chaussée.

3-2 Base de **14 m²** environ, depuis la cote 168.70 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier sous-sol, et jusqu'à la cote 171.59 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du rez-de-chaussée.

3-3 Base de **532 m²** environ, depuis la cote 171.59 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du rez-de-chaussée, et jusqu'aux cotes 174.75 et 175.58 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier étage, altitude

NP
NB

variable, y compris dans cette fraction la fosse du décaissé du transformateur en plafond du premier sous-sol.

3-4 Base de **534 m²** environ, depuis la cote 175.58 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier étage, et jusqu'à la cote 178.74 N.G.F. environ, dessous de la retombée de poutre du deuxième étage, sous le passage couvert.

3-5 Base de **529 m²** environ, depuis la cote 178.74 N.G.F. environ, dessous de la retombée de poutre du deuxième étage, sous le passage couvert et sans limitation de hauteur.

7.1.4. VOLUME NUMERO 4

L'immeuble considéré est constitué par le volume total résultant de la somme des volumes partiels dont chacun est défini comme suit, et localisé sous la teinte **violette** sur les plans aménagés par Monsieur Daniel LEGRAND, Géomètre-Expert, 33, rue du Docteur Finlay à PARIS 15^{ème}, d'après les plans fournis le 9/08/2017, le 24/08/2017, le 30/08/2017 et le 5/09/2017, établis par Pierre et Cédric VIGNERON & Partenaires, Architectes, 12-14 rue Lazare-Hoche, à BOULOGNE BILLANCOURT et annexés au présent état descriptif de division.

4-1 Base de **52 m²** environ, depuis la cote 164.00 NGF environ, et jusqu'à la cote 168.10 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier sous-sol.

4-2 Base de **20 m²** environ, depuis la cote 168.10 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier sous-sol, et jusqu'à la cote 171.63 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du rez-de-chaussée.

4-3 Base de **809 m²** environ, depuis les cotes 170.81, 170.98 et 171.63 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du rez-de-chaussée, altitude variable, et jusqu'à la cote 174.75 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier étage.

4-4 Base de **923 m²** environ, depuis la cote 174.75 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier étage, et jusqu'à la cote 177.32 N.G.F. environ, dessous des balcons du deuxième étage.

4-5 Base de **38 m²** environ, depuis la cote 175.58 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier étage de l'hôtel, et jusqu'à la cote 177.32 N.G.F. environ, dessous des balcons du deuxième étage.

4-6 Base de **962 m²** environ, depuis la cote 177.32 N.G.F. environ, dessous des balcons du deuxième étage et sans limitation de hauteur.

7.1.5. VOLUME NUMERO 5

L'immeuble considéré est constitué par le volume total résultant de la somme des volumes partiels dont chacun est défini comme suit, et localisé sous la teinte **vert foncé** sur les plans aménagés par Monsieur Daniel LEGRAND, Géomètre-Expert, 33, rue du Docteur Finlay à PARIS 15^{ème}, d'après les plans fournis le 9/08/2017, le 24/08/2017, le 30/08/2017 et le 5/09/2017, établis par Pierre et Cédric VIGNERON & Partenaires, Architectes, 12-14 rue Lazare-Hoche, à BOULOGNE BILLANCOURT et annexés au présent état descriptif de division.

5-1 Base de **33 m²** environ, depuis la cote 164.00 NGF environ, et jusqu'à la cote 168.09 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier sous-sol.

5-2 Base de **34 m²** environ, depuis la cote 168.09 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier sous-sol, et jusqu'à la cote 171.46 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du rez-de-chaussée, et y compris dans cette

JP NP NB

fraction la volée des marches numéros 11 à 15 de l'escalier E d'accès au premier sous-sol.

5-3 Base de **375 m²** environ, depuis les cotes 170.81 et 171.46 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du rez-de-chaussée, et jusqu'à la cote 174.75 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier étage.

5-4 Base de **2 m²** environ, ensemble de quatre poteaux, depuis la cote 171.44 N.G.F. environ, dessus de la dalle plafond du premier sous-sol, et jusqu'à la cote 174.55 N.G.F. environ, dessous de la dalle plancher du premier étage.

5-5 Base de **719 m²** environ, depuis la cote 174.75 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier étage, et jusqu'à la cote 177.32 N.G.F. environ, dessous des balcons du deuxième étage et inclus dans cette fraction la dalle plancher du premier étage au dessus du volume 20 à la cote 174.55.

5-6 Base de **737 m²** environ, depuis la cote 177.32 N.G.F. environ, dessous des balcons du deuxième étage, et sans limitation de hauteur.

7.1.6. VOLUME NUMERO 6

L'immeuble considéré est constitué par le volume total résultant de la somme des volumes partiels dont chacun est défini comme suit, et localisé sous la teinte **rose** sur les plans aménagés par Monsieur Daniel LEGRAND, Géomètre-Expert, 33, rue du Docteur Finlay à PARIS 15^{ème}, d'après les plans fournis le 9/08/2017, le 24/08/2017, le 30/08/2017 et le 5/09/2017, établis par Pierre et Cédric VIGNERON & Partenaires, Architectes, 12-14 rue Lazare-Hoche, à BOULOGNE BILLANCOURT et annexés au présent état descriptif de division.

6-1 Base de **1358 m²** environ, depuis les cotes 171.79 et 171.97 NGF environ, dessus de la dalle plancher du rez-de-chaussée, altitude variable et jusqu'à la cote 176.93 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier étage.

6-2 Base de **2 m²** environ, depuis la cote 176.93 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier étage, et sans limitation de hauteur.

6-3 Base de **3 m²** environ, depuis la cote 176.93 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier étage, et jusqu'à la cote 180.00 N.G.F. environ.

6-4 Base de **2 m²** environ, depuis la cote 176.93 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier étage, et sans limitation de hauteur.

7.1.7. VOLUME NUMERO 7

L'immeuble considéré est constitué par le volume total résultant de la somme des volumes partiels dont chacun est défini comme suit, et localisé sous la teinte **rose** sur les plans aménagés par Monsieur Daniel LEGRAND, Géomètre-Expert, 33, rue du Docteur Finlay à PARIS 15^{ème}, d'après les plans fournis le 9/08/2017, le 24/08/2017, le 30/08/2017, le 5/09/2017 et le 06/10/2017, établis par Pierre et Cédric VIGNERON & Partenaires, Architectes, 12-14 rue Lazare-Hoche, à BOULOGNE BILLANCOURT et annexés au présent état descriptif de division.

7-1 Base de **90 m²** environ, depuis la cote 171.97 NGF environ, dessus de la dalle plancher du rez-de-chaussée, et jusqu'à la cote 175.58 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier étage.

7-2 Base de **1 m²** environ, depuis la cote 175.58 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier étage, et sans limitation de hauteur.

NP
NB

7.1.8. VOLUME NUMERO 8

L'immeuble considéré est constitué par le volume total résultant de la somme des volumes partiels dont chacun est défini comme suit, et localisé sous la teinte **rose** sur les plans aménagés par Monsieur Daniel LEGRAND, Géomètre-Expert, 33, rue du Docteur Finlay à PARIS 15^{ème}, d'après les plans fournis le 9/08/2017, le 24/08/2017, le 30/08/2017 et le 5/09/2017, établis par Pierre et Cédric VIGNERON & Partenaires, Architectes, 12-14 rue Lazare-Hoche, à BOULOGNE BILLANCOURT et annexés au présent état descriptif de division.

8-1 Base de **194 m²** environ, depuis les cotes 170.87 et 171.44 NGF environ, dessus de la dalle plancher du rez-de-chaussée, altitude variable et jusqu'à la cote 174.75 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier étage.

8-2 Base de **1 m²** environ, depuis la cote 174.75 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier étage, et sans limitation de hauteur.

8-3 Base de **1 m²** environ, depuis la cote 174.75 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier étage, et sans limitation de hauteur.

7.1.9. VOLUME NUMERO 9

L'immeuble considéré est constitué par le volume total résultant de la somme des volumes partiels dont chacun est défini comme suit, et localisé sous la teinte **orange** sur les plans aménagés par Monsieur Daniel LEGRAND, Géomètre-Expert, 33, rue du Docteur Finlay à PARIS 15^{ème}, d'après les plans fournis le 9/08/2017, le 24/08/2017, le 30/08/2017 et le 5/09/2017, établis par Pierre et Cédric VIGNERON & Partenaires, Architectes, 12-14 rue Lazare-Hoche, à BOULOGNE BILLANCOURT et annexés au présent état descriptif de division.

9-1 Base de **20 m²** environ, depuis la cote 165.50 NGF environ, dessus de la dalle plancher du deuxième sous-sol et jusqu'à la cote 167.91 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier sous-sol.

9-2 Base de **2548 m²** environ, depuis la cote 164.00 NGF environ, et jusqu'à la cote 168.70 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier sous-sol.

9-3 Base de **1700 m²** environ, depuis la cote 164.00 NGF environ, et jusqu'aux cotes 167.91 à 168.13 N.G.F. environ, altitude variable, et non compris dans cette fraction la volée des marches numéros 11 à 15 de l'escalier E d'accès au premier sous-sol.

9-4 Base de **84 m²** environ, depuis les cotes 167.80 à 168.70 N.G.F. environ, dessus de la rampe parking d'accès au premier sous-sol, dalle en pente et jusqu'à la cote 171.79 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du rez-de-chaussée.

9-5 Base de **2442 m²** environ, depuis la cote 168.70 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier sous-sol, et jusqu'aux cotes 171.59, 171.68, 171.79 et 171.97 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du rez-de-chaussée, altitude variable et non compris dans cette fraction la fosse du décaissé du transformateur du rez-de-chaussée du volume 3.

9-6 Base de **1657 m²** environ, depuis les cotes 167.91 à 168.13 N.G.F. environ, altitude variable, et jusqu'aux cotes 170.81, 170.87, 170.98, 171.02, 171.46 et 171.63 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du rez-de-chaussée, altitude variable et non compris dans cette fraction la fosse du décaissé du transformateur du rez-de-chaussée du volume 12.

9-7 Base de **8 m²** environ, depuis la cote 170.87 NGF environ, dessus de la dalle plancher du rez-de-chaussée, et jusqu'à la cote 174.75 N.G.F. environ,

NP
NB

dessus de la dalle plancher du premier étage.

9-8 Base de **131 m²** environ, depuis la cote 171.79 NGF environ, dessus de la dalle plancher du rez-de-chaussée, et jusqu'à la cote 176.93 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier étage.

9-9 Base de **5 m²** environ, depuis la cote 171.97 NGF environ, dessus de la dalle plancher du rez-de-chaussée, et jusqu'à la cote 176.93 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier étage.

9-10 Base de **8 m²** environ, depuis la cote 171.79 NGF environ, dessus de la dalle plancher du rez-de-chaussée, et jusqu'à la cote 176.93 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier étage.

9-11 Base de **25 m²** environ, depuis la cote 171.79 NGF environ, dessus de la dalle plancher du rez-de-chaussée, et jusqu'à la cote 176.93 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier étage.

9-12 Base de **4 m²** environ, depuis la cote 171.97 NGF environ, dessus de la dalle plancher du rez-de-chaussée, et jusqu'à la cote 176.93 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier étage.

9-13 Base de **2 m²** environ, depuis la cote 171.59 NGF environ, dessus de la dalle plancher du rez-de-chaussée, et jusqu'à la cote 175.58 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier étage.

9-14 Base de **4 m²** environ, depuis la cote 171.59 NGF environ, dessus de la dalle plancher du rez-de-chaussée, et jusqu'à la cote 175.58 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier étage.

9-15 Base de **30 m²** environ, depuis la cote 171.59 NGF environ, dessus de la dalle plancher du rez-de-chaussée, et jusqu'aux cotes 174.75 et 175.58 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier étage, altitude variable.

9-16 Base de **4 m²** environ, depuis la cote 171.59 NGF environ, dessus de la dalle plancher du rez-de-chaussée, et jusqu'à la cote 174.75 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier étage.

9-17 Base de **4 m²** environ, depuis la cote 171.63 NGF environ, dessus de la dalle plancher du rez-de-chaussée, et jusqu'à la cote 174.75 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier étage.

9-18 Base de **12 m²** environ, depuis la cote 170.81 NGF environ, dessus de la dalle plancher du rez-de-chaussée, et jusqu'à la cote 174.75 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier étage.

9-19 Base de **6 m²** environ, depuis la cote 174.75 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier étage, et sans limitation de hauteur.

9-20 Base de **7 m²** environ, depuis la cote 176.93 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier étage, et jusqu'à la cote 180.00 N.G.F. environ.

7.1.10. VOLUME NUMERO 10

L'immeuble considéré est constitué par le volume total résultant de la somme des volumes partiels dont chacun est défini comme suit, et localisé sous la teinte **rouge** sur les plans aménagés par Monsieur Daniel LEGRAND, Géomètre-Expert, 33, rue du Docteur Finlay à PARIS 15^{ème}, d'après les plans fournis le 9/08/2017, le 24/08/2017, le 30/08/2017 et le 5/09/2017, établis par Pierre et Cédric VIGNERON & Partenaires, Architectes, 12-14 rue Lazare-Hoche, à BOULOGNE BILLANCOURT et annexés au présent état descriptif de division.

10-1 Base de **9 m²** environ, depuis la cote 171.79 NGF environ, dessus de la dalle plancher du rez-de-chaussée, et jusqu'à la cote 176.93 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier étage.

10-2 Base de **288 m²** environ, depuis la cote 176.93 N.G.F. environ, dessus

NP
NB

de la dalle plancher du premier étage, et jusqu'à la cote 180.00 N.G.F. environ.

10-3 Base de **298 m²** environ, depuis la cote 180.00 N.G.F. environ, et sans limitation de hauteur.

7.1.11. VOLUME NUMERO 11

L'immeuble considéré est constitué par le volume total résultant de la somme des volumes partiels dont chacun est défini comme suit, et localisé sous la teinte **rouge** sur les plans aménagés par Monsieur Daniel LEGRAND, Géomètre-Expert, 33, rue du Docteur Finlay à PARIS 15^{ème}, d'après les plans fournis le 9/08/2017, le 24/08/2017, le 30/08/2017 et le 5/09/2017, établis par Pierre et Cédric VIGNERON & Partenaires, Architectes, 12-14 rue Lazare-Hoche, à BOULOGNE BILLANCOURT et annexés au présent état descriptif de division.

11-1 Base de **221 m²** environ, depuis la cote 170.80 NGF environ, dessus de la dalle plancher du rez-de-chaussée, et jusqu'à la cote 174.75 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier étage.

11-2 Base de **233 m²** environ, depuis la cote 174.75 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier étage, et jusqu'à la cote 177.32 N.G.F. environ, dessous des balcons du deuxième étage.

11-3 Base de **214 m²** environ, depuis la cote 177.32 N.G.F. environ, dessous des balcons du deuxième étage, et sans limitation de hauteur.

7.1.12. VOLUME NUMERO 12

L'immeuble considéré est constitué par le volume total résultant de la somme des volumes partiels dont chacun est défini comme suit, et localisé sous la teinte **rouge** sur les plans aménagés par Monsieur Daniel LEGRAND, Géomètre-Expert, 33, rue du Docteur Finlay à PARIS 15^{ème}, d'après les plans fournis le 9/08/2017, le 24/08/2017, le 30/08/2017 et le 5/09/2017, établis par Pierre et Cédric VIGNERON & Partenaires, Architectes, 12-14 rue Lazare-Hoche, à BOULOGNE BILLANCOURT et annexés au présent état descriptif de division.

Base de **68 m²** environ, depuis la cote 171.02 NGF environ, dessus de la dalle plancher du rez-de-chaussée, et jusqu'à la cote 174.75 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier étage, compris dans cette fraction la fosse du décaissé du transformateur du rez-de-chaussée.

7.1.13. VOLUME NUMERO 13

L'immeuble considéré est constitué par le volume total résultant de la somme des volumes partiels dont chacun est défini comme suit, et localisé sous la teinte **rouge** sur les plans aménagés par Monsieur Daniel LEGRAND, Géomètre-Expert, 33, rue du Docteur Finlay à PARIS 15^{ème}, d'après les plans fournis le 9/08/2017, le 24/08/2017, le 30/08/2017 et le 5/09/2017,, établis par Pierre et Cédric VIGNERON & Partenaires, Architectes, 12-14 rue Lazare-Hoche, à BOULOGNE BILLANCOURT et annexés au présent état descriptif de division.

13-1 Base de **4682 m²** environ, sans limitation de profondeur, et jusqu'à la cote 164.00 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier sous-sol.

13-2 Base de **20 m²** environ, sans limitation de profondeur, et jusqu'à la cote

NP
JP NB

165.50 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du deuxième sous-sol.
 13-3 Base de **84 m²** environ, depuis la cote 164.00 NGF environ, et jusqu'aux cotes 167.80 à 168.70 N.G.F. environ, dessus de la rampe parking d'accès au premier sous-sol, dalle en pente.

7.1.14. VOLUME NUMERO 14

L'immeuble considéré est constitué par le volume total résultant de la somme des volumes partiels dont chacun est défini comme suit, et localisé sous la teinte **rouge** sur les plans aménagés par Monsieur Daniel LEGRAND, Géomètre-Expert, 33, rue du Docteur Finlay à PARIS 15^{ème}, d'après les plans fournis le 9/08/2017, le 24/08/2017, le 30/08/2017 et le 5/09/2017, établis par Pierre et Cédric VIGNERON & Partenaires, Architectes, 12-14 rue Lazare-Hoche, à BOULOGNE BILLANCOURT et annexés au présent état descriptif de division.

14-1 Base de **92 m²** environ, depuis la cote 168.70 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier sous-sol, et jusqu'aux cotes 171.79 et 171.97 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du rez-de-chaussée, altitude variable.

14-2 Base de **4 m²** environ, depuis la cote 171.79 NGF environ, dessus de la dalle plancher du rez-de-chaussée, et sans limitation de hauteur

7.1.15. VOLUME NUMERO 15

L'immeuble considéré est constitué par le volume défini comme suit, et localisé sous la teinte **rouge** sur les plans aménagés par Monsieur Daniel LEGRAND, Géomètre-Expert, 33, rue du Docteur Finlay à PARIS 15^{ème}, d'après les plans fournis le 9/08/2017, le 24/08/2017, le 30/08/2017 et le 5/09/2017, établis par Pierre et Cédric VIGNERON & Partenaires, Architectes, 12-14 rue Lazare-Hoche, à BOULOGNE BILLANCOURT et annexés au présent état descriptif de division.

Base de **45 m²** environ, depuis la cote 168.70 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier sous-sol, et jusqu'à la cote 171.79 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du rez-de-chaussée.

7.1.16. VOLUME NUMERO 16

L'immeuble considéré est constitué par le volume défini comme suit, et localisé sous la teinte **rouge** sur les plans aménagés par Monsieur Daniel LEGRAND, Géomètre-Expert, 33, rue du Docteur Finlay à PARIS 15^{ème}, d'après les plans fournis le 9/08/2017, le 24/08/2017, le 30/08/2017 et le 5/09/2017, établis par Pierre et Cédric VIGNERON & Partenaires, Architectes, 12-14 rue Lazare-Hoche, à BOULOGNE BILLANCOURT et annexés au présent état descriptif de division.

Base de **32 m²** environ, depuis la cote 168.70 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier sous-sol, et jusqu'à la cote 171.97 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du rez-de-chaussée.

7.1.17. VOLUME NUMERO 17

L'immeuble considéré est constitué par le volume total résultant de la somme

NP
JP NB

des volumes partiels dont chacun est défini comme suit, et localisé sous la teinte **rouge** sur les plans aménagés par Monsieur Daniel LEGRAND, Géomètre-Expert, 33, rue du Docteur Finlay à PARIS 15^{ème}, d'après les plans fournis le 9/08/2017, le 24/08/2017, le 30/08/2017 et le 5/09/2017, établis par Pierre et Cédric VIGNERON & Partenaires, Architectes, 12-14 rue Lazare-Hoche, à BOULOGNE BILLANCOURT et annexés au présent état descriptif de division.

Base de **34 m²** environ, depuis la cote 167.91 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier sous-sol, et jusqu'à la cote 170.87 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du rez-de-chaussée.

7.1.18. VOLUME NUMERO 18

L'immeuble considéré est constitué par le volume total résultant de la somme des volumes partiels dont chacun est défini comme suit, et localisé sous la teinte **rouge** sur les plans aménagés par Monsieur Daniel LEGRAND, Géomètre-Expert, 33, rue du Docteur Finlay à PARIS 15^{ème}, d'après les plans fournis le 9/08/2017, le 24/08/2017, le 30/08/2017 et le 5/09/2017, établis par Pierre et Cédric VIGNERON & Partenaires, Architectes, 12-14 rue Lazare-Hoche, à BOULOGNE BILLANCOURT et annexés au présent état descriptif de division.

Base de **27 m²** environ, depuis la cote 167.91 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier sous-sol, et jusqu'à la cote 171.44 N.G.F. environ, dessus de la dalle plafond du premier sous-sol.

7.1.19. VOLUME NUMERO 19

L'immeuble considéré est constitué par le volume total résultant de la somme des volumes partiels dont chacun est défini comme suit, et localisé sous la teinte **rouge** sur les plans aménagés par Monsieur Daniel LEGRAND, Géomètre-Expert, 33, rue du Docteur Finlay à PARIS 15^{ème}, d'après les plans fournis le 9/08/2017, le 24/08/2017, le 30/08/2017 et le 5/09/2017, établis par Pierre et Cédric VIGNERON & Partenaires, Architectes, 12-14 rue Lazare-Hoche, à BOULOGNE BILLANCOURT et annexés au présent état descriptif de division.

19-1 Base de **33 m²** environ, depuis la cote 168.10 NGF environ, dessus de la dalle plancher du premier sous-sol et jusqu'à la cote 171.63 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du rez-de-chaussée.

19-2 Base de **1 m²** environ, depuis la cote 171.63 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du rez-de-chaussée et sans limitation de hauteur.

7.1.20. VOLUME NUMERO 20

L'immeuble considéré est constitué par le volume total résultant de la somme des volumes partiels dont chacun est défini comme suit, et localisé sous la teinte **jaune** sur les plans aménagés par Monsieur Daniel LEGRAND, Géomètre-Expert, 33, rue du Docteur Finlay à PARIS 15^{ème}, d'après les plans fournis le 9/08/2017, le 24/08/2017, le 30/08/2017 et le 5/09/2017, établis par Pierre et Cédric VIGNERON & Partenaires, Architectes, 12-14 rue Lazare-Hoche, à BOULOGNE BILLANCOURT et annexés au présent état descriptif de division.

Base de **74 m²** environ, depuis la cote 171.44 NGF environ, dessus de la dalle

JP NP
AB

plancher du rez-de-chaussée, et jusqu'à la cote 174.55 N.G.F. environ, dessous de la dalle plancher du premier étage.

7.1.21. VOLUME NUMERO 21

L'immeuble considéré est constitué par le volume total résultant de la somme des volumes partiels dont chacun est défini comme suit, et localisé sous la teinte **jaune** sur les plans aménagés par Monsieur Daniel LEGRAND, Géomètre-Expert, 33, rue du Docteur Finlay à PARIS 15^{ème}, d'après les plans fournis le 9/08/2017, le 24/08/2017, le 30/08/2017, le 5/09/2017 et le 06/10/2017, établis par Pierre et Cédric VIGNERON & Partenaires, Architectes, 12-14 rue Lazare-Hoche, à BOULOGNE BILLANCOURT et annexés au présent état descriptif de division.

21-1 Base de **361 m²** environ, depuis la cote 171.68 NGF environ, dessus de la dalle plancher du rez-de-chaussée, et jusqu'à la cote 178.74 N.G.F. environ, dessous de la retombée de poutre du deuxième étage, sous le passage couvert.

21-2 Base de **284 m²** environ, depuis la cote 178.74 N.G.F. environ, dessous de la retombée de poutre du deuxième étage, sous le passage couvert et sans limitation de hauteur.

7.1.22. VOLUME NUMERO 22

L'immeuble considéré est constitué par le volume total résultant de la somme des volumes partiels dont chacun est défini comme suit, et localisé sous la teinte **orange** sur les plans aménagés par Monsieur Daniel LEGRAND, Géomètre-Expert, 33, rue du Docteur Finlay à PARIS 15^{ème}, d'après les plans fournis le 9/08/2017, le 24/08/2017, le 30/08/2017 et le 5/09/2017, établis par Pierre et Cédric VIGNERON & Partenaires, Architectes, 12-14 rue Lazare-Hoche, à BOULOGNE BILLANCOURT et annexés au présent état descriptif de division.

Base de **27 m²** environ, depuis la cote 171.63 NGF environ, dessus de la dalle plancher du rez-de-chaussée, et jusqu'à la cote 174.75 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier étage.

JP
NP
NB

7.1.23. VOLUME NUMERO 23

L'immeuble considéré est constitué par le volume total résultant de la somme des volumes partiels dont chacun est défini comme suit, et localisé sous la teinte **jaune** sur les plans aménagés par Monsieur Daniel LEGRAND, Géomètre-Expert, 33, rue du Docteur Finlay à PARIS 15^{ème}, d'après les plans fournis le 9/08/2017, le 24/08/2017, le 30/08/2017 et le 5/09/2017, établis par Pierre et Cédric VIGNERON & Partenaires, Architectes, 12-14 rue Lazare-Hoche, à BOULOGNE BILLANCOURT et annexés au présent état descriptif de division.

Base de 4 m² environ, sans limitation de profondeur, et sans limitation de hauteur.

7.2. TABLEAU RECAPITULATIF

L'état descriptif de division qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après, conformément à l'article 71-5 du décret numéro 55-1350 du quatorze octobre mil neuf cent cinquante-cinq, modifié par le décret numéro 2012-1462 du vingt-six décembre deux mille douze, article 25.

N° de Volume	Indice	Destination sommaire	Niveau	Surface	Altitude inférieure (NGF)	Altitude supérieure (NGF)
1	1	Bâtiment A	1 ^{er} S/SOL	32 m ²	164.00	168.70
	2		1 ^{er} S/SOL	29 m ²	168.70	171.79 et 171.97
	3		RDC	113 m ²	171.97	176.93
	4		1 ^{er}	793 m ²	176.93	SLH
2	1	Bâtiments B et C	1 ^{er} S/SOL	152 m ²	164.00	168.70
	2		1 ^{er} S/SOL	81 m ²	164.00	168.70
	3		1 ^{er} S/SOL	33 m ²	168.70	171.79
	4		1 ^{er} S/SOL	14 m ²	168.70	171.97
	5		RDC	133 m ²	171.79	176.93
	6		RDC	93 m ²	171.97	176.93
	7		RDC, 1 ^{er}	1 m ²	171.68	178.74
	8		1 ^{er}	784 m ²	176.93	178.74
	9		2 ^{ème}	867 m ²	178.74	SLH
3	1	Hôtel	1 ^{er} S/SOL	112 m ²	168.70	171.59
	2		1 ^{er} S/SOL	14 m ²	168.70	171.59
	3		RDC	532 m ²	171.59	174.75 et 175.58
	4		1 ^{er}	534 m ²	175.58	178.74
	5		2 ^{ème}	529 m ²	178.74	SLH
4	1	Bâtiment D	1 ^{er} S/SOL	52 m ²	164.00	168.10
	2		1 ^{er} S/SOL	20 m ²	168.10	171.63
	3		RDC	809 m ²	170.81, 170.98 et 171.63	174.75
	4		1 ^{er}	923 m ²	174.75	177.32
	5		1 ^{er}	38 m ²	175.58	177.32
	6		2 ^{ème}	962 m ²	177.32	SLH
5	1	Bâtiment E	1 ^{er} S/SOL	33 m ²	164.00	168.09

Handwritten signatures and initials in blue ink.

N° de Volume	Indice	Destination sommaire	Niveau	Surface	Altitude inférieure (NGF)	Altitude supérieure (NGF)
	2		1 ^{er} S/SOL	34 m ²	168.09	171.46
	3		RDC	375 m ²	170.81 et 171.46	174.75
	4		RDC	2 m ²	171.44	174.55
	5		1 ^{er}	719 m ²	174.75	177.32 et 174.55
	6		2 ^{ème}	737m ²	177.32	SLH
6	1	Commerces 1, 2 et 3	RDC	1358 m ²	171.79 et 171.97	176.93
	2		1 ^{er}	2 m ²	176.93	SLH
	3		1 ^{er}	3 m ²	176.93	180.00
	4		1 ^{er}	2 m ²	176.93	SLH
7	1	Commerce 4	RDC	90 m ²	171.97	175.58
	2		1 ^{er}	1 m ²	175.58	SLH
8	1	Commerces 5 et 6	1 ^{er}	194 m ²	170.87 et 171.44	174.75
	2		RDC	1 m ²	174.75	SLH
	3		1 ^{er}	1 m ²	174.75	SLH
9	1	Parking	2 ^{ème} S/SOL	20 m ²	165.50	167.91
	2		1 ^{er} S/SOL	2548 m ²	164.00	168.70
	3		1 ^{er} S/SOL	1700 m ²	164.00	167.91 à 168.13
	4		1 ^{er} S/SOL	84 m ²	167.80 à 168.70	171.79
	5		1 ^{er} S/SOL	2442 m ²	168.70	171.59, 171.68, 171.79 et 171.97
	6		RDC	1657 m ²	167.91 à 168.13	170.81, 170.87, 170.98, 171.02, 171.46 et 171.63
	7		RDC	8 m ²	170.87	174.75
	8		RDC	131 m ²	171.79	176.93
	9		RDC	5 m ²	171.97	176.93
	10		RDC	8 m ²	171.79	176.93
	11		RDC	25 m ²	171.79	176.93
	12		RDC	4 m ²	171.97	176.93
	13		RDC	2 m ²	171.59	175.58
	14		RDC	4 m ²	171.59	175.58
	15		RDC	30 m ²	171.59	174.75 et 175.58
	16		RDC	4 m ²	171.59	174.75
	17		RDC	4 m ²	171.63	174.75
	18		RDC	12 m ²	170.81	174.75
	19		1 ^{er}	6 m ²	174.75	SLH
	20		1 ^{er}	7 m ²	176.93	180.00
10	1	Toiture-	RDC	9 m ²	171.79	176.93

MP
JP NB

N° de Volume	Indice	Destination sommaire	Niveau	Surface	Altitude inférieure (NGF)	Altitude supérieure (NGF)
	2	terrasse	1 ^{er}	288 m ²	176.93	180.00
	3		Sursol	298 m ²	180.00	SLH
11	1	Jardin sur dalle	RDC	221 m ²	170.80	174.75
	2		1 ^{er}	233 m ²	174.75	177.32
	3		2 ^{ème}	214 m ²	177.32	SLH
12		Locaux techniques	RDC	68 m ²	171.02	174.75
13	1	Tréfonds	Tréfonds	4682 m ²	SLP	164.00
	2		Tréfonds	20 m ²	SLP	165.50
	3		1 ^{er} S/SOL	84 m ²	164.00	167.80 à 168.70
14	1	Local technique	1 ^{er} S/SOL	92 m ²	168.70	171.79 et 171.97
	2		RDC	4 m ²	171.79	SLH
15		Local technique	RDC	45 m ²	168.70	171.79
16		Local technique	1 ^{er} S/SOL	32 m ²	168.70	171.97
17		Local technique	1 ^{er} S/SOL	34 m ²	167.91	170.87
18		Local technique	1 ^{er} S/SOL	27 m ²	167.91	171.44
19	1	Local technique	1 ^{er} S/SOL	33 m ²	168.10	171.63
	2		RDC, Sursol	1 m ²	171.63	SLH
20		Circulations piétons	RDC	74 m ²	171.44	174.55
21	1	Circulations piétons	RDC	361 m ²	171.68	178.74
	2		2 ^{ème}	284 m ²	178.74	SLH
22		Conciergerie	RDC	27 m ²	171.63	174.75
23		Circulations piétons	Tréfonds au sursol	4 m ²	SLP	SLH

SLP : sans limitation de profondeur

SLH : sans limitation de hauteur

ARTICLE 8. DROITS ET OBLIGATIONS RESULTANT DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

8.1. PRINCIPES GENERAUX

1°) - L'identification des Volumes de l'Ensemble Immobilier ci-dessus ne crée aucune indivision d'une partie quelconque de ce dernier. En conséquence, il n'est attribué aucune quote-part indivise aux Volumes créés, ces derniers étant entièrement indépendants en dehors des relations de servitudes existant entre eux, ainsi qu'il sera dit ci-après.

2°) - Chacun des propriétaires de Volumes sera propriétaire des ouvrages, constructions, aménagements ou autre qu'il réalisera ou fera réaliser à l'intérieur de son volume avec tous les attributs que comporte le droit de

NP
NB

propriété, aucun des propriétaires d'un Volume ne pouvant revendiquer un droit d'accession quelconque sur un autre Volume.

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

En conséquence, chaque propriétaire pourra toujours modifier le ou les volumes lui appartenant sous la seule réserve de ne pas porter atteinte aux droits des autres propriétaires de volumes.

Il pourra également, et sous la même réserve, modifier la destination des constructions édifiées au sein de chaque volume, sous réserve de l'obtention des autorisations administratives le cas échéant nécessaires, et en modifier la distribution intérieure, les conditions de jouissance ou l'affectation, sous réserve du respect des stipulations des présentes, des restrictions et servitudes pouvant résulter de son titre de propriété, des autorisations administratives obtenues, et d'une manière générale de la réglementation applicable en pareille matière. En cas de destruction des constructions situées à l'intérieur d'un volume, pour quelque cause que ce soit, le propriétaire du volume aura le droit d'édifier des constructions nouvelles en considération des mêmes éléments que ci-dessus, et aura les mêmes droits sur ces nouvelles constructions, sauf à requérir toutes autorisations administratives qui seront alors nécessaires et à respecter les dispositions du présent état descriptif de division.

Chaque propriétaire pourra par suite réaliser sur ses ouvrages ou locaux tous travaux quelconques, à la condition expresse qu'ils n'affectent en rien la solidité de l'ensemble immobilier et l'usage des éléments de celui-ci appartenant à d'autres propriétaires.

Lorsque les travaux envisagés affectent l'usage d'éléments de l'ensemble immobilier appartenant à d'autres propriétaires, ils ne pourront être entrepris qu'avec l'accord préalable et écrit de ces propriétaires.

A titre général, il est ici précisé que les constructions, installations, aménagements et tous les travaux qui seront réalisés par chacun des propriétaires de volume à l'intérieur du volume le constituant, devront l'être conformément aux stipulations et conditions résultant des différentes autorisations administratives de construire qui seront nécessaires pour leur réalisation ; le tout avec obligation de respecter les droits et charges réciproques de chacun des propriétaires de volume résultant notamment des documents susvisés et des présentes, et d'une manière générale l'harmonie de l'ensemble immobilier.

Chaque propriétaire devra respecter les règles de sécurité en ce qui concerne plus particulièrement le problème de coupe-feu et de tenue au feu de ses ouvrages.

En cas de destruction des constructions pour quelque cause que ce soit, le propriétaire d'un Volume aura le droit d'édifier des constructions nouvelles, sauf à requérir toutes autorisations administratives qui seront alors nécessaires et à respecter les dispositions du présent état descriptif de division. En outre, le propriétaire d'un Volume a l'obligation de reconstruire

NP
NB

son Volume ou d'abandonner son droit pour permettre au propriétaire du Volume supérieur de réaliser ses constructions.

3°) - Chacun des propriétaires des Volumes de l'Ensemble Immobilier pourra jouir et disposer librement des ouvrages qui en dépendent à condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires, ni causer de troubles de jouissance, et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'Ensemble Immobilier.

Chaque propriétaire pourra notamment céder librement les ouvrages dépendant du ou des Volumes qui lui appartiennent, en totalité ou en partie, à un ou plusieurs acquéreurs.

Chaque propriétaire pourra encore installer toutes plaques, enseignes, réclames, panneaux, ou affiches quelconques, à titre momentané ou permanent, que ce soit en façade, sur un mur, au sol, sur des espaces extérieurs, ou même à l'intérieur de locaux mais destinés à être vus de l'extérieur, sous réserve des autorisations administratives nécessaires le cas échéant.

4°) - Chacun des propriétaires de Volumes pourra procéder à toutes subdivisions de son volume et constituer sur l'un quelconque des Volumes, toute copropriété, le tout sans l'accord ni l'intervention du ou des propriétaires des autres Volumes, sauf à maintenir et respecter les conditions et servitudes résultant des présentes.

Toutefois, dans un but de simplification et afin d'éviter toute erreur de numérotage, l'état descriptif de division de la copropriété qui pourra être créée sur un volume devra comprendre un numérotage des Volumes dans les séries convenables.

8.2. ENTRETIEN - REPARATION – REFECTION DES OUVRAGES

8.2.1. OBLIGATION GENERALE D'ENTRETIEN ET REPARATION

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

En outre, il devra prendre toutes dispositions utiles afin de ne pas causer de dommage aux autres propriétaires de locaux qui résulteraient d'un défaut d'entretien ou d'une quelconque négligence en cette matière.

Sans déroger aux stipulations ci-dessus stipulées, il est précisé que l'entretien, les réparations et les réfections éventuelles des dalles (jusque et y compris leur couche de protection d'étanchéité), des murs et des structures porteuses nécessaires à la constitution des différents volumes seront assurés par le propriétaire du volume dans lequel ils ont été réalisés.

Le propriétaire de chaque volume restant seul propriétaire de tous revêtements qu'il jugera bon de faire établir sur la dalle lui servant de sol ou de plafond, ainsi que sur les murs séparatifs, en supportera seul les frais d'établissement, d'entretien, de réfection et de remplacement.

JP NP
NB

En application du principe ci-dessus, il est arrêté ce qui suit :

1. Entretien des murs

Lorsqu'un mur appartient en totalité au propriétaire d'un volume, ce dernier en assure l'entretien, les réparations de toutes natures y afférentes ainsi que, le cas échéant, la reconstruction à l'identique. Toutefois, le propriétaire d'un volume qui n'est pas propriétaire du mur séparatif a à sa charge l'entretien du revêtement de la partie du mur se trouvant vers son volume, notamment pour la réfection des enduits, peintures ou autres revêtements.

Lorsqu'un mur est mitoyen entre deux Volumes, les deux propriétaires des volumes concernés en assurent, en application du régime juridique de la mitoyenneté (articles 653 et suivants ci-dessus visés) l'entretien, les réparations de toutes natures y afférentes ainsi que, le cas échéant, la reconstruction à l'identique.

2. Entretien des voiles et poteaux porteurs

Le propriétaire du Volume dans lequel sont situés les voiles et poteaux porteurs en assure l'entretien, les réparations de toutes natures y afférentes ainsi que, le cas échéant, la reconstruction à l'identique.

Les dépenses d'entretien, réparation et remplacement des fondations seront supportées par l'ensemble des propriétaires de l'Ensemble immobilier, au prorata de la surface de plancher de chacun des volumes ; sans préjudice pour le propriétaire du lot supérieur de l'obligation de respecter les charges maximales pour lesquelles les structures porteuses ont été réalisées.

3. Entretien des dalles

Lorsqu'une dalle, inférieure ou supérieure, appartient au propriétaire du Volume qu'elle délimite, ce dernier en assure la totalité de l'entretien, les réparations de toutes natures y afférentes ainsi que, le cas échéant, la reconstruction à l'identique. Toutefois, le propriétaire d'un volume contigu qui n'est pas propriétaire de la dalle séparative a à sa charge l'entretien du revêtement de la partie de la dalle se trouvant vers son volume, notamment pour la réfection des revêtements de ladite dalle.

Si le propriétaire des dalles et autres éléments de structure négligeait d'assurer l'entretien de ces ouvrages et menaçait par la même la solidité de l'ensemble, les autres propriétaires auront la faculté de faire exécuter ces travaux aux frais du propriétaire des ouvrages concernés, un mois après une simple mise en demeure restée sans effet. Ils bénéficieront dans ce cas de tous droits de passage et d'accès utile.

4. Entretien des réseaux

Par exception au principe ci-dessus énoncé sous le premier alinéa du présent article, les réseaux, canalisations, éléments d'équipement qui assurent exclusivement la desserte d'un volume mais qui sont situés, à titre de servitude, dans un autre volume, seront la propriété du propriétaire du volume dont ils assurent la desserte ; lequel en assumera l'entretien et la réparation à ses frais exclusifs.

NP
JP NB

Toutefois, lorsque ces divers réseaux et canalisations sont, sur une partie de leur parcours, communs à plusieurs volumes, ou lorsqu'un appareillage est commun à plusieurs volumes, ces différents éléments sont indivis entre les propriétaires des volumes concernés.

Les frais d'établissement et d'entretien des réseaux d'écoulement d'eaux pluviales, sont à la charge du volume supérieur, tout au moins tant qu'ils ne se regroupent pas avec des réseaux provenant d'autres volumes.

5. Dispositions diverses

Chaque propriétaire de volume est tenu de pourvoir, à ses frais exclusifs, au parfait entretien des locaux qui lui appartiennent ainsi qu'aux réparations et au remplacement, s'il devient nécessaire, de tout ce qui constitue sa propriété, en ce compris les éléments techniques de délimitation de son volume qui ont été définis comme lui appartenant, de façon telle qu'ils n'affectent à aucun moment la solidité de l'Ensemble Immobilier et la sécurité de ses occupants et qu'ils n'entravent pas l'utilisation normale des autres parties de l'Ensemble Immobilier.

Il veillera notamment au parfait entretien des façades des ouvrages s'inscrivant au sein de son volume, de sorte que celles-ci s'harmonisent avec l'Ensemble Immobilier et à maintenir en parfait état les éléments de sécurité se trouvant dans son volume (coupe-feu, pare-flamme) conformément à la réglementation en vigueur.

Chaque propriétaire de volume paiera les primes de toutes assurances qu'il pourra personnellement contracter ; notamment les primes concernant l'assurance dommages ouvrages imposée lors de la réalisation de la construction à l'intérieur de son volume, l'assurance responsabilité décennale et l'assurance responsabilité civile ainsi que les primes correspondant à l'assurance multirisques de la construction une fois que celle-ci sera réalisée.

Il acquittera les impôts et taxes émis à son nom du fait de son droit de propriété, ainsi que les redevances de location ainsi que les frais d'achat, d'entretien et de remplacement de tous compteurs individuels.

Le cas échéant, en cas de destruction d'un volume inférieur, son propriétaire supportera seul tous les frais afférents à sa reconstruction, même si ce n'est que pour maintenir la construction d'un volume supérieur sans nuire à ce qui sera dit ci-après sous l'article 11 du Cahier des Charges et Servitudes.

Compte tenu de la servitude d'appui, les désordres structurels, s'ils ne sont pas du fait du propriétaire du volume dans lequel le désordre existe, seront à la charge des volumes concernés suivant les dires d'experts

Chaque propriétaire supportera seul les dépenses résultant de désordres causés à des biens collectifs ou aux constructions ou équipements d'un autre volume et dont l'origine serait de son seul fait (inobservation des dispositions du cahier des charges et de ses règles d'usage, malveillance...).

JP NP
NB

8.2.2. OUVRAGES ET EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF

La gestion, l'entretien et la réparation des ouvrages et équipements de l'Ensemble Immobilier présentant, le cas échéant, un intérêt collectif pour l'ensemble de ses propriétaires ou pour certains d'entre eux, seront assurés par une Association Syndicale Libre régie par l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004, ratifiée par la loi n° 2004-1343 du 9 décembre 2004, le décret n° 2006-504 du 3 mai 2006 pris pour son application, et les articles L 322-1 et suivants du Code de l'urbanisme groupant les propriétaires des terrains et volumes compris dans l'assiette de l'Opération de Construction.

En conséquence, les propriétaires de l'Ensemble Immobilier en deviendront membres de plein droit par la seule conclusion des conventions ou par la seule survenance des événements leur conférant un droit de propriété sur l'un des éléments de l'Ensemble Immobilier.

8.3. TRAVAUX - MODIFICATIONS

Chaque propriétaire pourra réaliser sur ses ouvrages ou locaux tous travaux quelconques, toutes modifications mineures de et dans son volume sans l'accord ni l'intervention du ou des propriétaires des autres volumes, à la condition expresse qu'ils n'affectent en rien la solidité de l'Ensemble Immobilier et l'usage des éléments de celui-ci appartenant à d'autres propriétaires, en prenant les dispositions utiles pour limiter, autant que cela puisse se faire, dans le cadre des règles usuellement acceptées en matière de constructions d'immeubles, les nuisances encourues par les autres propriétaires, et sauf à maintenir et respecter les conditions et servitudes résultant des présentes.

Les désignations des constructions qui précèdent ne constituent nullement une affectation définitive d'occupation, laquelle pourra être modifiée par le propriétaire des constructions sans en référer aux propriétaires des autres Volumes, après obtention des autorisations administratives sous la seule réserve que les changements éventuels d'affectation ne créent pas de surcharges, non prévues à l'origine pour les constructions des Volumes du dessous. S'il survenait de telles surcharges par suite d'une modification des constructions, le propriétaire du Volume du dessus devrait prendre à sa charge, tant au niveau de la maîtrise d'ouvrage que sur le plan financier, les travaux de confortation rendus nécessaires dans le Volume du dessous.

Lorsque les travaux envisagés sont susceptibles d'affecter la solidité de l'Ensemble Immobilier, ils ne pourront être entrepris qu'avec l'accord préalable et écrit de tous les autres propriétaires concernés. Il pourra être exigé que les travaux soient réalisés sous le contrôle du ou des architectes de l'Ensemble Immobilier dont les honoraires seront à la charge de l'auteur des travaux en cause.

Lorsque les travaux envisagés affectent l'usage d'éléments de l'Ensemble Immobilier appartenant à d'autres propriétaires, ils ne pourront être entrepris qu'avec l'accord préalable et écrit de ces propriétaires.

Si les travaux envisagés affectent à la fois la solidité de l'Ensemble Immobilier et l'usage des éléments de celui-ci appartenant à d'autres propriétaires, les

JP NP
NB

dispositions figurant aux deux alinéas qui précèdent seront applicables cumulativement.

L'ensemble des travaux d'amélioration, de modification ou de reconstruction des ouvrages de l'Ensemble Immobilier devront obligatoirement être exécutés en respectant :

- les limites des Volumes dont dépendent ces ouvrages, telles qu'elles sont définies ci-dessus ;
- les servitudes générales et celles instituées aux termes des présentes ;
- les autorisations administratives éventuellement nécessaires et les règles de sécurité en vigueur ;
- et éventuellement, les conventions diverses conclues par chaque propriétaire lors de son acquisition.

Chaque propriétaire de volume pourra, sans l'accord des propriétaires des autres volumes, mais sous réserve de leurs droits qu'elle qu'en soit la nature, de ceux de leurs ayants-cause et de ceux des tiers :

- diviser un lot en deux ou plusieurs nouveaux lots ;
- réunir deux ou plusieurs lots contigus.

L'état descriptif sera modifié en conséquence et cette modification sera publiée par son auteur au bureau des hypothèques.

Le propriétaire d'un volume pourra toujours, sans l'accord ni l'intervention des autres propriétaires de volumes soumettre au régime de la copropriété les ouvrages édités dans son volume et établir à cette fin tout état descriptif de division et règlement de copropriété, sauf à maintenir et respecter les servitudes et obligations résultant de présentes.

Délai de prévenance et modalité d'exécution de tous travaux

Il est ici précisé qu'avant l'exécution de tous travaux susceptibles de porter atteinte à la jouissance paisible de l'ensemble immobilier par un propriétaire de volume, ce dernier devra en informer préalablement les co-volumiers au moins un mois avant le démarrage prévisible de ces derniers. Cette information devra être accompagnée des modalités techniques de mise en œuvre. Les co-volumiers auront alors la possibilité de faire part de leurs remarques afin qu'il y ait une concertation préalable afin de limiter les nuisances des occupants (notamment accessibilité des volumes, de la visibilité et des nuisances sonores).

NP
NB

- 2^{ème} partie -**CAHIER DES CHARGES ET SERVITUDES GENERALES
IMPOSEES AUX PROPRIETAIRES DES DIFFERENTS
VOLUMES DEPENDANT DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER****ARTICLE 9. CHAMP D'APPLICATION DU PRESENT CAHIER DES CHARGES**

Le présent cahier des charges sera applicable à tous les Volumes quels qu'ils soient, définis dans l'état descriptif de division ci-dessus ou qui seraient issus de leur subdivision ou de leur réunion ultérieure.

Les dispositions ci-après s'imposeront de plein droit à tout titulaire d'un droit de propriété, d'un droit réel ou d'un droit de jouissance sur un Volume ou une partie de Volume compris dans l'Ensemble Immobilier, ainsi qu'à leurs ayants droit ou ayants cause, du seul fait de la publication du présent acte au fichier immobilier (et antérieurement même à cette publication si le titulaire d'un des droits susvisés en a eu préalablement connaissance et a adhéré aux obligations qui en résultent).

ARTICLE 10. SERVITUDES

D'une façon générale, les propriétaires des différents Volumes devront respecter toutes les servitudes qui grèvent, peuvent ou pourront grever l'Ensemble Immobilier, qu'elles soient d'origine conventionnelle ou légale, civile ou administrative.

10.1. PRINCIPES

En raison de la superposition et de l'imbrication des différents ouvrages composant l'ensemble immobilier et afin d'en permettre une utilisation rationnelle, les propriétaires des ouvrages réalisés à l'intérieur desdits Volumes devront souffrir et respecter, à titre réel et perpétuel et, sans aucune indemnité, les servitudes tant générales que particulières ci-après instituées nécessaires au fonctionnement de l'ensemble immobilier objet du présent acte, notamment, en ce qui concerne toutes les canalisations et réseaux divers devant desservir l'ensemble immobilier tels eau, électricité, télévision, téléphone, assainissement, eaux usagées, eaux pluviales, égouts et autres; ainsi que celles qui pourraient être ultérieurement constituées d'un commun accord entre les propriétaires de volumes.

Ces servitudes s'exerceront aux endroits les moins dommageables.

Les parties superposées de chacun des Volumes sont grevées réciproquement au titre de servitudes réelles et perpétuelles, de toutes servitudes d'appui et d'accrochage sur les dalles séparatives et structures porteuses afin de permettre la réalisation des constructions et aménagements prévus à l'intérieur de chacun desdits Volumes.

NP

JP NB

Au regard des obligations réelles qui découleront de ces servitudes, chacun des volumes de l'ensemble immobilier sera considéré à l'égard des autres comme fonds servant et fonds dominant et réciproquement. Par le seul fait de l'acquisition de ces volumes, leurs propriétaires seront réputés accepter et consentir les servitudes en cause, sans aucune indemnité quelconque, et sans que ceux-ci puissent se prévaloir de l'extinction des servitudes en cause en vertu de l'article 705 du Code civil, lesquelles demeureront en cas de réunion dans la même main des fonds servant et dominant, par destination du père de famille.

Par ailleurs, en cas de subdivision de volumes, il appartiendra au propriétaire du ou des Volumes concernés de créer toutes les servitudes qu'impliquent l'imbrication et l'utilisation fonctionnelle des Volumes issus de pareille subdivision.

Il est ici rappelé que l'ensemble des servitudes créées aux présentes, qu'elles soient générales ou particulières, constituent des dispositions dépendantes de la création des Volumes objet des présentes.

En conséquence, le **Requérant** décide de grever l'ensemble des Volumes créés aux termes des présentes des servitudes ci-après.

Chacun des propriétaires de Volume devra respecter toutes les servitudes et charges grevant l'Immeuble, qu'il s'agisse de servitudes de droit privé, conventionnelles ou légales, ou encore de servitudes d'urbanisme ou administratives, et notamment toutes celles résultant de la situation naturelle des lieux, des règles d'urbanisme ou de la loi. Corrélativement, chacun des propriétaires de Volumes profitera des servitudes et charges actives pouvant profiter à l'Immeuble.

10.2. SERVITUDES GENERALES LIEES A LA SUPERPOSITION ET A L'IMBRICATION DES CONSTRUCTIONS

Les différents Volumes composant l'Immeuble sont grevés et bénéficient réciproquement, les uns par rapport aux autres, à titre actif ou passif, des servitudes générales ci-après énoncées.

Servitudes d'appui, de support ou de soutien

Lorsque deux Volumes sont, en tout ou en partie, superposés, le Volume inférieur est grevé à titre de servitude réelle et perpétuelle, au profit du Volume supérieur, d'une servitude d'appui, de support ou de soutien permettant la réalisation des constructions et aménagements prévus à l'intérieur du Volume supérieur ainsi que leur utilisation. Ces servitudes peuvent également s'appliquer entre Volumes contigus, lorsque l'un des Volumes doit prendre appui sur un volume contigu.

JP NB

L'importance de la servitude est limitée à l'appui, au support ou soutien que nécessite le volume constituant le fonds dominant, tel que déterminé par les architectes de l'ensemble immobilier ; toute modification des éléments de support situés dans le fond servant entraînée par une augmentation de la servitude d'appui, de support ou de soutien serait à la charge du bénéficiaire de la servitude.

En outre, les charges maximales pour lesquelles les structures porteuses ont été réalisées devront être constamment respectées lors de la construction ou toute modification des ouvrages compris dans chaque volume.

Toute modification des éléments de support situés dans le volume inférieur, nécessitée par une augmentation de la servitude d'appui, sera à la charge du bénéficiaire de la servitude.

Il est rappelé que les éléments de structure appartiennent aux propriétaires des volumes dans lesquels ils sont situés et en conséquence, la charge d'entretien et de leur réparation incombe aux propriétaires, sans préjudice toutefois de l'action en garantie contre le propriétaire du volume supérieur pour usage anormal.

Servitudes d'ancrage et d'accrochage

Toute dalle séparative ou mur séparatif entre deux Volumes distincts est grevée à titre de servitude réelle et perpétuelle, au profit du Volume contigu dont elle ne dépend pas, d'une servitude d'ancrage des éléments constitutifs ou d'accrochage des éléments d'équipement du fonds dominant, pour les besoins de sa construction ou de son aménagement, dans la limite de charges compatibles avec les structures porteuses. Le propriétaire du Volume constituant le fonds dominant ne devra porter aucune atteinte à la solidité de la dalle ou du mur grevés des servitudes susvisées ; toute détérioration consécutive à des travaux de fixation (ancrage ou accrochage) sera prise en charge par le bénéficiaire de la servitude.

Ainsi, les charges maximales pour lesquelles les structures porteuses ont été réalisées devront être constamment respectées lors de la construction ou toute modification des ouvrages compris dans chaque volume.

Ces servitudes entraînent au profit de leurs bénéficiaires en tant que de besoin et sans indemnité, le droit d'entretenir, réparer les ouvrages et aménagements ainsi accrochés ou ancrés dans la structure ; les frais d'entretien et de réparation leur incombent comme les frais et le out des dommages que cet entretien ou cette réparation est susceptible d'apporter à la structure.

Lorsque la dalle constituant le plafond ou les limites d'un local n'appartiendra pas au propriétaire de ce local mais au propriétaire d'un "volume" supérieur ou voisin, cette dalle sera grevée d'une servitude d'accrochage pour des équipements divers (canalisations, faux plafonds, éléments de décoration) entraînant des charges compatibles avec les structures portantes. Le propriétaire du local aura ainsi le droit de pratiquer de petits percements, travaux ou ouvrages susceptibles de n'apporter aucune détérioration aux structures porteuses et a fortiori de ne pas porter atteinte à la stabilité de celle-ci.

NP
JP NB

Toutefois, en aucun cas les propriétaires de volumes ne pourront percer les dalles séparatives horizontales de plus de cinq centimètres, l'accrochage ou la pose de revêtements devant être fait par des moyens techniques respectant cette clause.

Servitude d'implantation et de passage des éléments porteurs

Chaque Volume est grevé de toutes les servitudes d'implantation et de passage de tous éléments porteurs, fondations ou ouvrages destinés à assurer la solidité des constructions comprises dans les différents Volumes.

Servitudes afférentes au passage des réseaux et canalisations et de branchement

Les différents Volumes sont grevés réciproquement, les uns par rapport aux autres, à titre de servitudes gratuites, réelles et perpétuelles :

- de toutes servitudes d'implantation et de passage des réseaux et canalisations (notamment d'eau, d'électricité, de téléphone, de chauffage, d'assainissement, d'eaux usées, d'eaux pluviales, d'eaux vannes, d'égout, de ventilation, ...) nécessaires à l'alimentation et l'évacuation technique de toutes les parties de l'ensemble immobilier, avec tous leurs éléments d'équipement de quelque nature qu'ils soient, tels que gaines, coffres, coffrages, cages, emplacements techniques, fourreaux, ...
- des servitudes d'occupation et d'implantation de toutes les installations techniques nécessaires à ces réseaux et canalisations,
- des servitudes de branchement, pour la desserte des constructions comprises dans un volume, sur les réseaux et canalisations divers de toute nature dépendant d'un autre volume,
- des servitudes de passage au profit de toute personne chargée de l'entretien, de la réparation, du remplacement ou du déplacement des canalisations, des réseaux et des installations techniques ainsi que des relevés des consommations.

Les branchements d'un Volume sur un autre Volume ne peuvent être effectués que dans la limite des capacités des réseaux existants, de manière à ne pas porter atteinte à l'utilisation normale des constructions que ces réseaux alimentent déjà (baisse de pression, engorgements des canalisations, etc.).

Les servitudes d'occupation et de passage des canalisations, réseaux et éléments d'équipement doivent s'exercer aux endroits les moins dommageables ; dans la mesure du possible, les réseaux et canalisations doivent être placés dans les gaines et faux plafonds déjà prévus à cet effet dans le fonds servant ; leur implantation doit être réalisée dans le respect des règles de sécurité et d'hygiène et plus généralement de toutes les normes techniques, notamment phoniques, imposées par la réglementation en vigueur, le tout sous le contrôle des architectes de l'ensemble immobilier.

Dans la mesure où ils ne demeurent pas la propriété de la puissance publique

JP NP
NB

ou de concessionnaires, les tuyaux, canalisations, câbles, etc... et leurs installations annexes, affectés à l'usage d'un Volume, restent la propriété du propriétaire de ce Volume. Toutefois, lorsque ces divers réseaux et canalisations sont, sur une partie de leur parcours, communs à plusieurs Volumes, ou lorsqu'un appareillage est commun à plusieurs Volumes, ces différents éléments sont indivis entre les propriétaires des Volumes concernés.

Servitudes de vue et prospect

Tous les Volumes sont grevés réciproquement les uns par rapport aux autres, à titre de servitudes gratuites, réelles et perpétuelles, de toutes servitudes de vue et de prospect nécessaires à la réalisation des constructions prévues à l'intérieur de chacun des Volumes, même si les distances sont inférieures aux distances légales.

Les propriétaires de chaque volume ou leurs ayants droit et ayants cause futurs devront respecter les vues directes des fenêtres ou ouvertures placées à des distances des lignes séparatives inférieures aux distances réglementaires.

En conséquence, ils ne pourront exiger l'obturation de ces fenêtres et ouvertures à la seule condition que les constructions et leurs ouvertures aient été édifiées en conformité des plans masses et permis de construire.

Ils se concèdent mutuellement toutes servitudes de prospect et de vue nécessaires à la réalisation de leurs plans masses respectifs sous la seule condition du respect des permis de construire et leurs modificatifs qui ont été délivrés.

Servitudes de surplomb

Lorsque deux Volumes sont imbriqués ou superposés, le Volume inférieur, en tout ou en partie, est grevé à titre de servitude réelle et perpétuelle, au profit du Volume supérieur, d'une servitude de surplomb permettant la réalisation de tout un bâtiment ou d'un corps de bâtiment situé au-dessus du Volume grevé ou plus simplement la construction en saillie de balcons, terrasses ou autres éléments du bâtiment construit ou à construire dans le Volume supérieur.

Servitudes de tour d'échelle

Tous les Volumes sont grevés réciproquement les uns par rapport aux autres, à titre de servitudes réelles et perpétuelles, de toutes servitudes de tour d'échelle résultant de la disposition des différentes constructions de l'immeuble pour permettre leur entretien, leur construction ou leur reconstruction.

Servitudes d'écoulement des eaux de pluie

Les différents Volumes de l'immeuble sont, le cas échéant, grevés les uns par rapport aux autres de toutes servitudes d'écoulement des eaux de pluie, tel que cela résulte de la configuration des Volumes et des nécessités techniques de réalisation.

JP NP
NB

Servitudes de passage

Les Volumes seront grevés réciproquement les uns par rapport aux autres, à titre de servitudes réelles et perpétuelles, de toutes servitudes de passage pour les besoins des réparations à faire aux constructions situées dans l'un ou l'autre des Volumes composant l'immeuble ou de l'entretien, des réparations ou du remplacement de leurs éléments d'équipement.

D'une façon générale, chacun des Volumes est grevé de toutes les servitudes actives ou passives, de quelque nature, qu'elles soient nécessaires ou utiles, en conséquence de leur imbrication, pour l'édification, le maintien et l'utilisation ou reconstruction des constructions composant l'ensemble immobilier, le fonctionnement de leurs éléments d'équipement ou la mise en œuvre de leurs services et dans la limite des autorisations administratives obtenues ou à obtenir (modificatifs ou compléments éventuels) pour leur réalisation.

Mitoyenneté

Toutes cloisons verticales séparant deux Volumes et non expressément comprises dans un de ces Volumes seront réputées mitoyennes.

Servitudes d'accès

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

Éléments d'équipement - Enseignes – Eclairage - Antenne

Les Volumes sont grevés, à titre gratuit, réel et perpétuel, les uns par rapport aux autres de toutes servitudes d'accrochage et d'ancrage nécessaires à l'installation de tous équipements de signalisation et d'éclairage imposés pour des raisons de sécurité.

Sous réserve des autorisations administratives nécessaires, les volumes commerces pourront procéder à la pose de leurs enseignes sur les façades de leurs volumes et dans la limite de leurs emprises. Les enseignes posées ne devront pas nuire par leur luminosité aux usagers des logements.

Les vitrines des volumes commerces seront posées et entretenues par les propriétaires desdits volumes ou leurs occupants sans nécessité de concertation ou d'obtention de l'accord des autres co-volumiers ou de l'architecte de l'Ensemble Immobilier, tant que ces derniers respectent le volume dédié et les servitudes d'accrochage autorisé. L'esthétique générale de l'ensemble devra toujours être maintenue et les règles d'hygiène devront toujours être respectées en conformité des règlements administratifs.

Tréfonds

Le volume contenant le tréfonds est grevé de toutes les servitudes nécessaires à l'existence tant en infrastructure qu'en superstructure, de toutes les constructions ou ouvrages généralement quelconques qui seront édifiés dans le volume.

NP
JP NB

Ces servitudes comporteront, notamment pour les propriétaires des fonds dominants, le droit d'accéder au tréfonds pour tous aménagements qui pourraient se révéler nécessaires au cas où la nature de ce tréfonds serait reconnue provocatrice de troubles et vices de constructions édifiées.

Au regard de ces servitudes, le terrain sera fonds servant et les constructions qui y seront édifiées, à quelque époque que ce soit, seront fonds dominant.

D'une manière générale, chaque propriétaire de l'ensemble immobilier devra accepter de consentir les servitudes non prévues au présent acte et qui s'avèreraient nécessaires de constituer pour l'utilisation normale des différents Volumes.

10.2. SERVITUDES RECIPROQUES

Les bâtiments ou ouvrages édifiés dans les Volumes seront grevés et profiteront de toutes les servitudes nécessaires à leur coexistence, solidité, entretien, usage, vue, réparations et remplacements.

Ces servitudes comprennent, sans que cette énumération soit limitative :

a) Servitude de conception :

Les bâtiments ou ouvrages édifiés dans les Volumes seront grevés et profiteront d'une servitude réelle et perpétuelle d'appui, d'accrochage et d'ancrage.

b) Servitude de fonctionnement :

Chaque Volume devra supporter le passage des canalisations, conduits, prises d'air, tuyauteries et réseaux divers, (les conduits d'évacuation des eaux de ruissellement, fluides, chauffage, électricité, Télécom, ventilations, etc.), nécessaires au fonctionnement de l'Ensemble Immobilier, ainsi que l'existence et l'utilisation des éléments d'équipement de ceux-ci (trappes de visites, tampons de dégorgement, etc.)

c) Servitude d'entretien :

Chaque volume devra supporter l'exécution des réparations, travaux et opérations d'entretien nécessaires ou utiles aux éléments d'équipement passant dans son Volume. Les propriétaires sont tenus de livrer accès à leurs locaux aux architectes, entrepreneurs, ouvriers chargés de surveiller, conduire ou exécuter ces réparations ou travaux et supporter l'établissement d'échafaudages en conséquence, notamment pour le nettoyage des façades, la réparation ou le branchement, l'entretien ou la réfection des toitures et terrasses ainsi que des éléments d'équipement qui pourront y être implantés. Les propriétaires de chaque Volume sont tenus de maintenir ces éléments d'équipement en bon état et d'en assurer l'entretien.

Les travaux d'entretien devront faire l'objet d'une information réciproque avant chaque intervention.

d) Servitudes de vues :

NP
NB

Les propriétaires de chaque Volume devront supporter les vues directes ou obliques, quand bien même les ouvertures seraient placées à des distances des limites séparatives inférieures aux distances réglementaires.

ARTICLE 11. SERVITUDES PARTICULIERES

Indépendamment des servitudes générales grevant l'ensemble immobilier ou les volumes qui le constituent, il est institué ci-après diverses servitudes et charges particulières pour l'usage et l'utilité de certains des volumes créés aux présentes ; lesquelles sont ci-après établies pour la bonne information des parties et à titre non limitatif.

11.1.1. SERVITUDES DE PASSAGES

Fonds servants : Volumes numéros 1, 2, 4 et 5

Fonds dominant : Volume numéro 9

Les volumes numéros 1, 2, 4 et 5 sont grevés de servitudes de passages piétons pour accès au profit du volume numéro 9. Ces servitudes s'exercent du deuxième sous-sol au rez-de-chaussée, sur les escaliers des cages A, B, C, D et E, telles qu'elles figurent aux plans sous triangles rouges indice « s ».

Fonds servant : Volume numéro 9

Fonds dominant : Volume numéro 3

Le volume numéro 9 est grevé d'une servitude de passages véhicules pour accès, entretien et maintenance du local technique AEP, au profit du volume numéro 3. Cette servitude s'exerce du rez-de-chaussée au premier sous-sol sur les rampes et circulations du parking, telle qu'elle figure aux plans sous flèches rouges.

Fonds servant : Volume numéro 4

Fonds dominant : Volume numéro 5

Le volume numéro 4 est grevé d'une servitude de passages piétons pour accès au local sous-station, au profit du volume numéro 5. Cette servitude s'exerce sur les circulations verticales et horizontales du volume numéro 4 du deuxième sous-sol au premier sous-sol, telle qu'elle figure aux plans sous triangles verts indice « a ».

Fonds servant : Volume numéro 9

Fonds dominants : Volume numéro 13 à 19

Le volume numéro 9 est grevé d'une servitude de passages véhicules pour accès, entretien et maintenance des locaux techniques, au profit des volumes numéros 13 à 19. Cette servitude s'exerce du rez-de-chaussée au deuxième sous-sol sur les rampes et l'ensemble des circulations du parking.

Fonds servants : Volumes numéros 1, 2, 4 et 5

Fonds dominant : Volume numéro 9

Les volumes numéros 1, 2, 4 et 5 sont grevés de servitudes d'utilisations des ascenseurs A, B, C, D et E, au profit du volume numéro 9. Ces servitudes s'exercent du deuxième sous-sol au rez-de-chaussée, telles qu'elles figurent aux plans sous triangles rouges indice « u » et suivant les limitations ci-dessous :

Le volume numéro 1 (bâtiment A) est grevé d'une servitude d'utilisation de l'ascenseur A au profit du volume numéro 9 (parking) du premier sous-sol au

JP NP NB

rez-de-chaussée, cette servitude est limitée aux seules places numérotées P1-001 à P1-020. Et du deuxième sous-sol au rez-de-chaussée, cette servitude est limitée aux seules places numérotées P2-003 à P2-026

Le volume numéro 2 (bâtiments B et C) est grevé d'une servitude d'utilisation des ascenseurs B et C au profit du volume numéro 9 (parking) du deuxième sous-sol au rez-de-chaussée, cette servitude est limitée aux seules places numérotées P2-001, P2-002, P2-027 à P2-051 ET P2-143 à P2-162

Le volume numéro 4 (bâtiment D) est grevé d'une servitude d'utilisation de l'ascenseur D au profit du volume numéro 9 (parking) du deuxième sous-sol au rez-de-chaussée, cette servitude est limitée aux seules places numérotées P2-052 à P2-081, P2-122 à P2-127 et P2-130 à P2-142

Le volume numéro 5 (bâtiment E) est grevé d'une servitude d'utilisation de l'ascenseur E au profit du volume numéro 9 (parking) du deuxième sous-sol au rez-de-chaussée, cette servitude est limitée aux seules places numérotées P2-082 à P2-121, P2-128 et P2-129

Servitudes de sortie de gaine de ventilation et de prise d'air

Fonds servants : Volumes numéros 4, 20 et 21

Fonds dominant : Volume numéro 9

Les volumes numéros 4, 20 et 21 sont grevés de servitudes de sortie de gaines de ventilation et de prises d'air au profit du volume numéro 9. Ces servitudes s'exercent sur les espaces extérieurs du rez-de-chaussée, telles qu'elles figurent au plan du rez-de-chaussée sous triangles rouges indice « g ».

11.1.2. SERVITUDES DE BRANCHEMENTS ET D'IMPLANTATION D'EQUIPEMENTS

Fonds servant : Volume numéro 19

Fonds dominants : Volumes numéros 4 et 5

Le volume numéro 19 est grevé d'une servitude de branchement et d'implantations d'équipements dans le local sous-station au profit des volumes numéros 4 et 5. Cette servitude s'exerce au premier sous-sol dans ledit local, telle qu'elle figure au plan du premier sous-sol sous triangle rouge indice « b ».

Est accessoire à cette servitude l'accès au local pour l'entretien et la maintenance des équipements.

Fonds servant : Volume numéro 15

Fonds dominants : Volumes numéros 1 et 2

Le volume numéro 15 est grevé d'une servitude de branchement et d'implantations d'équipements dans le local sous-station au profit des volumes numéros 1 et 2. Cette servitude s'exerce au premier sous-sol dans ledit local, telle qu'elle figure au plan du premier sous-sol sous triangle bleu indice « b ».

Est accessoire à cette servitude l'accès au local pour l'entretien et la maintenance des équipements.

Fonds servant : Volume numéro 12

Fonds dominants : Volumes numéros 1, 2 et 4 à 9

MP
JP NB

Le volume numéro 12 est grevé de servitudes de branchement et d'implantations d'équipements dans les locaux transformateurs et dans le local fibre optique au profit des volumes numéros 1, 2 et 4 à 9. Ces servitudes s'exercent au rez-de-chaussée dans lesdits locaux, telles qu'elles figurent au plan du rez-de-chaussée sous triangles bleus indice « t ».

Est accessoire à chacune de ces servitudes l'accès au local concernés pour l'entretien et la maintenance des équipements.

Fonds servant : Volume numéro 16

Fonds dominants : Volumes numéros 6, 7, 8 et 9

Le volume numéro 16 est grevé d'une servitude de branchement et d'implantations d'équipements dans le local TGBT au profit des volumes numéros 6 à 9. Cette servitude s'exerce au premier sous-sol dans ledit local, telle qu'elle figure au plan du premier sous-sol sous triangle vert indice « b ».

Est accessoire à cette servitude l'accès au local pour l'entretien et la maintenance des équipements.

Fonds servant : Volume numéro 17

Fonds dominants : Volumes numéros 1, 2 et 4 à 9

Le volume numéro 17 est grevé d'une servitude de branchement et d'implantations d'équipements dans le local CFA au profit des volumes numéros 1, 2 et 4 à 9. Cette servitude s'exerce au premier sous-sol dans ledit local, telle qu'elle figure au plan du premier sous-sol sous triangle vert indice « c ».

Est accessoire à cette servitude l'accès au local pour l'entretien et la maintenance des équipements.

Fonds servant : Volume numéro 18

Fonds dominants : Volumes numéros 1, 2 et 4 à 9

Le volume numéro 18 est grevé d'une servitude de branchement et d'implantations d'équipements dans le local EF/AEP au profit des volumes numéros 1, 2 et 4 à 9. Cette servitude s'exerce au premier sous-sol dans ledit local, telle qu'elle figure au plan du premier sous-sol sous triangle vert indice « e ».

Est accessoire à cette servitude l'accès au local pour l'entretien et la maintenance des équipements.

Fonds servant : Volume numéro 14

Fonds dominants : Volumes numéros 3 et 15 à 19

Le volume numéro 14 est grevé d'une servitude de branchement et d'implantations d'équipements dans le local chaufferie au profit des volumes numéros 3 et 15 à 19. Cette servitude s'exerce au premier sous-sol dans ledit local, telle qu'elle figure au plan du premier sous-sol sous triangle rouge indice « d ».

Est accessoire à cette servitude l'accès au local pour l'entretien et la maintenance des équipements.

Les volumes 10 à 12 et 15 à 19 étant destinés à l'ensemble de l'AFUL sont grevés de toutes les servitudes utiles et nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble immobilier.

NP
JP NB

11.1.3. SERVITUDES EVENTUELLES D'IMPLANTATION D'EQUIPEMENTS DANS L'HYPOTHESE D'IMPLANTATION AU PROFIT DES COMMERCES D'EQUIPEMENTS D'EXTRACTION

Fonds servant : Volume numéro 1

Fonds dominant : Volume numéro 6

Le volume numéro 1 est grevé d'une servitude d'implantation d'équipements en toiture du bâtiment A au profit du volume numéro 6. Cette servitude s'exerce en toiture du bâtiment A.

Est accessoire à cette servitude l'accès à ladite toiture pour l'entretien et la maintenance des équipements.

Fonds servant : Volume numéro 2

Fonds dominant : Volume numéro 6

Le volume numéro 2 est grevé d'une servitude d'implantation d'équipements en toiture du bâtiment C au profit du volume numéro 6. Cette servitude s'exerce en toiture du bâtiment C.

Fonds servant : Volume numéro 10

Fonds dominant : Volume numéro 6

Le volume numéro 10 est grevé d'une servitude d'implantation d'équipements en toiture-terrasse au profit du volume numéro 6. Cette servitude s'exerce en toiture-terrasse.

Est accessoire à cette servitude l'accès à ladite toiture pour l'entretien et la maintenance des équipements.

Fonds servant : Volume numéro 3

Fonds dominant : Volume numéro 7

Le volume numéro 3 est grevé d'une servitude d'implantation d'équipements en toiture de l'hôtel au profit du volume numéro 7. Cette servitude s'exerce en toiture de l'hôtel.

Est accessoire à cette servitude l'accès à ladite toiture pour l'entretien et la maintenance des équipements.

Fonds servant : Volume numéro 5

Fonds dominant : Volume numéro 8

Le volume numéro 5 est grevé d'une servitude d'implantation d'équipements en toiture du bâtiment E au profit du volume numéro 8. Cette servitude s'exerce en toiture du bâtiment E.

Est accessoire à cette servitude l'accès à ladite toiture pour l'entretien et la maintenance des équipements.

11.2. OBLIGATIONS ET INTERDICTIONS RESULTANT DES SERVITUDES GENERALES ET PARTICULIERES

11.2.1. OBLIGATIONS

Chaque propriétaire s'oblige, à l'égard des autres propriétaires à consentir et supporter toutes servitudes et charges réelles ou charges continues ou discontinues, apparentes ou occultes, actives ou passives, comprises dans celles résultant des stipulations ci-dessus.

L'acceptation de cette obligation par chaque propriétaire résultera de son

JP NB

acquisition.

Lesdites servitudes ou charges, qu'elles grèvent l'un quelconque des Volumes unilatéralement ou réciproquement, à titre perpétuel ou temporaire, seront consenties sans indemnité de part ni d'autre.

Les propriétaires procéderont à la réalisation des équipements et de leurs constructions, en considération des servitudes et charges grevant ou profitant à leur propriété, et en réservant à cet effet, les droits des autres propriétaires ou bénéficiaires des servitudes et charges.

L'exercice des servitudes et notamment des servitudes d'accès s'effectuera aux endroits les moins dommageables et de manière à causer le moins de gêne possible aux propriétaires des fonds servants.

11.3. INTERDICTIONS

Les propriétaires d'éléments, équipements ou parties de constructions grevés de servitudes, s'interdisent de faire tous travaux susceptibles de s'opposer à l'exercice des servitudes sans l'accord des propriétaires des fonds dominants, et sans avoir recueilli l'autorisation préalable d'un homme de l'art.

L'accès aux locaux bénéficiant d'une servitude devra être laissé de libre disposition. Les propriétaires de Volumes grevés devront notamment veiller à ce que le stationnement des véhicules n'entrave pas ce libre accès.

Il devra également être laissé en tout temps libre accès aux conduits d'extraction et trappes de toute nature équipant les différents locaux de l'ensemble immobilier, tant pour les besoins de l'entretien, réfection et reconstruction desdits locaux que pour la sécurité de l'immeuble.

Les propriétaires ou les entités juridiques qui les représentent (et plus particulièrement les syndicats de copropriétaires) s'interdisent notamment de prendre toutes mesures, stipulations ou décisions contraires au présent cahier ou faisant obstacle à l'exercice des droits des autres propriétaires de l'ensemble immobilier, celles-ci leur étant en tout état de cause inopposables.

Dans l'hypothèse où le propriétaire d'un Volume grevé d'une servitude serait amené à modifier la construction existante ou à reconstruire de nouveaux ouvrages, le bénéficiaire des servitudes ne pourrait pas s'opposer ni refuser toute solution de remplacement que lui offrirait le propriétaire du fonds servant dans la mesure où celui-ci consentirait de nouvelles servitudes en permettant un usage normal, du fonds dominant.

L'ensemble des opérations concourant à la division à opérer dans l'ensemble immobilier, objet des présentes, nécessite la constitution de servitudes ou charges réelles.

Chaque cessionnaire s'oblige à consentir, constituer, supporter et respecter toutes les servitudes et charges, existantes ou à venir, et qui résulteraient des règles générales et particulières d'urbanisme, de la réalisation des travaux et équipements nécessaires, de l'édification des constructions et de leur existence.

NP
N3

ARTICLE 12. CHARGES ASSOCIATION - CHARGES AFFERENTES AUX OUVRAGES ET EQUIPEMENTS D'UTILITE COMMUNE AUX PROPRIETAIRES DES VOLUMES NUMEROS 1 A 9

Détermination et répartition des charges

Les charges afférentes aux ouvrages et équipements d'intérêt collectif incomberont aux propriétaires des volumes numéros 1 à 9, dès la mise en service de ces équipements, aux différents propriétaires desdits Volumes, membres de l'Association qui auront l'usage de ces équipements et ouvrages d'intérêts collectifs.

Les charges sont, soit générales, soit particulières, selon les critères ci-après retenus. Elles sont réparties entre les membres de l'Association de la manière ci-après indiquée.

Etant ici rappelé que les Volumes numéros 10 à 13 et 15 à 19 et 22 destinés à être cédés à l'Association et le volume numéro 14 destiné à être cédé à l'Association Syndicale Libre du lotissement ne supporteront aucune charge.

12.1. CHARGES GENERALES

Les charges générales sont les charges communes à l'ensemble des propriétaires des volumes numéros 1 à 9 à savoir, **pour autant que les éléments visés existent** :

- les dépenses afférentes à l'entretien, la réparation, le remplacement ou la reconstruction des réseaux divers et équipements et ouvrage d'intérêt collectif pour les propriétaires des volumes numéros 1 à 9.
- Les frais relatifs à l'entretien de la toiture terrasse végétalisée du volume 10,
- Les frais relatifs à l'entretien du jardin du volume 11,
- les rémunérations dues aux personnes chargées de l'entretien de ces ouvrages et équipements ainsi que des cotisations sociales et fiscales afférentes à ces rémunérations ;
- les dépenses afférentes à l'administration et au fonctionnement de l'Association ;
- les impôts, contributions et taxes auxquels sont assujettis les biens de l'Association ;
- les primes d'assurances souscrites par l'Association relativement aux équipements et ouvrages d'intérêt collectif.

Ces charges seront réparties au prorata des superficies de plancher de chacun des volumes.

Pour les parties de volumes construites en infrastructure qui ne sont pas comptabilisées dans la superficie de plancher, une superficie forfaitaire de 5m² sera attribuée à chaque emplacement de stationnement.

12.2. CHARGES PARTICULIERES A CERTAINS DES VOLUMES

Les charges particulières sont celles afférentes à :

- l'entretien, la réparation, le remplacement ou la reconstruction des réseaux

JP NB NP

divers, équipements et ouvrage d'intérêt collectif présentant un intérêt pour certaines propriétaires seulement ;

- la rémunération due aux personnes chargées de l'entretien des biens et de l'exécution des services ayant un intérêt pour certains propriétaires seulement ;

- les dépenses afférentes à la reconstruction des équipements et ouvrages présentant un intérêt pour certains propriétaires seulement ;

- les frais éventuels relatifs aux servitudes particulières ;

- les impôts et taxes auxquels ces biens et services seront assujettis.

Ces charges seront réparties entre ces propriétaires membres de l'Association, à raison d'une fraction comprenant, au numérateur la quote-part des charges attachées à leur volume dans les charges générales et au dénominateur le total des quotes-parts attachées aux volumes considérés dans les charges générales. Le tout sauf convention contraire.

12.3. CHARGES ASCENSEURS ENTRE VOLUMES

Les charges d'ascenseur entre volumes seront calculées en fonction de l'utilité potentielle des équipements pour chacun des volumes selon les critères de répartition ci-dessous :

- niveau du volume desservi (infrastructure et superstructure) :

Pondération 1er niveau desservi = 1

Pondération 2e niveau desservi = 1,25

Pondération 3e niveau desservi = 1,50

Pondération 4e niveau desservi = 1,75, etc.

- affectation du volume :

Pondération habitation = 1

Pondération locaux annexes (caves et parkings) = 0,50

- nombre de desserte par volume :

volume desservi par un ascenseur : pondération = 1

volume desservi par deux ascenseurs : pondération = 1/2

volume desservi par deux ascenseurs : pondération = 1/3

volume desservi par deux ascenseurs : pondération = 1/4

volume desservi par deux ascenseurs : pondération = 1/5

La pondération moyenne (produit de ces trois critères) est appliquée à la superficie habitable pour les logements, à une valeur forfaitaire de 4,0 m² pour chaque cave et à une valeur forfaitaire de 12,50 m² pour chaque emplacement de stationnement compris dans les volumes desservis.

12.4. CHARGES RELATIVES AU CHAUFFAGE (CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE)

Les charges relatives au chauffage comprendront :

- l'entretien, la réparation, le remplacement ou la reconstruction des locaux sous-stations et des réseaux divers et équipements ;

- la rémunération due aux personnes chargées de l'entretien des biens et de l'exécution des services ;

- les impôts et taxes auxquels ces biens et services seront assujettis,

- la quote-part des dépenses afférentes à l'Association dans l'Association

NP
NB

Syndicale Libre du lotissement.

Ces charges seront réparties entre ces propriétaires membres de l'association concernés, à raison d'une fraction comprenant, au numérateur la quote-part des charges attachées à leur volume dans les charges générales et au dénominateur le total des quotes-parts attachées aux volumes considérés dans les charges générales. Le tout sauf convention contraire.

12.5. RECOUVREMENT DES CHARGES

Pour faciliter le recouvrement des charges, il est institué :

- que les syndicats de copropriétaires sont, pour les lots privatifs qu'ils regroupent, débiteur à titre principal, de la quote-part de charges affectées au Volume dont procède le syndicat, sans bénéfice de discussion ou de division ;
- que chaque propriétaire est responsable des arriérés de charges dues par celui ou ceux dont il tient ses droits ;
- qu'à défaut de paiement le propriétaire d'un Volume ou son représentant peut exercer toute action contre le propriétaire ou le syndicat débiteur.

ARTICLE 13. ASSURANCES

1°/ Tous les propriétaires ou groupes de propriétaires d'un ou plusieurs Volumes compris dans l'Ensemble Immobilier devront assurer ceux-ci et les ouvrages réalisés auprès d'une compagnie notoirement solvable, en valeur de reconstruction à neuf, en tenant compte de toutes les charges, obligations et servitudes, de toute nature, résultant des présentes et des stipulations particulières qui vont suivre, au titre des dommages causés par :

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

En outre, le ou les propriétaires de chaque Volume devront assurer leur responsabilité civile de propriétaire, notamment en ce qui concerne les ouvrages sur lesquels s'exercent des servitudes d'appui, de support ou de soutien, ou en raison des désordres affectant les constructions situées dans un autre volume qui seraient provoqués par les aménagements réalisés par eux dans les constructions leur appartenant et, aussi pour la responsabilité pouvant leur incomber en raison du mauvais entretien de leurs ouvrages.

Handwritten signatures:
 NP
 NB

Les polices d'assurances établies comporteront une clause de renonciation à tout recours contre les propriétaires, locataires et tous occupants, ainsi que contre leurs personnels, clients et visiteurs.

2°/ Chacun des propriétaires de Volume devra justifier chaque année à l'ensemble des autres propriétaires de la souscription à ces assurances et du paiement des primes correspondantes par la production des quittances correspondantes établies par la compagnie d'assurance.

3°/ Dans le cas où l'ensemble des propriétaires de Volumes déciderait de la souscription d'une police d'assurances unique pour l'ensemble des Volumes, le contrat devra prévoir l'individualisation :

- des indemnités revenant à chaque Volume en cas de sinistre ;
- de la prime afférente à chaque Volume ;
- et toutes indications utiles à la transmission de plein droit prévue à l'article L 121-10 du Code des assurances.

Ces obligations s'étendent aux propriétaires successifs de chacun des volumes et à leurs cessionnaires éventuels.

Le tout sans préjudice de la faculté ouverte aux établissements publics et collectivités locales d'être leur propre assureur.

Sécurité incendie

Le maintien de l'isolation coupe-feu de voiles et de planchers, ainsi que la stabilité au feu d'éléments porteurs, incombe au propriétaire ou titulaire de droit sur le volume dont l'usage exige cette isolation.

Tout propriétaire ou titulaire de droits réalisera à ses frais les travaux rendus nécessaires par des prescriptions imposées par les autorités publiques pour améliorer la sécurité dans son volume.

ARTICLE 14. ADDITION DE NOUVELLES CONSTRUCTIONS - RECONSTRUCTION

Tout écart positif entre la surface de plancher construite en vertu des autorisations administratives et la surface de plancher constructible ultérieurement en vertu de nouvelles règles d'urbanisme ou de dérogation à ces règles sera réparti selon le même critère que celui ci-dessus défini.

Ces surfaces seront déterminées à l'achèvement du programme de construction sur la base des plans des dossiers de permis de construire et, en cas de contestation, sur mesurage effectué par un géomètre expert désigné d'un commun accord des propriétaires, ou à défaut, par le Président du Tribunal de Grande Instance à la demande de la partie la plus diligente et à frais communs.

Reconstruction des ouvrages de gros-œuvre

Dans les rapports entre les propriétaires de volumes ainsi que dans les rapports de leurs ayants cause successifs, seuls seront pris en considération

NB
JP NB

les éléments concernant l'emplacement, l'élévation et le volume des constructions, sans égard à leur distribution intérieure.

En cas de destruction de tout ou partie des constructions, pour quelque cause que ce soit, le propriétaire de chacun des volumes aura le droit d'édifier des constructions nouvelles en considération des mêmes éléments que ci-dessus et sera seul propriétaire de ces constructions sauf à requérir toutes autorisations administratives qui seront alors nécessaires et à respecter les dispositions du présent cahier des charges. Il sera propriétaire de ces nouveaux ouvrages. Il en sera de même en cas de nouvelles destructions sans limitation du nombre de reconstructions et de durée.

En outre, le propriétaire d'un volume dont les parties à reconstruire doivent à un autre, appui, accrochage ou autres servitudes a l'obligation de reconstruire son volume ou d'abandonner son droit pour permettre au propriétaire du volume supérieur de réaliser ses constructions. Si un ou plusieurs propriétaires décident de ne pas reconstruire, ils devront indemniser les autres "propriétaires" du préjudice qui en résultera pour eux, à moins qu'ils ne préfèrent abandonner leur propriété en application des dispositions de l'article 699 du Code civil. Cette indemnisation aura lieu dans des conditions fixées soit à l'amiable, soit par voie d'expertise. L'expert sera désigné d'un commun accord et à défaut judiciairement à la requête de la partie la plus diligente.

L'indemnité d'assurance éventuellement due à un propriétaire ne désirant pas reconstruire sera en premier lieu affectée et utilisée à la reconstruction de tous les ouvrages occupant les volumes de leur lot, nécessaires à la reconstruction et à l'utilisation des autres lots. Ils ne percevront que le surplus éventuel de l'indemnité leur revenant.

À défaut d'indemnisation par une compagnie d'assurance et en cas de carence du ou des propriétaires des volumes inférieurs dans leur obligation de reconstruire, le ou les propriétaires du ou des volumes supérieurs seront en droit d'établir tous les ouvrages nécessaires à la stabilité des constructions à édifier dans l'emprise de leur volume, en exécution des servitudes ci-dessus. Ils pourront implanter les fondations, éléments et ouvrages nécessaires (qui resteront leur propriété) à l'intérieur du volume servant non reconstruit, sans que son propriétaire ne puisse s'y opposer.

En cas de destruction, la reconstruction des dalles, murs et des structures porteuses ci-dessus définies devra être effectuée après obtention des autorisations administratives alors nécessaires :

- a) de la même manière que celles préalablement existantes, à défaut d'accord unanime des propriétaires de volumes ;
- b) ou selon des techniques nouvelles, mais dans ce cas seulement avec l'accord unanime des propriétaires de volumes et l'accord préalable et sous le contrôle d'un homme de l'Art ou d'un bureau de contrôle désigné d'un commun accord entre eux, ou à défaut d'entente, par le Tribunal compétent, à la requête de la partie la plus diligente.

Les nouveaux ouvrages devront obligatoirement présenter des caractéristiques techniques au moins équivalentes à celles des ouvrages détruits.

En cas de destruction, les dispositions des articles 697 et suivants du Code Civil seront applicables, attendu les servitudes relatées ci-après et les ouvrages nécessaires pour en user (en particulier la servitude d'appui réciproque d'un volume sur un autre).

Il est rappelé que le propriétaire d'un volume surplombé a l'obligation de reconstruire son volume ou d'abandonner son droit pour permettre au

NP
JP NB

propriétaire du volume supérieur de réaliser ses constructions.

La participation de chacun des propriétaires de volume, à la reconstruction du gros-œuvre, sera identique à celle définie ci-après.

ARTICLE 15. ADHESION A L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

Tout propriétaire d'un des Volumes de l'état descriptif de division volumétrique présentement établi fera obligatoirement partie de l'Association Syndicale Libre, dénommée "ASL CLAMART LOT A ET B".

Cette association a pour objet :

- de veiller à l'application des dispositions des présentes et de statuer sur les éventuelles modifications de celles-ci,
- d'assurer, le cas échéant, la gestion des éléments d'équipements collectifs à l'ensemble ou à certains propriétaires,
- de répartir et de recouvrer la contribution de chacun des propriétaires à l'entretien et la réfection des structures porteuses à usage commun et des équipements collectifs.

JP NR
NB

- 3ème partie -

**STATUTS DE L'ASSOCIATION
SYNDICALE LIBRE dénommée
" ASL CLAMART LOT A ET B "**

STATUTS

TITRE I

**FORMATION - MEMBRES - OBJET
DENOMINATION - SIEGE - DUREE**

ARTICLE 16. FORMATION

Il est formé une Association Syndicale Libre (ci-après « l'Association ») régie par l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004, ratifiée par la loi n° 2004-632 du 1er juillet 2004, ratifiée par la loi n° 2004-1343 du 9 décembre 2004, le décret n° 2006-504 du 3 mai 2006 pris pour son application, et les articles L 322-1 et suivants du Code l'Urbanisme, et par les présents statuts groupant les propriétaires des Volumes dudit état descriptif de division en volumes.

Périmètre d'influence de l'Association Syndicale Libre :

Le périmètre de l'Association Syndicale Libre est constitué par l'ensemble des volumes composant l'état descriptif de division établi sur les parcelles situés sur le terrain situé à CLAMART (Hauts-de-Seine) 1, avenue Newton figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
BJ	194	AV NEWTON	00 ha 47 a 02 ca
BJ	195	1 AV NEWTON	0 ha 00a 04 ca

Un plan parcellaire faisant apparaître les limites géographiques de l'Association est demeuré annexé ci-dessus, ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

ARTICLE 17. MEMBRES DE L'ASSOCIATION

1°) Font obligatoirement partie de l'Association :

- tous propriétaires ou copropriétaires de biens et droits immobiliers sus-désigné.
- Tous les copropriétaires de fractions d'immeuble bâti ou d'Ensemble Immobilier au sens de l'article 1er, alinéa 2 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965, dont l'assiette foncière est comprise dans le périmètre visé plus haut.

Cas particuliers

NP
JP NB

En cas de démembrement, le nu-propiétaire est seul membre de l'Association sauf convention contraire entre le nu-propiétaire et l'usufruitier dûment notifiée à l'Association. L'usufruitier représentera le nu-propiétaire à l'assemblée ainsi qu'il sera dit ci-après.

En cas d'indivision, l'indivision est seule membre de l'Association, et un seul des indivisaires représentera celle-ci aux assemblées, sa désignation devra être dûment notifiée au président de l'Association ci-après (le « Président »)
En cas de bail constitutif de droits réels, seul le preneur à bail sera membre de l'association, sauf convention contraire entre le bailleur et le preneur, laquelle devra être notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception au Président de l'Association pour être prise en compte.

Le Président de l'Association tient à jour l'état nominatif des propriétaires des biens immobiliers et biens et droits immobiliers inclus dans le périmètre de l'Association.

L'adhésion à l'ASSOCIATION et le consentement écrit dont fait état l'article 7 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004, résultent :

- soit de la participation des propriétaires actuels à l'acte portant constitution de la présente Association et à l'établissement de ses statuts ;
- soit de tous actes ou événements emportant mutation à titre gratuit ou onéreux des biens ci-dessus décrit à l'article 16.

ARTICLE 18. OBJET

L'Association, dès sa constitution, par la signature des présents statuts, aura pour objet, savoir :

- 1) d'assurer le respect des dispositions de tous règlements, conventions entre maître d'ouvrage pendant la durée des chantiers de construction, comme de tout cahier des charges et de toutes servitudes applicables à tout ou partie de ses membres. Elle pourra établir et modifier tout règlement de jouissance des éléments d'usage ou d'intérêt collectif dont elle pourra avoir la charge
- 2) d'assurer l'harmonie, la police, l'unité fonctionnelle, le gardiennage (s'il y a lieu) et la conservation de l'Ensemble Immobilier décrit ci-dessus, ainsi que d'effectuer toutes opérations financières, mobilières ou immobilières, nécessaires à cet effet.

L'Association a en particulier, pour objet :

- a) d'assurer la gestion, l'entretien, la réparation des éventuels biens privés à usage collectif constituant des ouvrages ou des éléments d'équipement (y compris les structures porteuses communes à plusieurs volumes qui pourront présenter un intérêt collectif pour tous les propriétaires de l'Ensemble Immobilier ou certains d'entre eux - y compris les équipements mobiliers), avec ou sans transfert de propriété desdits biens au profit de l'ASL,
- b) l'acquisition, le cas échéant, et par suite, la propriété éventuelle des biens à usage collectif et de tous droits réels immobiliers nécessaires à la réalisation de son objet, ainsi que de tout volume abritant un équipement d'intérêt commun ainsi que la constitution de toutes servitudes nécessaires à

NP
JP NB

l'implantation, au fonctionnement et à l'entretien des ouvrages et équipements collectifs s'il en est créé.

c) d'établir ultérieurement tous nouveaux aménagements et équipements présentant un intérêt collectif tel notamment réseau câblé ou autre,

d) de passer tous contrats et marchés avec les fournisseurs de services, de marchandises et de matériels.

- de mettre en œuvre des actions tendant à faire respecter les services, règles et charges résultant des présentes et de l'état descriptif de division volumétrique,

- de céder éventuellement à toute collectivité publique des ouvrages lui appartenant.

e) d'assurer, le cas échéant, le gardiennage de tout ou partie des bâtiments et éléments composant l'Ensemble Immobilier : à ce titre, contracter tous contrats avec tout personnel ou prestataire,

f) de répartir entre ses membres toutes les dépenses de fonctionnement de l'A.S.L. comme de celles attachées à son objet, de les recouvrer, de les payer.

g) de veiller à l'application des dispositions légales et réglementaires et d'exercer toutes actions afférentes audit contrôle.

h) d'exercer toute action judiciaire relevant de l'objet de l'Association

i) et, d'une façon générale, d'administrer, de gérer, d'assurer le maintien, le bon usage, l'entretien des ouvrages à l'usage de plusieurs propriétaires et ayant fait l'objet des constitutions de servitudes particulières établies aux présentes.

j) de représenter vis-à-vis de tous organismes, tiers et autres syndicats et associations, l'ensemble des propriétaires au titre de l'Ensemble Immobilier objet des présentes

k) de souscrire toute police d'assurance sur les biens même privés à usage commun, d'encaisser toute indemnité, d'assurer les charges de remise en état et de reconstruction.

Dans ce but, faire toutes déclarations et formalités nécessaires.

Et généralement, l'accomplissement de toutes opérations concourant directement ou indirectement à la réalisation de cet objet, que l'Association ait ou non la propriété des ouvrages et équipements et cela à compter de ce jour.

ARTICLE 19. DENOMINATION

L'Association sera dénommée :

« ASL CLAMART LOT A ET B »

ARTICLE 20. SIEGE

NP
NB

Son siège est fixé à CLAMART (Hauts-de-Seine), 1 avenue Newton, ou en tout autre endroit du périmètre de la Commune sur simple décision du Président de l'Association.

ARTICLE 21. DUREE

La durée de la présente Association est illimitée. Elle ne prendra fin que par la réunion sur la tête d'une seule personne de la propriété de la totalité des biens compris dans le périmètre de ladite Association.

TITRE II

ASSEMBLEES GENERALES

ARTICLE 22. ASSEMBLEES GENERALES

22.1. COMPOSITION

L'assemblée générale se compose de toutes les personnes définies en l'article 16.

Tout membre de l'assemblée générale peut se faire représenter par un mandataire. Celui-ci doit être membre de l'association.

Avant chaque assemblée générale, le directeur constate les mutations intervenues depuis la dernière assemblée et modifie, en conséquence, l'état nominatif des membres de l'association.

1°) Toutefois :

a) Lorsqu'un immeuble bâti, situé dans le périmètre ci-dessus défini, sera soumis au statut de la copropriété, chaque propriétaire, bien que membre de l'Association au titre du ou des lots lui appartenant, est considéré ne pas détenir le minimum d'intérêts lui donnant droit de faire partie, à titre personnel, de l'Assemblée générale de l'Association.

En conséquence, les copropriétaires seront représentés à l'Assemblée des propriétaires de l'ASL :

- par leur Syndic à qui seront adressées en conséquence les convocations à l'Assemblée Générale de l'Association et qui exercera alors les droits de vote,
- ou, dans le cas où l'assemblée générale des copropriétaires a désigné un autre représentant, et un seul, et que cette décision a été notifiée au Président de l'Association avec communication de l'identité de son représentant, la durée et la portée de son mandat, par ledit représentant désigné par l'assemblée générale des copropriétaires. Dans cette hypothèse les convocations seront valablement adressées audit représentant à l'adresse communiquée au Président, et c'est lui qui exercera les droits de vote.

À l'égard de l'Association, les votes émis par le représentant des copropriétaires (Syndic ou représentant désigné en assemblée générale des copropriétaires) sont, en toute hypothèse, considérés comme l'expression de

NP
NB

la volonté de l'ensemble des copropriétaires, ainsi représentés. Leur vote est indivisible.

Toute clause contraire contenue dans un règlement de copropriété sera inopposable à l'Association.

Lorsque dans le périmètre de l'Association sont compris deux ou plusieurs Syndicats représentés par le même Syndic, des mandataires ad hoc devront être désignés par le ou les Syndicat(s) afin qu'un même Syndic ne puisse représenter plus d'un Syndicat. À défaut de nomination, le mandataire ad hoc est désigné par l'autorité judiciaire saisie à la requête de tout intéressé.

b) Dans le cas où la propriété d'un bien est démembrée et sauf convention contraire notifiée à l'Association, le nu-propriétaire est membre de plein droit de l'Assemblée générale, il représente alors l'usufruitier. Il devra l'informer des décisions prises.

c) Dans le cas où l'un des fonds appartiendrait à plusieurs indivisaires, l'indivision, qu'elle soit légale ou conventionnelle, sera représentée par son gérant. À défaut de notification à l'Association de l'existence d'un gérant, l'Association devra désigner tel membre de l'indivision qu'il lui plaira de choisir, lequel sera réputé, à l'égard de l'Association, avoir tous pouvoirs pour représenter valablement l'indivision.

d) Dans le cas où l'un des biens immobiliers compris dans le périmètre de l'Association appartiendrait à une personne morale, celle-ci sera représentée par son représentant légal, ou un mandataire de ce représentant justifiant d'un pouvoir régulièrement délivré au regard des dispositions légales et statutaires.

e) Dans le cas où l'un des biens immobiliers a fait l'objet d'un bail constitutif de droits réels, le preneur à bail représente de plein droit le bailleur, sauf convention contraire entre le bailleur et le preneur, laquelle devra être notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception au Président de l'Association pour être prise en compte.

2°) Chacune des personnes physiques membres de l'Assemblée peut se faire représenter par un mandataire, qui peut être choisi en dehors des membres de l'Association, et qui devra justifier d'un mandat écrit.

3°) Avant chaque Assemblée Générale, le Président constate les mutations notifiées à l'Association depuis la dernière Assemblée Générale et modifie en conséquence l'état nominatif des membres de l'Association.

22.2. POUVOIRS

1°) L'assemblée générale des propriétaires statuant dans les conditions de quorum et de majorité, ci-après prévues, est souveraine pour toutes les questions comprises dans l'objet de l'Association. et notamment :

- Elle procède à l'élection ou à la révocation des membres du Syndicat et fixe le montant de leurs éventuelles rémunérations.
- Elle soumet au vote du Syndicat la nomination et la révocation du Président.
- Elle approuve le budget prévisionnel de chaque exercice comprenant notamment, le cas échéant, la rémunération du Président.

NP
NB

- Elle examine les comptes de l'année écoulée, les approuve ou les redresse.
- Elle statue sur la gestion du Syndicat et du Président, lesquels doivent, lors de chaque Assemblée annuelle appelée à examiner les comptes, lui rendre compte des opérations accomplies pendant l'année ainsi que de la situation financière.
- Elle autorise tous travaux, étant précisé que jusqu'à un montant déterminé par l'Association en Assemblée générale, le Président peut engager les travaux et interventions conservatoires et urgents qui se révéleraient nécessaires, sans avoir à obtenir l'accord préalable de l'Assemblée Générale et à charge d'en rendre compte à la plus prochaine Assemblée.
- Elle autorise l'embauche de personnel et fixe le montant de sa rémunération,
- Elle fixe le montant en dessous duquel le Président peut engager seul les travaux et interventions conservatoires et urgents nécessaires entrant dans la réalisation de l'objet de l'Association.
- Elle décide des emprunts à contracter par l'Association.
- Elle peut également modifier les présents Statuts ainsi que le périmètre des biens gérés par l'Association, et statuer sur sa transformation en association foncière urbaine autorisée.
- Elle autorise les acquisitions et cessions immobilières et la constitution ou l'abandon de servitudes.
- Elle peut éventuellement décider de la dissolution anticipée de l'Association.
- Elle mandate le Président pour agir en justice, sauf pour les actions en recouvrement de charges qui peuvent être engagées par le Président, à charge d'en rendre compte à la plus prochaine Assemblée.
- Elle statue sur toutes les questions dont elle est saisie par le Syndicat ou le Président.

Elle ne peut porter atteinte au droit d'utilisation des ouvrages-collectifs reconnus à tout ou à partie des membres de l'Association, sauf décision prise à l'unanimité des membres concernés.

2°) Elle modifie les statuts de l'Association.

3°) Les décisions régulièrement prises obligent tous les membres de l'Association, même ceux qui ont voté contre la décision ou qui n'ont pas été présents ou représentés, à la réunion.

22.3. CONVOCATION

1°) L'Assemblée Générale est réunie chaque année, à titre ordinaire pour délibérer sur les comptes et la gestion de l'Association.

Elle peut être convoquée extraordinairement lorsque le président (ci-après le « Président »), le juge nécessaire.

En outre, elle doit être convoquée lorsque la demande écrite a été faite au Président par des membres de l'Assemblée représentant au moins le quart des voix des membres de l'Association

NP
JP NB

2°) Les convocations sont adressées au moins un mois avant la réunion. Toutefois :

- pour les assemblées convoquées en urgence, ce délai est réduit à 15 jours,
- si l'assemblée est amenée à voter sur la création d'un nouvel élément d'équipement ou un engagement financier entraînant majoration du budget annuel de l'Association de plus du quart, ou sur une question relevant de la majorité renforcée (deux tiers des voix des membres de l'Association), l'Assemblée Générale devra être convoquée au moins quatre mois avant la réunion pour permettre, si leur représentant l'estime opportun, de réunir préalablement les copropriétaires en assemblée générale de copropriété.

En tout état de cause les assemblées annuelles d'approbation des comptes devront obligatoirement se tenir à une époque fixe afin de permettre aux représentants des copropriétés de s'organiser pour consulter les copropriétaires préalablement s'ils le souhaitent.

Les convocations contiennent le jour, l'heure, de la réunion et l'ordre du jour. Elles sont adressées aux membres ou à leurs représentants au domicile qu'ils ont fait connaître et sous pli recommandé par voie postale ou électronique dans les conditions de l'article L 100 du Code des postes communications électroniques. Elles peuvent également être remises contre émargement.

Il est rappelé que s'agissant des bâtiments placés sous le régime de la copropriété, les convocations seront adressées au seul représentant des copropriétaires, désigné dans les conditions fixées à l'article « Assemblée Générale – Composition » ci-avant.

Le délai de convocation prévu aux présents statuts sera réputé respecté à l'égard de l'ensemble des copropriétaires d'un même syndicat de copropriétaires dès lors qu'il aura été respecté à l'égard de son représentant.

3°) Lorsque l'Assemblée est convoquée sur la demande de membres représentant le quart au moins des voix de l'ensemble, ces membres indiquent au Président les questions à porter à l'ordre du jour et formulent les projets de résolution.

Dans cette même éventualité, le Président peut formuler, en outre son propre ordre du jour et ses projets de résolutions et les présenter distinctement.

22.4. VOIX

Chaque membre de l'Assemblée générale dispose d'un nombre de voix en proportion de sa quote-part dans la répartition des charges concernées par la délibération. En cas de vote sur des équipements, services ou prestations objets d'une répartition spéciale, seuls les membres concernés prennent part au vote et disposent d'un nombre de voix proportionnel à leur participation aux dépenses objets du vote.

En cas de différend, le Bureau de l'Assemblée générale (soit le Président de l'Assemblée générale, les deux scrutateurs et le secrétaire) a compétence pour statuer souverainement sur le nombre de voix appartenant à chaque membre de l'Association.

NP
JP MB

L'ASL ne dispose d'aucune voix au titre des biens dont elle peut être propriétaire.

Le Président de l'Association rappelle chaque année, au plus tard trente jours francs avant la date fixée pour l'Assemblée générale d'approbation des comptes, le nombre de voix de chacun des membres en tenant compte des dernières mutations qui lui auront été notifiées, dans un tableau récapitulatif adressé aux membres de l'Association ou leurs représentants pour les copropriétaires.

À l'égard de l'Association, les votes émis par le représentant d'un immeuble en copropriété (Syndic ou représentant désigné en assemblée générale des copropriétaires) sont en toute hypothèse considérés comme l'expression de la volonté de ceux qu'il représente. Pour l'exercice du droit de vote, chaque immeuble en copropriété est indivisible vis-à-vis de l'Association, le représentant de la copropriété votant dans le même sens avec toutes les voix dont il dispose.

Chaque membre de l'Assemblée dispose d'un nombre de voix déterminé proportionnel à leur participation dans le financement des charges telle qu'elle est déterminée à l'article 12 du présent état descriptif de division en volumes.

Cependant, pour le cas où la surface de plancher construite viendrait à être modifiée à compter de ce jour, il est convenu que le calcul des quotes-parts de charges générales afférentes à chacun des membres de l'ASL sera redéfini à l'achèvement de l'ensemble des constructions sur la base des permis de construire et des permis de construire modificatifs délivrés et une grille de charge définitive sera établie à la diligence de l'ASL par un géomètre expert. En conséquence de quoi :

- cette grille de charges sera soumise par le Président à l'approbation de l'Assemblée générale la plus proche de la date à laquelle elle sera établie, qui se prononcera à la majorité simple.
- Et un modificatif aux présents statuts ayant pour objet d'actualiser la grille de charge devra alors être établi par acte authentique et publié au service de la publicité foncière, à la requête du Président, ou de toute personne désignée à cet effet aux termes de l'Assemblée générale.

Toutefois, lorsqu'un membre possédera dans une Assemblée un nombre de voix supérieur à celui de la totalité des autres membres présents ou représentés, le nombre de voix dont il disposera sera réduit à la somme des voix des autres membres.

22.5. MAJORITES

Les décisions de l'Assemblée générale de l'ASL sont prises suivant les règles de majorité suivantes :

1°) Sauf les exceptions ci-après énoncées, les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés, sans décompte des voix des membres s'étant abstenus ou s'étant exprimé par des votes blancs ou nuls (**majorité simple**)..

Toutefois, lorsqu'il s'agit de procéder à une élection, la majorité relative est suffisante au deuxième tour de scrutin.

NP
JP
NB

2°) Lorsque l'Assemblée est appelée à délibérer sur l'engagement d'une action en exécution forcée des obligations des membres (autres que le recouvrement des charges) ses décisions sont prises à la majorité absolue des voix appartenant à tous les membres à l'exception du ou des membres devant être poursuivis.

3°) Lorsque l'Assemblée est appelée à délibérer sur un projet de modification des présents statuts (y compris la modification de la répartition des charges) ou un projet de création d'équipements ou de services nouveaux, ses décisions sont valablement prises à la majorité des voix appartenant à tous les membres de l'Association (**majorité absolue**).

À défaut de décision prise à cette majorité, une nouvelle Assemblée Générale, tenue sur seconde convocation, pourra prendre sa décision à la majorité simple prévue au 1°) ci-dessus. Il est précisé que la seconde convocation doit être adressée au moins 8 jours avant la date prévue pour la seconde réunion, et qu'un délai de 15 jours au moins doit être respecté entre les deux réunions.

4°) Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur un projet modification des présents statuts (y compris la modification de la répartition des voix ou des charges), ses décisions sont prises à la majorité des deux tiers des voix des membres de l'association (**majorité renforcée**).

Toutefois, en cas de modification de la répartition des voix ou des charges, la décision ne pourra être adoptée qu'avec l'accord des membres de l'Association dont les quotes-parts de voix se trouvent diminuées ou dont les quotes-parts de charges se trouvent augmentées.

5°) En tout état de cause si la décision quelle qu'elle soit ne concerne qu'une partie des membres de l'Association l'assemblée sera composée uniquement des Membres intéressés.

6°) Le vote a lieu au scrutin secret, toutes les fois qu'un membre présent ou représenté le réclame.

7°) Pendant tout le temps où les Volumes appartiendront à deux propriétaires seulement, les décisions devront être prises à l'unanimité.

22.6. TENUE DES ASSEMBLEES

L'Assemblée Générale se tient au lieu indiqué dans les convocations.

L'assemblée générale désigne le Président de séance qui peut être le Président de l'Association. Il est assisté de deux scrutateurs choisis par l'Assemblée, laquelle nomme en outre un secrétaire, qui peut être pris en dehors des membres de l'Assemblée, l'ensemble constituant le Bureau de l'Assemblée.

Il est tenu une feuille de présence contenant les noms, les prénoms raisons sociales, dénominations et domiciles des membres présents ou représentés et le nombre de voix auquel chacun d'eux a droit. Cette feuille est certifiée par les membres du bureau de l'assemblée. Elle doit être communiquée à tout membre de l'Association.

22.7. ORDRE DU JOUR

Handwritten initials: J, NB, and a signature.

Lors de l'assemblée générale ordinaire, la discussion porte sur les questions inscrites à l'ordre du jour ainsi que sur toutes questions posées par un ou plusieurs membres au Président de l'Association par lettre recommandée avec demande d'avis de réception huit jours au moins avant la séance.

Tout(s) membre(s) de l'ASL représentant au moins un quart (1/4) des voix des membres de l'Association peut demander l'inscription d'une question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la question n'a pu être inscrite à cette Assemblée compte tenu de la date de réception de la demande, elle l'est à l'Assemblée suivante.

L'ordre du jour est élaboré par le Syndicat en concertation avec le Président.

22.8. DELIBERATIONS

Les délibérations ne pourront porter que sur les questions portées à l'ordre du jour sur la convocation sous réserve des questions diverses qui, à condition de ne présenter qu'une minime importance, pourront être librement délibérées par l'Assemblée.

Les décisions régulièrement prises obligent tous les membres, même ceux qui ont voté contre la décision ou qui n'ont pas été présents ou représentés à la réunion.

Les délibérations font l'objet d'un procès-verbal établi par tout moyen notamment support informatique, lesquels sont conservés par le Syndicat et par le Président avec les feuilles de présence y afférentes

Les décisions sont notifiées par le Président ou un membre du Syndicat sous pli recommandé avec demande d'avis de réception aux membres ou leurs représentants, et notamment aux représentants des syndicats de copropriétaires pour les biens en copropriété qui n'ont pas été présents ou représentés ou ont voté contre les résolutions proposées, au moyen d'une copie du procès-verbal certifiée par le Président. Elles sont adressées sous pli simple aux membres ayant participé par eux-mêmes ou par un fondé de pouvoirs, aux travaux de l'Assemblée et ayant voté pour les résolutions présentées ou s'étant abstenus.

Pour les membres compris dans une copropriété la notification est valablement faite au Syndic.

Toutes copies à produire en justice ou ailleurs sont certifiées par le Président de l'Association

Recours

A peine de forclusion, les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent être introduites par les membres de l'Association opposants ou défaillants dans un délai de un (1) an suivant la notification de la décision qui leur est faite du procès-verbal de l'assemblée générale.

Ce délai a pour point de départ la date de première présentation de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par courrier postal

NP
JP
NB

ou par courrier électronique dans les conditions de l'article L 100 du Code des postes et communications électroniques comportant notification du procès-verbal et est réputé respecté en cas de délivrance d'une assignation avant son expiration.

En tout état de cause, quelle que soit l'irrégularité alléguée à son encontre, une décision d'assemblée générale ne pourra être annulée que si le demandeur à la procédure démontre le grief que lui aura causé l'irrégularité.

Pour les membres d'un immeuble compris dans une copropriété, la notification faite à son représentant tel que défini à l'article « Assemblée Générale-Composition » ci-avant fait courir le délai de contestation à l'égard de tous les copropriétaires de l'immeuble en question. La contestation des décisions de l'Assemblée générale de l'ASL pourra être exercée par chacun des copropriétaires membre de l'Association.

TITRE III

ADMINISTRATION

L'Association est administrée par les membres du syndicat élus par l'assemblée générale parmi les propriétaires, membres de l'Association ou leur représentant. Ce syndicat doit comprendre au minimum deux (2) membres et au maximum trois (3) membres,

22.9. SYNDICAT DE L'ASSOCIATION

22.9.1. NOMINATION DES MEMBRES DU SYNDICAT

Les membres du syndicat sont désignés par l'assemblée pour une période de trois (3) ans, à la majorité des membres présents ou représentés. Ils sont choisis parmi les membres de l'Association ou leurs représentants. Ils peuvent être une personne physique ou morale. Ils sont rééligibles.

Il est procédé à l'élection de chaque membre du Syndicat par un vote séparé.

Ils peuvent être révoqués à tout moment par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

Ne peuvent être élus membres du Syndicat que les membres de l'ASL ou leurs représentants. Au sens du présent article, est considéré comme un « représentant » d'un copropriétaire ou propriétaire pouvant être élu membre du Syndicat, le représentant légal ou statutaire d'une personne morale, ou un fondé de pouvoir spécialement habilité à cet effet, le mandataire commun d'une indivision, le preneur à bail réel, le représentant d'un syndicat des copropriétaires (Syndic ou représentant désigné par l'assemblée générale des copropriétaires).

Lorsque l'assemblée ne parvient pas à défaut de candidature ou faute pour les candidats d'obtenir la majorité requise, à la désignation des membres du syndicat, le procès-verbal en fait explicitement mention ; il est notifié dans le délai d'un mois à tous les membres.

A défaut de désignation par l'assemblée générale à la majorité requise, le juge

NP
JB

saisi par un ou plusieurs membres peut, avec l'acceptation des intéressés, désigner les membres du syndicat.

L'assemblée peut pourvoir chaque membre titulaire d'un ou plusieurs suppléants. Ces membres suppléants sont soumis aux mêmes conditions d'éligibilité et sont désignés dans les mêmes conditions que les membres titulaires.

Si l'assemblée générale use de la faculté qui lui est offerte par le précédent article, en cas de cessation définitive des fonctions d'un membre titulaire, son suppléant siège au syndicat, jusqu'à l'expiration du mandat du membre titulaire qu'il remplace. Si un membre titulaire a été pourvu de plusieurs suppléants, ceux-ci siègent au syndicat, le cas échéant, dans l'ordre de leur élection.

En cas de cessation définitive des fonctions soit d'un membre titulaire non pourvu d'un suppléant soit de son suppléant soit du dernier de ses suppléants, son remplaçant est désigné par l'assemblée générale.

Pour l'application des dispositions ci-dessus, sera considéré comme une cessation définitive des fonctions le fait de ne pas assister à trois réunions consécutives du syndicat.

Les fonctions de membre du syndicat ne donnent pas lieu à rémunération. Les débours exposés par les membres du conseil des syndicats dans l'exercice de leur mandat et dûment justifiés leur sont remboursés par l'Association.

22.9.2. REUNION DU SYNDICAT ET DELIBERATIONS

Le syndicat se réunit, se réunit sur convocation du Président, ou de deux de ses membres en cas de carence du Président à l'endroit indiqué par lui, toutes les fois qu'il le juge nécessaire.

Les délibérations du syndicat sont prises à la majorité des voix des présents ou représentés, chaque membre du Syndicat disposant d'une voix. Dans l'hypothèse où le Président n'est pas membre de l'Association, il assiste aux réunions sans voix délibérative.

Les délibérations sont inscrites, par ordre de date, sur un registre et signées par tous les membres présents à la séance ou sur support informatique. Tous les membres de l'association ont le droit de prendre communication du registre des délibérations.

Le Syndicat adopte ses règles de fonctionnement qui ne peuvent être en contradiction avec les présents statuts.

22.9.3. POUVOIRS DU SYNDICAT

Sous réserve des attributions de l'assemblée des propriétaires, le syndicat règle, par ses délibérations, les affaires de l'Association.

Le Syndicat administre l'Association. Il contrôle sa gestion et ses comptes. Il exerce une surveillance générale sur les intérêts de l'Association et sur les missions confiées au Président.

Le syndicat prend toutes les mesures relatives à la gestion de l'Association, et

JP NP
NB

notamment à ce titre :

- administre tous les biens et éléments d'équipements dont l'Association a la charge ;
- décide d'engager le personnel nécessaire à la réalisation de l'objet de l'Association, fixe les conditions de son emploi et le rémunère, décide de congédier le personnel de l'Association,
- décide de tous travaux d'entretien, de nettoyage et de réparation courants dans les limites des budgets votés et, en outre, tous autres travaux nécessaires et urgents,
- décide de tous travaux de remplacement, de réparation de biens et équipements dont l'Association a la charge,
- décide de la conclusion de tous marchés, en surveille l'exécution,
- décide de l'ouverture de tous comptes en banque et chèques postaux, des modalités de leur fonctionnement, de tous placements et retrait de fonds,
- décide de toutes conventions à conclure avec toutes administrations, collectivités locales et services concédés,
- décide de tous engagements dans la limite des pouvoirs qui lui sont donnés ci-dessus.
- décide de tous moyens de défense, de toute transaction, décide s'il y a lieu de compromettre, acquiescer ou de se désister de toutes actions.
- nomme et révoque le Président, sur proposition de l'Assemblée générale,
- contrôle la gestion du Président,
- fait exécuter les décisions de l'Assemblée,
- examine et présente les comptes en vue de l'Assemblée générale,
- prépare l'ordre du jour de l'Assemblée générale,
- convoque l'Assemblée générale, sauf délégation expresse au Président.

Il peut également recevoir toutes missions et délégations de l'assemblée générale.

Il peut déléguer toute ou partie de ses prérogatives au Président et au Vice-Président de l'Association. A cet égard, le syndicat délibère, lors du début du mandat du Président et du Vice-Président, sur l'étendue exacte des délégations de pouvoirs qu'il entend leur conférer. Il peut modifier ou révoquer ces délégations à tout moment.

Les décisions du syndicat sont prises à la majorité simple de ses membres. En cas de partage égal des voix, la voix du Président est prépondérante.

Il est dressé un procès-verbal de toutes les délibérations du syndicat, qui est conservé et consultable dans les mêmes conditions que les procès-verbaux de l'assemblée générale.

NR
NB

22.10. LE PRESIDENT

22.10.1. NOMINATION DES PRESIDENT et VICE-PRESIDENT

Le Président de l'Association sera nommé par le Syndicat au sein de ses membres ou en dehors d'eux, par décision prise à la majorité des membres présents et représentés, chacun d'eux disposant d'une voix, sur proposition de l'Assemblée générale.

Il sera élu pour une durée qui ne peut être supérieure à trois ans. Il est rééligible.

Le Syndicat fixe, le cas échéant, sa rémunération, dans la limite du budget approuvé à cet effet en Assemblée Générale des propriétaires.

S'il n'est pas membre du Syndicat, le Président devra posséder une carte professionnelle de "gestion immobilière" délivrée par la préfecture conformément aux dispositions du décret n°72-678 du 20 juillet 1972 fixant les conditions d'application de la loi 70-9 du 02-01-1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, justifier d'une assurance responsabilité civile professionnelle et d'une garantie financière suffisante destinée à assurer à l'Association le remboursement de ses fonds en cas de faillite.

Le Président a la faculté de se démettre de ses fonctions. Il doit en avertir le Syndicat au moins quatre (4) mois à l'avance.

En cas de vacance de l'emploi, l'intérim est assuré par le membre du Syndicat désigné par celui-ci pour exercer les fonctions de Président intérimaire jusqu'à la prochaine réunion du Syndicat.

Le Président provisoire sera la société dénommée **CLAMART NEWTON ILOT A/B/F**, laquelle disposera de la faculté de se substituer dans cette fonction provisoire, tout professionnel de l'administration de biens.

La société dénommée CLAMART NEWTON ILOT A/B/F s'oblige à convoquer la première Assemblée Générale des membres de l'A.S.L. dans l'année de la livraison de l'Ensemble Immobilier au cours de laquelle il sera présenté et nommé le nouveau Président.

Jusqu'à cette Assemblée Générale de l'A.S.L., le Président provisoire exercera l'ensemble des fonctions et prérogatives dévolues au Président de l'ASL et procédera notamment à la réception des ouvrages des constituant les ouvrages destinées à devenir la propriété de l'A.S.L. et à l'acquisition desdits volumes par l'Association moyennant l'EURO symbolique, acte en mains à ses frais.

22.10.2. POUVOIRS ET ATTRIBUTIONS DU PRESIDENT ET DU VICE-PRESIDENT

Le Président est le représentant légal de l'Association pour les actes

NP
JP NB

juridiques et en justice vis-à-vis des tiers dans tous les cas intéressant la personnalité civile de l'Association.

Il exécute les délibérations de l'assemblée des propriétaires et du syndicat. Il en convoque et préside les réunions. Il assume la Direction Générale de l'Association.

Dans le cas où un membre ne paierait pas sa quote-part dans les charges, le Président a tous pouvoirs pour poursuivre contre lui le recouvrement des sommes dues.

Il ne peut transiger, acquiescer et se désister de toute action ni intenter une action sans autorisation spéciale de l'Assemblée Générale, à l'exception des procédures d'urgence (référé, ordonnance sur requête, etc ...) et des actions en recouvrement de charges, à charge d'en rendre compte à la prochaine Assemblée Générale.

Il prend toutes les mesures relatives à l'exécution des décisions de l'assemblée générale des propriétaires et du syndicat.

Il a notamment sans que cette énumération soit limitative, les pouvoirs suivants :

- il engage le personnel nécessaire à la réalisation de l'objet de l'Association conformément aux décisions du syndicat ou de l'assemblée, et le licencie,
- il fait effectuer, conformément aux décisions de l'assemblée des propriétaires ou du syndicat, tous travaux d'entretien, de nettoyage et de réparation courants dans les limites des budgets votés et, en outre, tous autres travaux nécessaires et urgents.
- il fait effectuer, sur décision de l'assemblée générale ou du syndicat, tous travaux autorisés et tous travaux de création de biens communs nouveaux ou éléments d'équipements ; à cet effet, il conclut tous marchés en surveille l'exécution et procède à leur règlement ;
- il fait réaliser, de sa propre initiative, tous travaux d'un montant inférieur à un plafond déterminé par l'Assemblée générale. À cet effet, il conclut tous marchés, en surveille l'exécution et procède à leur règlement.
- il fait réaliser, en cas d'urgence, les travaux et interventions qui se révéleraient nécessaires. Dans ce cas, le Président devra en informer le Syndicat dans les meilleurs délais et convoquer immédiatement une Assemblée générale. À cet effet, il conclut tous marchés, en surveille l'exécution et procède à leur règlement.
- il reçoit, au nom de l'Association, à titre gratuit, la propriété de tous biens et éléments d'équipement d'intérêt collectif et oblige l'Association à décharger pour l'avenir le cédant de toute obligation d'entretien et de conservation desdits biens et équipements ;

Etant ici précisé que tous pouvoirs sont dès à présent conférés au Président, y-compris au Président provisoire, à l'effet de signer au nom de ladite Association tous actes nécessaires à la cession au profit de ladite Association des volumes devant lui revenir ;

NP
f NB

Corrélativement, il peut conclure toute cession gratuite à la commune des voies et espaces dont l'Association à la charge, ;

- aux fins ci-dessus, il signe tous actes, souscrit toutes déclarations et engagements et requiert toute publicité ;

- il ouvre tous comptes en banque et place et retire tous fonds conformément aux décisions du conseil des syndics ; il opère toutes opérations de crédit ou de débit nécessaires à l'exécution de sa mission,

- il fait toutes opérations avec l'administration des Postes, reçoit tous plis recommandés, lettres chargées, donne toutes décharges et signatures au nom de l'Association ;

- il conclut toutes conventions avec toutes administrations, collectivités locales et services concédés, reçoit toutes subventions, contracte tous engagements, à la demande de l'Assemblée Générale.

- il établit le budget prévisionnel des dépenses qui sera adopté par l'Assemblée générale.

- il présente chaque année un rapport à l'Assemblée Générale.

- il procède à l'appel, auprès des propriétaires, des fonds destinés à couvrir les dépenses d'administration.

- il convoque l'Assemblée générale sur délégation expresse du Syndicat,

- il certifie conforme et notifie les procès-verbaux d'Assemblées générales, et certifier toutes pièces à produire en justice.

- il tient à jour l'état nominatif des propriétaires des immeubles inclus dans le périmètre de l'ASL.

À cet effet, toute mutation de propriété d'un bien immobilier inclus dans le périmètre de l'ASL lui est notifiée par le notaire qui en fait le constat, à la diligence du vendeur de ce bien et toute mutation de biens et droits immobiliers dépendant d'un immeuble inclus dans le périmètre de l'ASL lui est notifiée par le notaire qui en fait le constat et par le Syndic de copropriété de cet immeuble,

- il établit le tableau des voix et la répartition des dépenses entre les membres de l'ASL.

- il conclut, conformément aux décisions de l'assemblée ou du syndicat, toutes conventions avec toutes administrations, collectivités locales et services concédés, reçoit toutes subventions, contracte tous engagements ;

- il établit chaque année le tableau des voix et obligations des membres de l'Association, prépare le budget et arrête les comptes à soumettre à l'approbation de l'assemblée ;

- il procède à l'appel auprès des propriétaires, des fonds destinés à couvrir les dépenses de l'Association ; il recouvre les fonds ;

- il représente l'Association en justice tant en demande qu'en défense, il transige, compromet, acquiesce et se désiste sur toutes actions, conformément aux décisions de l'assemblée ou du conseil des syndics,

- il élabore, conformément aux textes en vigueur, le rapport sur l'activité de

JP NB

l'Association et sa situation financière,

- il consent, sous sa responsabilité, toute délégation partielle, temporaire ou non de ses pouvoirs.

Spécialement, le Président dispose de tous pouvoirs pour régulariser l'acte authentique devant constater le transfert de propriété, à titre gratuit, au profit de la présente Association des éléments d'intérêt collectif.

Il peut consentir une délégation à tout membre du syndicat pour un temps limité et un objet déterminé.

Le Vice-Président assiste le Président dans le cadre de la délégation qui lui est consentie lors de sa nomination.

Le Président provisoire a notamment tous pouvoirs pour procéder aux formalités de publicité telles que définies par l'article 8 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 et des articles 3, 4 et 5 du décret n° 2006-504 du 3 mai 2006.

TITRE IV

CHARGES ET FRAIS

22.11. DEFINITION - REPARTITION - PAIEMENT

Le projet du budget de l'année en cours et les comptes de l'année écoulée sont approuvés par l'Assemblée générale.

Les charges générales comprennent toutes les dépenses liées à l'exécution de l'objet de l'Association, les dépenses entraînées par les décisions de l'Assemblée générale et du Syndicat, les dépenses de fonctionnement de l'ASL.

Les charges spéciales comprennent toutes les dépenses liées au fonctionnement, à la gestion, l'entretien, les réparations, des ouvrages bénéficiant seulement à certains propriétaires au sien de l'Ensemble immobilier.

Toutes les dépenses liées aux dépenses de fonctionnement de l'Association ou engagées pour la réalisation de son objet, seront réparties entre ses membres au prorata des voix de chacun, tel que déterminé aux présentes.

Elles feront l'objet d'appels de fonds adressés par le Président à chaque membre (ou au Syndic de la copropriété dans le cas visé au 3ème alinéa de l'article 7, celui-ci étant chargé d'en répartir le montant entre les copropriétaires), et en seront en aucun cas payable par imputation sur la dotation fixée à l'article 22.13 ci-après, laquelle constituera la réserve de l'Association.

Ces appels de fonds seront faits trimestriellement par le Président soit sur envoi d'un compte de dépenses effectuées, soit en fonction de la prévision budgétaire.

MP
JP NB

Sont formellement exclus des charges de l'Association, les dépenses entraînées par le fait ou la faute, soit de l'un des membres de l'Association, soit d'une personne ou d'un bien dont l'un de ceux-ci est légalement responsable.

22.12. REPARTITION DES CHARGES

Toutes les dépenses liées aux éléments d'équipement présentant un intérêt collectif seront réparties conformément aux modalités stipulées aux Présentes.

Elles seront appelées et gérées par l'A.S.L.

De la même manière, l'A.S.L. gérera les appels de fonds qui seront nécessaires à régler les éventuelles dépenses afférentes aux ouvrages d'intérêt collectif qui pourraient exister ou être créés au sein de l'Ensemble Immobilier, et lorsque ces dépenses ne peuvent être affectées directement à l'un des propriétaires, qu'elle qu'en soit la cause.

22.13. PROVISION

Le Président doit faire approuver par l'assemblée annuelle autant que possible avant le 15 Avril, le projet de budget de l'année en cours et les comptes de l'année écoulée.

Le projet de budget ainsi que les comptes de l'année écoulée doivent être tenus à la disposition des membres de l'Association au siège de celle-ci pendant les vingt et un jours précédents la séance.

L'assemblée générale fixe également le montant de la dotation qu'il est nécessaire de constituer pour couvrir les dépenses budgétaires, de telle sorte qu'il soit possible de faire face aux engagements de dépenses en attendant leur recouvrement et elle décide de tous appels de fonds complémentaires s'il y a lieu.

Pour tous travaux d'entretien ou autres non prévus spécialement dans le budget le Président ne peut dépasser l'autorisation de l'assemblée les sommes votées au budget.

22.14. PAIEMENT ET RECOUVREMENT DES DEPENSES

Le Président procède au recouvrement des sommes à l'Association. et assure le règlement des dépenses.

Les charges sont appelées par le Président auprès de chaque propriétaire ou auprès des Syndics de copropriété, pour les immeubles soumis à ce statut, les Syndics faisant ensuite leur affaire personnelle de la répartition de ces charges entre les copropriétaires selon les dispositions prévues à cet effet dans les Règlements de Copropriété.

Les copropriétaires d'un immeuble soumis au régime de la copropriété sont solidairement responsables entre eux et avec le syndicat des copropriétaires qu'ils constituent, du paiement des cotisations appelées par l'Association ;

JP NP NB

cette dernière pourrait donc, à son choix, saisir la totalité de l'immeuble soumis au régime de la copropriété, ou divisément les biens et droits immobiliers d'un ou de plusieurs des copropriétaires sociétaires.

Ces appels sont faits aux époques déterminées par l'Assemblée générale, soit sur envoi d'un compte des dépenses effectuées, soit en fonction du budget prévisionnel approuvé par l'Assemblée générale. En attente d'approbation du budget prévisionnel de l'exercice en cours, le Président est fondé à effectuer des appels provisionnels dans les limites du dernier budget approuvé.

L'obligation de participation aux charges de l'Association Syndicale incombe à chaque membre à compter de la signature de son acte d'acquisition.

Trente jours après une mise en demeure adressée par lettre recommandée, le membre qui n'est pas à jour dans le paiement cesse de pouvoir jouir des services gérés par l'Association. Les intérêts courent sur les sommes dues par lui au taux de un et demi pour cent par mois de retard, tout mois commencé étant composé en entier à titre de dommages et intérêts forfaitaires, le tout sans préjudice du droit pour le Président de poursuivre le recouvrement.

Compétence est donnée à Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des immeubles, statuant en référé pour autoriser le Président, si celui-ci juge opportun de le demander, à prendre toutes mesures pour l'application de l'alinéa précédent.

Au cas où le débiteur est un syndicat de copropriété ou une association particulière, il y a solidarité et indivisibilité entre tous les copropriétaires de l'immeuble et le syndicat de celui-ci ou entre tous les membres de cette association syndicale particulière et ladite association, à l'égard de l'Association Syndicale.

En cas d'indivision légale ou conventionnelle, ou de démembrement de propriété, les titulaires de droits sur un même bien seront tenus solidairement entre eux au paiement des charges.

Tout propriétaire est responsable tant de sa propre contribution que celle de ceux dont il tient son droit de propriété. Il peut donc être poursuivi directement par l'Association, par le seul fait de son acquisition pour le paiement des arriérés dus par ses auteurs.

TITRE IV **DISPOSITIONS DIVERSES**

ARTICLE 23. ASSURANCES

Par le seul fait de son appartenance à la présente ASL, chaque membre est tenu de souscrire, dès l'achèvement de ses ouvrages, les polices d'assurances en son nom et pour son compte auprès d'une compagnie notoirement solvable, en vue d'assurer les ouvrages qui s'inséreront au sein des volumes dont il se trouve propriétaire dans les conditions établies à l'état descriptif de division en volumes susvisé.

Lors de l'établissement de l'ordre du jour de la première Assemblée Générale de l'ASL, le Président pourra inclure une proposition relative à la souscription par l'ASL pour le compte de l'ensemble des propriétaires d'ouvrages dans

NP
JP NB

l'Ensemble Immobilier d'un contrat d'assurance unique relevant des conditions établies à l'Etat Descriptif de Division régissant l'Ensemble Immobilier.

ARTICLE 24. HYPOTHEQUE LEGALE

En vertu des dispositions de l'article L 322-9 du Code de l'Urbanisme, les créances de l'Association sont garanties par une hypothèque légale sur les immeubles appartenant aux Membres de droit privé et compris dans le périmètre de l'Association.

L'inscription et la mainlevée de cette hypothèque se feront comme il est prévu à l'article 19 de la Loi 65-557 du 10 Juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Toutefois, dans le cas d'une copropriété, cette hypothèque légale sera cantonnée aux Volumes de copropriété pour lesquels le Syndic ne sera pas en mesure de justifier de l'acquit de la quote-part des charges correspondantes.

En cas de mutation à titre onéreux portant sur un bien compris dans son périmètre, l'Association pourra faire opposition sur le prix pour le paiement des sommes restant dues par le vendeur dans les conditions prévues à l'article 20 de la loi précitée du 10 Juillet 1965.

ARTICLE 25. MUTATION

Conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article 3 de l'Ordonnance du 1^{er} juillet 2004, lors de la mutation d'un bien compris dans le périmètre de la présente Association Syndicale, un avis de la mutation devra être donné, dans les conditions prévues à l'article 20 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, à l'Association qui pourra faire opposition dans les conditions prévues audit article pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire.

Il est également rappelé qu'aux termes de l'article 6 de ladite ordonnance, les créances de toute nature d'une Association Syndicale de propriétaires à l'encontre d'un de ses membres sont garanties par une hypothèque légale sur les immeubles de ce membre compris dans le périmètre de l'Association.

Les conditions d'inscription et de mainlevée de cette hypothèque sont celles prévues aux trois premiers alinéas de l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965 précitée.

Chaque Membre s'engage en cas de mutation à imposer à ses ayants-droit ou ayants-cause, l'obligation de prendre ses lieu et place dans l'Association.

ARTICLE 26. CARENCE

En cas de carence grave et répétée de l'association syndicale pour l'un quelconque de ses objets ou à défaut de nomination d'un Président de l'Association, un Administrateur judiciaire provisoire peut être désigné d'office

NP
JB
NB

par le président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'ensemble immobilier à la requête d'un ou plusieurs membres de l'Association représentant au moins un dixième des voix de l'Association.

ARTICLE 27. MODIFICATION - AUTORISATION - DISSOLUTION

1°) Les modifications aux présents statuts pourront intervenir dans les conditions fixées à l'article 21.5.

2°) Tout projet de réduction du périmètre de l'Association devra être soumis au vote de l'Assemblée générale dans les conditions prévues pour une modification des statuts de l'Association.

L'Assemblée générale ne pourra refuser la réduction d'assiette foncière que si cette réduction entraîne une modification substantielle des grilles de répartition des frais et charges entre les membres de l'Association entraînant une augmentation des charges imputées à l'un des membres, sauf accord express dudit membre.

En cas de refus de l'Assemblée, le Président de l'Association ou le membre de celle-ci ayant demandé la réduction du périmètre de l'Association pourra saisir le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des biens immobiliers concernés.

Le Président de l'Association sera compétent pour signer l'acte constatant la réduction du périmètre de l'Association.

3°) La dissolution de l'Association ne peut être prononcée que par une délibération prise à la majorité des trois/quarts des voix de tous les membres.

En outre, cette dissolution ne peut intervenir que dans l'un des cas suivants :

1/ Disparition totale de l'objet défini à l'article 18.

2/ Approbation par l'Association d'un autre mode de gestion légalement constitué.

La décision de dissolution est alors prise dans les conditions fixées par l'article 21.5 ci-dessus pour la modification des statuts.

ARTICLE 28. CONSTITUTION

La constitution de la présente Association résulte de l'établissement de ses statuts par la Société réalisatrice de l'Ensemble Immobilier objet des présentes.

ARTICLE 29. POUVOIRS POUR PUBLIER

Pour faire publier les présentes dans un des journaux d'annonces légales du Département et pour remettre à Monsieur le Préfet un extrait des présentes conformément à l'article 8 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004, ratifiée par la loi n° 2004-1343 du 9 décembre 2004, tous pouvoirs sont

JP NP
NB

donnés au porteur d'un extrait ou d'une copie certifiée conforme des présentes ainsi qu'au notaire soussigné et ses collaborateurs avec faculté d'agir ensemble ou séparément.

NP
JP NB

- 4ème partie -

DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 30. ORIGINE DE PROPRIETE ET ORIGINE CADASTRALE**30.1. ORIGINE CADASTRALE****30.1.1. ORIGINE CADASTRALE IMMEDIATE**

L'Ensemble Immobilier a pour terrain d'assiette les parcelles situées sur la commune de CLAMART (Hauts-de-Seine) figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
BJ	194	AV NEWTON	0 ha 47 a 02 ca
BJ	195	1 AV NEWTON	0 ha 00a 04 ca

Ces parcelles sont issues de la division de la parcelle située sur la commune de CLAMART (Hauts-de-Seine) cadastrée section BJ numéro 162 lieudit "1, avenue Newton" pour une contenance de deux hectares quarante-six ares seize centiares (2ha 46a 16ca).

Elles ont été individualisées aux termes d'un document d'arpentage établi le 14 novembre 2017 en cours de publication au Service de la Publicité Foncière de VANVES 2^{ème}.

30.1.2. ORIGINE CADASTRALE ANTERIEURE

L'origine cadastrale antérieure est rappelée dans le document établi par le cabinet LEGRAND, Géomètre-Expert ci-après :

JP MP
WB

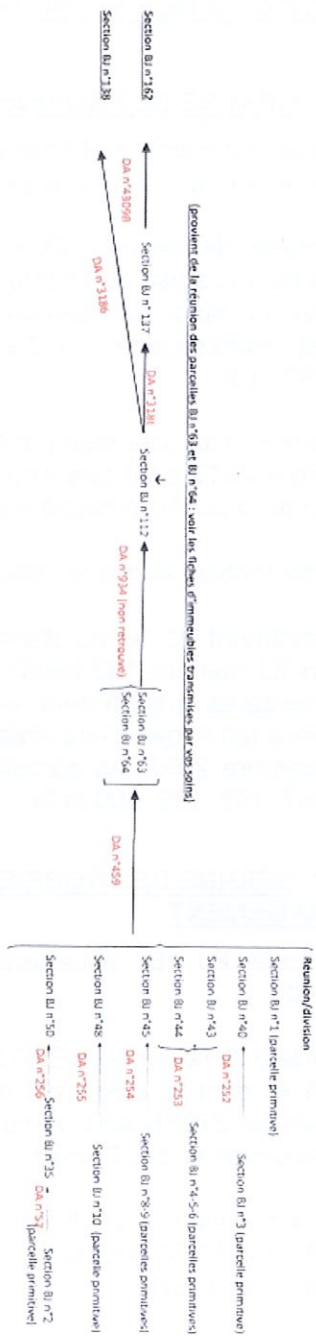
DOSSIER : CLAMART- 1-3, avenue Newton - 377 à 381, avenue du Général de Gaulle

VOS REF. : CLAMART - EIFFAGE IMMOBILIER ILE DE FRANCE

NOS REF. : 137775



Cadastre actuel



Nota : le plan cadastral annexé au DA n°459 n'a pas été conservé par les services du cadastre.

NP
NB

30.2. ORIGINE DE PROPRIETE

30.2.1. ORIGINE DE PROPRIETE IMMEDIATE

Le terrain d'assiette de l'Ensemble Immobilier objet des présentes appartient au Requérant pour l'avoir acquis de :

La société dénommée EIFFAGE AMENAGEMENT, Société par Actions Simplifiée au capital de 75 000 €, dont le siège est à VELIZY VILLACOUBLAY (78140), 11, place de l'Europe, identifiée au SIREN sous le numéro 732 004 411 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VERSAILLES.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Frédéric DUBEE, Notaire à PARIS le 14 novembre 2017 dont une copie authentique est en cours de publication au service de la publicité foncière de VANVE 2^{ème} bureau.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Originellement, le terrain d'assiette de l'Ensemble immobilier était cadastré section BJ numéro 162 lieudit "1, avenue Newton" pour une contenance de deux hectares quarante-six ares seize centiares (2ha 46a 16ca), laquelle parcelle a fait l'objet d'une division aux termes d'un document d'arpentage du 14 novembre 2017, en parcelles cadastrées section BJ numéros 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200 et 201.

30.2.2. ORIGINE DE PROPRIETE DU CHEF DE LA SOCIETE EIFFAGE AMENAGEMENT

La parcelle BJ 162 appartenait à EIFFAGE AMENAGEMENT pour l'avoir acquis de :

La Société dénommée NEWTON, Société en Nom Collectif au capital de 3 048,00 €, dont le siège est à PARIS (9^{ème}) 26 boulevard des Capucines, identifiée au SIREN sous le numéro 423 195 262 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de QUATORZE MILLIONS D'EUROS (14 000 000,00 €) hors taxe sur la valeur ajoutée payé comptant et quittancé dans l'acte.

Le prix s'appliquant :

- aux mille quatre cent quarante-deux (1442) actions de la société S.A.I.G.I « SOCIETE ANONYME IMMOBILIERE DE GESTION ET D'INVESTISSEMENTS », Société anonyme au capital de 905.882,00 Euros dont le siège social est au PLESSIS-ROBINSON (Hauts-de-Seine) 8, avenue Descartes, identifiée sous le numéro SIREN 602 029 720, RCS NANTERRE, pour QUARANTE-QUATRE MILLE SEPT CENT DEUX EUROS (44 702,00 €) ;
- à l'Immeuble pour TREIZE MILLIONS NEUF CENT CINQUANTE-CINQ MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT EUROS (13 955 298,00 EUR) hors taxes majoré de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) de 20%, soit

JP NB

DEUX MILLIONS SEPT CENT QUATRE VINGT ONZE MILLE CINQUANTE NEUF EUROS ET SOIXANTE CENTIMES (2 791 059,60 €), soit un prix toutes taxes comprises de SEIZE MILLIONS SEPT CENT QUARANTE SIX MILLE TROIS CENT CINQUANTE SEPT EUROS ET SOIXANTE CENTIMES (16 746 357,60 €).

Suivant acte reçu par Maître Frédéric DUBEE, notaire à PARIS, le 24 janvier 2017 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de VANVES 2ème le 17 février 2017 volume 2017 n°1943.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

30.2.3. ORIGINE DE PROPRIETE DU CHEF DE LA SOCIETE NEWTON

Les biens et droits immobiliers appartenant à la société NEWTON pour les avoir acquis de :

La société dénommée "F.CLAMART" Société à Responsabilité Limitée constitué sous la forme d'une Entreprise Unipersonnelle à Responsabilité Limitée au capital de 150 000 francs, ayant son siège social à CLAMART (Hauts de Seine) 1, avenue Newton, identifiée sous le numéro SIREN 389 188 624 RCS NANTERRE.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Patrick WALLUT, Notaire à PARIS le 30 juin 1999 dont une copie authentique a été publiée au 5EME Bureau des Hypothèques de NANTERRE, le 13 août 1999 volume 1999P, numéro 8844.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de soixante-quatre millions quatre cent quatre-vingt-douze mille trois cents francs (64 492 300,00 Francs) payé comptant et quittancé dans l'acte.

Le prix se décomposant entre :

- la valeur de l'Immeuble d'un montant de soixante-quatre millions cent quatre-vingt-deux mille deux cent six francs (64 482 206,00 Francs) ;

- et les mille quatre cent quarante-deux (1442) actions de la société S.A.I.G.I « SOCIETE ANONYME IMMOBILIERE DE GESTION ET D'INVESTISSEMENTS », Société anonyme au capital de 905.882,00 Euros dont le siège social est au PLESSIS-ROBINSON (Hauts-de-Seine) 8, avenue Descartes, identifiée sous le numéro SIREN 602 029 720, RCS NANTERRE, pour dix mille quatre-vingt-quatorze francs (10 094 Francs)

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

30.2.4. ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

30.2.4.1. Acquisition du terrain par la société S.A.I.G.I

La "SOCIETE ANONYME IMMOBILIERE DE GESTION ET D'INVESTISSEMENTS" en abrégé "S.A.I.G.I.", Société Anonyme au capital de 24.000,000 Francs, ayant son siège social au PLESSIS ROBINSON (Hauts de Seine) 8, avenue Descartes, immatriculée au Registre du

NP

JP NB

Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le n°B 602 029 720, était propriétaire de parcelles sises à CLAMART (Hauts-de-Seine), alors cadastrées section BJ numéros 50, 40 et 43, pour les avoir acquises de la manière suivante :

- la parcelle cadastrée section BJ numéro 50, pour lui avoir été apportée par la société en nom collectif "L'IMMOBILIERE GUIBOYS" lors de la fusion des sociétés SAIGI et l'IMMOBILIERE GUIBOYS, dont les pièces ont été déposées au rang des minutes de Maître MICHELEZ, Notaire à PARIS, suivant acte reçu par lui, le 18 Juillet 1961 et dont une copie authentique a été publiée au 8^{ème} bureau des hypothèques de la SEINE, le 26 Août 1961 volume 7456 numéro 6824 ;

- la parcelle cadastrée section BJ numéro 40, pour lui avoir été apportée par la société anonyme "LA CERAMIQUE INDUSTRIELLE" au capital de 330.000 francs, dont le siège était à PARIS (5^{ème}) 36, avenue Hoche, immatriculée au Registre du Commerce de la Seine sous le numéro 55 B 6441, lors de la constitution de la Société S.A.I.G.I. dont les divers procès-verbaux d'assemblées ont été déposés au rang des minutes de Maître MICHELEZ, notaire susnommé, suivant acte reçu par lui le 29 Avril 1960 et dont une copie authentique a été publiée au 8^{ème} bureau des hypothèques de la SEINE, le 4 Juin 1960 volume 7051 numéro 4410 ;

- la parcelle cadastrée section BJ numéro 43, pour l'avoir reçue en échange, sans soulte, de la société anonyme dénommée "Entreprise Francis BOUYGUES" au capital de 3.800.000 francs, ayant son siège à PARIS 45, boulevard de la Gare, immatriculée au Registre du Commerce de la Seine sous le numéro 54 B 1520, suivant acte reçu par Maître MICHELEZ, notaire susnommé, le 10 Juillet 1962 dont une copie authentique a été publiée au 8^{ème} bureau des hypothèques de la SEINE, le 6 Septembre 1962 volume 7856 numéro 7492.

30.2.4.2. Bail emphytéotique par la société S.A.I.G.I. à la société S.K.F. COMPAGNIE D'APPLICATIONS MECANQUES

Aux termes d'un acte reçu par Maître MICHELEZ et Maître BENOIST, notaire à PARIS, le 21 Décembre 1962, dont une copie authentique a été publiée au 8^{ème} bureau des hypothèques de la SEINE, le 26 Janvier 1963 volume 8003 numéro 7987.

Et d'un additif reçu par Maître PUISOYE, notaire à PARIS, les 19 Février et 29 Avril 1964, dont une copie authentique a été publiée au 8^{ème} bureau des hypothèques de la SEINE, le 2 Juin 1964 volume 8031 n°5044,

La société S.A.I.G.I., sus-dénommée, a concédé à la société dénommée "S.K.F. COMPAGNIE D'APPLICATIONS MECANQUES" Société Anonyme au capital de 313 610 400 Francs dont le siège social est à CLAMART (Hauts de Seine) 8, avenue Réaumur, un bail emphytéotique pour une durée de 99 années à compter du 1^{er} janvier 1963 sur les parcelles cadastrées section BJ numéro 63 et section BJ numéro 64, formant les aires 17 et 18 de la Zone Industrielle du PLESSIS-CLAMART (ZIPEC) approuvée par arrêté préfectoral en date du 31 Janvier 1962.

JP NB

Observation étant ici faite que les parcelles cadastrées section BJ numéro 63 et section BJ numéro 64 proviennent de la réunion des anciennes parcelles cadastrées sections BJ numéros 50, 40 et 43, susvisées.

30.2.4.3. Edification des constructions par la société S.K.F COMPAGNIE D'APPLICATIONS MECANIKES

La société S.K.F COMPAGNIE D'APPLICATIONS MECANIKES a édifié en vertu de ce bail emphytéotique et d'un permis de construire délivré suivant arrêté du Ministère de la Construction - Direction de l'Aménagement Foncier et de l'Urbanisme, le 24 Juin 1964 sous le numéro 18.607, un ensemble immobilier comprenant :

1°/ - Un bâtiment administratif en forme d'Y, constitué d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de cinq étages surmontés d'un étage partiel pour locaux techniques à usage de bureaux et de salle de conférence, d'une surface d'environ dix mille trois cents mètres carrés;

- Un bâtiment social (ou de service) de forme rectangulaire composé d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de deux étages, à usage de cuisine, restaurant, cafétéria, salle de sports, d'une surface d'environ deux mille six cents mètres carrés;

- En infrastructure sous les bâtiments ci-dessus des locaux techniques et galeries en sous-sol (garage, groupes de traitement des eaux, de climatisation, un groupe électrogène et un groupe frigorifique, un poste transformateur électrique) d'une surface de mille quatre cents mètres carrés environ,

Ces deux bâtiments sont d'ossature de béton armé, avec façades et pignons revêtus de panneaux de mosaïque et de pierres ou simili-pierres et sont recouverts par des toitures terrasses avec étanchéité multicouche protégée.

- Et sept mille mètres carrés d'emplacements de parkings cimentés.

2°/ - Un bâtiment à usage de magasin de stockage d'une surface d'environ dix mille cinq cents mètres carrés.

30.2.4.4. Cession partielle du droit au bail emphytéotique par S.K.F. à SLIMINCO et SLICOMI

Aux termes d'un acte reçu par Me Jean-Louis REGNIER, notaire associé à Paris, le 28 Décembre 1984, publié au 5ème bureau des hypothèques de NANTERRE, le 12 Mars 1985 volume 1985P numéro 290.

La Société "S.K.F. COMPAGNIE D'APPLICATION MECANIKES" a cédé à :

- la société anonyme dénommée "SOCIETE LYONNAISE POUR L'INDUSTRIE ET LE COMMERCE - SLIMINCO" régie notamment par les dispositions de l'ordonnance 67-837 du 28 Septembre 1967 sur les sociétés immobilières pour le commerce et l'industrie (SICOMI) au capital de 225.000.000 Frs, dont le siège est à PARIS 8ème 37, rue de Rome, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro B 682 019 070,

NP

NP
NB

- et à la Société anonyme dénommée "SOCIETE LYONNAISE POUR L'INDUSTRIE ET LE COMMERCE - SLIMINCO" régie notamment par les dispositions de l'ordonnance 67-837 du 28 Septembre 1967 sur les sociétés immobilières pour le commerce et l'industrie (SICOMI) au capital de 150.000.000 Frs, dont le siège est à PARIS 2ème 19, boulevard des Italiens, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro B 682 039 086.

a) le droit pour le temps restant à courir au bail emphytéotique sus-analysé en tant qu'il porte sur un terrain sis à CLAMART (Hauts de Seine) avenue Newton n°1 cadastré section BJ n°137 lieudit "1, avenue Newton" pour une superficie de 2 ha 50 a 35 ca.

Observation étant ici faite que :

-le terrain cadastrée section BJ n°137 lieudit "1, avenue Newton" pour une superficie de 2 ha 50 a 35 ca est issu de la division de la parcelle cadastrée section BJ numéro 112 lieudit "1, avenue Newton" pour une superficie de 3 ha 91 a 30 ca.

La parcelle cadastrée BJ numéro 112 étant elle-même la réunion des parcelles cadastrées BJ numéros 63 et 64, visées ci-dessus.

-et que le surplus de l'ancienne parcelle BJ n°112 est cadastrée section BJ numéro 138 "Avenue Newton sans numéro" pour une superficie de 1 ha 40 a 95 ca, et comprend le bâtiment à usage de magasin de stockage d'environ 10.500 m² conservé par S.K.F.

b) et les constructions ci-dessus désignées au 30.2.4.3 ci-dessus.

30.2.4.5. Crédit-bail consenti par SLIMINCO et SLICOMI à la Société "I.C.I. FRANCE"

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Louis REGNIER, Notaire à Paris, le 28 Décembre 1984, les Sociétés SLIMINCO et SLICOMI sus-dénommées ont donné à crédit-bail immobilier, dans le cadre des dispositions de la loi n°66-455 du 02 juillet 1966, modifiée et complétée par l'ordonnance n°67-837 du 28 septembre 1967,

A la Société "I.C.I. FRANCE", Société Anonyme au capital de 122.400.000 Francs dont le siège social est à CLAMART (Hauts-de-Seine) 1, avenue Newton, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro B 552 056 574.

Le droit au bail emphytéotique et les constructions, l'ensemble immobiliers sus-désigné, pour une durée de quinze années entières et consécutives à compter du 1er avril 1985.

Ledit acte contenait également une promesse de vente au profit du preneur.

Une expédition de cet acte a été publiée au 5ème bureau des hypothèques de NANTERRE, le 12 août 1985, volume 1985P, volume 1985P numéro 4340.

30.2.4.6. Avenant au contrat de crédit-bail du 28 décembre 1984

Handwritten signatures and initials:
 NB
 JP
 NB

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Louis REGNIER, notaire à Paris, le 20 juin 1985, la Société SLIMINCO et la Société SLICOMI et la Société I.C.I. France également sus-dénommée, ont modifié la rédaction des paragraphes 107 "LOYER" et 200 "PROMESSE DE VENTE" du contrat de crédit-bail immobilier du 28 décembre 1984 visé au paragraphe IV du présent exposé.

Une expédition de cet acte a été publiée au 5ème bureau des hypothèques de NANTERRE, le 12 août 1985 volume 1985P numéro 4341.

30.2.4.7. Fusion-absorption de la Société SLIMINCO par la Société UNIBAIL

Aux termes d'un acte sous seing privé en date à PARIS du 07 avril 1988, il a été établi un traité d'apport en vue de la fusion absorption de la Société SLIMINCO par la Société absorbée à la Société absorbante et la prise en charge de la totalité de son passif.

Ce traité d'apport fusion est devenu définitif par suite :

- son approbation par l'Assemblée Générale Extraordinaire des Actionnaires de la Société SLIMINCO, tenue le 08 juin 1988 prononçant en outre la dissolution de ladite Société.

- de son approbation par l'Assemblée Générale Extraordinaire des Actionnaires de la Société UNIBAIL tenue également le 08 juin 1988 décidant en outre l'augmentation corrélative du capital de ladite Société.

Un exemplaire du traité de fusion sous seings privés en date du 07 avril 1988 sus-visé a été déposé, avec reconnaissance d'écritures et de signatures, au rang des minutes de l'Office Notarial de la Société Civile Professionnelle dénommée "Dominique ADER et Xavier ROY, notaires associés" dont le siège est à PARIS 7ème 226, boulevard Saint Germain, le 14 juin 1988 accompagné des pièces constatant la réalisation définitive de la fusion à la date du 14 juin 1988.

Un acte complémentaire contenant la désignation et l'origine de propriété des immeubles apportés et notamment l'immeuble objet des présentes a été établi suivant acte aux minutes de la Société Civile Professionnelle ci-dessus dénommée en date du 18 juillet 1989 publié au 5ème bureau des hypothèques de NANTERRE, le 06 septembre 1989 volume 1989P numéros 8527 et 8528, suivi d'une attestation rectificative en date du 08 décembre 1989 publiée au même bureau des hypothèques, le 13 décembre 1989 volume 1990P numéro 252.

30.2.4.8. Changement de dénomination de la Société "I.C.I. FRANCE" en Société "ZENECA SA"

1°) Changement de dénomination de la Société "I.C.I. FRANCE" en Société "I.C.I. BIOSCIENCE FRANCE SA"

Aux termes d'une Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire des actionnaires en date du 30 septembre 1992, la Société I.C.I. FRANCE a changé sa dénomination en "I.C.I. BIOSCIENCE FRANCE SA", dont une copie certifiée conforme a été déposée au rang des minutes de Maître MARECHAL notaire associé à PARIS, le 17 novembre 1992.

2°) Changement de dénomination de la Société "I.C.I. BIOSCIENCE FRANCE SA" en Société "ZENECA SA"

NP
J
NB

Aux termes d'une Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires en date du 18 décembre 1992, la Société I.C.I BIOSCIENCE FRANCE SA a changé sa dénomination en "ZENECA SA", dont une copie certifiée conforme a été déposée au rang des minutes de Maître MARECHAL, notaire sus-nommé, le 30 avril 1993.

30.2.4.9. Changement de dénomination de la "SOCIETE LYONNAISE IMMOBILIERE POUR LE COMMERCE ET L'INDUSTRIE SLICOMI" en "SLIBAIL IMMOBILIER"

1°) Changement de dénomination de la Société "SOCIETE LYONNAISE IMMOBILIERE POUR LE COMMERCE ET L'INDUSTRIE - SLICOMI" en Société "SLIBAISICOMI"

Aux termes d'une Assemblée Générale Extraordinaire des associés en date du 09 novembre 1992, la "SOCIETE LYONNAISE IMMOBILIERE POUR LE COMMERCE ET L'INDUSTRIE - SLICOMI" a changé sa dénomination en "SLIBAISICOMI", dont une copie certifiée conforme a été déposée au rang des minutes de Maître Jean-Louis REGNIER, notaire associé à Paris, le 21 décembre 1992.

2°) Changement de dénomination de la Société "SLIBAISICOMI" en Société "SLIBAIL IMMOBILIER"

Aux termes d'une Assemblée Générale Extraordinaire des associés en date du 29 janvier 1996, la Société "SLIBAISICOMI" a changé sa dénomination en "SLIBAIL IMMOBILIER", dont une copie certifiée conforme a été déposée au rang des minutes de Maître Jean-Louis REGNIER, notaire associé à PARIS, le 04 mars 1996.

30.2.4.10. Réitération des rachats d'actions et attribution du terrain par la S.A.I.G.I. au profit de la SARL F.CLAMART

1°) Aux termes d'une Assemblée Générale Extraordinaire de la Société S.A.I.G.I., sus-dénommée, en date du 17 novembre 1992, il a été décidé de procéder à la réduction du capital de ladite Société par attribution en nature aux actionnaires des terrains propriété de la société S.A.I.G.I., grevés de baux emphytéotiques.

Ila a ainsi été attribué à la Société "F.CLAMART", Société à Responsabilité Limitée, ayant son siège social à CLAMART (Hauts de Seine) 1, avenue Newton, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro B 389 188 624,

Le terrain sis à CLAMART (Hauts de Seine) 1, avenue de Newton cadastré section BJ n°137 (grevé de bail emphytéotique dont il est question au II. Ci-dessus).

Cette réduction de capital est devenue définitive et a produit tous ces effets entre les parties aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration de la Société S.A.I.G.I. en date du 26 mai 1993.

2°) Suivant exploit en date du 26 Juillet 1993, la Société RICHARD Société Anonyme au capital de 3.686.760 francs, ayant son siège social 7 avenue Descartes – LE PLESSIS ROBINSON (Hauts de Seine), actionnaire de la Société S.A.I.G.I., a assigné cette dernière devant le Tribunal de Commerce de NANTERRE à l'effet de :

JP NB

"Voir prononcer la nullité de l'ensemble des résolutions adoptées lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 17 novembre 1992 de la S.A.I.G.I. et des actes de retrait des 12 et 14 mai 1993 signés par la Société RICHARD, compte tenu de l'atteinte au principe de l'égalité des actionnaires, de l'augmentation de leurs engagements et de l'absence de consentement réel du réel du représentant légal de celle-ci."

3°) La Société RICHARD a assigné la S.A.I.G.I. en date du 03 août 1993, devant le Président du Tribunal de Commerce de NANTERRE pour :

"Faire interdiction à la Société S.A.I.G.I. dans l'attente de la décision à intervenir au fond, de passer et signer tous actes et procès-verbaux notariés ou sous seing privé, comme tous actes de dépôt au rang des minutes d'un notaire, à l'effet de matérialiser à l'égard des tiers le rachat et la remise des parcelles de terrains, sises au PLESSIS ROBINSON et à CLAMART, dans les termes du paragraphe 3 de la deuxième résolution de l'Assemblée Générale du 17 novembre 1992.

Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir."

4°) Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de NANTERRE a rendu le 18 novembre 1993, l'ordonnance de référé dont le dispositif est ci-après littéralement rapporté :

"Nous, Président,

Disons que la Société RICHARD est irrecevable en sa demande.

Donnons acte à la Société S.A.I.G.I. de ce qu'elle s'engage à instruire le notaire du litige ainsi que la demanderesse ou son conseil de la publication des actes authentiques constatant l'acquisition des terrains occupés à CLAMART et au PLESSIS ROBINSON.

Condamnons la Société RICHARD aux dépens et au et au paiement à la Société S.A.I.G.I. de la somme de 15.000 Francs au titre de l'article 700 du N.C.P.C. déboutant pour le surplus de ce chef de demande.

Déboutons les parties de toutes autres demandes ou de leur surplus."

5°) Suivant déclaration déposée au Greffe de la Cour d'Appel de VERSAILLES, le 1er décembre 1993, la Société RICHARD a fait appel de l'Ordonnance de référé sus-énoncée.

6°) Aux termes de sa délibération du 14 décembre 1993, le Conseil d'Administration de la Société S.A.I.G.I., prenant acte de l'ordonnance de référé et de la déclaration d'appel, a décidé à l'unanimité de :

Poursuivre l'opération en cours sans attendre le jugement au fond, en demandant au notaire de la S.A.I.G.I. de prendre toutes dispositions pour la signature prochaine d'actes authentique matérialisant à l'égard des tiers les transferts de propriété."

Cette réduction de capital est devenue définitive et a produit tous ses effets entre les parties aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration de la Société S.A.I.G.I. en date du 26 mai 1993.

7°) Aux termes d'un acte reçu par Maître MOTEL, notaire à Paris, le 31 Mars 1994, il a été constaté la réitération des attributions faites aux actionnaires lors du Conseil d'Administration du 26 mai 1993 ci-dessus visé et il a été attribué à la SARL F. CLAMART la parcelle sise à CLAMART (Hauts de Seine) avenue Newton n°1, cadastrée section BJ N°137 pour deux hectares cinquante ares

NP
NB

trente-cinq centiares (2ha 50a 35 ca) donnée à bail emphytéotique aux Sociétés SLIBAIL IMMOBILIER et UNIBAIL ainsi qu'il est indiqué ci-dessus. Une copie authentique de cet acte a été publiée au 5ème bureau des hypothèques de NANTERRE, les 11 et 22 juin 1994 volume 1994P numéro 3780,

Suivi d'une attestation rectificative établie par Maître BONDUELLE, notaire à Paris, le 10 juin 1994 publiée le 22 juin 1994 volume 1994P numéro 4931.

A la suite de cette attribution, la Société F. CLAMART est restée propriétaire de 1442 actions de la Société S.A.I.G.I.

8°) Par lettre en date du 22 avril 1999 adressée à Maître Luc BOUVET, Notaire participant, la Société S.A.I.G.I. a confirmé que la procédure ci-dessus intentée par la Société RICHARD était définitivement classée.

30.2.4.11. Cession du contrat de crédit-bail immobilier par la Société "ZENECA S.A." au profit de la Société dénommée "IMMOBILIERE INDUSTRIELLE FAIDHERBE"

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Louis REGNIER, notaire associé à Paris, le 29 septembre 1993, la Société ZENECA S.A. a cédé à la Société IMMOBILIERE INDUSTRIELLE FAIDHERBE tous les droits et obligations qu'il tenait du contrat de crédit-bail immobilier ci-dessus visé pour la durée qui en restait à courir.

Etait compris dans cette cession le bénéfice de la promesse de vente contenue dans le contrat de crédit-bail immobilier.

Cette cession a été consentie sous diverses charges et conditions et moyennant le prix payé partie comptant, partie à terme et réglée depuis,

30.2.4.12. Cession du contrat de crédit-bail immobilier par la Société dénommée "IMMOBILIERE INDUSTRIELLE FAIDHERBE" au profit de la Société F. CLAMART

Aux termes d'un acte reçu par Maître Luc BOUVET, notaire associé à Paris, le 30 septembre 1998, la Société IMMOBILIERE INDUSTRIELLE FAIDHERBE a cédé à la Société F. CLAMART tous les droits et obligations qu'elle tenait du contrat de crédit-bail immobilier ci-dessus visé pour la durée qui en restait à courir.

Etait compris dans cette cession le bénéfice de la promesse de vente contenue dans le contrat de crédit-bail immobilier.

Cette cession a été consentie sous diverses charges et conditions et moyennant le prix payé partie comptant, partie à terme et réglée depuis.

Le cessionnaire déclare parfaitement connaître les charges et conditions de cette cession et avoir en sa possession une copie de cet acte, ainsi que de l'ensemble des actes relatés aux termes de l'exposé qui précède.

30.2.4.13. Levée d'option du crédit-bail par la Société F. CLAMART

Aux termes d'un acte reçu le 20 avril 1999 par Maître Luc BOUVET, Notaire à Paris, la Société F. CLAMART a levé l'option de la promesse de vente prévue

NP
JP NB

dans le contrat de crédit-bail sus-visé et acquis des sociétés "UNIBAIL" et "SLIBAIL IMMOBILIER" le droit au bail emphytéotique sus-énoncé.

Une copie authentique de cet acte est en cours de publication au 5ème bureau des hypothèques de NANTERRE.

Il résulte de ce qui précède que :

- la société F. CLAMART est bénéficiaire du bail emphytéotique concédé sur la parcelle BJ 137.
- la société F. CLAMART est propriétaire de la parcelle BJ 137 grevée du bail emphytéotique dont s'agit.

Il en résulte que, par les confusions de ses qualités d'emphytéotique et de propriétaire du terrain, la société F. CLAMART est propriétaire de la toute propriété tant du sol de la parcelle BJ 137 que des constructions édifiées sur celle-ci.

30.2.5. ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE A L'ACQUISITION DES TERRAINS PAR LA SAIGI

30.2.5.1. PARCELLE BJ N°1, N°10 ET N°35

Les parcelles cadastrées section BJ n°1, BJ n°10 et BJ n°35 appartenaient à la SAIGI pour lui avoir été apportée par la société en nom collectif "L'IMMOBILIERE GUIBOYS" lors de la fusion des sociétés SAIGI et l'IMMOBILIERE GUIBOYS, dont les pièces ont été déposées au rang des minutes de Maître MICHELEZ, Notaire à PARIS, suivant acte reçu par lui, le 18 Juillet 1961 et dont une copie authentique a été publiée au 8ème bureau des hypothèques de la Seine, le 26 août 1961 volume 7456 numéro 6824.

Antérieurement, ces parcelles appartenaient à la société L'IMMOBILIERE GUIBOYS :

- BJ 1 : La société L'IMMOBILIERE GUIBOY était propriétaire de cette parcelle comme en ayant eu la possession à titre de propriétaire d'une façon paisible publique et non équivoque depuis plus de trente ans, sans interruption ni suspension, pour une des causes mentionnées aux articles 2242 à 2256, inclus du Code civil, ainsi que le constate un acte de notoriété dressé par Maître MICHELEZ, notaire à PARIS, le 21 avril 1955, dont une expédition a été transcrite au huitième bureau des hypothèques de la Seine le 20 mai 1955 volume 5589 numéro 3417.

- BJ 35 et BJ 10 : pour lui avoir été apporté par Monsieur Edmond LAFONTAINE aux termes d'un acte reçu par Maître MICHELEZ, notaire à PARIS, le 18 janvier 1946, transcrit au huitième bureau des hypothèques de la Seine le 29 avril 1946 volume 1234 n°1360.

30.2.5.2. PARCELLE BJ N°3, BJ N°9 ET BJ N°8

Les parcelles cadastrées section BJ n°3, BJ n°9 et BJ n°8 appartiennent à la SAIGI pour lui avoir été apportée par la société anonyme "LA CERAMIQUE INDUSTRIELLE" au capital de 330.000 francs, dont le siège était à PARIS (5ème) 36, avenue Hoche, immatriculée au Registre du Commerce de la Seine sous le numéro 55 B 6441, lors de la constitution de la Société

NP
JP NB

S.A.I.G.I. dont les divers procès-verbaux d'assemblées ont été déposés au rang des minutes de Maître MICHELEZ, notaire susnommé, suivant acte reçu par lui le 29 Avril 1960 et dont une copie authentique a été publiée au 8ème bureau des hypothèques de la SEINE, le 4 Juin 1960 volume 7051 numéro 4410.

Du chef de LA CERAMIQUE INDUSTRIELLE - parcelle cadastrée section BJ numéro 3

La société LA CERAMIQUE INDUSTRIELLE était propriétaire de la parcelle cadastrée section BJ numéro 3 pour l'avoir acquise, alors qu'elle était dénommée BRIQUETERIE DE LA QUEUE EN BRIE, de

Monsieur Léon Marius FARNOUX et Madame Simone Gertrude Joséphine MILHE son épouse, nés tous deux à Althein des Paluds (Vaucluse) le mari le 1er février 1901 et l'épouse le 18 novembre 1901

Suivant acte reçu par Maître Michelez, notaire susnommé le 12 janvier 1951, publié le 12 février 1951 volume 4750 numéro 892.

Antérieurement

Monsieur FARNOUX était propriétaire de la parcelle cadastrée section BJ numéro 3 pour l'avoir acquise, seul au cours et pour le compte de la communauté, de :

Mademoiselle Moïsette Julienne Marcelle DHEILLY, née à Flixecourt (Somme) le 24 septembre 1914

Suivant acte reçu par Maître BAUDUIN, notaire à Vanves, le 10 janvier 1946, transcrit le 25 janvier 1946 volume 4107 numéro 292.

Plus antérieurement

Mademoiselle DHEILLY était propriétaire de la parcelle cadastrée section BJ numéro 3 pour l'avoir acquise de Madame Charlotte BOIVIN, épouse de Monsieur Charles Maurice GROSSIN, née à Chatillon sous Bagneux le 16 avril 1893.

Suivant acte reçu par Maître BAUDUIN, notaire susnommé le 27 mai 1943, transcrit le 18 juin 1943 volume 4021 numéro 1669.

Encore plus antérieurement

Madame GROSSIN était propriétaire de la parcelle cadastrée section BJ numéro 3 pour l'avoir recueillie dans la succession de Madame Ernestine Antoinette HAMARD, sa mère, veuve de Monsieur Jules Désiré BOIVIN

Et la lui avoir été attribuée aux termes d'un acte de partage reçu par Maître BAUDUIN, notaire susnommé, le 28 novembre 1940, transcrit le 18 février 1941 volume 3762 numéro 20.

Du chef de LA CERAMIQUE INDUSTRIELLE - parcelle cadastrée section BJ numéro 8

MP
JP NB

La société LA CERAMIQUE INDUSTRIELLE était propriétaire de la parcelle cadastrée section BJ numéro 8 pour l'avoir acquise de

La société dénommée L'AIR LIQUIDE, ayant son siège social Paris 75 quai d'Orsay, immatriculée au registre du commerce de la Seine sous le numéro 53.868.

Suivant acte reçu par Maître Michelez, notaire susnommé le 15 juillet 1952, transcrit le 20 août 1952 volume 5023 numéro 5950.

Antérieurement

La société L'AIR LIQUIDE était propriétaire de la parcelle cadastrée section BJ numéro 8 par suite de trois acquisitions, savoir

(1) de Monsieur Henri Antoine GROSSIN, né à Clamart le 21 juillet 1893, et Madame Germaine Andrée Suzanne DESFERTILLE, née à Chartres le 20 septembre 1903.

Aux termes d'un acte reçu par Maître SENS OLIVE, notaire à Paris et Maître BAUDUIN, notaire susnommé le 14 avril 1942, transcrit le 12 mai 1942 volume 39.3 numéro 1926.

(2) de Monsieur Cyprien Charles MOIGNARD, né à Paris 15ème arrondissement le 6 octobre 1872, et Madame Louise Elisabeth Charlotte LEFEVRE, née à Clamart le 3 octobre 1878, et Monsieur Denis Désiré Nicolas LEFEVRE, né à Clamart le 12 mai 1880 et Madame Ernestine Blanche Alfrédine DAULEANS, son épouse, née à Bernay (Eure) le 24 mai 1901

Aux termes d'un acte reçu par Maître SENS OLIVE, notaire à Paris et Maître BAUDUIN, notaire susnommé le 13 mai 1942, transcrit le 6 juin 1942 volume 3909 numéro 1438.

(3) de Mademoiselle Louise Francine CHAPELLE, née à Clamart le 18 septembre 1868, Madame Virginie Marie HENAULT, veuve de Monsieur Louis Antoine CHAPELLE, née à Clamart le 20 février 1887 et de Monsieur Jean Louis Marie CHAPELLE, né à Clamart le 19 mai 1911

Aux termes d'un acte reçu par Maître SENS OLIVE, notaire à Paris et Maître BAUDUIN, notaire susnommé le 13 mai 1942 transcrit le 6 juin 1942 volume 3909 numéro 1439.

Du chef de LA CERAMIQUE INDUSTRIELLE - parcelle cadastrée section BJ numéro 9

La société LA CERAMIQUE INDUSTRIELLE était propriétaire de la parcelle cadastrée section BJ numéro 9 pour l'avoir acquise, alors qu'elle était dénommée BRIQUETERIE DE LA QUEUE EN BRIE, de

Monsieur Henri Auguste GEOFFRAY, né à MACON (Saône et Loire) le 30 septembre 1897, et Madame Suzanne Angèle Sylviane DESTOMBE, son épouse, née à PARIS (1er arrondissement) le 28 août 1903

JP NB

Suivant acte reçu par Maître Michelez, notaire susnommé le 11 février 1952, transcrit le 26 mars 1952 volume 4945 numéro 2385.

Antérieurement

Madame GEOFFRAY était propriétaire de la parcelle cadastrée section BJ numéro 9 pour l'avoir recueillie dans les successions de Madame DESTOMBE-BRICART et de Monsieur Jules Narcisse DESTOMBE

Et la lui avoir été attribuée aux termes d'un acte de partage reçu par Maître BAUDUIN, notaire susnommé le 4 janvier 1946, transcrit le 7 février 1946 volume 4211 numéro 453.

Plus antérieurement

Monsieur et Madame DESTOMBE étaient propriétaires de la parcelle cadastrée section BJ numéro 9 pour l'avoir acquise de

Monsieur Jules Joseph PICARD et Madame Marie Honorine HOUNIAS, son épouse

Aux termes d'un acte reçu par Maître BACHELEZ, notaire à Meudon, le 25 février 1921, transcrit le 14 avril 1921 volume 1242 numéro 1196.

30.2.5.3. PARCELLES BJ N°43 ET 44

Les parcelles cadastrées section BJ numéro 43 et 44 appartiennent à la SAIGI pour les avoir reçues en échange, sans soulte, de la société anonyme dénommée "Entreprise Francis BOUYGUES" au capital de 3.800.000 francs, ayant son siège à PARIS 45, boulevard de la Gare, immatriculée au Registre du Commerce de la Seine sous le numéro 54 B 1520, suivant acte reçu par Maître MICHELEZ, notaire susnommé, le 10 Juillet 1962 dont une copie authentique a été publiée au 8ème bureau des hypothèques de la SEINE, le 6 Septembre 1962 volume 7856 numéro 7492.

Anciennement parcelles cadastrées section BJ numéros 5 et 6

Du chef de ENTREPRISE FRANCIS BOUYGUES

La société ENTREPRISE FRANCIS BOUYGUES était propriétaire des parcelles cadastrées section BJ numéros 5 et 6 pour les lui avoir été apportées, avec d'autres biens, par

La société dénommée SOCIETE IMMOBILIERE DU CLOS DU BREUIL, société anonyme ayant son siège social à Paris, 112 boulevard Haussmann, immatriculée au registre du commerce de la Seine sous le numéro 58 B 827

Suivant acte reçu par Maître THIBIERGE, notaire susnommé, le 6 janvier 1961, publié le 6 avril 1962 volume 7688 numéro 3164.

Du chef de SOCIETE IMMOBILIERE DU CLOS DU BREUIL

MP
JP NB

La société SOCIETE IMMOBILIERE DU CLOS DU BREUIL était propriétaire des parcelles cadastrées section BJ numéros 5 et 6 pour les lui avoir été apportées par :

- Monsieur Lucien Maurice JARLET, veuf de Madame Blanche GROSSIN, né à Brie Comte Robert le 13 avril 1900,
- Monsieur Maurice Antoine JARLET, époux de Madame Lucienne ERBLAND, né à Clamart le 10 avril 1928
- et Monsieur Louis Eugène JARLET, né à Paris 14ème arrondissement le 28 janvier 1932

Aux termes des statuts de ladite société établis suivant acte sous seing privé dont l'un des originaux a été déposé aux minutes de Maître VENOT, notaire susnommé le 10 janvier 1958, publié le 28 février 1958 volume 6354 numéro 1793.

Anciennement parcelle cadastrée section BJ numéro 4

Du chef de SOCIETE IMMOBILIERE DU CLOS DU BREUIL

La société ENTREPRISE FRANCIS BOUYGUES était propriétaire de la parcelle cadastrée section BJ numéro 4 pour l'avoir acquise de

Monsieur Maurice Léon NORIOT et Madame Louise Marie Mélanie CHATELLIER, son épouse,

Aux termes d'un acte reçu par Maître VENOT, notaire susnommé le 26 août 1959, dont une expédition a été publiée le 14 octobre 1959 volume 6841 numéro 7528.

ARTICLE 31. RAPPEL DE SERVITUDES

Aux termes de l'acte d'acquisition reçu par Maître Frédéric DUBEE, Notaire soussigné, sont rappelées les servitudes ci-après littéralement citées :

".....
19.1.1 Servitudes antérieures à l'Opération d'Aménagement

Aux termes de l'acte de vente consenti par la société "S.A.I.G.I." à la société "C.I.B." en date du 10 avril 1963 il a été créé des servitudes rappelées dans sur une note demeurée ci-annexée aux présentes.

Annexe n°13

Le Vendeur rappelle qu'aux termes de l'acte reçu par Maître Patrick WALLUT, Notaire à PARIS, le 30 juin 1999, contenant vente par la société "F. CLAMART" des biens alors cadastrés Section BJ numéro 137 (dont est issue la parcelle actuellement cadastrée section BJ numéro 162), il a été stipulé ce qui suit, ci-après littéralement rapporté :

"SERVITUDES

MP
JP NB

Le VENDEUR déclare que l'immeuble sus-désigné est grevé ou profite de diverses servitudes constituées aux termes de l'acte vente par la Société S.A.I.G.I. à la Société C.I.B. du 10 avril 1963, dont l'énoncé est rappelé en annexe aux présentes. Le VENDEUR déclare que, par suite des scissions résultant tant de l'acte de Maître Jean-Louis REGNIER du 28 décembre 1984, contenant cession partielle du droit au bail emphytéotique par S.K.F. à SLIMINCO et SLICOMI visé au IV. de l'exposé qui précède, il n'existe pas de servitude par destination du "Père de famille" apparente ou non apparente, continue ou discontinue, entre la propriété objet des présentes et celle contiguë cadastrée section BJ numéro 138."

Pour la parfaite compréhension des dispositions ci-dessus littéralement rapportées en caractère italique, il est précisé qu'au sens de celles-ci, le terme "VENDEUR " s'entend de la société dénommée "F. CLAMART".

19.1.2 Servitudes créées pour l'Opération d'Aménagement

a) Le Vendeur déclare qu'aux termes d'un acte de constitution de servitudes reçu par Maître Frédéric DUBEE, notaire à PARIS, le 13 novembre 2013, dont une copie authentique est en cours de publication au service de la publicité foncière de VANVES 2ème, il a été constitué la servitude de restriction d'usage dont les termes sont ci-après littéralement rapportés :

"ARTICLE 4-DESIGNATION DES BIENS

4.1. Fonds Servant

A CLAMART (Hauts-de-Seine)

Terrains figurant au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BJ	162	1, avenue Newton	02 ha 46 a 16 ca
BJ	65	1, avenue Newton	00 ha 11 a 91 ca

Effet relatif

Parcelle BJ 162 : Le Propriétaire du Fonds Servant garantit avoir la propriété incommutable de la parcelle BJ 162 ainsi qu'il résulte d'un acte reçu par Maître Frédéric DUBEE, notaire à PARIS, le 24 janvier 2017 dont une copie authentique est en cours de publication au service de la publicité foncière de VANVES 2ème.

Parcelle BJ 65 : Le Propriétaire du Fonds Servant garanti avoir la propriété incommutable de la parcelle BJ 65 ainsi qu'il résulte d'un acte reçu par Maître Frédéric DUBEE, notaire à PARIS le 10 octobre 2017 dont une copie authentique est en cours de publication au service de la publicité foncière de VANVES 2ème.

4.2. Fonds Dominant

A LE PLESSIS ROBINSON (Hauts-de-Seine)

Un immeuble à usage de bureaux édifié sur un terrain figurant au cadastre :

NP
JB NB

Section	N°	Lieudit	Surface
Y	59	6, AV NEWTON	00 ha 88 a 72 ca
Y	58	4, AV NEWTON	00 ha 07 a 70 ca
Y	57	4, AV NEWTON	00 ha 82 a 06 ca

Effet relatif

Le Propriétaire du Fonds Dominant garanti avoir la propriété incommutable des parcelles Y 57, 58 et 59 ainsi qu'il résulte d'un acte reçu par Maître Jean-Max DURAND, notaire à PARIS le 27 septembre 2002 publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 2ème, le 31 octobre 2002 volume 2002P, numéro 10841.

ARTICLE 5- OBJET DE LA SERVITUDE

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le Propriétaire du Fonds Servant constitue au profit du Fonds Dominant ce que le Propriétaire du Fonds Dominant accepte, une servitude de restriction d'usage fixant à titre réel le sens de la circulation « sur une file unique en simple sens sud-nord de la voie entre le lot D et le lot C2 ».

L'emprise de la servitude est figurée sous teinte rouge au plan ci-annexé approuvé par les parties.

Annexe n°3

Un plan de situation figurant le Fonds dominant et un plan de situation figurant le Fonds Servant demeurent ci-annexés.

Annexe n°4

ARTICLE 6-CONDITIONS DE LA SERVITUDE

La présente constitution de servitude a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière."

b) Le Vendeur déclare qu'il sera constitué aux termes d'un acte à recevoir par le notaire soussigné une servitude au profit de l'ensemble des lots de l'Opération d'Aménagement permettant l'utilisation de l'ensemble des voiries du lotissement du Parc d'Affaire du Plessis Clamart en exécution de l'acte de vente reçu par Maître Frédéric DUBEE, notaire à PARIS, le 10 octobre 2017 dont une copie authentique est en cours de publication au service de la publicité foncière de VANVES 2ème et dont un extrait est ci-après littéralement rapporté :

"11.1.1. Fonds servant

Propriétaire : la société dénommée SOCIETE ANONYME IMMOBILIERE DE GESTION ET D'INVESTISSEMENT

Commune : CLAMART ET LE PLESSIS ROBINSSON

Désignation cadastrale : l'ensemble des parcelles figurant au plan ci-joint, en ce que celles-ci appartiennent à la SAIGI et constituent des voies de circulation.

11.1.2. Fonds dominant :

Propriétaire : la société dénommée EIFFAGE AMENAGEMENT

NP
NB

Commune : CLAMART

Désignation cadastrale : BJ 138,162, 65, 168, 171 et 175

11.2. Objet de la servitude

Le propriétaire du fonds dominant constitue une servitude réelle et perpétuelle permettant l'utilisation de l'ensemble de voiries situées sur le fonds servant.

L'assiette de cette servitude est matérialisée sous teinte en jaune au plan annexé aux Présentes.

Annexe n°1

Les frais d'entretien des voiries du lotissement resteront à la charge du propriétaire du fonds servant.

Le propriétaire du fonds dominant devra veiller à ne pas dégrader les voiries et restera responsable de toutes les dégradations qu'il commettrait ou qui seraient commises par ses préposés ou ayant-causes. Ces servitudes devront respecter le plan de masse du permis d'aménager modificatif joint au protocole visé à l'article 17.3."

c) Par ailleurs, il sera mis en place sur l'Opération d'Aménagement, un réseau de chauffage urbain destiné à bénéficier à l'ensemble des lots de ladite opération.

Aux fins d'accès, d'entretien et d'exploitation de ce réseau, il sera constitué une servitude d'accès, d'entretien et d'exploitation qui grèvera les parcelles qui seront rétrocédées à la Ville de Clamart en exécution de la convention de rétrocession visée à l'Article 16.4.1(fonds servant) et profitera à l'ensemble des lots de l'Opération d'Aménagement (fonds dominant).

..... "

ARTICLE 32. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'application du présent état descriptif de division en volumes, le Requéant fait élection de domicile en son siège.

ARTICLE 33. FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront à la charge du Requéant.

ARTICLE 34. CERTIFICATION D'IDENTITE

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète du Requéant, dénommée dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée à la suite de sa dénomination, lui a été régulièrement justifiée sur le vu d'un extrait de son inscription au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

ARTICLE 35. PUBLICITE FONCIERE

NP
JP NB

L'état descriptif de division en volumes sera publié au service de la publicité foncière de VANVES (2^{ème} bureau) conformément à la loi du 10 juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

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

ARTICLE 36. POUVOIRS POUR PUBLICITE FONCIERE

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

ARTICLE 37. ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour l'exécution des présents statuts, il est fait attribution de juridiction au Tribunal de grande instance dans le ressort duquel se trouve l'immeuble objet de l'association.

ARTICLE 38. MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

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

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégataire pour être transcrites dans une base de données immobilières.

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les Parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : Office Notarial de Maîtres Pierre LEMBO, Bruno GARNIER, Christine BOUTHIER et Frédéric DUBÉE, Notaires associés à PARIS (14^{ème} arrondissement), 30 Place Denfert Rochereau. Téléphone : 01.42.79.78.77 Télécopie : 01.43.35.16.66 Courriel : notaires.denfert@paris.notaires.fr.

ARTICLE 39. FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont

NP
JP NB

revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

ARTICLE 40. TABLE DES MATIERES

Article 1. E X P O S E	3
1.1. OPERATION D'AMENAGEMENT	3
1.1.1. ACQUISITION DU TERRAIN D'ASSIETTE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT	3
1.1.2. SORTIE DES TERRAINS "TNT", "NEWTON" "NOVEOS" ET "NEXT" DU LOTISSEMENT DU "PARC D'AFFAIRE PLESSIS-CLAMART"	4
1.1.3. AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES OBTENUES PAR L'AMENAGEUR	6
1.1.4. VOIES ET RESEAUX – GARANTIE D'ACHEVEMENT –AUTORISATION DE VENTE PAR ANTICIPATION DES LOTS - ASSURANCES	7
1.1.5. ASSURANCE	9
1.1.6. CAHIERS DE CHARGES DE CESSIION DE TERRAIN	9
1.1.7. ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE (LOTISSEMENT)	10
1.2. OPERATION DE CONSTRUCTION	14
1.2.1. PERMIS DE CONSTRUIRE	15
1.2.2. ACQUISITION DU TERRAIN D'ASSIETTE DE L'OPERATION DE CONSTRUCTION.....	15
Article 2. TERMINOLOGIE	15
Article 3. DEPOT DE PIECES	17
3.1. ACTE DE DEPOT N°1.....	17
3.2. ACTE DE DEPOT N°2.....	19
Article 4. ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION VOLUMETRIQUE	21
Article 5. OBSERVATIONS LIMINAIRES	23
5.1. OBSERVATION LIMINAIRE GENERALE	23
5.2. PRINCIPES DE DIVISION	24
Article 6. DESIGNATION DU TERRAIN D'ASSIETTE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER.....	25
Article 7. ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES	25
7.1. DESIGNATION DES VOLUMES.....	25
7.1.1. VOLUME NUMERO 1	25
7.1.2. VOLUME NUMERO 2	25
7.1.3. VOLUME NUMERO 3	26
7.1.4. VOLUME NUMERO 4	27
7.1.5. VOLUME NUMERO 5	27
7.1.6. VOLUME NUMERO 6	28
7.1.7. VOLUME NUMERO 7	28
7.1.8. VOLUME NUMERO 8	29
7.1.9. VOLUME NUMERO 9	29
7.1.10. VOLUME NUMERO 10	30
7.1.11. VOLUME NUMERO 11	31
7.1.12. VOLUME NUMERO 12	31
7.1.13. VOLUME NUMERO 13	31
7.1.14. VOLUME NUMERO 14	32
7.1.15. VOLUME NUMERO 15	32
7.1.16. VOLUME NUMERO 16	32
7.1.17. VOLUME NUMERO 17	32
7.1.18. VOLUME NUMERO 18	33
7.1.19. VOLUME NUMERO 19	33
7.1.20. VOLUME NUMERO 20	33
7.1.21. VOLUME NUMERO 21	34
7.1.22. VOLUME NUMERO 22	34
7.1.23. VOLUME NUMERO 23	35
7.2. TABLEAU RECAPITULATIF	35

NP
JP NB

Article 8. DROITS ET OBLIGATIONS RESULTANT DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION	37
8.1. PRINCIPES GENERAUX	37
8.2. ENTRETIEN - REPARATION – REFECTION DES OUVRAGES	39
8.2.1. OBLIGATION GENERALE D'ENTRETIEN ET REPARATION	39
8.2.2. OUVRAGES ET EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF	42
8.3. TRAVAUX - MODIFICATIONS	42
Article 9. CHAMP D'APPLICATION DU PRESENT CAHIER DES CHARGES	44
Article 10. SERVITUDES	44
10.1. PRINCIPES	44
10.2. SERVITUDES GENERALES LIEES A LA SUPERPOSITION ET A L'IMBRICATION DES CONSTRUCTIONS	45
Servitudes d'appui, de support ou de soutien	45
Servitudes d'ancrage et d'accrochage	46
Servitude d'implantation et de passage des éléments porteurs	47
Servitudes afférentes au passage des réseaux et canalisations et de branchement	47
Servitudes de vue et prospect	48
Servitudes de surplomb	48
Servitudes de tour d'échelle	48
Servitudes d'écoulement des eaux de pluie	49
Servitudes de passage	49
Mitoyenneté	49
Servitudes d'accès	49
Eléments d'équipement - Enseignes – Eclairage - Antenne	49
10.2. SERVITUDES RECIPROQUES	50
Article 11. SERVITUDES PARTICULIERES	51
11.1.1. SERVITUDES DE PASSAGES	51
11.1.2. SERVITUDES DE BRANCHEMENTS ET D'IMPLANTATION D'EQUIPEMENTS	52
11.1.3. SERVITUDES EVENTUELLES D'IMPLANTATION D'EQUIPEMENTS DANS L'HYPOTHESE D'IMPLANTATION AU PROFIT DES COMMERCES D'EQUIPEMENTS D'EXTRACTION	54
11.2. OBLIGATIONS ET INTERDICTIONS RESULTANT DES SERVITUDES GENERALES ET PARTICULIERES	55
11.2.1. OBLIGATIONS	55
11.3. INTERDICTIONS	55
Article 12. CHARGES ASSOCIATION - CHARGES AFFERENTES AUX OUVRAGES ET EQUIPEMENTS D'UTILITE COMMUNE AUX PROPRIETAIRES DES VOLUMES NUMEROS 1 A 9	56
12.1. CHARGES GENERALES	56
12.2. CHARGES PARTICULIERES A CERTAINS DES VOLUMES	57
12.3. CHARGES ASCENSEURS ENTRE VOLUMES	57
12.4. CHARGES RELATIVES AU CHAUFFAGE (CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE)	58
12.5. RECOUVREMENT DES CHARGES	58
Article 13. ASSURANCES	58
Article 14. ADDITION DE NOUVELLES CONSTRUCTIONS - Reconstruction	59
Article 15. ADHESION A L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE	61
Article 16. FORMATION	62
Article 17. MEMBRES DE L'ASSOCIATION	62
Article 18. OBJET	63
Article 19. DENOMINATION	64
Article 20. SIEGE	64
Article 21. DUREE	65
Article 22. ASSEMBLEES GENERALES	65
22.1. COMPOSITION	65
22.2. POUVOIRS	66
22.3. CONVOCATION	67
22.4. VOIX	68
22.5. MAJORITES	69
22.6. TENUE DES ASSEMBLEES	70

NP

JP NB

22.7. ORDRE DU JOUR.....	70
22.8. DELIBERATIONS.....	71
22.9. SYNDICAT DE L'ASSOCIATION.....	72
22.9.1. NOMINATION DES MEMBRES DU SYNDICAT.....	72
22.9.2. REUNION DU SYNDICAT ET DELIBERATIONS.....	73
22.9.3. POUVOIRS DU SYNDICAT.....	73
22.10. LE PRESIDENT.....	75
22.10.1. NOMINATION DES PRESIDENT ET VICE-PRESIDENT.....	75
22.10.2. POUVOIRS ET ATTRIBUTIONS DU PRESIDENT ET DU VICE-PRESIDENT	
75	
22.11. DEFINITION - REPARTITION - PAIEMENT.....	78
22.12. REPARTITION DES CHARGES.....	79
22.13. PROVISION.....	79
22.14. PAIEMENT ET RECOUVREMENT DES DEPENSES.....	79
Article 23. ASSURANCES.....	80
Article 24. HYPOTHEQUE LEGALE.....	81
Article 25. MUTATION.....	81
Article 26. CARENCE.....	81
Article 27. MODIFICATION - AUTORISATION - DISSOLUTION.....	82
Article 28. CONSTITUTION.....	82
Article 29. POUVOIRS POUR PUBLIER.....	82
Article 30. ORIGINE DE PROPRIETE ET ORIGINE CADASTRALE.....	84
30.1. ORIGINE CADASTRALE.....	84
30.1.1. ORIGINE CADASTRALE IMMEDIATE.....	84
30.1.2. ORIGINE CADASTRALE ANTERIEURE.....	84
30.2. ORIGINE DE PROPRIETE.....	86
30.2.1. ORIGINE DE PROPRIETE IMMEDIATE.....	86
30.2.2. ORIGINE DE PROPRIETE DU CHEF DE LA SOCIETE EIFFAGE	
AMENAGEMENT.....	86
30.2.3. ORIGINE DE PROPRIETE DU CHEF DE LA SOCIETE NEWTON.....	87
30.2.4. ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE.....	87
30.2.5. ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE A L'ACQUISITION DES TERRAINS	
PAR LA SAIGI.....	95
Article 31. RAPPEL DE SERVITUDES.....	99
Article 32. ELECTION DE DOMICILE.....	102
Article 33. FRAIS.....	102
Article 34. CERTIFICATION D'IDENTITE.....	102
Article 35. PUBLICITE FONCIERE.....	102
Article 36. POUVOIRS POUR PUBLICITE FONCIERE.....	103
Article 37. ATTRIBUTION DE JURIDICTION.....	103
Article 38. MENTION LEGALE D'INFORMATION.....	103
Article 39. FORMALISME LIE AUX annexes.....	103
Article 40. Table des matières.....	104

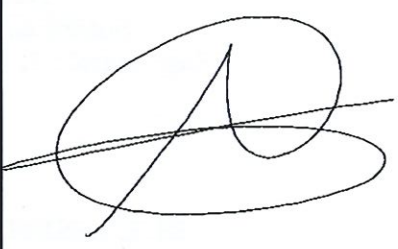
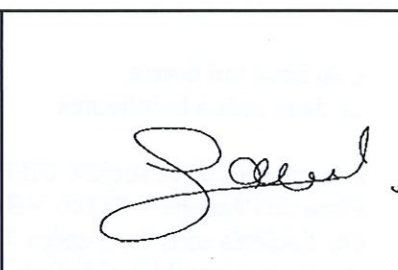
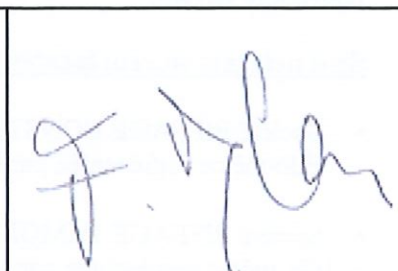
DONT ACTE sans renvoi

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

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

Puis le notaire, qui a recueilli l'image de la signature manuscrite, a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

NP
JP NB

M. LESBEC Morgan représentant de la société dénommée CLAMART NEWTON ILOT A/B/F a signé à PARIS le 05 décembre 2017	
Mme GARREL Charlotte représentant de la société dénommée CLAMART NEWTON ILOT A/B/F a signé à PARIS le 05 décembre 2017	
et le notaire Me DUBEE FRÉDÉRIC a signé à L'OFFICE L'AN DEUX MILLE DIX SEPT LE CINQ DÉCEMBRE	

NP
NB

EIFFAGE AMENAGEMENT
Société en nom collectif au capital de 75.000 euros
Siège social : 11 Place de l'Europe – 78140 Vélizy-Villacoublay
732 004 411 RCS Versailles

PROCES-VERBAL
DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE
DU 02 AOUT 2012

L'an deux mil douze,
Le deux août à huit heures.

Les associés de la société EIFFAGE AMENAGEMENT, Société en Nom Collectif sise 11 Place de l'Europe – 78140 Vélizy-Villacoublay, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 732 004 411 RCS Versailles, ci-après la « Société », se sont réunis en Assemblée Générale Extraordinaire au siège social de la Société, sur convocation faite par le Gérant.

Sont présents ou représentés, les Associés :

- Société EIFFAGE CONSTRUCTION, propriétaire de4 995 parts
Elle-même représentée par Monsieur Hervé DUCHATEL.
- Société EIFFAGE IMMOBILIER, propriétaire de5 parts
Elle-même représentée par Monsieur Claude RIGOUX.

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 5.000 parts

Absent et excusé :

Le commissaire aux comptes, la société PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT SA, régulièrement convoqué, est absent et excusé.

Assiste également à la séance :

Monsieur Jean-Christophe MARCHAND, en tant que secrétaire de séance, ce qui est accepté par l'Assemblée.

Monsieur Hervé DUCHATEL, représentant la société EIFFAGE CONSTRUCTION, associée - Gérant, préside la séance.

Le Président constate que tous les associés sont présents ou représentés, totalisant ensemble les cinq mille parts du capital social et des voix. En conséquence, il déclare que l'Assemblée est régulièrement constituée et qu'elle peut donc valablement délibérer à l'unanimité.

Le Président dépose sur le bureau et met à disposition de l'Assemblée :

1. Le rapport du Gérant,
2. Le texte des résolutions soumises à l'Assemblée Générale,
3. les convocations adressées aux associés et aux Commissaires aux comptes

NP
1/4
JP NB

DÉPARTEMENT DES HAUTS-DE-SEINE
VILLE DE CLAMART

Propriété sise
Avenue du Général de Gaulle
Avenue Réaumur
Avenue Newton

LOTS A ET B

- CADASTRE : Section BJ – Parcelles 162p (en cours d'identification)

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION
EN VOLUMES

Nota : Document établi d'après les éléments fournis.

	Dossier	Commande	Date	Responsable
	20584	94650	16 octobre 2017	SBK/ROM/ALB
	Adresse : 33, rue du Docteur Finlay - 75015 PARIS Téléphone : 01.40.59.80.80 - Télécopie : 01.40.59.09.59 e-mail : contact@dlegrand.com			

JP NB AP

Dossier : 20584
Commande : 94650
Affaire : 92140 CLAMART
Avenue du Général de Gaulle
Avenue Réaumur
Avenue Newton
LOTS A ET B
Document : 94650_Fdv.doc – SBK/ROM/ALB

Paris, le 16 octobre 2017

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

I - DESIGNATION.

L'ensemble immobilier considéré est édifié sur un terrain sis à CLAMART, département des Hauts de Seine, avenue du Général de Gaulle, avenue Réaumur, avenue Newton, lots A et B. Il est cadastré section BJ – parcelles 162p pour une superficie graphique de 4706 m² (parcelles en cours d'identification).

II - DESCRIPTION DE LA DIVISION.

L'ensemble immobilier considéré est divisé en 23 volumes.

Volume numéro 1, Bâtiment A :

Un volume comprenant un ensemble de locaux à usage d'habitation, figuré sous la teinte verte sur les plans ci-annexés.

Volume numéro 2, Bâtiments B et C :

Un volume comprenant un ensemble de locaux à usage d'habitation et de caves, figuré sous la teinte bleu foncé sur les plans ci-annexés.

Volume numéro 3, Hôtel :

Un volume comprenant un ensemble de locaux à usage d'hébergement hôtelier, figuré sous la teinte bleue sur les plans ci-annexés.

Volume numéro 4, Bâtiment D :

Un volume comprenant un ensemble de locaux à usage d'habitation, figuré sous la teinte violette sur les plans ci-annexés.

Volume numéro 5, Bâtiment E :

Un volume comprenant un ensemble de locaux à usage d'habitation, figuré sous la teinte vert foncé sur les plans ci-annexés.

Volume numéro 6, commerces 1, 2 et 3 :

Un volume comprenant trois locaux commerciaux, figuré sous la teinte rose sur les plans ci-annexés.

1/34

Daniel LEGRAND
Géomètres-Experts
33, Rue du Docteur Finlay – 75015 PARIS
☎ 01.40.59.80.80 - 📠 01.40.59.09.59
✉ contact@dlegrand.com

NP
NB

Dossier : 20584
Commande : 94650
Affaire : 92140 CLAMART
Avenue du Général de Gaulle
Avenue Réaumur
Avenue Newton
LOTS A ET B
Document : 94650_Fdv.doc – SBK/ROM/ALB

Paris, le 16 octobre 2017

Volume numéro 7, commerce 4 :

Un volume comprenant un local à usage commercial, figuré sous la teinte rose sur les plans ci-annexés.

Volume numéro 8, commerces 5 et 6 :

Un volume comprenant deux locaux commerciaux, figuré sous la teinte rose sur les plans ci-annexés.

Volume numéro 9, Parking :

Un volume comprenant un ensemble de locaux à usage de parkings, figuré sous la teinte orange sur les plans ci-annexés.

Volume numéro 10, toiture-terrasse végétalisée :

Un volume constitué d'une toiture-terrasse végétalisée, figuré sous la teinte rouge sur les plans ci-annexés.

Volume numéro 11, Jardin sur dalle :

Un volume constitué d'un jardin sur dalle, figuré sous la teinte rouge sur les plans ci-annexés.

Volume numéro 12, Locaux techniques :

Un volume constitué de deux locaux transformateurs et d'un local fibre, figuré sous la teinte rouge sur les plans ci-annexés.

Volume numéro 13, Tréfonds :

Un volume constitué du tréfonds et des bassins de rétention de l'ensemble immobilier, figuré sous la teinte rouge sur les plans ci-annexés.

Volume numéro 14, Local technique :

Un volume constitué d'un local chaufferie, figuré sous la teinte rouge sur les plans ci-annexés.

Volume numéro 15, Local technique :

Un volume constitué d'un local sous-station, figuré sous la teinte rouge sur les plans ci-annexés.

Volume numéro 16, Local technique :

Un volume constitué d'un local TGBT et d'un local CFA, figuré sous la teinte rouge sur les plans ci-annexés.

NP
NB

Dossier : 20584
Commande : 94650
Affaire : 92140 CLAMART
Avenue du Général de Gaulle
Avenue Réaumur
Avenue Newton
LOTS A ET B

Paris, le 16 octobre 2017

Document : 94650_Fdv.doc – SBK/ROM/ALB

Volume numéro 17, Local technique :

Un volume constitué d'un local CFA, figuré sous la teinte rouge sur les plans ci-annexés.

Volume numéro 18, Local technique :

Un volume constitué d'un local EF / AEP, figuré sous la teinte rouge sur les plans ci-annexés.

Volume numéro 19, Local technique :

Un volume constitué d'un local sous-station, figuré sous la teinte rouge sur les plans ci-annexés.

Volume numéro 20, Circulations piétons :

Un volume constitué de circulations extérieures pour piétons, figuré sous la teinte jaune sur les plans ci-annexés.

Volume numéro 21, Circulations piétons :

Un volume constitué de circulations extérieures pour piétons, figuré sous la teinte jaune sur les plans ci-annexés.

Volume numéro 22, Conciergerie :

Un volume constitué d'une conciergerie, figuré sous la teinte orange sur les plans ci-annexés.

Volume numéro 23, Circulations piétons :

Un volume constitué de circulations extérieures pour piétons y compris son tréfonds, figuré sous la teinte jaune sur les plans ci-annexés.

NP
NB

III - PRINCIPES DE DIVISION.

Les constructions édifiées dans les volumes ci-dessous définis seront soit superposées, soit contiguës, soit superposées et contiguës.

Sous réserve des indications autres qui résulteraient de la définition de chaque volume telle que donnée dans l'état descriptif de division, le principe est :

- que les limites des volumes ci-dessous décrits sont, en tout état de cause et après réalisation des constructions, dans les plans verticaux au minimum jusqu'au nu ou parement extérieur des murs, ceux-ci étant inclus. Toutefois, s'il s'agit des murs séparant deux volumes distincts également bâtis, la limite ira jusqu'à leur axe médian.

- que chacun des volumes décrits ci-après, quand il supporte lui-même un volume bâti, a pour limite supérieure le dessus de la dalle brute du ou des volumes qu'il supporte.

Cette dalle et ses parties de béton brut, notamment les poutres, lui étant rattachées.

- que chacun des volumes décrits ci-après, quand il supporte lui-même un volume non bâti, a pour limite supérieure le dessus de la dalle y compris l'étanchéité et sa protection. Les revêtements superficiels (au dessus de la dalle ou au dessus de la chape de protection de l'étanchéité) appartiendront au volume supérieur.

- que le volume de tréfonds sera tenu de supporter s'il y a lieu toutes structures d'appui et de soutènement nécessaires à la construction et à la stabilité de l'ensemble immobilier dont la propriété demeurerait rattachée au volume supérieur.

- que les cotes N.G.F. utilisées pour la définition des volumes sont définies par rapport au nivellement général de la France.

Aucun propriétaire de volume ne pourrait s'en prévaloir dans le cas où, à la réalisation, il apparaîtrait quelques centimètres de différences dus notamment aux pentes nécessaires à l'écoulement des eaux et à la tolérance réglementaire en pareil cas.

- que les superficies énoncées aux présentes ont été calculées sur plan projet et sont par suite approchées.

NP
NB

Dossier : 20584
Commande : 94650
Affaire : 92140 CLAMART
Avenue du Général de Gaulle
Avenue Réaumur
Avenue Newton
LOTS A ET B
Document : 94650_Fdv.doc – SBK/ROM/ALB

Paris, le 16 octobre 2017

IV - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION.

L'ensemble immobilier considéré est divisé en 23 volumes numérotés **1 à 23**, dont la description détaillée est faite ci-dessous.

Volume numéro 1 :

L'immeuble considéré est constitué par le volume total résultant de la somme des volumes partiels dont chacun est défini comme suit, et localisé sous la teinte **verte** sur les plans aménagés par Monsieur Daniel LEGRAND, Géomètre-Expert, 33, rue du Docteur Finlay à PARIS 15^{ème}, d'après les plans fournis le 9/08/2017, le 24/08/2017, le 30/08/2017 et le 5/09/2017, établis par Pierre et Cédric VIGNERON & Partenaires, Architectes, 12-14 rue Lazare-Hoche, à BOULOGNE BILLANCOURT et annexés au présent état descriptif de division.

- 1-1 Base de **32 m²** environ, depuis la cote 164.00 NGF environ, et jusqu'à la cote 168.70 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier sous-sol.
- 1-2 Base de **29 m²** environ, depuis la cote 168.70 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier sous-sol, et jusqu'aux cotes 171.79 et 171.97 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du rez-de-chaussée, altitude variable.
- 1-3 Base de **113 m²** environ, depuis la cote 171.97 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du rez-de-chaussée, et jusqu'à la cote 176.93 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier étage.
- 1-4 Base de **793 m²** environ, depuis la cote 176.93 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier étage, et sans limitation de hauteur.

Volume numéro 2 :

L'immeuble considéré est constitué par le volume total résultant de la somme des volumes partiels dont chacun est défini comme suit, et localisé sous la teinte **bleu foncé** sur les plans aménagés par Monsieur Daniel LEGRAND, Géomètre-Expert, 33, rue du Docteur Finlay à PARIS 15^{ème}, d'après les plans fournis le 9/08/2017, le 24/08/2017, le 30/08/2017 et le 5/09/2017, établis par Pierre et Cédric VIGNERON & Partenaires, Architectes, 12-14 rue Lazare-Hoche, à BOULOGNE BILLANCOURT et annexés au présent état descriptif de division.

NP
JP NB

Dossier : 20584
Commande : 94650
Affaire : 92140 CLAMART
Avenue du Général de Gaulle
Avenue Réaumur
Avenue Newton
LOTS A ET B

Paris, le 16 octobre 2017

Document : 94650_Fdv.doc – SBK/ROM/ALB

-
- 2-1 Base de **152 m²** environ, depuis la cote 164.00 NGF environ, et jusqu'à la cote 168.70 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier sous-sol.
- 2-2 Base de **81 m²** environ, depuis la cote 164.00 NGF environ, et jusqu'à la cote 168.70 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier sous-sol.
- 2-3 Base de **33 m²** environ, depuis la cote 168.70 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier sous-sol, et jusqu'à la cote 171.79 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du rez-de-chaussée.
- 2-4 Base de **14 m²** environ, depuis la cote 168.70 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier sous-sol, et jusqu'à la cote 171.97 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du rez-de-chaussée.
- 2-5 Base de **133 m²** environ, depuis la cote 171,79 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du rez-de-chaussée, et jusqu'à la cote 176.93 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier étage.
- 2-6 Base de **93 m²** environ, depuis la cote 171.97 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du rez-de-chaussée, et jusqu'à la cote 176.93 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier étage.
- 2-7 Base de **1 m²** environ, ensemble de huit poteaux, depuis la cote 171.68 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du rez-de-chaussée, et jusqu'à la cote 178.74 N.G.F. environ, dessous de la retombée de poutre du deuxième étage, sous le passage couvert.
- 2-8 Base de **784 m²** environ, depuis la cote 176.93 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier étage, et jusqu'à la cote 178.74 N.G.F. environ, dessous de la retombée de poutre du deuxième étage, sous le passage couvert.
- 2-9 Base de **867 m²** environ, depuis la cote 178.74 N.G.F. environ, dessous de la retombée de poutre du deuxième étage, sous le passage couvert et sans limitation de hauteur.

Volume numéro 3 :

L'immeuble considéré est constitué par le volume total résultant de la somme des volumes partiels dont chacun est défini comme suit, et localisé sous la teinte **bleue** sur les plans aménagés par Monsieur Daniel LEGRAND, Géomètre-Expert, 33, rue du Docteur Finlay à PARIS 15^{ème}, d'après les plans fournis le

NP
JP NB

Dossier : 20584
Commande : 94650
Affaire : 92140 CLAMART
Avenue du Général de Gaulle
Avenue Réaumur
Avenue Newton
LOTS A ET B
Document : 94650_Fdv.doc – SBK/ROM/ALB

Paris, le 16 octobre 2017

9/08/2017, le 24/08/2017, le 30/08/2017, le 5/09/2017 et le 06/10/2017, établis par Pierre et Cédric VIGNERON & Partenaires, Architectes, 12-14 rue Lazare-Hoche, à BOULOGNE BILLANCOURT et annexés au présent état descriptif de division.

- 3-1 Base de **112 m²** environ, depuis la cote 168.70 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier sous-sol, et jusqu'à la cote 171.59 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du rez-de-chaussée.
- 3-2 Base de **14 m²** environ, depuis la cote 168.70 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier sous-sol, et jusqu'à la cote 171.59 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du rez-de-chaussée.
- 3-3 Base de **532 m²** environ, depuis la cote 171.59 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du rez-de-chaussée, et jusqu'aux cotes 174.75 et 175.58 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier étage, altitude variable, y compris dans cette fraction la fosse du décaissé du transformateur en plafond du premier sous-sol.
- 3-4 Base de **534 m²** environ, depuis la cote 175.58 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier étage, et jusqu'à la cote 178.74 N.G.F. environ, dessous de la retombée de poutre du deuxième étage, sous le passage couvert.
- 3-5 Base de **529 m²** environ, depuis la cote 178.74 N.G.F. environ, dessous de la retombée de poutre du deuxième étage, sous le passage couvert et sans limitation de hauteur.

Volume numéro 4 :

L'immeuble considéré est constitué par le volume total résultant de la somme des volumes partiels dont chacun est défini comme suit, et localisé sous la teinte **violette** sur les plans aménagés par Monsieur Daniel LEGRAND, Géomètre-Expert, 33, rue du Docteur Finlay à PARIS 15^{ème}, d'après les plans fournis le 9/08/2017, le 24/08/2017, le 30/08/2017 et le 5/09/2017, établis par Pierre et Cédric VIGNERON & Partenaires, Architectes, 12-14 rue Lazare-Hoche, à BOULOGNE BILLANCOURT et annexés au présent état descriptif de division.

- 4-1 Base de **52 m²** environ, depuis la cote 164.00 NGF environ, et jusqu'à la cote 168.10 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier sous-sol.

NR
JP NB

Dossier : 20584
Commande : 94650
Affaire : 92140 CLAMART
Avenue du Général de Gaulle
Avenue Réaumur
Avenue Newton
LOTS A ET B

Paris, le 16 octobre 2017

Document : 94650_Fdv.doc – SBK/ROM/ALB

5-4 Base de **2 m²** environ, ensemble de quatre poteaux, depuis la cote 171.44 N.G.F. environ, dessus de la dalle plafond du premier sous-sol, et jusqu'à la cote 174.55 N.G.F. environ, dessous de la dalle plancher du premier étage.

5-5 Base de **719 m²** environ, depuis la cote 174.75 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier étage, et jusqu'à la cote 177.32 N.G.F. environ, dessous des balcons du deuxième étage et inclus dans cette fraction la dalle plancher du premier étage au dessus du volume 20 à la cote 174.55.

5-6 Base de **737 m²** environ, depuis la cote 177.32 N.G.F. environ, dessous des balcons du deuxième étage, et sans limitation de hauteur.

Volume numéro 6 :

L'immeuble considéré est constitué par le volume total résultant de la somme des volumes partiels dont chacun est défini comme suit, et localisé sous la teinte **rose** sur les plans aménagés par Monsieur Daniel LEGRAND, Géomètre-Expert, 33, rue du Docteur Finlay à PARIS 15^{ème}, d'après les plans fournis le 9/08/2017, le 24/08/2017, le 30/08/2017 et le 5/09/2017, établis par Pierre et Cédric VIGNERON & Partenaires, Architectes, 12-14 rue Lazare-Hoche, à BOULOGNE BILLANCOURT et annexés au présent état descriptif de division.

6-1 Base de **1358 m²** environ, depuis les cotes 171.79 et 171.97 NGF environ, dessus de la dalle plancher du rez-de-chaussée, altitude variable et jusqu'à la cote 176.93 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier étage.

6-2 Base de **2 m²** environ, depuis la cote 176.93 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier étage, et sans limitation de hauteur.

6-3 Base de **3 m²** environ, depuis la cote 176.93 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier étage, et jusqu'à la cote 180.00 N.G.F. environ.

6-4 Base de **2 m²** environ, depuis la cote 176.93 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier étage, et sans limitation de hauteur.

Volume numéro 7 :

L'immeuble considéré est constitué par le volume total résultant de la somme des volumes partiels dont chacun est défini comme suit, et localisé sous la

NP
JP NB

Dossier : 20584
Commande : 94650
Affaire : 92140 CLAMART
Avenue du Général de Gaulle
Avenue Réaumur
Avenue Newton
LOTS A ET B

Paris, le 16 octobre 2017

Document : 94650_Fdv.doc – SBK/ROM/ALB

teinte **rose** sur les plans aménagés par Monsieur Daniel LEGRAND, Géomètre-Expert, 33, rue du Docteur Finlay à PARIS 15^{ème}, d'après les plans fournis le 9/08/2017, le 24/08/2017, le 30/08/2017, le 5/09/2017 et le 06/10/2017, établis par Pierre et Cédric VIGNERON & Partenaires, Architectes, 12-14 rue Lazare-Hoche, à BOULOGNE BILLANCOURT et annexés au présent état descriptif de division.

7-1 Base de **90 m²** environ, depuis la cote 171.97 NGF environ, dessus de la dalle plancher du rez-de-chaussée, et jusqu'à la cote 175.58 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier étage.

7-2 Base de **1 m²** environ, depuis la cote 175.58 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier étage, et sans limitation de hauteur.

Volume numéro 8 :

L'immeuble considéré est constitué par le volume total résultant de la somme des volumes partiels dont chacun est défini comme suit, et localisé sous la teinte **rose** sur les plans aménagés par Monsieur Daniel LEGRAND, Géomètre-Expert, 33, rue du Docteur Finlay à PARIS 15^{ème}, d'après les plans fournis le 9/08/2017, le 24/08/2017, le 30/08/2017 et le 5/09/2017, établis par Pierre et Cédric VIGNERON & Partenaires, Architectes, 12-14 rue Lazare-Hoche, à BOULOGNE BILLANCOURT et annexés au présent état descriptif de division.

8-1 Base de **194 m²** environ, depuis les cotes 170.87 et 171.44 NGF environ, dessus de la dalle plancher du rez-de-chaussée, altitude variable et jusqu'à la cote 174.75 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier étage.

8-2 Base de **1 m²** environ, depuis la cote 174.75 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier étage, et sans limitation de hauteur.

8-3 Base de **1 m²** environ, depuis la cote 174.75 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier étage, et sans limitation de hauteur.

10/34

Daniel LEGRAND
Géomètres-Experts
33, Rue du Docteur Finlay – 75015 PARIS
☎ 01.40.59.80.80 - 📠 01.40.59.09.59
✉ contact@dlegrand.com

NP
JP NB

Dossier : 20584
Commande : 94650
Affaire : 92140 CLAMART
Avenue du Général de Gaulle
Avenue Réaumur
Avenue Newton
LOTS A ET B
Document : 94650_Fdv.doc – SBK/ROM/ALB

Paris, le 16 octobre 2017

Volume numéro 9 :

L'immeuble considéré est constitué par le volume total résultant de la somme des volumes partiels dont chacun est défini comme suit, et localisé sous la teinte **orange** sur les plans aménagés par Monsieur Daniel LEGRAND, Géomètre-Expert, 33, rue du Docteur Finlay à PARIS 15^{ème}, d'après les plans fournis le 9/08/2017, le 24/08/2017, le 30/08/2017 et le 5/09/2017, établis par Pierre et Cédric VIGNERON & Partenaires, Architectes, 12-14 rue Lazare-Hoche, à BOULOGNE BILLANCOURT et annexés au présent état descriptif de division.

9-1 Base de **20 m²** environ, depuis la cote 165.50 NGF environ, dessus de la dalle plancher du deuxième sous-sol et jusqu'à la cote 167.91 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier sous-sol.

9-2 Base de **2548 m²** environ, depuis la cote 164.00 NGF environ, et jusqu'à la cote 168.70 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier sous-sol.

9-3 Base de **1700 m²** environ, depuis la cote 164.00 NGF environ, et jusqu'aux cotes 167.91 à 168.13 N.G.F. environ, altitude variable, et non compris dans cette fraction la volée des marches numéros 11 à 15 de l'escalier E d'accès au premier sous-sol.

9-4 Base de **84 m²** environ, depuis les cotes 167.80 à 168.70 N.G.F. environ, dessus de la rampe parking d'accès au premier sous-sol, dalle en pente et jusqu'à la cote 171.79 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du rez-de-chaussée.

9-5 Base de **2442 m²** environ, depuis la cote 168.70 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier sous-sol, et jusqu'aux cotes 171.59, 171.68, 171.79 et 171.97 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du rez-de-chaussée, altitude variable et non compris dans cette fraction la fosse du décaissé du transformateur du rez-de-chaussée du volume 3.

9-6 Base de **1657 m²** environ, depuis les cotes 167.91 à 168.13 N.G.F. environ, altitude variable, et jusqu'aux cotes 170.81, 170.87, 170.98, 171.02, 171.46 et 171.63 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du rez-de-chaussée, altitude variable et non compris dans cette fraction la fosse du décaissé du transformateur du rez-de-chaussée du volume 12.

9-7 Base de **8 m²** environ, depuis la cote 170.87 NGF environ, dessus de la dalle plancher du rez-de-chaussée, et jusqu'à la cote 174.75 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier étage.

NP
NB

Dossier : 20584
Commande : 94650
Affaire : 92140 CLAMART
Avenue du Général de Gaulle
Avenue Réaumur
Avenue Newton
LOTS A ET B
Document : 94650_Fdv.doc – SBK/ROM/ALB

Paris, le 16 octobre 2017

-
- 9-8 Base de **131 m²** environ, depuis la cote 171.79 NGF environ, dessus de la dalle plancher du rez-de-chaussée, et jusqu'à la cote 176.93 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier étage.
- 9-9 Base de **5 m²** environ, depuis la cote 171.97 NGF environ, dessus de la dalle plancher du rez-de-chaussée, et jusqu'à la cote 176.93 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier étage.
- 9-10 Base de **8 m²** environ, depuis la cote 171.79 NGF environ, dessus de la dalle plancher du rez-de-chaussée, et jusqu'à la cote 176.93 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier étage.
- 9-11 Base de **25 m²** environ, depuis la cote 171.79 NGF environ, dessus de la dalle plancher du rez-de-chaussée, et jusqu'à la cote 176.93 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier étage.
- 9-12 Base de **4 m²** environ, depuis la cote 171.97 NGF environ, dessus de la dalle plancher du rez-de-chaussée, et jusqu'à la cote 176.93 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier étage.
- 9-13 Base de **2 m²** environ, depuis la cote 171.59 NGF environ, dessus de la dalle plancher du rez-de-chaussée, et jusqu'à la cote 175.58 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier étage.
- 9-14 Base de **4 m²** environ, depuis la cote 171.59 NGF environ, dessus de la dalle plancher du rez-de-chaussée, et jusqu'à la cote 175.58 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier étage.
- 9-15 Base de **30 m²** environ, depuis la cote 171.59 NGF environ, dessus de la dalle plancher du rez-de-chaussée, et jusqu'aux cotes 174.75 et 175.58 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier étage, altitude variable.
- 9-16 Base de **4 m²** environ, depuis la cote 171.59 NGF environ, dessus de la dalle plancher du rez-de-chaussée, et jusqu'à la cote 174.75 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier étage.
- 9-17 Base de **4 m²** environ, depuis la cote 171.63 NGF environ, dessus de la dalle plancher du rez-de-chaussée, et jusqu'à la cote 174.75 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier étage.

NP
j
NB

Dossier : 20584
Commande : 94650
Affaire : 92140 CLAMART
Avenue du Général de Gaulle
Avenue Réaumur
Avenue Newton
LOTS A ET B
Document : 94650_Fdv.doc – SBK/ROM/ALB

Paris, le 16 octobre 2017

- 9-18 Base de **12 m²** environ, depuis la cote 170.81 NGF environ, dessus de la dalle plancher du rez-de-chaussée, et jusqu'à la cote 174.75 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier étage.
- 9-19 Base de **6 m²** environ, depuis la cote 174.75 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier étage, et sans limitation de hauteur.
- 9-20 Base de **7 m²** environ, depuis la cote 176.93 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier étage, et jusqu'à la cote 180.00 N.G.F. environ.

Volume numéro 10 :

L'immeuble considéré est constitué par le volume total résultant de la somme des volumes partiels dont chacun est défini comme suit, et localisé sous la teinte **rouge** sur les plans aménagés par Monsieur Daniel LEGRAND, Géomètre-Expert, 33, rue du Docteur Finlay à PARIS 15^{ème}, d'après les plans fournis le 9/08/2017, le 24/08/2017, le 30/08/2017 et le 5/09/2017, établis par Pierre et Cédric VIGNERON & Partenaires, Architectes, 12-14 rue Lazare-Hoche, à BOULOGNE BILLANCOURT et annexés au présent état descriptif de division.

- 10-1 Base de **9 m²** environ, depuis la cote 171.79 NGF environ, dessus de la dalle plancher du rez-de-chaussée, et jusqu'à la cote 176.93 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier étage.
- 10-2 Base de **288 m²** environ, depuis la cote 176.93 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier étage, et jusqu'à la cote 180.00 N.G.F. environ.
- 10-3 Base de **298 m²** environ, depuis la cote 180.00 N.G.F. environ, et sans limitation de hauteur.

Volume numéro 11 :

L'immeuble considéré est constitué par le volume total résultant de la somme des volumes partiels dont chacun est défini comme suit, et localisé sous la teinte **rouge** sur les plans aménagés par Monsieur Daniel LEGRAND, Géomètre-Expert, 33, rue du Docteur Finlay à PARIS 15^{ème}, d'après les plans fournis le 9/08/2017, le 24/08/2017, le 30/08/2017 et le 5/09/2017, établis par Pierre et Cédric VIGNERON & Partenaires, Architectes, 12-14 rue Lazare-Hoche, à BOULOGNE BILLANCOURT et annexés au présent état descriptif de division.

NO
NB

Dossier : 20584
Commande : 94650
Affaire : 92140 CLAMART
Avenue du Général de Gaulle
Avenue Réaumur
Avenue Newton
LOTS A ET B

Paris, le 16 octobre 2017

Document : 94650_Fdv.doc – SBK/ROM/ALB

- 11-1 Base de **221 m²** environ, depuis la cote 170.80 NGF environ, dessus de la dalle plancher du rez-de-chaussée, et jusqu'à la cote 174.75 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier étage.
- 11-2 Base de **233 m²** environ, depuis la cote 174.75 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier étage, et jusqu'à la cote 177.32 N.G.F. environ, dessous des balcons du deuxième étage.
- 11-3 Base de **214 m²** environ, depuis la cote 177.32 N.G.F. environ, dessous des balcons du deuxième étage, et sans limitation de hauteur.

Volume numéro 12 :

L'immeuble considéré est constitué par le volume total résultant de la somme des volumes partiels dont chacun est défini comme suit, et localisé sous la teinte **rouge** sur les plans aménagés par Monsieur Daniel LEGRAND, Géomètre-Expert, 33, rue du Docteur Finlay à PARIS 15^{ème}, d'après les plans fournis le 9/08/2017, le 24/08/2017, le 30/08/2017 et le 5/09/2017, établis par Pierre et Cédric VIGNERON & Partenaires, Architectes, 12-14 rue Lazare-Hoche, à BOULOGNE BILLANCOURT et annexés au présent état descriptif de division.

Base de **68 m²** environ, depuis la cote 171.02 NGF environ, dessus de la dalle plancher du rez-de-chaussée, et jusqu'à la cote 174.75 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier étage, compris dans cette fraction la fosse du décaissé du transformateur du rez-de-chaussée.

Volume numéro 13 :

L'immeuble considéré est constitué par le volume total résultant de la somme des volumes partiels dont chacun est défini comme suit, et localisé sous la teinte **rouge** sur les plans aménagés par Monsieur Daniel LEGRAND, Géomètre-Expert, 33, rue du Docteur Finlay à PARIS 15^{ème}, d'après les plans fournis le 9/08/2017, le 24/08/2017, le 30/08/2017 et le 5/09/2017,, établis par Pierre et Cédric VIGNERON & Partenaires, Architectes, 12-14 rue Lazare-Hoche, à BOULOGNE BILLANCOURT et annexés au présent état descriptif de division.

- 13-1 Base de **4682 m²** environ, sans limitation de profondeur, et jusqu'à la cote 164.00 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier sous-sol.

NP

JP NB

Dossier : 20584
Commande : 94650
Affaire : 92140 CLAMART
Avenue du Général de Gaulle
Avenue Réaumur
Avenue Newton
LOTS A ET B

Paris, le 16 octobre 2017

Document : 94650_Fdv.doc – SBK/ROM/ALB

13-2 Base de **20 m²** environ, sans limitation de profondeur, et jusqu'à la cote 165.50 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du deuxième sous-sol.

13-3 Base de **84 m²** environ, depuis la cote 164.00 NGF environ, et jusqu'aux cotes 167.80 à 168.70 N.G.F. environ, dessus de la rampe parking d'accès au premier sous-sol, dalle en pente.

Volume numéro 14 :

L'immeuble considéré est constitué par le volume total résultant de la somme des volumes partiels dont chacun est défini comme suit, et localisé sous la teinte **rouge** sur les plans aménagés par Monsieur Daniel LEGRAND, Géomètre-Expert, 33, rue du Docteur Finlay à PARIS 15^{ème}, d'après les plans fournis le 9/08/2017, le 24/08/2017, le 30/08/2017 et le 5/09/2017, établis par Pierre et Cédric VIGNERON & Partenaires, Architectes, 12-14 rue Lazare-Hoche, à BOULOGNE BILLANCOURT et annexés au présent état descriptif de division.

14-1 Base de **92 m²** environ, depuis la cote 168.70 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier sous-sol, et jusqu'aux cotes 171.79 et 171.97 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du rez-de-chaussée, altitude variable.

14-2 Base de **4 m²** environ, depuis la cote 171.79 NGF environ, dessus de la dalle plancher du rez-de-chaussée, et sans limitation de hauteur

Volume numéro 15 :

L'immeuble considéré est constitué par le volume défini comme suit, et localisé sous la teinte **rouge** sur les plans aménagés par Monsieur Daniel LEGRAND, Géomètre-Expert, 33, rue du Docteur Finlay à PARIS 15^{ème}, d'après les plans fournis le 9/08/2017, le 24/08/2017, le 30/08/2017 et le 5/09/2017, établis par Pierre et Cédric VIGNERON & Partenaires, Architectes, 12-14 rue Lazare-Hoche, à BOULOGNE BILLANCOURT et annexés au présent état descriptif de division.

Base de **45 m²** environ, depuis la cote 168.70 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier sous-sol, et jusqu'à la cote 171.79 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du rez-de-chaussée.

NP
JP NB

Dossier : 20584
Commande : 94650
Affaire : 92140 CLAMART
Avenue du Général de Gaulle
Avenue Réaumur
Avenue Newton
LOTS A ET B
Document : 94650_Fdv.doc – SBK/ROM/ALB

Paris, le 16 octobre 2017

Volume numéro 16 :

L'immeuble considéré est constitué par le volume défini comme suit, et localisé sous la teinte **rouge** sur les plans aménagés par Monsieur Daniel LEGRAND, Géomètre-Expert, 33, rue du Docteur Finlay à PARIS 15^{ème}, d'après les plans fournis le 9/08/2017, le 24/08/2017, le 30/08/2017 et le 5/09/2017, établis par Pierre et Cédric VIGNERON & Partenaires, Architectes, 12-14 rue Lazare-Hoche, à BOULOGNE BILLANCOURT et annexés au présent état descriptif de division.

Base de **32 m²** environ, depuis la cote 168.70 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier sous-sol, et jusqu'à la cote 171.97 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du rez-de-chaussée.

Volume numéro 17 :

L'immeuble considéré est constitué par le volume total résultant de la somme des volumes partiels dont chacun est défini comme suit, et localisé sous la teinte **rouge** sur les plans aménagés par Monsieur Daniel LEGRAND, Géomètre-Expert, 33, rue du Docteur Finlay à PARIS 15^{ème}, d'après les plans fournis le 9/08/2017, le 24/08/2017, le 30/08/2017 et le 5/09/2017, établis par Pierre et Cédric VIGNERON & Partenaires, Architectes, 12-14 rue Lazare-Hoche, à BOULOGNE BILLANCOURT et annexés au présent état descriptif de division.

Base de **34 m²** environ, depuis la cote 167.91 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier sous-sol, et jusqu'à la cote 170.87 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du rez-de-chaussée.

Volume numéro 18 :

L'immeuble considéré est constitué par le volume total résultant de la somme des volumes partiels dont chacun est défini comme suit, et localisé sous la teinte **rouge** sur les plans aménagés par Monsieur Daniel LEGRAND, Géomètre-Expert, 33, rue du Docteur Finlay à PARIS 15^{ème}, d'après les plans fournis le 9/08/2017, le 24/08/2017, le 30/08/2017 et le 5/09/2017, établis par Pierre et Cédric VIGNERON & Partenaires, Architectes, 12-14 rue Lazare-Hoche, à BOULOGNE BILLANCOURT et annexés au présent état descriptif de division.

ND

JP AB

Dossier : 20584
Commande : 94650
Affaire : 92140 CLAMART
Avenue du Général de Gaulle
Avenue Réaumur
Avenue Newton
LOTS A ET B
Document : 94650_Fdv.doc – SBK/ROM/ALB

Paris, le 16 octobre 2017

Base de **27 m²** environ, depuis la cote 167.91 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier sous-sol, et jusqu'à la cote 171.44 N.G.F. environ, dessus de la dalle plafond du premier sous-sol.

Volume numéro 19 :

L'immeuble considéré est constitué par le volume total résultant de la somme des volumes partiels dont chacun est défini comme suit, et localisé sous la teinte **rouge** sur les plans aménagés par Monsieur Daniel LEGRAND, Géomètre-Expert, 33, rue du Docteur Finlay à PARIS 15^{ème}, d'après les plans fournis le 9/08/2017, le 24/08/2017, le 30/08/2017 et le 5/09/2017, établis par Pierre et Cédric VIGNERON & Partenaires, Architectes, 12-14 rue Lazare-Hoche, à BOULOGNE BILLANCOURT et annexés au présent état descriptif de division.

19-1 Base de **33 m²** environ, depuis la cote 168.10 NGF environ, dessus de la dalle plancher du premier sous-sol et jusqu'à la cote 171.63 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du rez-de-chaussée.

19-2 Base de **1 m²** environ, depuis la cote 171.63 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du rez-de-chaussée et sans limitation de hauteur.

Volume numéro 20 :

L'immeuble considéré est constitué par le volume total résultant de la somme des volumes partiels dont chacun est défini comme suit, et localisé sous la teinte **jaune** sur les plans aménagés par Monsieur Daniel LEGRAND, Géomètre-Expert, 33, rue du Docteur Finlay à PARIS 15^{ème}, d'après les plans fournis le 9/08/2017, le 24/08/2017, le 30/08/2017 et le 5/09/2017, établis par Pierre et Cédric VIGNERON & Partenaires, Architectes, 12-14 rue Lazare-Hoche, à BOULOGNE BILLANCOURT et annexés au présent état descriptif de division.

Base de **74 m²** environ, depuis la cote 171.44 NGF environ, dessus de la dalle plancher du rez-de-chaussée, et jusqu'à la cote 174.55 N.G.F. environ, dessous de la dalle plancher du premier étage.

NP
JP NB

Dossier : 20584
Commande : 94650
Affaire : 92140 CLAMART
Avenue du Général de Gaulle
Avenue Réaumur
Avenue Newton
LOTS A ET B
Document : 94650_Fdv.doc – SBK/ROM/ALB

Paris, le 16 octobre 2017

Volume numéro 21 :

L'immeuble considéré est constitué par le volume total résultant de la somme des volumes partiels dont chacun est défini comme suit, et localisé sous la teinte **jaune** sur les plans aménagés par Monsieur Daniel LEGRAND, Géomètre-Expert, 33, rue du Docteur Finlay à PARIS 15^{ème}, d'après les plans fournis le 9/08/2017, le 24/08/2017, le 30/08/2017, le 5/09/2017 et le 06/10/2017, établis par Pierre et Cédric VIGNERON & Partenaires, Architectes, 12-14 rue Lazare-Hoche, à BOULOGNE BILLANCOURT et annexés au présent état descriptif de division.

21-1 Base de **361 m²** environ, depuis la cote 171.68 NGF environ, dessus de la dalle plancher du rez-de-chaussée, et jusqu'à la cote 178.74 N.G.F. environ, dessous de la retombée de poutre du deuxième étage, sous le passage couvert.

21-2 Base de **284 m²** environ, depuis la cote 178.74 N.G.F. environ, dessous de la retombée de poutre du deuxième étage, sous le passage couvert et sans limitation de hauteur.

Volume numéro 22 :

L'immeuble considéré est constitué par le volume total résultant de la somme des volumes partiels dont chacun est défini comme suit, et localisé sous la teinte **orange** sur les plans aménagés par Monsieur Daniel LEGRAND, Géomètre-Expert, 33, rue du Docteur Finlay à PARIS 15^{ème}, d'après les plans fournis le 9/08/2017, le 24/08/2017, le 30/08/2017 et le 5/09/2017, établis par Pierre et Cédric VIGNERON & Partenaires, Architectes, 12-14 rue Lazare-Hoche, à BOULOGNE BILLANCOURT et annexés au présent état descriptif de division.

Base de **27 m²** environ, depuis la cote 171.63 NGF environ, dessus de la dalle plancher du rez-de-chaussée, et jusqu'à la cote 174.75 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier étage.

ND
JP MB

Dossier : 20584
Commande : 94650
Affaire : 92140 CLAMART
Avenue du Général de Gaulle
Avenue Réaumur
Avenue Newton
LOTS A ET B
Document : 94650_Fdv.doc – SBK/ROM/ALB

Paris, le 16 octobre 2017

Volume numéro 23 :

L'immeuble considéré est constitué par le volume total résultant de la somme des volumes partiels dont chacun est défini comme suit, et localisé sous la teinte **jaune** sur les plans aménagés par Monsieur Daniel LEGRAND, Géomètre-Expert, 33, rue du Docteur Finlay à PARIS 15^{ème}, d'après les plans fournis le 9/08/2017, le 24/08/2017, le 30/08/2017 et le 5/09/2017, établis par Pierre et Cédric VIGNERON & Partenaires, Architectes, 12-14 rue Lazare-Hoche, à BOULOGNE BILLANCOURT et annexés au présent état descriptif de division.

Base de **4 m²** environ, sans limitation de profondeur, et sans limitation de hauteur.

NB NP
JP

Dossier : 20584
 Commande : 94650
 Affaire : 92140 CLAMART
 Avenue du Général de Gaulle
 Avenue Réaumur
 Avenue Newton
 LOTS A ET B

Paris, le 16 octobre 2017

Document : 94650_Fdv.doc – SBK/ROM/ALB

TABLEAU RECAPITULATIF

L'état descriptif de division qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après, conformément à l'article 71-5 du décret numéro 55-1350 du quatorze octobre mil neuf cent cinquante-cinq, modifié par le décret numéro 2012-1462 du vingt-six décembre deux mille douze, article 25.

N° de Volume	Indice	Destination sommaire	Niveau	Surface	Altitude inférieure (NGF)	Altitude supérieure (NGF)
1	1	Bâtiment A	1 ^{er} S/SOL	32 m²	164.00	168.70
	2		1 ^{er} S/SOL	29 m²	168.70	171.79 et 171.97
	3		RDC	113 m²	171.97	176.93
	4		1 ^{er}	793 m²	176.93	SLH
2	1	Bâtiments B et C	1 ^{er} S/SOL	152 m²	164.00	168.70
	2		1 ^{er} S/SOL	81 m²	164.00	168.70
	3		1 ^{er} S/SOL	33 m²	168.70	171.79
	4		1 ^{er} S/SOL	14 m²	168.70	171.97
	5		RDC	133 m²	171,79	176.93
	6		RDC	93 m²	171.97	176.93
	7		RDC, 1 ^{er}	1 m²	171.68	178.74
	8		1 ^{er}	784 m²	176.93	178.74
	9		2 ^{ème}	867 m²	178.74	SLH
3	1	Hôtel	1 ^{er} S/SOL	112 m²	168.70	171.59
	2		1 ^{er} S/SOL	14 m²	168.70	171.59
	3		RDC	532 m²	171.59	174.75 et 175.58
	4		1 ^{er}	534 m²	175.58	178.74

20/34

Daniel LEGRAND
 Géomètres-Experts
 33, Rue du Docteur Finlay – 75015 PARIS
 ☎ 01.40.59.80.80 - 📠 01.40.59.09.59
 ✉ contact@dlegrand.com

NP

JP NB

Dossier : 20584
 Commande : 94650
 Affaire : 92140 CLAMART
 Avenue du Général de Gaulle
 Avenue Réaumur
 Avenue Newton
 LOTS A ET B

Paris, le 16 octobre 2017

Document : 94650_Fdv.doc – SBK/ROM/ALB

N° de Volume	Indice	Destination sommaire	Niveau	Surface	Altitude inférieure (NGF)	Altitude supérieure (NGF)
	5		2 ^{ème}	529 m²	178.74	SLH
4	1	Bâtiment D	1 ^{er} S/SOL	52 m²	164.00	168.10
	2		1 ^{er} S/SOL	20 m²	168.10	171.63
	3		RDC	809 m²	170.81, 170.98 et 171.63	174.75
	4		1 ^{er}	923 m²	174.75	177.32
	5		1 ^{er}	38 m²	175.58	177.32
	6		2 ^{ème}	962m²	177.32	SLH
5	1	Bâtiment E	1 ^{er} S/SOL	33 m²	164.00	168.09
	2		1 ^{er} S/SOL	34 m²	168.09	171.46
	3		RDC	375 m²	170.81 et 171.46	174.75
	4		RDC	2 m²	171.44	174.55
	5		1 ^{er}	719 m²	174.75	177.32 et 174.55
	6		2 ^{ème}	737m²	177.32	SLH
6	1	Commerces 1, 2 et 3	RDC	1358 m²	171.79 et 171.97	176.93
	2		1 ^{er}	2 m²	176.93	SLH
	3		1 ^{er}	3 m²	176.93	180.00
	4		1 ^{er}	2 m²	176.93	SLH
7	1	Commerce 4	RDC	90 m²	171.97	175.58
	2		1 ^{er}	1 m²	175.58	SLH

Dossier : 20584
 Commande : 94650
 Affaire : 92140 CLAMART
 Avenue du Général de Gaulle
 Avenue Réaumur
 Avenue Newton
 LOTS A ET B

Paris, le 16 octobre 2017

Document : 94650_Fdv.doc – SBK/ROM/ALB

N° de Volume	Indice	Destination sommaire	Niveau	Surface	Altitude inférieure (NGF)	Altitude supérieure (NGF)
8	1	Commerces 5 et 6	1 ^{er}	194 m²	170.87 et 171.44	174.75
	2		RDC	1 m²	174.75	SLH
	3		1 ^{er}	1 m²	174.75	SLH
9	1	Parking	2 ^{ème} S/SOL	20 m²	165.50	167.91
	2		1 ^{er} S/SOL	2548 m²	164.00	168.70
	3		1 ^{er} S/SOL	1700 m²	164.00	167.91 à 168.13
	4		1 ^{er} S/SOL	84 m²	167.80 à 168.70	171.79
	5		1 ^{er} S/SOL	2442 m²	168.70	171.59, 171.68, 171.79 et 171.97
	6		RDC	1657 m²	167.91 à 168.13	170.81, 170.87, 170.98, 171.02, 171.46 et 171.63
	7		RDC	8 m²	170.87	174.75
	8		RDC	131 m²	171.79	176.93
	9		RDC	5 m²	171.97	176.93
	10		RDC	8 m²	171.79	176.93
	11		RDC	25 m²	171.79	176.93
	12		RDC	4 m²	171.97	176.93
	13		RDC	2 m²	171.59	175.58
	14		RDC	4 m²	171.59	175.58

22/34

Daniel LEGRAND
 Géomètres-Experts
 33, Rue du Docteur Finlay – 75015 PARIS
 ☎ 01.40.59.80.80 - 📠 01.40.59.09.59
 ✉ contact@dlegrand.com

NP

JP NB

Dossier : 20584
 Commande : 94650
 Affaire : 92140 CLAMART
 Avenue du Général de Gaulle
 Avenue Réaumur
 Avenue Newton
 LOTS A ET B

Paris, le 16 octobre 2017

Document : 94650_Fdv.doc – SBK/ROM/ALB

N° de Volume	Indice	Destination sommaire	Niveau	Surface	Altitude inférieure (NGF)	Altitude supérieure (NGF)
	15		RDC	30 m²	171.59	174.75 et 175.58
	16		RDC	4 m²	171.59	174.75
	17		RDC	4 m²	171.63	174.75
	18		RDC	12 m²	170.81	174.75
	19		1 ^{er}	6 m²	174.75	SLH
	20		1 ^{er}	7 m²	176.93	180.00
10	1	Toiture-terrasse	RDC	9 m²	171.79	176.93
	2		1 ^{er}	288 m²	176.93	180.00
	3		Sursol	298 m²	180.00	SLH
11	1	Jardin sur dalle	RDC	221 m²	170.80	174.75
	2		1 ^{er}	233 m²	174.75	177.32
	3		2 ^{ème}	214 m²	177.32	SLH
12		Locaux techniques	RDC	68 m²	171.02	174.75
13	1	Tréfonds	Tréfonds	4682 m²	SLP	164.00
	2		Tréfonds	20 m²	SLP	165.50
	3		1 ^{er} S/SOL	84 m²	164.00	167.80 à 168.70
14	1	Local technique	1 ^{er} S/SOL	92 m²	168.70	171.79 et 171.97
	2		RDC	4 m²	171.79	SLH
15		Local technique	RDC	45 m²	168.70	171.79

NP
NB

Dossier : 20584
 Commande : 94650
 Affaire : 92140 CLAMART
 Avenue du Général de Gaulle
 Avenue Réaumur
 Avenue Newton
 LOTS A ET B

Paris, le 16 octobre 2017

Document : 94650_Fdv.doc – SBK/ROM/ALB

N° de Volume	Indice	Destination sommaire	Niveau	Surface	Altitude inférieure (NGF)	Altitude supérieure (NGF)
16		Local technique	1 ^{er} S/SOL	32 m ²	168.70	171.97
17		Local technique	1 ^{er} S/SOL	34 m ²	167.91	170.87
18		Local technique	1 ^{er} S/SOL	27 m ²	167.91	171.44
19	1	Local technique	1 ^{er} S/SOL	33 m ²	168.10	171.63
	2		RDC, Sursol	1 m ²	171.63	SLH
20		Circulations piétons	RDC	74 m ²	171.44	174.55
21	1	Circulations piétons	RDC	361 m ²	171.68	178.74
	2		2 ^{ème}	284 m ²	178.74	SLH
22		Conciergerie	RDC	27 m ²	171.63	174.75
23		Circulations piétons	Tréfonds au sursol	4 m ²	SLP	SLH

SLP : sans limitation de profondeur

SLH : sans limitation de hauteur

24/34

Daniel LEGRAND
 Géomètres-Experts
 33, Rue du Docteur Finlay – 75015 PARIS
 ☎ 01.40.59.80.80 - 📠 01.40.59.09.59
 ✉ contact@dlegrand.com

NP
 j NB

Dossier : 20584
Commande : 94650
Affaire : 92140 CLAMART
Avenue du Général de Gaulle
Avenue Réaumur
Avenue Newton
LOTS A ET B
Document : 94650_Fdv.doc – SBK/ROM/ALB

Paris, le 16 octobre 2017

V - SERVITUDES.

D'une façon générale, les propriétaires des différents volumes devront respecter toutes les servitudes qui grèvent, peuvent ou pourront grever l'immeuble, qu'elles soient d'origine conventionnelle ou légale, civile ou administrative.

1) SERVITUDES RECIPROQUES

Les bâtiments ou ouvrages édifiés dans les volumes seront grevés et profiteront de toutes les servitudes nécessaires à leur coexistence, solidité, entretien, usage, vue, réparations et remplacements.

Ces servitudes comprennent, sans que cette énumération soit limitative :

a) Servitude de conception :

Les bâtiments ou ouvrages édifiés dans les volumes seront grevés et profiteront d'une servitude réelle et perpétuelle d'appui, d'accrochage et d'ancrage.

b) Servitude de fonctionnement :

Chaque volume devra supporter le passage des canalisations, conduits, prises d'air, tuyauteries et réseaux divers, (les conduits d'évacuation des eaux de ruissellement, fluides, chauffage, électricité, Télécom, ventilations, etc.), nécessaires au fonctionnement de l'immeuble, ainsi que l'existence et l'utilisation des éléments d'équipement de ceux-ci (trappes de visites, tampons de dégorgement, etc.)

c) Servitude d'entretien :

Chaque volume devra supporter l'exécution des réparations, travaux et opérations d'entretien nécessaires ou utiles aux éléments d'équipement passant dans son volume. Les propriétaires sont tenus de livrer accès à leurs locaux aux architectes, entrepreneurs, ouvriers chargés de surveiller, conduire ou exécuter ces réparations ou travaux et supporter l'établissement d'échafaudages en conséquence, notamment pour le nettoyage des façades, la réparation ou le branchement, l'entretien ou la réfection des toitures et terrasses ainsi que des éléments d'équipement qui pourront y être implantés.

Les propriétaires de chaque volume sont tenus de maintenir ces éléments d'équipement en bon état et d'en assurer l'entretien.

NP
JP NB

Dossier : 20584
Commande : 94650
Affaire : 92140 CLAMART
Avenue du Général de Gaulle
Avenue Réaumur
Avenue Newton
LOTS A ET B

Paris, le 16 octobre 2017

Document : 94650_Fdv.doc – SBK/ROM/ALB

Les travaux d'entretien devront faire l'objet d'une information réciproque avant chaque intervention.

d) Servitudes de vues :

Les propriétaires de chaque volume devront supporter les vues directes ou obliques, quand bien même les ouvertures seraient placées à des distances des limites séparatives inférieures aux distances réglementaires.

NB
NB JP

Dossier : 20584
Commande : 94650
Affaire : 92140 CLAMART
Avenue du Général de Gaulle
Avenue Réaumur
Avenue Newton
LOTS A ET B
Document : 94650_Fdv.doc – SBK/ROM/ALB

Paris, le 16 octobre 2017

2) SERVITUDES PARTICULIERES

Servitudes de passages

Fonds servants : Volumes numéros 1, 2, 4 et 5

Fonds dominant : Volume numéro 9

Les volumes numéros 1, 2, 4 et 5 sont grevés de servitudes de passages piétons pour accès au profit du volume numéro 9. Ces servitudes s'exercent du deuxième sous-sol au rez-de-chaussée, sur les escaliers des cages A, B, C, D et E, telles qu'elles figurent aux plans sous triangles rouges indice « s ».

Fonds servant : Volume numéro 9

Fonds dominant : Volume numéro 3

Le volume numéro 9 est grevé d'une servitude de passages véhicules pour accès, entretien et maintenance du local technique AEP, au profit du volume numéro 3. Cette servitude s'exerce du rez-de-chaussée au premier sous-sol sur les rampes et circulations du parking, telle qu'elle figure aux plans sous flèches rouges.

Fonds servant : Volume numéro 4

Fonds dominant : Volume numéro 5

Le volume numéro 4 est grevé d'une servitude de passages piétons pour accès au local sous-station, au profit du volume numéro 5. Cette servitude s'exerce sur les circulations verticales et horizontales du volume numéro 4 du deuxième sous-sol au premier sous-sol, telle qu'elle figure aux plans sous triangles verts indice « a ».

Fonds servant : Volume numéro 9

Fonds dominants : Volume numéro 13 à 19

Le volume numéro 9 est grevé d'une servitude de passages véhicules pour accès, entretien et maintenance des locaux techniques, au profit des volumes numéros 13 à 19. Cette servitude s'exerce du rez-de-chaussée au deuxième sous-sol sur les rampes et l'ensemble des circulations du parking.

Fonds servants : Volumes numéros 1, 2, 4 et 5

Fonds dominant : Volume numéro 9

Les volumes numéros 1, 2, 4 et 5 sont grevés de servitudes d'utilisations des ascenseurs A, B, C, D et E, au profit du volume numéro 9. Ces servitudes s'exercent du deuxième sous-sol au rez-de-chaussée, telles qu'elles figurent aux plans sous triangles rouges indice « u ».

27/34

Daniel LEGRAND
Géomètres-Experts

33, Rue du Docteur Finlay – 75015 PARIS

☎ 01.40.59.80.80 - 📠 01.40.59.09.59

✉ contact@dlegrand.com

NB
JP
NE

Dossier : 20584
Commande : 94650
Affaire : 92140 CLAMART
Avenue du Général de Gaulle
Avenue Réaumur
Avenue Newton
LOTS A ET B
Document : 94650_Fdv.doc – SBK/ROM/ALB

Paris, le 16 octobre 2017

Servitudes de sortie de gaine de ventilation et de prise d'air

Fonds servants : Volumes numéros 4, 20 et 21

Fonds dominant : Volume numéro 9

Les volumes numéros 4, 20 et 21 sont grevés de servitudes de sortie de gaines de ventilation et de prises d'air au profit du volume numéro 9. Ces servitudes s'exercent sur les espaces extérieurs du rez-de-chaussée, telles qu'elles figurent au plan du rez-de-chaussée sous triangles rouges indice « g ».

Servitudes de branchements et d'implantation d'équipements

Fonds servant : Volume numéro 19

Fonds dominants : Volumes numéros 4 et 5

Le volume numéro 19 est grevé d'une servitude de branchement et d'implantations d'équipements dans le local sous-station au profit des volumes numéros 4 et 5. Cette servitude s'exerce au premier sous-sol dans ledit local, telle qu'elle figure au plan du premier sous-sol sous triangle rouge indice « b ».

Est accessoire à cette servitude l'accès au local pour l'entretien et la maintenance des équipements.

Fonds servant : Volume numéro 15

Fonds dominants : Volumes numéros 1 et 2

Le volume numéro 15 est grevé d'une servitude de branchement et d'implantations d'équipements dans le local sous-station au profit des volumes numéros 1 et 2. Cette servitude s'exerce au premier sous-sol dans ledit local, telle qu'elle figure au plan du premier sous-sol sous triangle bleu indice « b ».

Est accessoire à cette servitude l'accès au local pour l'entretien et la maintenance des équipements.

Fonds servant : Volume numéro 12

Fonds dominants : Volumes numéros 1, 2 et 4 à 9

Le volume numéro 12 est grevé de servitudes de branchement et d'implantations d'équipements dans les locaux transformateurs et dans le local fibre optique au profit des volumes numéros 1, 2 et 4 à 9. Ces servitudes s'exercent au rez-de-chaussée dans lesdits locaux, telles qu'elles figurent au plan du rez-de-chaussée sous triangles bleus indice « t ».

Est accessoire à chacune de ces servitudes l'accès au local concernés pour l'entretien et la maintenance des équipements.

NP
j NB

Dossier : 20584
Commande : 94650
Affaire : 92140 CLAMART
Avenue du Général de Gaulle
Avenue Réaumur
Avenue Newton
LOTS A ET B
Document : 94650_Fdv.doc – SBK/ROM/ALB

Paris, le 16 octobre 2017

Fonds servant : Volume numéro 16

Fonds dominants : Volumes numéros 6, 7, 8 et 9

Le volume numéro 16 est grevé d'une servitude de branchement et d'implantations d'équipements dans le local TGBT au profit des volumes numéros 6 à 9. Cette servitude s'exerce au premier sous-sol dans ledit local, telle qu'elle figure au plan du premier sous-sol sous triangle vert indice « b ».
Est accessoire à cette servitude l'accès au local pour l'entretien et la maintenance des équipements.

Fonds servant : Volume numéro 17

Fonds dominants : Volumes numéros 1, 2 et 4 à 9

Le volume numéro 17 est grevé d'une servitude de branchement et d'implantations d'équipements dans le local CFA au profit des volumes numéros 1, 2 et 4 à 9. Cette servitude s'exerce au premier sous-sol dans ledit local, telle qu'elle figure au plan du premier sous-sol sous triangle vert indice « c ».
Est accessoire à cette servitude l'accès au local pour l'entretien et la maintenance des équipements.

Fonds servant : Volume numéro 18

Fonds dominants : Volumes numéros 1, 2 et 4 à 9

Le volume numéro 18 est grevé d'une servitude de branchement et d'implantations d'équipements dans le local EF/AEP au profit des volumes numéros 1, 2 et 4 à 9. Cette servitude s'exerce au premier sous-sol dans ledit local, telle qu'elle figure au plan du premier sous-sol sous triangle vert indice « e ».
Est accessoire à cette servitude l'accès au local pour l'entretien et la maintenance des équipements.

ALB
NF JP

Dossier : 20584
Commande : 94650
Affaire : 92140 CLAMART
Avenue du Général de Gaulle
Avenue Réaumur
Avenue Newton
LOTS A ET B
Document : 94650_Fdv.doc – SBK/ROM/ALB

Paris, le 16 octobre 2017

Fonds servant : Volume numéro 14

Fonds dominants : Volumes numéros 3 et 15 à 19

Le volume numéro 14 est grevé d'une servitude de branchement et d'implantations d'équipements dans le local chaufferie au profit des volumes numéros 3 et 15 à 19. Cette servitude s'exerce au premier sous-sol dans ledit local, telle qu'elle figure au plan du premier sous-sol sous triangle rouge indice « d ».

Est accessoire à cette servitude l'accès au local pour l'entretien et la maintenance des équipements.

Les volumes 10 à 12 et 15 à 19 étant destinés à l'ensemble de l'AFUL sont grevés de toutes les servitudes utiles et nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble immobilier.

Servitudes éventuelles d'implantation d'équipements dans l'hypothèse d'implantation au profit des commerces d'équipements d'extraction

Fonds servant : Volume numéro 1

Fonds dominant : Volume numéro 6

Le volume numéro 1 est grevé d'une servitude d'implantation d'équipements en toiture du bâtiment A au profit du volume numéro 6. Cette servitude s'exerce en toiture du bâtiment A.

Est accessoire à cette servitude l'accès à ladite toiture pour l'entretien et la maintenance des équipements.

Fonds servant : Volume numéro 2

Fonds dominant : Volume numéro 6

Le volume numéro 2 est grevé d'une servitude d'implantation d'équipements en toiture du bâtiment C au profit du volume numéro 6. Cette servitude s'exerce en toiture du bâtiment C.

Fonds servant : Volume numéro 10

Fonds dominant : Volume numéro 6

Le volume numéro 10 est grevé d'une servitude d'implantation d'équipements en toiture-terrasse au profit du volume numéro 6. Cette servitude s'exerce en toiture-terrasse.

Est accessoire à cette servitude l'accès à ladite toiture pour l'entretien et la maintenance des équipements.

ND

j NB

Dossier : 20584
Commande : 94650
Affaire : 92140 CLAMART
Avenue du Général de Gaulle
Avenue Réaumur
Avenue Newton
LOTS A ET B

Paris, le 16 octobre 2017

Document : 94650_Fdv.doc – SBK/ROM/ALB

Fonds servant : Volume numéro 3

Fonds dominant : Volume numéro 7

Le volume numéro 3 est grevé d'une servitude d'implantation d'équipements en toiture de l'hôtel au profit du volume numéro 7. Cette servitude s'exerce en toiture de l'hôtel.

Est accessoire à cette servitude l'accès à ladite toiture pour l'entretien et la maintenance des équipements.

Fonds servant : Volume numéro 5

Fonds dominant : Volume numéro 8

Le volume numéro 5 est grevé d'une servitude d'implantation d'équipements en toiture du bâtiment E au profit du volume numéro 8. Cette servitude s'exerce en toiture du bâtiment E.

Est accessoire à cette servitude l'accès à ladite toiture pour l'entretien et la maintenance des équipements.

NB
NP

Dossier : 20584
Commande : 94650
Affaire : 92140 CLAMART
Avenue du Général de Gaulle
Avenue Réaumur
Avenue Newton
LOTS A ET B
Document : 94650_Fdv.doc – SBK/ROM/ALB

Paris, le 16 octobre 2017

VI - CHARGES AFUL DE L'ÎLOT AB.

CHARGES AFFERENTES AUX OUVRAGES ET EQUIPEMENTS D'UTILITE COMMUNE AUX PROPRIETAIRES DES VOLUMES NUMEROS 1 A 9

I - Détermination et répartition des charges

Les charges afférentes aux ouvrages et équipements d'intérêt collectif incomberont aux propriétaires des volumes numéros 1 à 9, dès la mise en service de ces équipements, aux différents propriétaires desdits volumes, membres de l'association qui auront l'usage de ces équipements et ouvrages d'intérêts collectifs.

Les charges sont, soit générales, soit particulières, selon les critères ci-après retenus. Elles sont réparties entre les membres de l'association de la manière ci-après indiquée.

Etant ici rappelé que les volumes numéros 10 à 13 et 15 à 19 et 22 destinés à être cédés à l'AFUL de l'Îlot AB et le volume numéro 14 destiné à être cédé à l'AFUL du quartier ne supporteront aucune charge.

1 - CHARGES GÉNÉRALES

Les charges générales sont les charges communes à l'ensemble des propriétaires des volumes numéros 1 à 9 à savoir, **pour autant que les éléments visés existent** :

- les dépenses afférentes à l'entretien, la réparation, le remplacement ou la reconstruction des réseaux divers et équipements et ouvrage d'intérêt collectif pour les propriétaires des volumes numéros 1 à 9.
- Les frais relatifs à l'entretien de la toiture terrasse végétalisée du volume 10,
- Les frais relatifs à l'entretien du jardin du volume 11,
- les rémunérations dues aux personnes chargées de l'entretien de ces ouvrages et équipements ainsi que des cotisations sociales et fiscales afférentes à ces rémunérations ;
- les dépenses afférentes à l'administration et au fonctionnement de l'AFUL ;
- les impôts, contributions et taxes auxquels sont assujettis les biens de l'AFUL ;
- les primes d'assurances souscrites par l'AFUL relativement aux équipements et ouvrages d'intérêt collectif.

Ces charges seront réparties au prorata des superficies de plancher de chacun des volumes.

Pour les parties de volumes construites en infrastructure qui ne sont pas comptabilisées dans la superficie de plancher, une superficie forfaitaire de 5m² sera attribuée à chaque emplacement de stationnement.

NP

JB

2 - CHARGES PARTICULIÈRES À CERTAINS DES VOLUMES

Les charges particulières sont celles afférentes à :

- l'entretien, la réparation, le remplacement ou la reconstruction des réseaux divers, équipements et ouvrage d'intérêt collectif présentant un intérêt pour certains propriétaires seulement ;
- la rémunération due aux personnes chargées de l'entretien des biens et de l'exécution des services ayant un intérêt pour certains propriétaires seulement ;
- les dépenses afférentes à la reconstruction des équipements et ouvrages présentant un intérêt pour certains propriétaires seulement ;
- les frais éventuels relatifs aux servitudes particulières ;
- les impôts et taxes auxquels ces biens et services seront assujettis.

Ces charges seront réparties entre ces propriétaires membres de l'association, à raison d'une fraction comprenant, au numérateur la quote-part des charges attachées à leur volume dans les charges générales et au dénominateur le total des quotes-parts attachées aux volumes considérés dans les charges générales. Le tout sauf convention contraire.

3 - CHARGES ASCENSEURS ENTRE VOLUMES

Les charges d'ascenseur entre volumes seront calculées en fonction de l'utilité potentielle des équipements pour chacun des volumes selon les critères de répartition ci-dessous :

- niveau du volume desservi (infrastructure et superstructure) :
 - Pondération 1er niveau desservi = 1
 - Pondération 2e niveau desservi = 1,25
 - Pondération 3e niveau desservi = 1,50
 - Pondération 4e niveau desservi = 1,75, etc.
- affectation du volume :
 - Pondération habitation = 1
 - Pondération locaux annexes (caves et parkings) = 0,50
- nombre de desserte par volume :
 - volume desservi par un ascenseur : pondération = 1
 - volume desservi par deux ascenseurs : pondération = 1/2
 - volume desservi par deux ascenseurs : pondération = 1/3
 - volume desservi par deux ascenseurs : pondération = 1/4

MB
MB
Ji

Dossier : 20584
Commande : 94650
Affaire : 92140 CLAMART
Avenue du Général de Gaulle
Avenue Réaumur
Avenue Newton
LOTS A ET B
Document : 94650_Fdv.doc – SBK/ROM/ALB

Paris, le 16 octobre 2017

volume desservi par deux ascenseurs : pondération = 1/5

La pondération moyenne (produit de ces trois critères) est appliquée à la superficie habitable pour les logements, à une valeur forfaitaire de 4,0 m² pour chaque cave et à une valeur forfaitaire de 12,50 m² pour chaque emplacement de stationnement compris dans les volumes desservis.

4 - CHARGES RELATIVES AU CHAUFFAGE (CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE)

Les charges relatives au chauffage comprendront :

- l'entretien, la réparation, le remplacement ou la reconstruction des locaux sous-stations et des réseaux divers et équipements ;
- la rémunération due aux personnes chargées de l'entretien des biens et de l'exécution des services ;
- les impôts et taxes auxquels ces biens et services seront assujettis,
- la quote-part des dépenses afférentes à l'AFUL de l'Ilot AB dans l'AFUL du quartier.

Ces charges seront réparties entre ces propriétaires membres de l'association concernés, à raison d'une fraction comprenant, au numérateur la quote-part des charges attachées à leur volume dans les charges générales et au dénominateur le total des quotes-parts attachées aux volumes considérés dans les charges générales. Le tout sauf convention contraire.

WP
NB
JP

D. 20584
C. 94650

LEGENDE

	Volume numéro 1		Volumes numéros 6 à 8
	Volume numéro 2		Volume numéro 9 et 22
	Volume numéro 3		Volume numéro 10 à 19
	Volume numéro 4		Volumes numéros 20, 21 et 23
	Volume numéro 5		

1

Numéro volume

1 - 2

Numéro volume



Servitude de passage véhicules



Servitude de passage piétons



Servitude de passage piétons



Servitudes d'utilisations des ascenseurs



Servitudes de sortie de gaines de ventilation et de prises d'air



Servitude de branchement et d'implantations d'équipements



Servitude de branchement et d'implantations d'équipements



Servitudes de branchements et d'implantations d'équipements



Servitude de branchement et d'implantations d'équipements



Servitude de branchement et d'implantations d'équipements



Servitude de branchement et d'implantations d'équipements



Servitude de branchement et d'implantations d'équipements



Servitude de branchement et d'implantations d'équipements

NB
NP JP

POUVOIR

Le soussigné **Olivier GENIS**, agissant en sa qualité de Président de la société **EIFFAGE CONSTRUCTION**, Société par Actions Simplifiée au capital de 204.619.072 euros, dont le siège social est à **VELIZY-VILLACOUBLAY (78140) – 11 place de l'Europe**, identifiée sous le numéro 552 000 762 RCS VERSAILLES,

La société **EIFFAGE CONSTRUCTION** agissant en qualité de Présidente de la société **EIFFAGE IMMOBILIER**, Société par Actions Simplifiée au capital de 75.000 euros, dont le siège social est à **VELIZY-VILLACOUBLAY (78140) – 11 place de l'Europe**, identifiée sous le numéro 314 527 649 RCS VERSAILLES

La société **EIFFAGE IMMOBILIER** agissant elle-même en qualité de Présidente de la société **EIFFAGE IMMOBILIER ILE DE FRANCE**, Société par Actions Simplifiée au capital de 1.500 euros, dont le siège social est à **VELIZY-VILLACOUBLAY (78140) – 11 place de l'Europe**, identifiée sous le numéro 489 244 483 RCS. VERSAILLES,

La société **EIFFAGE IMMOBILIER ILE DE FRANCE** agissant elle-même en qualité de Cogérante de la **SCCV CLAMART NEWTON ILOT A/B/F**, Société Civile de Construction Vente au capital de 1.000 euros, dont le siège social est à **VELIZY VILLACOUBLAY (78140) – 11 place de l'Europe**, identifiée sous le numéro 823 282 942 RCS VERSAILLES,

Constitue par les présentes comme mandataire(s) :

- **Monsieur Morgan LESBEC** et/ou **Monsieur Florent BELLAMIT**, domiciliés à **VELIZY-VILLACOUBLAY (78140) – 11 place de l'Europe**,
- **Maître Frédéric DUBEE**, Notaire titulaire d'un Office Notarial situé à **PARIS (14^{ème} arrondissement) – 30 place Denfert Rochereau**, ou tout notaire, clerc ou collaborateur de l'Office Notarial « **Pierre LEMBO – Bruno GARNIER – Christine BOUTHIER – Frédéric DUBEE** ».

A l'effet de, au nom et pour le compte de la **SCCV CLAMART NEWTON ILOT A/B/F** :

▪ Promettre de vendre et vendre, en l'Etat futur d'achèvement ou le cas échéant, après achèvement, en totalité ou par fractions, les lots dépendant de l'ensemble immobilier ci-dessous désigné :

Au sein d'un ensemble immobilier dénommé « **Résidence BELLE RIVE** » à usage commercial, hôtelier et d'habitation à édifier sur un terrain sis à **CLAMART (92140)**, Avenue du Général de Gaulle, sur un terrain d'environ 4.705 m², provenant du terrain cadastré section BJ numéro 162, d'une surface de 24.616 m² :

Les bâtiments A et D, dont les lots à usage de logement sont destinés à être vendus en accession.

- Encaisser le prix et donner quittance ;
- Etablir et faire publier l'état descriptif de division et le règlement de copropriété de l'ensemble immobilier ci-dessus, ainsi que tous modificatifs,
- Signer tout acte de résolution de vente, ainsi que tout procès-verbal de carence ou de difficulté concernant l'ensemble immobilier susvisé ;
- Effectuer tout dépôt de pièces nécessaires ou simplement utiles à la commercialisation des lots ;


NB
NB

▪ Par tous actes, signer tous rectificatifs ou modificatifs, constituer toutes servitudes actives ou passives grevant ou profitant aux parcelles ci-dessus désignées et nécessaires à la réalisation de l'ensemble immobilier susnommé.

Sous réserve de ce qui précède, les mandataires agiront aux prix, charges et conditions qu'ils jugeront convenables. Toutefois, un notaire, clerc ou collaborateur de l'Etude « Pierre LEMBO – Bruno GARNIER – Christine BOUTHIER – Frédéric DUBEE » ne pourra promettre de vendre ou vendre qu'aux conditions financières résultant des contrats de réservation, ou précisées par écrit par Monsieur LESBEC ou Monsieur BELLAMIT.

▪ Aux effets ci-dessus, signer tous actes ou documents, faire toutes déclarations, élire domicile, et plus généralement faire le nécessaire.

Fait à Vélizy-Villacoublay, le 29 juin 2017

Olivier GENIS

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'O. Genis', with a large, stylized initial 'O' and a long, sweeping horizontal stroke at the end.Handwritten in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'J' followed by the letters 'NB' and 'NP' stacked vertically.

- que la participation des associés dans les bénéfices, réserves, boni ou pertes sera proportionnelle à la valeur nominale des titres possédés ;
- que néanmoins, chaque année, avant toute affectation ou distribution, il sera prélevé 5 % des bénéfices de l'exercice écoulé pour être affecté à une réserve légale indisponible jusqu'à ce que cette réserve ait atteint 10 % du capital social

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale constate que les comptes annuels de l'exercice en cours, qui sera clos le 31 décembre 2012, et l'assemblée générale ordinaire qui statuera sur ces comptes, seront régis par les dispositions des statuts de la Société sous sa nouvelle forme et par celles du Code de commerce relatives aux Sociétés par Actions Simplifiée ; il en sera de même en ce qui concerne l'affectation et la répartition du bénéfice.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, en conséquence de la transformation de la Société en Société par Actions Simplifiée, prend acte de la fin des fonctions de Gérant de la Société EIFFAGE CONSTRUCTION, à compter de ce jour.

En conséquence, l'Assemblée Générale donne à la Gérance quitus entier et sans réserve de l'exécution de son mandat durant l'exercice en cours, et ce jusqu'à ce jour.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

CINQUIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, sur proposition de la gérance, nomme en qualité de Président de la Société, sans limitation de durée, la société EIFFAGE CONSTRUCTION, Société par Actions Simplifiée au capital de 204.619.072 euros, sise 11 Place de l'Europe – 78140 Vélizy-Villacoublay, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 552 000 762 RCS Versailles.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

SIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale constate que les fonctions de PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT SA, Commissaire aux comptes titulaire, et de Monsieur Yves NICOLAS, Commissaire aux comptes suppléant, se poursuivront jusqu'au terme initialement prévu, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014 et se tenant au cours de l'exercice 2015.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "NB" and "NS".

SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs, avec faculté de substituer, au porteur d'un original, d'un extrait ou d'une copie des présentes à l'effet d'accomplir toutes les formalités légales requises.

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité.

* * * * *

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, et personne ne demandant la parole, la séance est levée.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui, après lecture, a été signé par les associés.

EIFFAGE CONSTRUCTION

Hervé DUCHATEL

EIFFAGE CONSTRUCTION GESTION
ET DEVELOPPEMENT – ECGD

Alain Le FLOC'H

NT
JP NB

4. Les statuts de la Société.

Le Président déclare que ces mêmes documents ont été communiqués aux associés ou tenus à leur disposition au siège social de la Société dans les délais et conditions prévus par la Loi, ce dont l'Assemblée lui donne acte.

Le Président rappelle que l'Assemblée a été convoquée à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Transformation de la Société en Société par Actions Simplifiée,
- Adoption des nouveaux statuts de la Société,
- Fin des fonctions du Gérant – quitus de sa gestion,
- Désignation du Président,
- Maintien des Commissaires aux comptes titulaire et suppléant,
- Pouvoir pour les formalités,
- Questions diverses.

Le Président donne ensuite lecture du rapport de gestion du gérant, puis lecture du rapport du commissaire aux comptes.

Enfin, le Président ouvre la discussion.

Personne ne demandant plus la parole, les résolutions ci-après sont mises aux voix :

PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture du rapport de la Gérance, décide de transformer la Société en Société par Actions Simplifiée, à compter du 02 août 2012.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, en conséquence de la résolution qui précède et connaissance prise du projet de statuts de la Société sous sa nouvelle forme, adopte dans toutes leurs dispositions, article par article, lesdits statuts. Il résulte notamment de ces nouveaux statuts :

- que les associés ne participent désormais aux pertes que dans la limite de leurs apports ;
- qu'aucune modification n'est apportée à la dénomination, à la durée, au siège social ainsi qu'au montant du capital social de la Société ;
- que les parts sociales composant le capital sont échangées de plein droit, unité pour unité, contre des actions négociables nominatives de même valeur nominale, soit 15 euros ;
- que les cessions d'actions sont entièrement libres entre associés ainsi qu'entre sociétés appartenant au Groupe EIFFAGE. Toute autre cession au bénéfice de tiers sera nécessairement soumise à l'agrément des associés, le refus d'agrément entraînant une obligation de rachat des actions aux conditions fixées par l'article L. 228-24 du Code de commerce ;
- que la Société continue de plein droit avec les héritiers et conjoint de l'associé décédé ;

 2/4 NP
JP NB

- que la participation des associés dans les bénéfices, réserves, boni ou pertes sera proportionnelle à la valeur nominale des titres possédés ;
- que néanmoins, chaque année, avant toute affectation ou distribution, il sera prélevé 5 % des bénéfices de l'exercice écoulé pour être affecté à une réserve légale indisponible jusqu'à ce que cette réserve ait atteint 10 % du capital social

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale constate que les comptes annuels de l'exercice en cours, qui sera clos le 31 décembre 2012, et l'assemblée générale ordinaire qui statuera sur ces comptes, seront régis par les dispositions des statuts de la Société sous sa nouvelle forme et par celles du Code de commerce relatives aux Sociétés par Actions Simplifiée ; il en sera de même en ce qui concerne l'affectation et la répartition du bénéfice.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, en conséquence de la transformation de la Société en Société par Actions Simplifiée, prend acte de la fin des fonctions de Gérant de la Société EIFFAGE CONSTRUCTION, à compter de ce jour.

En conséquence, l'Assemblée Générale donne à la Gérance quitus entier et sans réserve de l'exécution de son mandat durant l'exercice en cours, et ce jusqu'à ce jour.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

CINQUIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, sur proposition de la gérance, nomme en qualité de Président de la Société, sans limitation de durée, la société EIFFAGE CONSTRUCTION, Société par Actions Simplifiée au capital de 204.619.072 euros, sise 11 Place de l'Europe - 78140 Vélizy-Villacoublay, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 552 000 762 RCS Versailles.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

SIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale constate que les fonctions de PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT SA, Commissaire aux comptes titulaire, et de Monsieur Yves NICOLAS, Commissaire aux comptes suppléant, se poursuivront jusqu'au terme initialement prévu, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014 et se tenant au cours de l'exercice 2015.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

3/4
Ba
JP NB

SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs, avec faculté de substituer, au porteur d'un original, d'un extrait ou d'une copie des présentes à l'effet d'accomplir toutes les formalités légales requises.

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité.

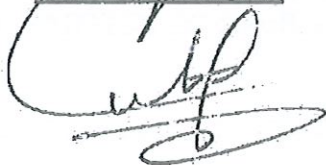
* * * * *

L'ordre du jour étant épuisé, et personne ne demandant plus la parole, la séance est levée.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui a été signé, après lecture, par les associés.

EIFFAGE CONSTRUCTION

Hervé DUCHATEL



EIFFAGE IMMOBILIER

Claude RIGOUX



Enregistré à : SIB VERSAILLES SUD

L. n° 08/08/2012 Bureau n° 2012/1 630 Case n° 21

Enregistrement : 125 € Pénalités :

Total liquidé : cent vingt-cinq euros

Montant reçu : cent vingt-cinq euros

L'Agent des impôts

Nathalie PROVOST
Agent des Finances Publiques



NP
JP AB

EIFFAGE CONSTRUCTION

Société par Actions Simplifiée au capital de 204 619 072 Euros
Siège Social : 11, Place de l'Europe - 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY
552 000 762 RCS VERSAILLES

PROCES-VERBAL DES

DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE

DU 1^{ER} MARS 2017

L'an deux mille dix-sept
Le 1^{er} mars à 9 heures,

La société EIFFAGE, Société Anonyme avec Conseil d'Administration au capital de 392 329 060 Euros, dont le siège est situé à VELIZY-VILLACOUBLAY (78140) – 3/7, Place de l'Europe et immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés sous le numéro 709 802 094 RCS Versailles, associé unique de la société EIFFAGE CONSTRUCTION (ci-après désigné « la Société »), représentée par Monsieur Benoit DE RUFFRAY, ès qualité de Président Directeur Général,

Se sont réunis au siège social à Vélizy-Villacoublay (78140) – 11, Place de l'Europe.

La séance est ouverte sous la Présidence de Monsieur Michel GOSTOLI, ès qualité de Président de la Société.

Les sociétés KPMG SA et PriceWaterHouseCoopers Audit, Commissaires aux comptes, régulièrement convoquées sont absents-excusés.

Le Président rappelle l'ordre du jour :

- Démission du Directeur Général,
- Démission du Président
- Nomination d'un nouveau Président,
- Autorisation de donner des cautions, avals ou garanties au nom et pour le compte de la Société,
- Pouvoirs en vue des formalités.

Le Président dépose sur le bureau et met à la disposition des membres de l'Assemblée :

- Le rapport du Président,
- Le double des convocations adressées aux Commissaires aux comptes,
- La lettre de démission du Directeur Général,
- La lettre de démission du Président,
- Un exemplaire des statuts de la Société,
- Le projet de texte des décisions présenté à l'Associé Unique.

WP
OL
JP NB

Le Président fait lecture de son rapport à l'Associé Unique.

Le Président déclare que les documents visés ci-dessus ont été tenus à la disposition de l'Associé Unique au siège social qui en donne acte.

Le Président déclare ensuite la discussion ouverte et se tenir à la disposition de l'Associé Unique pour fournir toutes les explications et précisions nécessaires ainsi que pour répondre à toutes observations qu'il pourrait juger utile de formuler.

L'Associé Unique prend alors les décisions suivantes :

PREMIERE DECISION

L'Associé Unique prend acte de la démission de Monsieur Olivier GENIS de ses fonctions de Directeur Général à compter de ce jour et tient à le remercier de l'ensemble de ses actions.

DEUXIEME DECISION

L'Associé Unique prend acte de la démission de Monsieur Michel GOSTOLI de ses fonctions de Président à compter de ce jour et tient à le remercier de l'ensemble de ses actions.

TROISIEME DECISION

L'Associé Unique, en remplacement de Monsieur Michel GOSTOLI, Président démissionnaire, désigne en qualité de Président à compter de ce jour et pour une durée illimitée:

Monsieur Olivier GENIS
Né le 25 juin 1961 à Paris (15^{ème})
De nationalité française

Demeurant professionnellement à Vélizy-Villacoublay (78140) – 11, Place de l'Europe

Qui déclare accepter lesdites fonctions et satisfaire à toutes les conditions requises par la loi et les règlements pour leur exercice.

QUATRIEME DECISION

L'Associé Unique, après avoir pris connaissance du rapport du Président, décide d'autoriser Monsieur Olivier GENIS, ès qualité de Président de la Société, avec faculté de délégation, à donner des cautions, avals ou garanties au nom et pour le compte de la Société pour une durée de douze (12) mois à compter de ce jour et dans la limite globale d'un montant total de 300 000 000 Euros.



Cette limite de montant n'est pas applicable aux cautions, avals ou garanties donnés par le Président au profit des administrations fiscales et douanières.

CINQUIEME DECISION

L'Associé Unique confère tous pouvoirs au porteur d'un extrait ou d'une copie du procès-verbal de ses décisions, en vue de l'accomplissement des formalités légales.

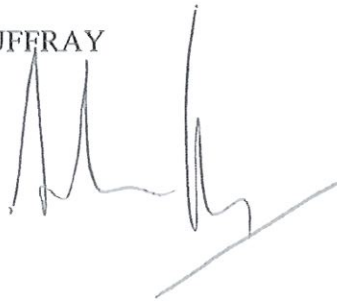
o O o

L'ordre du jour étant épuisé, la séance a été levée.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal signé par l'Associé unique de la Société et le Président.

EIFFAGE

Benoît de RUFFRAY



Olivier GENIS¹

Bon pour acceptation des
fonctions de Président



¹ Signature précédée de la mention « Bon pour acceptation des fonctions de Président »

NP
NB
JP

POUVOIR

Le soussigné Dominique DUTREIX, agissant en qualité de gérant de :

- la société dénommée COFFIM GROUPE, Société à Responsabilité Limitée au capital de 32 267 049 €, dont le siège social est à PARIS (16^{ème} arrondissement) 111, avenue Victor Hugo, identifiée au SIREN sous le numéro 808 635 494 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

La société COFFIM GROUPE, agissant en qualité de président de :

- la société dénommée COMPAGNIE FONCIERE ET FINANCIERE ET D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER - COFFIM, Société par Actions Simplifiée au capital de 3 168 000 €, dont le siège social est à PARIS (16^{ème} arrondissement) 15, avenue d'Eylau, identifiée au SIREN sous le numéro 353 575 053 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Laquelle société COMPAGNIE FONCIERE ET FINANCIERE ET D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER - COFFIM agissant en qualité de co-gérant de :

- La Société dénommée CLAMART NEWTON ILOT A/B/F, Société Civile de Construction Vente au capital de 1 000 €, dont le siège est à VELIZY VILLACOUBLAY (78140), 11, place de l'Europe, identifiée au SIREN sous le numéro 823 282 942 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VERSAILLES.

Désigne par les présentes comme mandataire(s) avec faculté d'agir ensemble ou séparément :

- Monsieur Thibault DUTREIX et/ou Monsieur Stéphane CORDONNIER et/ou Madame Charlotte GARREL et/ou Monsieur Nicolas VUONG élisant domicile à PARIS (16^{ème} arrondissement) 15, avenue d'Eylau ;
- tout notaire, clerk ou collaborateur de l'office notarial "Pierre LEMBO, Bruno GARNIER, Christine BOUTHIER, Frédéric DUBEE", situé à PARIS (14^{ème} arrondissement), 30 place Denfert Rochereau,

A l'effet, au nom et pour le compte de la société CLAMART NEWTON ILOT A/B/F :

- ✓ Promettre de vendre et vendre, en l'état futur d'achèvement ou le cas échéant, après achèvement, en totalité ou par fractions, les lots dépendant de l'ensemble immobilier ci-dessous désigné :

Au sein d'un ensemble immobilier dénommé "Résidence BELLE RIVE" à usage commercial, hôtelier et d'habitation à édifier sur un terrain sis à CLAMART (Hauts-de-Seine 92140), avenue du Général de Gaulle et avenue Newton, cadastré section BJ numéros 194 et 195 d'une contenance totale de 47a 06ca, Les Bâtiments A et D, dont les lots à usage de logement sont destinés à être vendus en accession, les emplacements de stationnement,

- ✓ Encaisser le prix et donner quittance ;
- ✓ Etablir et faire publier l'état descriptif de division en volumes, tout état descriptif de division et règlement de copropriété de l'ensemble immobilier ci-dessus, ainsi que tous modificatifs,
- ✓ Signer tout acte de résolution de vente, ainsi que tout procès-verbal de carence ou de difficulté concernant l'ensemble immobilier susvisé ;

NP
NB

- ✓ Effectuer tout dépôt de pièces nécessaires ou simplement utiles à la commercialisation des lots ;
- ✓ Signer tout acte contenant statuts d'association syndicale libre, concernant l'ensemble immobilier ci-dessus ou la zone d'aménagement dont cet ensemble immobilier est issu ;
- ✓ Par tous actes, signer tous rectificatifs ou modificatifs, constituer toutes servitudes actives ou passives gravant ou profitant aux parcelles ci-dessus désignées et nécessaires à la réalisation de l'ensemble immobilier susnommé.

Sous réserve de ce qui précède, les mandataires agiront aux prix, charges et conditions qu'ils jugeront convenables. Toutefois, un Notaire, clerc ou collaborateur de l'office notarial "Pierre LEMBO, Bruno GARNIER, Christine BOUTHER, Frédéric DUBEE", situé à PARIS (14ème arrondissement), 30 place Denfert Rochereau, ne pourra promettre de vendre ou vendre qu'aux conditions financières résultant des contrats de réservation, ou précisé par écrit de Monsieur Stéphane CORDONNIER ou Madame Charlotte GARREL,

Aux effets ci-dessus, signer tous actes ou documents, faire toutes déclarations, élire domicile, et plus généralement faire le nécessaire.

FAIT sur DEUX (2) pages A PARIS 16ème arrondissement, 15 avenue d'Eylau

LE

4/12/2017

Monsieur Dominique DUTREIX

NP

JP NB

EIFFAGE IMMOBILIER
Société en nom collectif au capital de 75.000 euros
Siège social : 11 Place de l'Europe – 78140 Vélizy-Villacoublay
314 527 649 RCS VERSAILLES

PROCES-VERBAL
DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE
DU 25 JUILLET 2012

L'an deux mil douze,
Le vingt-cinq juillet à huit heures.

Les associés de la société EIFFAGE IMMOBILIER, Société en Nom Collectif sise 11 Place de l'Europe – 78140 Vélizy-Villacoublay, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 314 527 649 RCS Versailles, ci-après la « Société », se sont réunis en Assemblée Générale Extraordinaire au siège social de la Société, sur convocation faite par le Gérant.

Présents ou représentés, les associés :

- Société EIFFAGE CONSTRUCTION, propriétaire de4.999 parts
Elle-même représentée par Monsieur Hervé DUCHATEL,
- EIFFAGE CONSTRUCTION GESTION ET DEVELOPPEMENT - ECGD, propriétaire
de1 part
Elle-même représentée par Monsieur Alain Le FLOC'H,

Total égal au nombre de parts composant le capital social, CINQ MILLE parts.....**5 000 parts**

Absent et excusé :

Le commissaire aux comptes, PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT SA, régulièrement convoqué est absent et excusé.

Assiste à la séance :

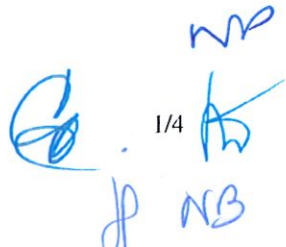
Monsieur Jean-Christophe MARCHAND, en tant que secrétaire de séance.

Monsieur Hervé DUCHATEL, représentant la société EIFFAGE CONSTRUCTION, associée - Gérant, préside la séance.

Le Président constate que tous les associés sont présents ou représentés, totalisant ensemble les 5.000 parts du capital social. En conséquence, il déclare que l'Assemblée est régulièrement constituée et qu'elle peut donc valablement délibérer à l'unanimité.

Le Président dépose sur le bureau et met à disposition de l'Assemblée :

1. Le rapport du Gérant,

1/4


2. Le texte des résolutions soumises à l'Assemblée Générale,
3. les convocations adressées aux associés et aux Commissaires aux comptes
4. Les statuts de la Société.

Le Président déclare que ces mêmes documents ont été communiqués aux associés ou tenus à leur disposition au siège social de la Société dans les délais et conditions prévus par la Loi, ce dont l'Assemblée lui donne acte.

Le Président rappelle que l'Assemblée a été convoquée à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Transformation de la Société en Société par Actions Simplifiée,
- Adoption des nouveaux statuts de la Société,
- Fin des fonctions du Gérant – quitus de sa gestion,
- Désignation du Président,
- Maintien des Commissaires aux comptes titulaire et suppléant,
- Pouvoir pour les formalités,
- Questions diverses.

Il donne ensuite lecture du rapport de la gérance.

Puis le Président ouvre la discussion.

Personne ne demandant la parole, les résolutions suivantes sont mises aux voix.

PREMIERE RESOLUTION

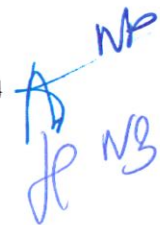
L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture du rapport de la Gérance, décide de transformer la Société en Société par Actions Simplifiée, à compter du 25 juillet 2012.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

DEUXIEME RESOLUTION

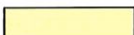
L'Assemblée Générale, en conséquence de la résolution qui précède et connaissance prise du projet de statuts de la Société sous sa nouvelle forme, adopte dans toutes leurs dispositions, article par article, lesdits statuts. Il résulte notamment de ces nouveaux statuts :

- que les associés ne participent désormais aux pertes que dans la limite de leurs apports ;
- qu'aucune modification n'est apportée à la dénomination, à la durée, au siège social ainsi qu'au montant du capital social de la Société ;
- que les parts sociales composant le capital sont échangées de plein droit, unité pour unité, contre des actions négociables nominatives de même valeur nominale, soit 15 euros ;
- que les cessions d'actions sont entièrement libres entre associés ainsi qu'entre sociétés appartenant au Groupe EIFFAGE. Toute autre cession au bénéfice de tiers sera nécessairement soumise à l'agrément des associés, le refus d'agrément entraînant une obligation de rachat des actions aux conditions fixées par l'article L. 228-24 du Code de commerce ;
- que la Société continue de plein droit avec les héritiers et conjoint de l'associé décédé ;



D. 20584
C. 94650

LEGENDE

	Volume numéro 1		Volumes numéros 6 à 8
	Volume numéro 2		Volume numéro 9 et 22
	Volume numéro 3		Volume numéro 10 à 19
	Volume numéro 4		Volumes numéros 20, 21 et 23
	Volume numéro 5		

1

Numéro volume

1 - 2

Numéro volume



Servitude de passage véhicules



Servitude de passage piétons



Servitude de passage piétons



Servitudes d'utilisations des ascenseurs



Servitudes de sortie de gaines de ventilation et de prises d'air



Servitude de branchement et d'implantations d'équipements



Servitude de branchement et d'implantations d'équipements



Servitudes de branchements et d'implantations d'équipements



Servitude de branchement et d'implantations d'équipements



Servitude de branchement et d'implantations d'équipements



Servitude de branchement et d'implantations d'équipements



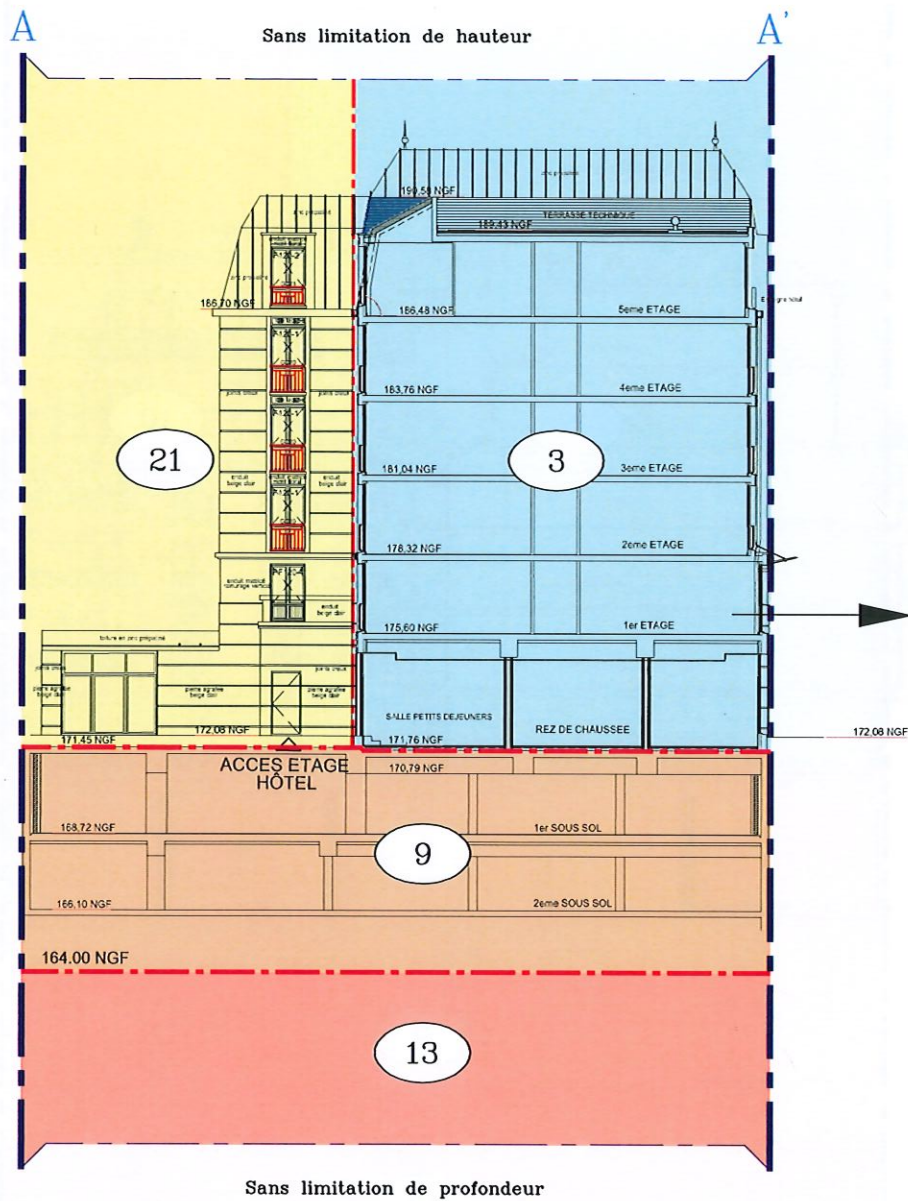
Servitude de branchement et d'implantations d'équipements



Servitude de branchement et d'implantations d'équipements

NB
NP JP

COUPE AA' Bâtiment HOTEL

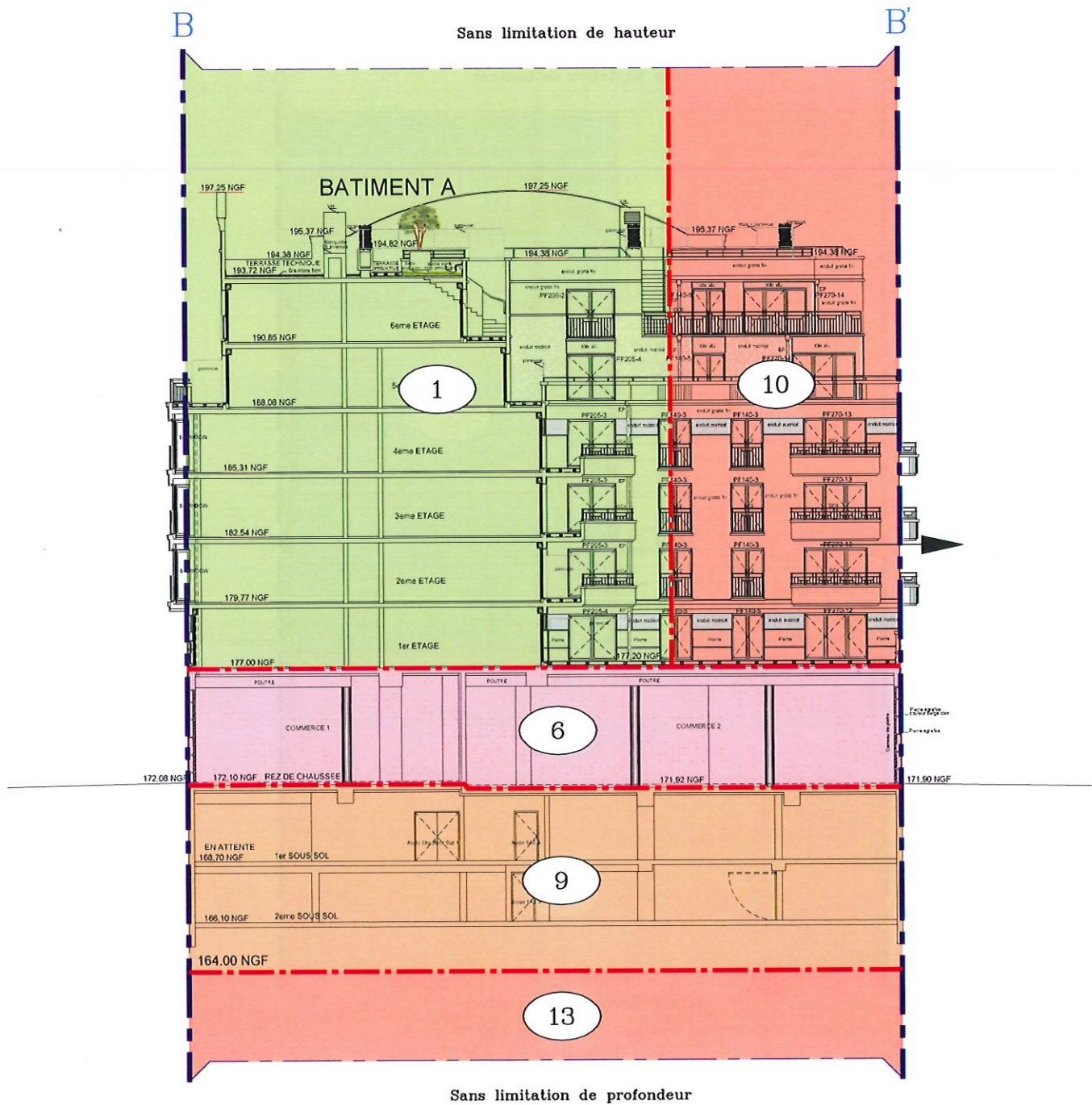


NOTA : Document aménagé d'après le plan "HOTEL-ELEVATIONS 10-13-19.dwg" fourni le 24/08/2017 par PIERRE ET CEDRIC VIGNERON & PARTENAIRES Architectes à Boulogne-Billancourt.

DANIEL LEGRAND GÉOMÈTRES-EXPERTS FONCIERS	Dossier	Commande	Réf. Informatique	Dressé le	Ech. Appr.
	20584	94650	CO__AAB9	12/09/2017	1/250
Adresse : 33, rue du Docteur Finlay - 75015 PARIS Téléphone : 01.40.59.80.80 - Télécopie : 01.40.59.09.59 e-mail : contact@dlegrand.com					

NB
JP

COUPE BB'
Bâtiment A

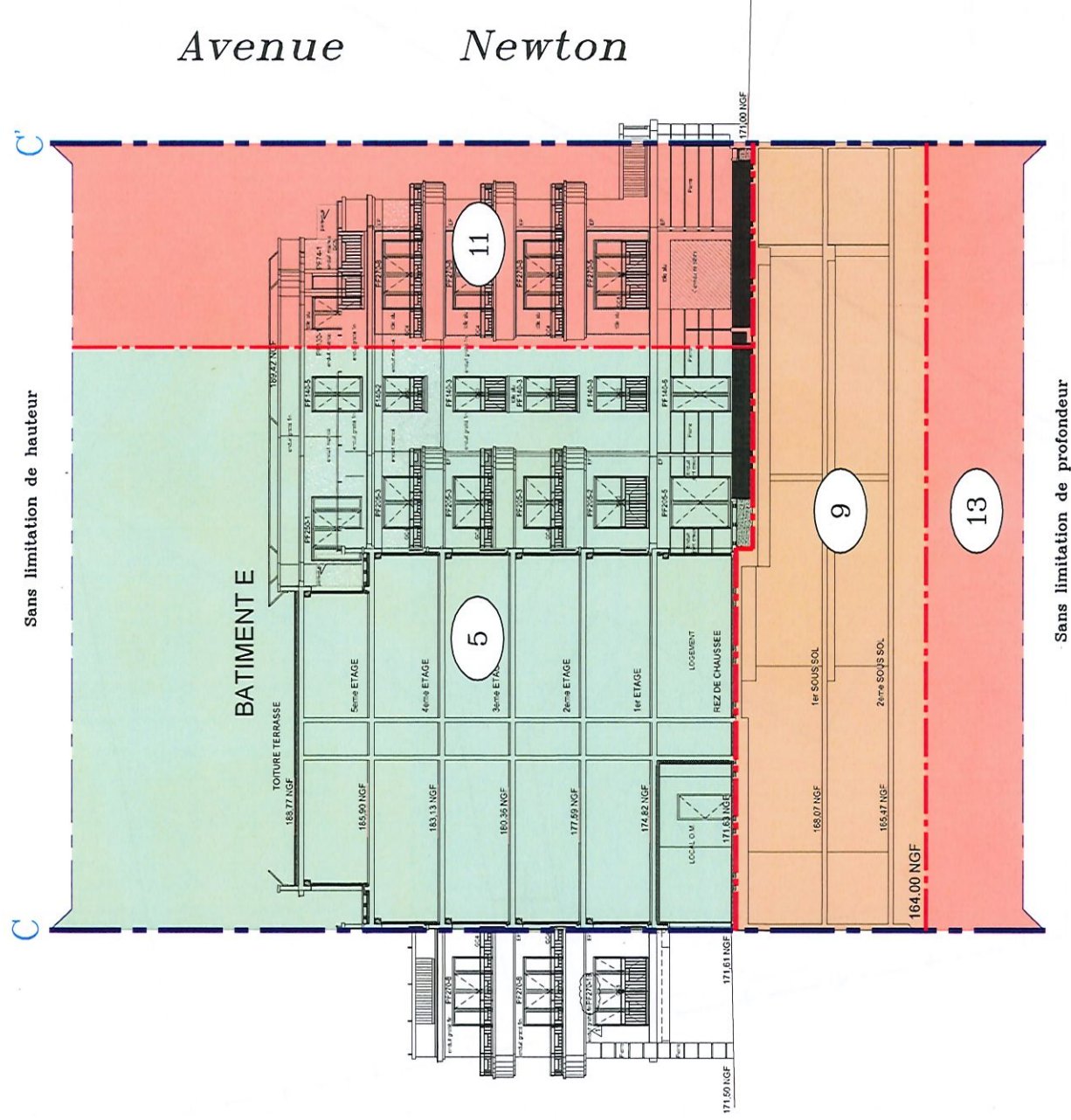


NOTA : Document aménagé d'après le plan "COUPE – ELEVATIONS 11 – BAT A.dwg" fourni le 30/08/2017 par PIERRE ET CEDRIC VIGNERON & PARTENAIRES Architectes à Boulogne–Billancourt.

	Dossier	Commande	Réf. Informatique	Dressé le	Ech. Appr.
	20584	94650	CO__BBB9	12/09/2017	1/250
	Adresse : 33, rue du Docteur Finlay – 75015 PARIS Téléphone : 01.40.59.80.80 – Télécopie : 01.40.59.09.59 e-mail : contact@dlegrand.com				

NP JJ
NB

COUPE CC' Bâtiment E



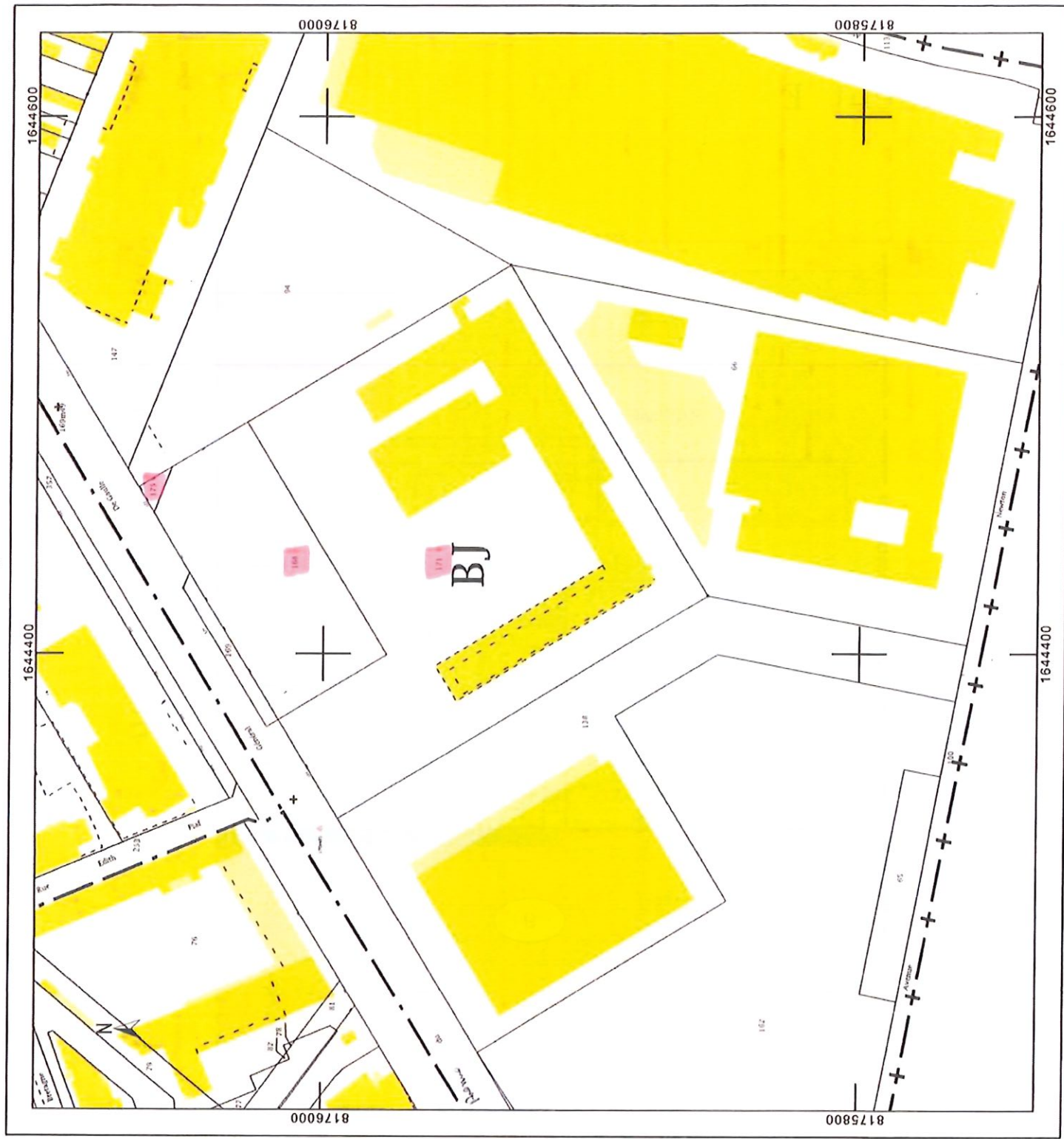
NOTA : Document aménagé d'après le plan "COUPE 17.dwg" fourni le 30/08/2017 par
PIERRE ET CEDRIC VIGNERON & PARTENAIRES Architectes à Boulogne-Billancourt.

DANIEL LE GRAND GÉOMÈTRES-EXPERTS FONCIERS	Dossier	Commande	Réf. Informatique	Dressé le	Ech. Appr.
	20584	94650	CO__CCB9	12/08/2017	1/250
Adresse : 33, rue du Docteur Finlay – 75015 PARIS Téléphone : 01.40.59.80.80 – Télécopie : 01.40.59.09.59 e-mail : contact@dlegrand.com					

Handwritten initials: NB, J, and others.

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL	
Département : HAUTS DE SEINE SUD Commune : CLAMART	Section : BJ Feuille : 000 BJ 01 Échelle d'origine : 1/1000 Échelle d'édition : 1/2000 Date d'édition : 03/10/2016 (fuseau horaire de Paris) Coordonnées en projection : RGF93CC49
Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : CDIF de SEVRES 8, Avenue de l'Europe 92311 SEVRES CEDEX cdif.sevres@dgifp.finances.gouv.fr	
Cet extrait de plan vous est délivré par : cadastre.gouv.fr ©2016 Ministère des Finances et des Comptes publics	

Cet extrait de plan vous est délivré par :
cadastre.gouv.fr
©2016 Ministère des Finances et des Comptes
publics

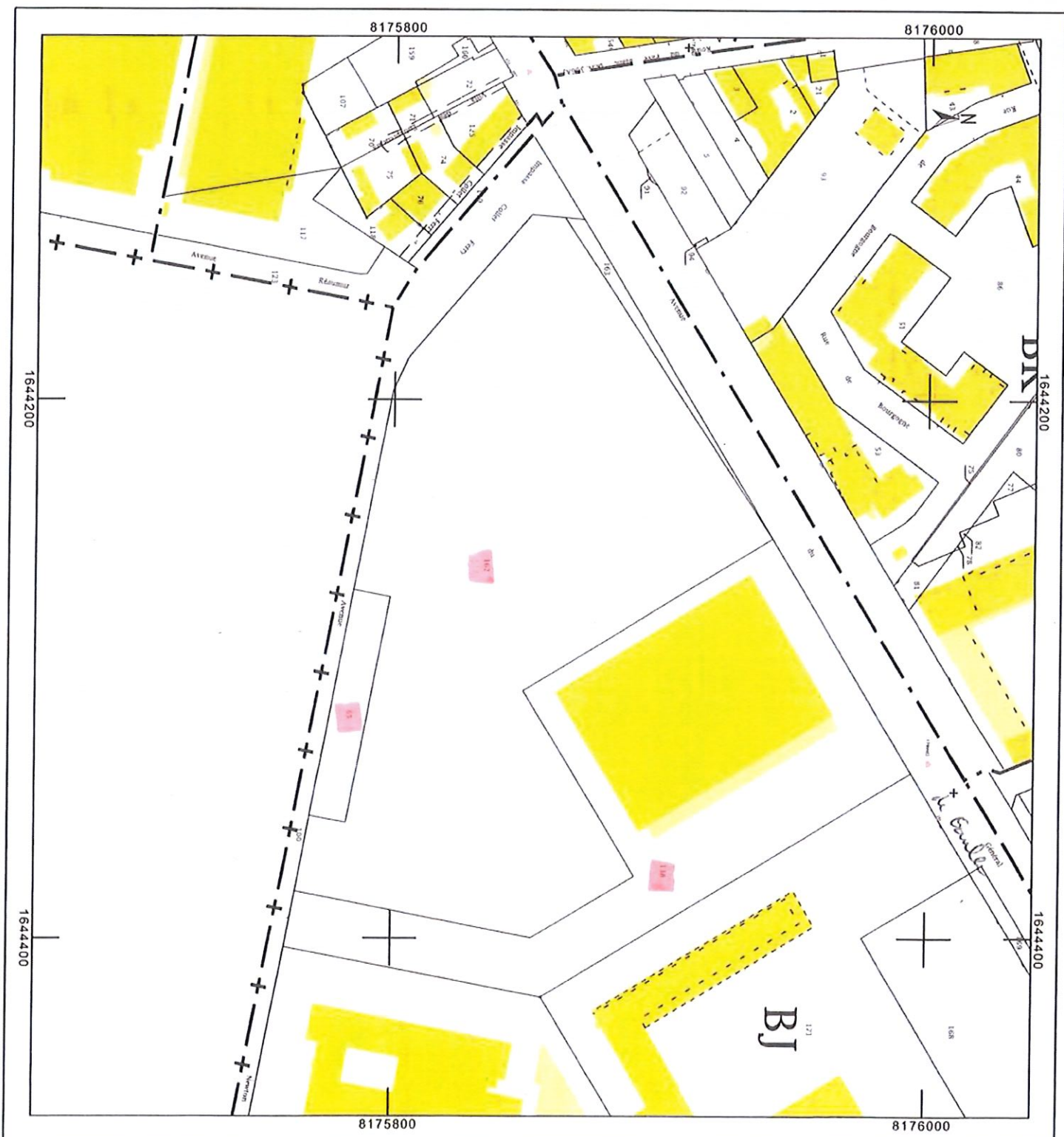


EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Section : BJ
Feuille : 000 BJ 01

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre
des impôts foncier suivant :
CDIF de SEVRES
8, Avenue de l'Europe 92311 SEVRES CEDEX
cdi.sevres@cdifp.finances.gouv.fr

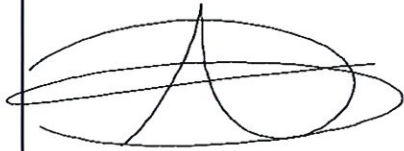
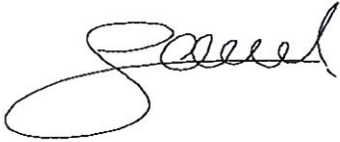
cadastre.gouv.fr
©2016 Ministère des Finances et des Comptes
publics



Liste des annexes :

- ANNEXE 1 - PV EIFFAGE AMENAGEMENT 2 août 2012
- ANNEXE 2 - PV EIFFAGE CONSTRUCTION 1er mars 2017
- ANNEXE 5 - Pouvoir COFFIM
- ANNEXE 3 - EIFFAGE IMMOBILIER - PV AGE du 25 .07.2012
- ANNEXE 4 - Pouvoir EIFFAGE pour SCCV CLAMART NEWTON
- ANNEXE 6 - Plans EDDV
- ANNEXE 7 - Plan cadastre

Le(s) soussigné(s) déclare(nt) avoir pris connaissance de l'ensemble des annexes qui précèdent.

M. LESBEC Morgan représentant de la société dénommée CLAMART NEWTON ILOT A/B/F a signé à PARIS le 05 décembre 2017	
Mme GARREL Charlotte représentant de la société dénommée CLAMART NEWTON ILOT A/B/F a signé à PARIS le 05 décembre 2017	

ND NB j

PROCEDURE DE RACCORDEMENT DES LOCAUX COMMERCIAUX A L'ELECTRICITE

1/ Compteur de chantier :

Dans l'hypothèse où le Preneur souhaiterait un compteur provisoire pour la durée des travaux, il est à noter que le délai de traitement de la demande est de 15 jours à 4 semaines. Il est donc impératif de prévoir ce délai avant le démarrage des travaux, et de solliciter en parallèle le raccordement définitif.

Il est expressément précisé que tout branchement sur les parties communes de l'immeuble, même temporaire, est strictement interdit ; le Bailleur se déchargeant de toute responsabilité en pareille hypothèse.

2/ Raccordement définitif :

Le Preneur fait son affaire personnelle de toute la procédure de raccordement avec ERDF sans pouvoir rechercher la responsabilité du Bailleur. L'attention du Preneur est attirée sur la nécessité de contacter ERDF dans les plus brefs délais (dès la signature du contrat de bail), les délais de raccordement définitif étant de plusieurs semaines (8 semaines minimum).

- demande de raccordement par le Preneur auprès d'ERDF, en indiquant la puissance qui a été réservée par le promoteur sur le transformateur
- rendez-vous sur place avec ERDF et le Preneur
- envoi d'un devis de raccordement par ERDF
- acceptation et paiement du devis de raccordement par le Preneur
- délivrance d'un IDC ou PDL par ERDF
- fourniture de cet IDC ou PDL par le Preneur au fournisseur d'électricité (exemple EDF)
- le Chargé d'affaire ERDF définit les détails exacts des travaux à exécuter : position de la platine dans le commerce, longueur du câble entre le coffret de connexion en place dans la gaine palière ou en façade ou dans le local TGBT et le commerce (Fourniture par ERDF de la platine)
- l'électricien du Preneur fournit et tire le câble entre le coffret de connexion et le commerce, puis installe la platine dans le commerce
- le consuel sera alors délivré et le Preneur le transmet à ERDF
- ERDF revient sur site pour connecter le câble dans le coffret de connexion
- mise en place du compteur

Je soussigné(e),

reconnais expressément avoir pris connaissance de ce document et m'engage à respecter strictement la procédure de raccordement à l'électricité sans procéder à aucun branchement sur les parties communes de l'immeuble et sans rechercher la responsabilité du Bailleur en cas de difficulté ou de retard dans le raccordement de mon local à l'électricité.

Lu et approuvé

Date et signature

NSP

JP

NS

LA VIE CLAIRE - CLAMART

Pièces graphiques - DE



ADRESSE DU PROJET:

411 Avenue du Général De Gaulle
92140 Clamart

DATE :

09/05/23

INDICE :

DE

Date	Indice	Modifications
09/05/2023	V00	Première émission-Plan façade-enseigne

MAITRE D'OUVRAGE:

JUNABIO SAS - LA VIE CLAIRE
411 Avenue du Général De Gaulle
92140 CLAMART



MAITRE D'OEUVRE:

IMMOWORKS
2 Rue de la Chapelle
75018 PARIS



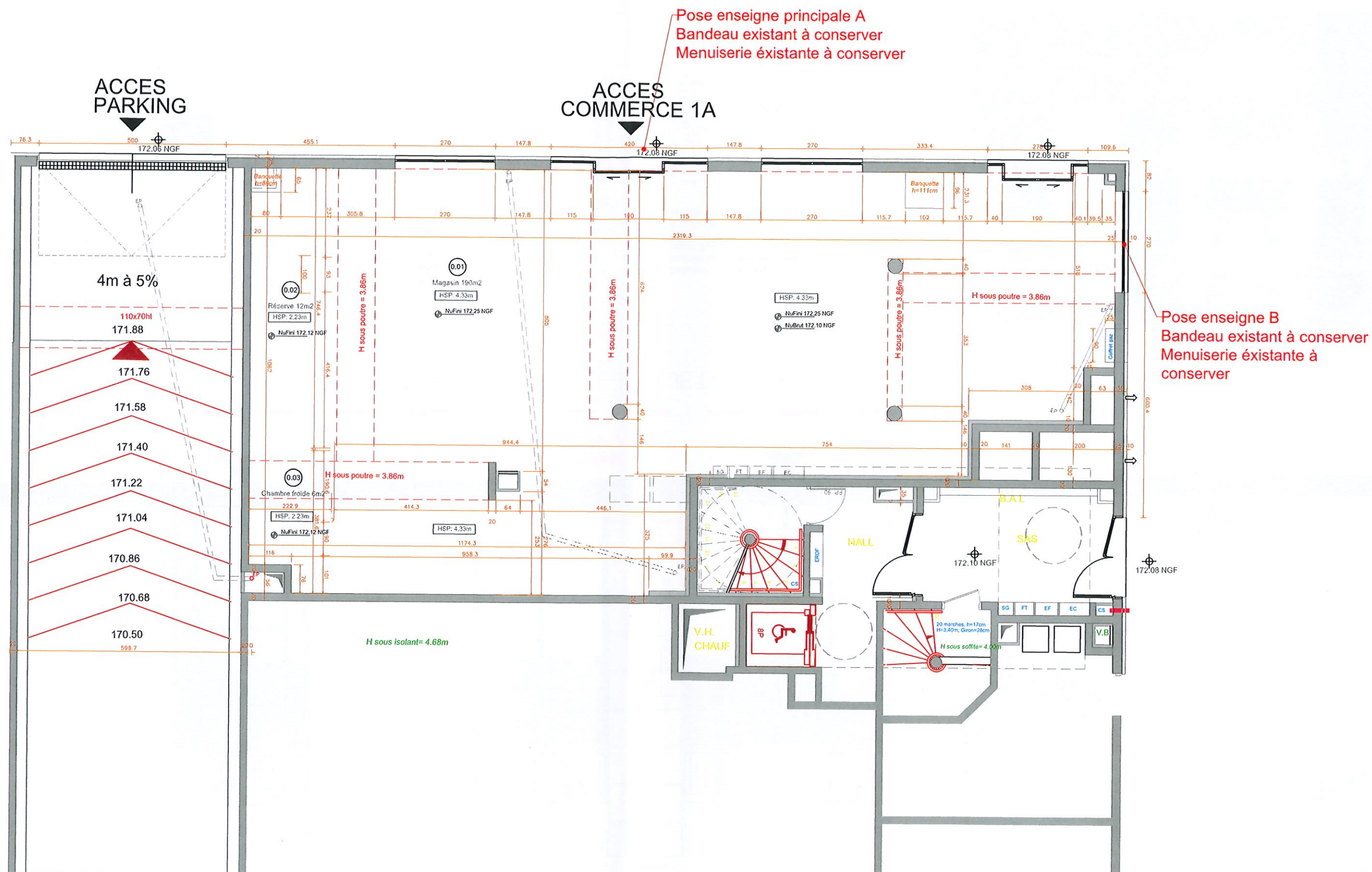


TABLEAU DES INDICES

Date	Indice	Objet de l'émission
09/05/23	DE	



Contractant général :

IMMOWORKS
2 rue de la Chapelle, 75018 Paris



LA VIE CLAIRE
411 Avenue du Général De Gaulle
92140 CLAMART

PLAN DU MAGASIN

Etat:	PROJET	Dossier: DE	Planche: 02
Niveau:	--	Pièce:	Date: 09/05/2023

