

BAIL COMMERCIAL EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

ENTRE LES SOUSSIGNÉES :

La Société **CODIF – COMMERCE Développement ILE DE FRANCE**, Société Civile Immobilière au capital de 1500 Euros, dont le siège est situé 11 rue Christophe Colomb - 75008 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 808775050, représentée par la société HONORE INVESTISSEMENT IMMOBILIER, société à responsabilité limitée au capital de 7622,45 €, dont le siège est sis 10 rue des Pyramides, 75001 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 388 871 055, elle-même représentée par Monsieur Stéphane JEAN, dûment habilité à l'effet des présentes par délégation de pouvoirs donnée par Monsieur Jean-Hubert MOITRY, son Gérant (**Annexe n° 8**).

Ci-après désignée le « Bailleur »

ET :

Société **AUX DELICES DE MOZART**, société à responsabilité limitée au capital de 3.000 euros, dont le siège est situé 1 Place aux Grumes – 93200 SAINT-DENIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bobigny sous le numéro 894 922 954, représentée par Monsieur Imad NAJAH, son Gérant

Ci-après dénommée « **le Preneur** »

Ci-après désignés ensemble « les Parties »

N.I

J

EXPOSE PREALABLE

La Société CODIF – COMMERCE DEVELOPPEMENT ILE DE FRANCE a conclu avec la Société EIFFAGE IMMOBILIER ILE DE France (ci-après désignée « le Vendeur ») un acte vente en l'état futur d'achèvement en date du 25 2020 (ci-après désigné « l'Acte de vente ») portant sur des locaux situés dans un Ensemble immobilier à construire dénommé **OPUS ONE** en cours d'édification sur un terrain situé à **CLICHY (92110) 25 rue Mozart et Rue Willy Brandt**, figurant au cadastre sous les références suivantes :

| Section | N° | Lieudit | Surface |
|---------|-----|---------------|------------------|
| T | 334 | 25 RUE MOZART | 00 ha 39 a 99 ca |

Cet Ensemble Immobilier à usage d'habitation, de commerce et locaux d'intérêt collectif, comprendra à son entier achèvement :

- En infrastructure : un bâtiment à usage de parc de stationnement automobiles, caves, équipements collectifs, édifié sur deux niveaux de sous-sol, constituant les sous-sols des bâtiments A B C D

- En superstructure : quatre corps de bâtiments distincts, à savoir :

- Un bâtiment A composé d'une partie des locaux d'intérêt collectif en rez-de-chaussée et de 24 logements sociaux, en R+5+2 attiques en retrait, avec accès piétons depuis la rue Willy Brandt,
- Un bâtiment B composé d'une partie des locaux d'intérêt collectif en rez-de-chaussée et de 26 logements sociaux, en en R+5+2 attiques en retrait, avec accès piétons depuis la rue Willy Brandt,
- Un bâtiment C composé d'un commerce en rez-de-chaussée et de 38 logements en accession, en en R+5+2 attiques en retrait, avec accès piétons depuis la rue Mozart,
- Un bâtiment D composé de 42 logements en accession, en R+6+2 attiques en retrait, avec accès piétons depuis la rue Mozart.

L'Ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division en volumes contenant cahier des charges et des servitudes, établi aux termes d'un acte reçu par Maître GACHOD, notaire à LEVALLOIS PERRET, le 23 avril 2018, dont une copie authentique a été publiée au Service de la publicité foncière de NANTERRE 3EME le 28 mai 2018 volume 2018P numéro 2781 (**Annexe n° 7**). L'Ensemble immobilier comprend 16 lots de volume.

Les statuts de l'Association syndicale libre dénommée « ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE 25 MOZART » ont été établis suivant acte reçu par Maître GACHOD, notaire à LEVALLOIS PERRET, le 23 avril 2018, dont une copie authentique a été publiée au Service de la publicité foncière de NANTERRE 3EME, le 28 mai 2018 volume 2018P numéro 2782 (**Annexe n° 7**).

Le Preneur reconnaît qu'un exemplaire de l'état descriptif de division en volumes contenant cahier des charges et des servitudes lui a été remis dès avant la signature du présent bail.

N. I



Il est également précisé que le Vendeur pourra apporter aux statuts et cahier des charges de l'AFUL toutes les modifications nécessaires pour mettre ces documents en harmonie avec les constructions qui seront réalisées tels qu'elles se présenteront lors de leur complet achèvement.

Un arrêté de permis de construire a été délivré par la Mairie de Clichy le 25 juillet 2017 et est devenu définitif.

L'Acte de vente prévoit que le Vendeur s'engage à mener les travaux de telle sorte que la livraison des biens vendus intervienne au plus tard le 15 juin 2021, sauf survenance d'un cas de force majeure ou d'une cause légitime de suspension.

Le Preneur a manifesté son intérêt auprès du Bailleur pour prendre à bail commercial en l'état futur d'achèvement le local commercial faisant l'objet du lot de volume HUIT.

Les Parties sont donc convenues de conclure le présent Bail aux charges et conditions suivantes.

LES PARTIES SONT CONVENUES DE CE QUI SUIT :

De convention expresse, l'exposé qui précède s'impose aux Parties comme formant un tout indissociable avec les conventions qui vont suivre.

DEFINITIONS :

Pour l'application et l'interprétation du présent acte, les mots et expressions figurant ci-avant et ci-après auront respectivement le sens suivant :

- **Acte de vente** désigne l'acte authentique de vente portant sur l'Ensemble Immobilier dans lesquels sont situés les Locaux Loués
- **Annexe** désigne une annexe au présent acte et qui en fait partie intégrante
- **Article** désigne un article du présent acte
- **Bail** désigne le présent acte
- **Biens** désigne les biens acquis par le Bailleur au terme de l'Acte de vente
- **Conditions Générales** désigne le Titre 1 intitulé « Conditions Générales » du présent acte
- **Conditions Particulières** désigne le Titre 2 intitulé « Conditions Particulières » du présent acte
- **Date de Prise d'Effet du Bail** désigne la date à laquelle le Bail commencera à courir
- **Décret** désigne les articles non codifiés du décret N° 53-960 du 30 septembre 1953 modifié sur les baux commerciaux
- **Ensemble Immobilier ou Immeuble** désigne l'ensemble immobilier en cours de construction situé dans lequel sont situés les Locaux Loués
- **Jour Ouvré** désigne un jour de la semaine du lundi au vendredi, autre qu'un samedi, un dimanche ou un jour férié en France métropolitaine
- **Jour Ouvrable** désigne un jour de la semaine du lundi au samedi, autre qu'un dimanche ou un jour férié en France métropolitaine
- **Locaux Loués** désigne le local ou les locaux faisant l'objet du présent acte

N.I

- **Loyer** désigne le loyer annuel en principal dû par le Preneur au Bailleur tel qu'il pourra varier en application des stipulations du Bail (notamment de la clause d'indexation) ou des textes législatifs ou réglementaires

N. I



TITRE I – CONDITIONS GENERALES

CHAPITRE I – DESCRIPTION

ARTICLE CG1 **OBJET :**

Par les présentes, le Bailleur fait bail à loyer, à titre commercial, conformément aux dispositions du Chapitre V du Titre IV du Code de Commerce intitulé "Du bail commercial" et ses textes subséquents ainsi que du décret d'application, aux charges et conditions ci-après, au Preneur, qui accepte, les Locaux Loués faisant partie de l'Ensemble immobilier.

Les Parties conviennent que le Bail et ses éventuels renouvellements sont, de convention expresse, soumis volontairement au statut des baux commerciaux.

ARTICLE CG2 **DESIGNATION DES LOCAUX LOUES :**

2.1 Les Locaux Loués sont désignés aux Conditions Particulières du présent acte.

2.2 Dans le délai d'un mois consécutif à la Délivrance des Locaux Loués, le Preneur aura la faculté de solliciter une vérification contradictoire de la surface indiquée dans les Conditions particulières en la faisant connaître au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, et ce à peine de forclusion.

Dans ce cas, un géomètre sera mandaté par les Parties d'un commun accord, en vue de procéder aux vérifications requises. A défaut de commun accord, un géomètre-expert sera désigné par le Président du Tribunal Judiciaire dans le ressort duquel se trouvent les Locaux Loués, sur l'initiative de la partie la plus diligente.

Le mesurage sera effectué aux frais exclusifs du Preneur.

Le mesurage effectué par le géomètre-expert désigné par le Président du Tribunal Judiciaire ou par les Parties sera retenu par les Parties de manière irrévocable.

Néanmoins, la surface des Locaux Loués pourra varier dans la limite de 5 % de la surface utile des Locaux Loués, les Parties acceptant dès à présent les conséquences de cette variation sans que celle-ci puisse avoir une incidence sur le montant du loyer.

Par ailleurs, une tolérance de 3% sera admise par rapport aux cotes de hauteur mentionnées aux présentes ou figurant sur les plans, sans pouvoir être moindre que 2,80m sous poutre.

Cette éventuelle différence ne rentrera pas en ligne de compte pour la définition de l'Achèvement des Locaux Loués, et ne remettra pas en cause l'obligation du Preneur de prendre livraison des Locaux Loués à la Date de Délivrance.

2.3 Il est expressément convenu que les Locaux Loués seront livrés au Preneur bruts de béton, fluides en attente et vitrines non posées. Les baies des Locaux seront livrées en carreaux de plâtre, et avec une porte d'accès provisoire, et reprendront le dessin des façades du permis de construire (**Annexes n°1 et 4**), à charge pour le Preneur d'y réaliser les aménagements nécessaires à l'exploitation de son activité, dans le respect des normes en vigueur, des règles de

N.I. 

l'art, et de toutes autres prescriptions stipulées dans la notice descriptive annexée aux présentes (**Annexe n°4**), et dans le respect des dispositions de l'article CG11 du Bail. Le Preneur devra réaliser les travaux d'aménagement en conformité avec les règles de l'art notamment en matière d'isolation phonique et thermique, de sécurité incendie et de sécurité des personnels et des usagers et d'accessibilité et avec l'ensemble des réglementations applicables (architecte, coordonnateur SPS, respect du droit du travail, etc....).

Il est précisé que les vitrines des Locaux Loués seront réalisées par le Preneur et devront être compatibles avec les travaux du Vendeur.

2.4 Il est expressément convenu qu'en cas de contradiction entre la notice descriptive et le(s) plan(s) :

- qu'en ce qui concerne l'organisation et la distribution des locaux, les plans susvisés prévaudront sur la notice descriptive,
- et qu'en ce qui concerne les caractéristiques et la qualité des prestations, la notice descriptive prévaudra sur les plans.

2.5 Le Bailleur précise que la consistance et les caractéristiques techniques des Locaux Loués demeurent susceptibles d'adaptations.

Le Vendeur se réserve expressément le droit de changer et modifier les prestations énumérées dans les documents sus énoncés et éventuellement de les remplacer par des prestations d'un coût non supérieur et d'une qualité non inférieure à ce qui est prévu.

Notamment au cas où la fourniture ou la mise en œuvre d'un matériau, d'un matériel ou d'un élément d'équipement prévu dans la notice descriptive s'avérerait impossible ou de nature à entraîner un désordre ou un retard (défaut d'approvisionnement, arrêt de fabrication, impératifs techniques...).

ARTICLE CG3 DURÉE ET DATE DE PRISE D'EFFET DU BAIL :

Le Bail est consenti et accepté pour une durée de DIX (10) années entières et consécutives à compter de la Date de Délivrance, telle que définie aux articles CG5.2 et CP2.1 du présent acte, ce qui constituera la Date de Prise d'Effet du Bail.

De convention expresse et par dérogation à l'article L145-4 du Code de commerce, le Preneur renonce à sa faculté de délivrer congé à l'expiration de la première période triennale du Bail.

Par conséquent, le présent Bail est consenti pour une durée ferme de SIX (6) années.

Le Preneur aura la faculté de donner congé, dans le respect des dispositions des articles L. 145-4 et L145-9 du Code de commerce, à l'expiration de la deuxième période triennale et des

Le Bailleur a la même faculté, dans les formes et délai de l'article L. 145-9 du Code de commerce, s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage, de transformer à usage principal d'habitation un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

N. I



ARTICLE CG4 DESTINATION :

Le Preneur devra utiliser les Locaux Loués à l'usage exclusif défini aux Conditions Particulières, à l'exclusion de toute autre activité, même si cet usage est restrictif par rapport à son objet social, dans les limites imposées par les spécifications techniques et de sécurité suivant la réglementation en vigueur. L'activité exercée par le Preneur devra être conforme à tout règlement régissant l'Ensemble Immobilier, dont le Preneur reconnaît avoir eu connaissance.

Le Preneur reconnaît que les Locaux Loués sont aptes à cette destination.

Cette destination ne peut être changée par le Preneur.

Toute activité exercée par le Preneur et ne respectant pas la destination susvisée sera constitutive d'une cause de résiliation du Bail, et notamment d'une cause de mise en œuvre de la clause résolutoire, si bon semble au Bailleur.

Il est expressément convenu qu'en aucun cas le Bailleur ne pourra être tenu responsable vis-à-vis de l'administration des conséquences d'une éventuelle modification de la destination des Locaux Loués, le Preneur devant en assumer toute responsabilité.

Le Preneur ne peut exiger quelque exclusivité que ce soit.

Le Preneur déclare faire son affaire de l'obtention de toutes les autorisations administratives, de sécurité ou autres, nécessaires à son exploitation et ses propres installations sans que cela ne puisse en rien entraver l'application du présent Bail, de manière à ce que le Bailleur ne puisse jamais être recherché ou inquiété à ce sujet.

D'une façon générale, le Preneur ne devra exercer aucune activité susceptible de remettre en cause la destination ou la nature des Locaux Loués et, plus généralement, de l'Ensemble Immobilier, le Preneur ne pouvant, sous aucun prétexte, modifier, même momentanément, cette destination ni changer la nature de l'activité exploitée dans les Locaux Loués ni adjoindre à cette activité des activités différentes, connexes ou complémentaires sans mettre en œuvre les procédures de déspecialisation prévues aux articles L. 145-47, L. 145-48 et L. 145-49 du Code de commerce.

Dans l'exercice de son activité, le Preneur devra se conformer aux lois, règlements et prescriptions administratives ainsi que, le cas échéant, au règlement de copropriété ou règlement intérieur ou autres prescriptions de toute nature applicables à l'Ensemble Immobilier.

Dans le cas où l'exercice d'une ou plusieurs activités accessoires seraient autorisées par la présente convention ou tout avenant subséquent, celles-ci ne pourront en aucun cas excéder 20% du volume du chiffre d'affaires toutes taxes comprises réalisé par le Preneur dans les Locaux Loués.

A titre de condition essentielle, le Preneur s'engage à maintenir, pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements éventuels, l'enseigne mentionnée à l'article CP5 du présent Bail.

Néanmoins, le Bailleur acceptera de lui substituer une autre enseigne si elle répond aux critères obligatoires suivants :

- l'enseigne substituée devra être d'égale notoriété et regrouper des produits de gamme et qualité équivalentes ; toute enseigne de solderie ou de discount étant exclue,

N. I



- la modification devra concerner tous les points de vente à l'enseigne du Preneur, le Bailleur devant être informé de la modification prévue au moins trois mois à l'avance et devant y avoir donné un accord exprès.

CHAPITRE II - ACHEVEMENT ET DELIVRANCE DES LOCAUX LOUES – ETAT DES LIEUX D'ENTREE

ARTICLE CG5 **ACHEVEMENT ET DELIVRANCE DES LOCAUX LOUES :**

5.1 Définition de l'Achèvement :

5.1.1 Par dérogation aux dispositions de l'article R261-1 du Code de la construction et de l'habitation, les Locaux Loués seront achevés lorsque le Vendeur se sera conformé pour leur réalisation à la Notice descriptive, au plan des Locaux Loués, aux autorisations administratives et à la réglementation applicable.

La livraison des Locaux Loués et la prise de possession de la terrasse dont le Preneur aura l'usage exclusif devront être concomitantes.

Spécialement, l'état d'achèvement tel que ci-dessus convenu devra permettre une libre accessibilité des Locaux Loués Biens aux piétons (y compris aux personnes à mobilité réduite) en toute sécurité, aux vélos et aux véhicules depuis la voirie publique (enrobage compris), le cas échéant au moyen de voies provisoires, l'utilisation et l'exploitation normale de la terrasse sus-visée dont le volume n° 8 a l'usage exclusif et les Biens devront être normalement raccordés aux réseaux publics.

Pour l'appréciation de cet achèvement, ne seront pas pris en considération :

- Les défauts de conformité qui n'auront pas un caractère substantiel,
- Les malfaçons qui ne rendront pas les ouvrages ou éléments ci-dessus visés impropres à leur utilisation,
- Les aménagements et équipements extérieurs : revêtement des voies, aménagement des trottoirs, pose de leurs bordures et de la mise en place des équipements en dépendant (candélabres, ...), portails.
- Les plantations.

Il est précisé qu'il y a lieu de faire totalement abstraction des arbres ou végétaux pouvant éventuellement figurer sur les plans, le constructeur n'étant tenu de planter que des arbres et végétaux imposés par le permis de construire et cela, suivant disposition de son choix.

Il est enfin précisé que l'Ensemble immobilier dont dépendent les Locaux Loués pourra comprendre des lots dont l'achèvement interviendra après celui des Locaux Loués. Le Preneur devra supporter les inconvénients et troubles inhérents à la finition du chantier (circulation, stationnement, bruit, interventions diverses, etc.) et renoncera à tous recours de ce fait à l'encontre du Vendeur et des entreprises de ce dernier sous réserve que lesdits travaux ne portent pas atteinte à l'exploitation normale des Locaux Loués et de la terrasse dont le volume n° 8 a l'usage exclusif et à leur libre accessibilité aux piétons (y compris aux personnes à mobilité réduite) en toute sécurité, aux vélos et aux véhicules depuis la voirie publique.

N. I. 

5.2 Date d'Achèvement et Date de Délivrance :

5.2.1 Le Bailleur s'oblige à achever les Locaux Loués dans le délai précisé à l'article CP2.1 ci-après (ci-après la « Date d'Achèvement »), qui correspondra également à la Date de Délivrance.

5.2.2 La Date d'Achèvement est contractuelle, sauf survenance d'un cas de force majeure ou d'une cause légitime de suspension du délai d'Achèvement.

Pour l'application de cette disposition, seront notamment considérées comme des causes légitimes de suspension :

- Intempéries retenues par le maître d'œuvre et justifiées par les relevés météorologiques de la station la plus proche, empêchant les travaux de construction ou l'exécution des « Voies et Réseaux Divers » selon la réglementation des chantiers de bâtiment ;
- Découverte de roche massif ou ouvrages enterrés, de carrières ou cavités quelconque ou de tout élément d'infrastructure,
- Découvertes et prescriptions archéologiques
- Grève générale ou partielle affectant le chantier ou les fournisseurs ;
- Injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou des négligences imputables au vendeur.
- Empêchements de force majeure, des jours fériés ou chômés inhabituels.
- Retards provenant d'anomalies du sous-sol (telle que présence de source ou résurgence d'eau, nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou des fondations particulières, découverte de site archéologique, de poche d'eau ou de tassement différentiel, tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprises ou sous-œuvre d'immeubles avoisinants) et plus généralement, tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation autres que celles révélées par un éventuel rapport d'audit des sols,
- Retards entraînés par la recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à une entreprise défaillante et à l'approvisionnement du chantier par celle-ci, sans que ce retard puisse excéder trois mois.
- Retards d'intervention des entreprises concessionnaires d'un service public de raccordement aux réseaux d'énergies : gaz, électricité; aux réseaux d'assainissement, à l'eau potable; aux réseaux de téléphone et des câblo-opérateurs,
- Cyberattaque d'ampleur nationale ayant un impact sur le chantier,
- La pandémie virale ou bactérienne générale ayant pour conséquence la limitation de la circulation des biens et des personnes, notamment les effets directs et indirects de la crise sanitaire résultant de la pandémie du Covid-19.
- Les retards entraînés par les troubles résultant d'hostilités, de révolutions, de cataclysmes,

N. I



de secousses sismiques, d'actes de terrorisme ou d'accidents de chantier, dès lors qu'ils ne sont pas fondés sur des fautes ou des négligences imputables au Vendeur.

- Toutes demandes de travaux modificatifs et/ou complémentaires émanant de l'Acquéreur ou de l'administration.
- Les retards imputables à l'Acquéreur liés au choix tardif des matériaux ou prestations.
- Tout retard de paiement de l'Acquéreur de plus de vingt (20) Jours
- Les retards occasionnés par la mise en œuvre de normes nouvelles apparues en cours de chantier, et dont l'exécution serait rendue obligatoire par la loi ou la réglementation avant la livraison.

Les évènements ci-dessus seront admis au titre des causes légitimes de suspension de délai, à condition qu'ils soient intervenus après le démarrage des travaux et aient effectivement entraîné un retard dans la progression des travaux.

S'il survenait une cause légitime de suspension du délai, l'époque prévue pour la livraison serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle directement ou par ses répercussions à la poursuite des travaux et doublé de la même durée afin de tenir compte de ces conséquences sur l'organisation générale du chantier.

En ce qui concerne les espaces verts, le Vendeur se réserve la possibilité de différer leur aménagement afin que celui-ci soit effectué dans les meilleures conditions climatiques. Le Vendeur s'oblige néanmoins à permettre une desserte normale des Locaux Loués tant que les espaces verts ne sont pas aménagés.

5.3 Non-achèvement des Locaux Loués :

En cas de non-achèvement des Locaux Loués dans un délai de SIX (6) mois après la Date d'Achèvement, chacune des Parties pourra solliciter la résiliation du Bail, sans indemnité de part et d'autre de quelque nature que ce soit.

Cependant, les Parties pourront d'un commun accord décider de la poursuite du Bail – nonobstant les dispositions du paragraphe précédent – en fixant une nouvelle Date d'Achèvement.

5.4 Constatation de l'Achèvement et Délivrance des Locaux Loués :

L'Achèvement des Locaux Loués et leur Délivrance seront constatés par un Procès-Verbal de Délivrance des Locaux Loués (ci-après « Procès-Verbal de Délivrance ») qui comprendra, le cas échéant, en annexe la liste des réserves. Ces documents seront établis contradictoirement par les Parties dans les conditions ci-après définies.

5.4.1 Réunion de constatation d'Achèvement et Procès-Verbal de Délivrance :

Le Bailleur notifiera au Preneur au moins HUIT (8) Jours à l'avance (hors mois d'août) par tous moyens, la date et l'heure fixées pour le constat de l'Achèvement et pour procéder à la Délivrance des Locaux Loués.

Au jour et heure dits, il sera procédé à la constatation de l'Achèvement des Locaux Loués et à leur Délivrance, avec ou sans réserve, qui vaudra Date de Prise d'Effet du Bail. Les clefs seront

N. I

remises au Preneur, qui devra payer la fraction du Loyer, provision sur charges et impôts, correspondant au trimestre civil en cours ainsi que le cas échéant dépôt de garantie.

Si le Preneur ne répond pas à cette première convocation, il sera à nouveau convoqué par tous moyens avec un préavis de HUIT (8) jours.

Le Procès-Verbal de Délivrance, dressé contradictoirement entre les Parties, relatera la Délivrance des Locaux Loués, la remise des clefs, le règlement des sommes contractuellement dues, avec le cas échéant, en annexe, la liste des réserves.

Si le Bailleur le souhaite, il pourra être dressé le même jour un état des lieux d'entrée contradictoire entre les Parties.

5.4.2 Procédure en cas d'absence du Preneur :

Si le Preneur n'était pas présent à la seconde convocation, il est convenu entre les Parties l'une des deux options suivantes, si bon semble au Bailleur :

- Soit le Bail ne prendra pas effet et sera caduc. Les Parties seront alors déliées de toute obligation, le Bailleur conservant toutefois à titre de premiers dommages et intérêts, ce qui est expressément accepté par le Preneur, le dépôt de garantie versé par le Preneur, de même que tous frais et honoraires afférents à la conclusion du Bail (rédaction d'acte, honoraires de commercialisation). Le Bailleur en informera le Preneur dans un délai de HUIT (8) Jours Ouvrables à compter de la seconde date de livraison.
- Soit, à défaut de caducité du Bail à la demande du Bailleur, le Preneur sera réputé avoir pris livraison et le Bail prendra effet à cette date dans toutes ses dispositions y compris financières ; le Bailleur ayant rempli son obligation de délivrance fera établir un Procès-verbal et le notifiera alors au Preneur auquel il sera alors opposable. Ce Procès-Verbal vaudra également état des lieux d'entrée.

Le Procès-Verbal de Délivrance sera établi par le Bailleur seul, qui le notifiera par tous moyens dans un délai de QUINZE (15) Jours Ouvrables au Preneur auquel il sera opposable.

5.4.3 Procédure en cas de contestation par le Preneur de l'Achèvement des Locaux Loués :

Si le Preneur refuse la Délivrance, considérant que les Locaux Loués ne sont pas achevés au sens de l'article CG5.1 des présentes, ce refus sera mentionné dans le Procès-Verbal de Délivrance (ci-après « Procès-Verbal de Refus de Délivrance »).

Dans ce cas, et à défaut d'accord entre les Parties sur le caractère légitime du refus de Délivrance, un Homme de l'Art sera désigné par les Parties pour constater l'Achèvement des Locaux Loués, selon les modalités prévues ci-après :

a/ Désignation de l'Homme de l'Art :

Les Parties conviennent de s'en remettre à un Homme de l'Art qui interviendra en qualité de tiers-arbitre.

En cas d'indisponibilité de l'Homme de l'Art désigné conjointement et à défaut d'un accord des Parties sur le nom d'un remplaçant ou sur le nom d'un Homme de l'Art, un Expert sera désigné

N. I

par Ordonnance de référé rendue par la juridiction compétente, à la requête de la Partie la plus diligente.

Les Parties conviennent dès ce jour qu'elles ne pourront soulever aucune contestation quant aux conclusions de l'Homme de l'Art sur l'Achèvement des Locaux Loués qui s'imposeront à elles sans recours possible.

b/ Mission de l'Homme de l'Art :

Il aura pour mission d'indiquer si les Locaux Loués sont ou non achevés selon les critères contractuels définis à l'article CG5.1 des présentes et, dans la négative, de décrire quels sont les travaux indispensables à cet Achèvement :

- Si l'Homme de l'Art conclut que les Locaux Loués sont achevés au sens contractuel : la Délivrance et la Prise d'Effet du Bail seront alors réputées être intervenues rétroactivement au jour de l'établissement du Procès-verbal de Refus de Délivrance, et le Preneur devra verser immédiatement au Bailleur la fraction du Loyer dû, et de toute autre somme due, depuis cette date et jusqu'à la fin du trimestre civil en cours, ainsi que le montant du dépôt de garantie avec les pénalités de retard y afférentes pour le cas où le dépôt de garantie n'aurait pas été réglé à la signature du Bail.

Dans les 8 (HUIT) Jours Ouvrables qui suivent le constat d'Achèvement de l'Homme de l'Art, les Parties dresseront la liste des réserves. Dans cette perspective, le Bailleur invitera le Preneur à une réunion. Faute pour le Preneur de s'y présenter, les Locaux Loués seront réputés avoir été délivrés parfaitement conformes et en parfait état.

- Si l'Homme de l'Art conclut que les Locaux Loués ne sont pas achevés au sens contractuel : il décrira les travaux indispensables à cet Achèvement ; une fois les travaux exécutés, il sera procédé à une nouvelle réunion de constatation d'Achèvement contradictoire, selon les modalités de l'article CG5.4.1 des présentes, en présence de l'Homme de l'Art. Le Procès-verbal de Délivrance sera signé par les Parties et l'Homme de l'Art.

c/ Rémunération de l'Homme de l'Art :

Les honoraires et frais de l'Homme de l'Art sont à la charge du Preneur ou du Bailleur, selon ses conclusions quant à l'Achèvement ou non des Locaux Loués d'après les critères contractuels définis à l'article CG5.1 ci-dessus.

5.4.4 Procédure de levée des réserves :

Pour le cas où le Procès-Verbal de Délivrance comporterait une liste de réserves, le Bailleur s'engage à faire procéder aux travaux nécessaires à la levée des réserves dans un délai maximum de QUATRE-VINGT-DIX (90) Jours calendaires à compter de la signature du Procès-verbal de Délivrance, délai pendant lequel le Preneur s'engage sans condition à lui permettre, ainsi qu'à ses entreprises, le libre accès aux Locaux Loués.

Il ne sera pas tenu compte du mois d'août pour l'appréciation de ce délai.

A la fin des travaux, le Bailleur notifiera au Preneur HUIT (8) Jours à l'avance, la date à laquelle il sera procédé à une constatation contradictoire de la levée des réserves.

N. I. 

Lors de cette réunion, les Parties établiront un Procès-Verbal de levée des réserves (ci-après « Procès-Verbal de Levée des Réserves »).

En l'absence du Preneur, les Locaux Loués seront réputés en parfait état. Le Procès-Verbal de Levée des Réserves sera établi par le Bailleur seul qui le notifiera dans les HUIT (8) Jours Ouvrés au Preneur par tous moyens, à qui il sera opposable et réputé contradictoire.

A défaut d'accord entre les Parties pour constater la levée des réserves, le différend sera réglé selon la même procédure que celle prévue à l'article CG5.4.3. L'Homme de l'Art aura pour mission de dire si les réserves sont totalement levées et dans le cas contraire d'estimer le coût et la durée des travaux restant à effectuer.

Une fois les travaux terminés, une nouvelle réunion de levée des réserves, en présence de l'Homme de l'Art, sera organisée par le Bailleur qui convoquera au moins HUIT (8) Jours Ouvrés à l'avance le Preneur.

ARTICLE CG6 ÉTAT DES LIEUX D'ENTRÉE :

A la Date de Prise d'Effet du Bail, un état des lieux d'entrée sera établi amiablement et contradictoirement par le Bailleur ou son représentant et le Preneur, ou par un tiers mandaté par eux, et sera conservé par chacune des Parties.

Si cet état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues à l'alinéa précédent, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

Cet état des lieux d'entrée servira de référence lors de l'état des lieux de sortie.

Il est rappelé que le Preneur est le premier occupant des Locaux Loués après leur achèvement, lesquels seront livrés bruts de béton, fluides en attente, façades vitrées et entrées non posées.

En outre, après la réalisation des travaux d'aménagements du Preneur, il sera effectué un constat amiable et contradictoire entre le Bailleur ou son représentant et le Preneur, ou par un tiers mandaté par eux, de la bonne réalisation desdits travaux.

CHAPITRE III – OBLIGATIONS FINANCIÈRES

ARTICLE CG7 LOYER :

7.1 Le Bail est consenti et accepté moyennant un Loyer annuel hors taxes et hors charges dont le montant est stipulé dans les conditions particulières du présent acte.

Le Loyer sera payable d'avance le premier jour de chaque trimestre civil, soit le 1er janvier, 1er avril, 1er juillet et 1er octobre de chaque année.

Si le Bail devait commencer à une date autre que le premier jour du trimestre, le Loyer correspondant au terme en cours sera calculé *pro rata temporis* et versé le jour de la signature du Bail.

Le Preneur sera tenu de supporter tous droits et taxes ou impôts (y inclus toute variation de taux) qui pourraient être exigibles sur ledit Loyer, charges et autres paiements prévus par le Bail.

N.I



Il est précisé que le Bailleur a opté pour l'assujettissement de ses Loyers et prestations à la taxe sur la valeur ajoutée en application de l'article 260-2° du Code Général des Impôts, ce qui est expressément accepté par le Preneur. Le Bail est dès lors soumis à la taxe sur la valeur ajoutée au taux légal en vigueur au moment de chaque règlement.

En vue de faciliter le recouvrement des Loyers en principal et accessoires, et plus généralement de toutes sommes pouvant être dues par le Preneur au Bailleur, le Preneur autorise irrévocablement le Bailleur ou le mandataire de son choix à prélever sur son compte bancaire lors de leurs échéances les sommes qui lui seraient dues.

Le Preneur devra remettre, au jour de la signature du Bail, au Bailleur un exemplaire de l'imprimé de demande et d'autorisation de prélèvement dûment complété et signé et accompagné d'un relevé d'identité bancaire. Le Preneur prendra toutes dispositions pour que son compte soit suffisamment approvisionné pour satisfaire aux prélèvements.

En cas de changement de domiciliation bancaire, le Preneur s'engage à remettre au Bailleur deux mois avant la plus proche échéance, un nouvel imprimé de demande et d'autorisation de prélèvement dûment complété et signé.

7.2 Il est convenu que lors des renouvellements du présent bail, le montant du loyer ne sera jamais inférieur au montant du dernier loyer tel que résultant de la dernière révision ou de la dernière actualisation indiciaire dudit loyer.

Sans faire obstacle à l'article précédent qui fixe un minimum concernant le montant du loyer du bail renouvelé, les parties conviennent également, par dérogation aux dispositions de l'article L. 145-34 du Code de Commerce, le loyer de renouvellement sera fixé à la valeur locative de marché, les Parties entendant expressément et irrévocablement déroger aux règles relatives au plafonnement du loyer lors du renouvellement.

Enfin, et en tant que de besoin, les Parties entendent renoncer aux dispositions de l'article L. 145-34 du Code de commerce dans sa rédaction résultant de l'article 11 1° de la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 instituant une mesure de lissage dans l'hypothèse d'un renouvellement déplafonné du Bail, de sorte qu'à la date d'effet du renouvellement du Bail le loyer sera fixé à la pleine valeur locative de marché.

ARTICLE CG8 ACTUALISATION - INDEXATION :

8.1 Les Parties conviennent expressément que le Loyer stipulé à l'article CP6 (valeur dernier indice connu à la Date de Délivrance des Locaux Loués) sera actualisé lors de la Date de Prise d'Effet du Bail en fonction de la variation de l'indice BT01 publié par la Fédération du Bâtiment.

L'indice de base pris en compte pour l'application de cette actualisation sera le dernier indice publié à la date de signature du Bail définitif et l'indice de référence, le dernier indice publié à la Date de de Prise d'Effet du Bail.

En aucun cas cependant, le jeu de cette actualisation ne pourra amener le loyer à un montant inférieur au loyer contractuel mentionné à l'article CP6.

8.2 Les Parties conviennent d'indexer annuellement le Loyer actualisé en fonction de la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'INSEE, les Parties reconnaissant que cet indice est en relation directe avec le Bail.

N. I

Les Parties sont expressément convenues que cette indexation est annuelle, de plein droit et automatique à la date anniversaire de la Date de Prise d'Effet du Bail.

L'indice de base est le dernier indice INSEE ILC publié à la Date de Prise d'Effet du Bail.

L'indice de comparaison sera l'indice du même trimestre de chaque année suivante.

Pour la première indexation, le dernier indice ILC publié à la Date de Prise d'Effet du Bail sera comparé à l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Pour les années ultérieures, chaque indexation s'effectuera en prenant pour base le montant du loyer de base en vigueur au moment de l'indexation. Seront comparés l'indice retenu pour la réévaluation précédente et l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Si, pour une raison quelconque, l'indice ci-dessus choisi cessait d'être publié ou continuait à être publié, mais son utilisation restreinte par la loi, il serait remplacé par l'indice qui lui serait officiellement substitué. En cas de besoin, des indices de raccordement seraient calculés par les Parties. À défaut d'indice officiel de substitution, un indice sera choisi d'un commun accord entre les Parties.

À défaut d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les Parties s'en remettront à la décision d'un expert qui sera désigné par les Parties ou, à défaut, par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'Immeuble statuant en la forme des référés à la requête de la Partie la plus diligente. Dans tous les cas, l'expert aura tous les pouvoirs de mandataire commun des Parties et nullement les pouvoirs d'un arbitre et sa décision sera définitive et sans recours. Les frais et honoraires correspondant à cette requête et à l'ordonnance seront supportés par moitié par chacune des Parties.

En cas de disposition d'ordre public ou de jurisprudence devenue définitive rendant nulles les dispositions d'indexation au motif que l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) ne pouvait pas être choisi conventionnellement par les Parties, les Parties lui substitueront une clause d'indexation annuelle qui évoluera en fonction des variations d'un indice choisi entre les Parties.

ARTICLE CG9 RÈGLEMENT DES CHARGES, IMPÔTS, CONTRIBUTIONS, REDEVANCES ET TAXES :

9.1 Nature des charges, impôts, contributions, redevances et taxes :

Dans l'esprit des Parties, le Preneur remboursera au Bailleur les charges, impôts, contributions, redevances et taxes relatives aux Locaux Loués et à l'Ensemble Immobilier, à l'exception des charges, impôts, contributions, redevances et taxes limitativement énumérés à l'article R145-35 du Code de commerce. Le Preneur supportera, à compter de la Date de Prise d'Effet du Bail, les charges, impôts, contributions, redevances et taxes afférents aux Locaux Loués, à l'exception des grosses réparations de l'article 606 du Code civil, tels que prévus dans l'inventaire ci-après annexé (**Annexe n° 2**), ainsi que les charges, notamment d'AFUL et, le cas échéant de copropriété et/ou d'ASL, impôts, contributions, redevances et taxes, en ce compris l'impôt foncier, le cas échéant la taxe annuelle sur les bureaux et commerces et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, quand bien même ce service ne serait pas assuré par la collectivité, qui grèvent ou grèveront l'Ensemble Immobilier et/ou les Locaux Loués, à l'exception des grosses réparations de l'article 606 du Code civil, tels que prévus dans l'inventaire annexé aux présentes (**Annexe n° 2**).

N.I.

En cours de Bail, le Bailleur informera le Preneur des charges, impôts, taxes ou redevances ou contributions nouvelles dont ce dernier sera redevable.

La quote-part des charges, travaux, impôts, taxes et redevances afférents aux parties et équipements communs ou à usage commun incombant au Preneur sera déterminée conformément aux règles de répartition résultant des Etats Descriptifs de Division Volumétrique et des statuts d'AFUL, de leurs éventuels modificatifs intervenus ou futurs, dont le Preneur déclare connaître les dispositions actuelles.

Dans le cas où les Locaux Loués ne correspondraient pas à l'intégralité d'un lot de volume, la répartition sera effectuée proportionnellement à la surface des Locaux Loués telle qu'elle est définie à l'article CP1, par rapport à celle du ou des lots en question, conformément aux dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de Commerce.

Le Preneur est ainsi informé du fait que sa quote-part de charges, travaux, impôts, taxes et redevances afférents aux parties et équipements communs ou à usage commun au sein de l'Ensemble Immobilier est susceptible d'évoluer en fonction des modifications qui pourraient être apportées aux documents régissant l'Ensemble immobilier et l'AFUL.

Par application de cette méthode de répartition, le Preneur ne supporte en aucune façon les charges, impôts, taxes et redevances afférentes aux surfaces vacantes de l'Ensemble Immobilier.

Un document de répartition des charges est annexé à titre informatif au présent Bail (**Annexe n° 6**).

9.2 Provisions sur charges, impôts, contributions, redevances et taxes :

Le Preneur versera en même temps que le Loyer une provision trimestrielle pour le paiement des charges, contributions, redevances et taxes objets de l'inventaire annexé au présent acte (**Annexe n° 2**).

Le Preneur versera également au Bailleur en même temps que le Loyer une provision trimestrielle pour le paiement de la taxe foncière, ainsi qu'une autre provision trimestrielle pour la taxe annuelle sur les bureaux le cas échéant.

Si le Bail devait commencer à une date autre que le premier jour du trimestre civil, la provision correspondant au terme en cours sera calculée *pro rata temporis*.

En cas de franchise de Loyer qui serait éventuellement accordée au Preneur, ce dernier devra régler les provisions sur charges, impôts et taxes, contractuellement dues durant la période de franchise.

Un état récapitulatif annuel incluant la liquidation et la régularisation des comptes sera communiqué au Preneur au plus tard dans le délai de trois (3) mois à compter de la reddition des charges de l'Ensemble immobilier et d'AFUL sur l'exercice annuel afin de procéder à la liquidation entre les locataires du Bailleur des charges, travaux, impôts, taxes et redevances, en faisant apparaître les montants hors taxes et la TVA.

Si la régularisation annuelle fait apparaître un solde en faveur du Preneur, il sera imputé sur l'acompte trimestriel suivant.

N.I



Tout retard dans l'arrêté des comptes des charges annuelles ne saurait engager la responsabilité du Bailleur, le Preneur s'interdisant de réclamer de ce fait au Bailleur le remboursement des provisions ou de façon générale, toute indemnité.

Par exception, si le Bailleur le souhaite, les quotes-parts de l'impôt foncier et de la taxe sur les bureaux et commerces, ainsi que de tous autres impôts et taxes à la charge du Preneur souhaités par le Bailleur, seront exclues du calcul des provisions trimestrielles pour charges locatives. Elles seront refacturées au Preneur dès réception de l'avis d'imposition desdites taxes par le Bailleur.

ARTICLE CG10 DÉPÔT DE GARANTIE :

Pour garantir le paiement de toutes sommes dues par le Preneur au Bailleur de même que l'exécution des obligations lui incombant au titre du Bail et de ses Annexes, le Preneur règlera au Bailleur, à la signature du Bail, un dépôt de garantie en numéraire égal à trois mois de Loyer annuel toutes taxes comprises dont le montant est fixé aux Conditions Particulières.

Le dépôt de garantie sera, de plein droit et sans formalité, augmenté ou diminué en même temps et dans la même proportion que le Loyer, chaque fois que celui-ci subira une modification, de façon à rester toujours égal à trois mois de Loyer annuel toutes taxes comprises ; la différence étant versée avec le premier terme modifié.

Cette somme sera conservée par le Bailleur pendant toute la durée du Bail.

Cette garantie ne pourra en aucun cas servir au paiement du loyer ou des charges, qui doivent être régulièrement payés aux dates et conditions fixées par le présent engagement.

Néanmoins, le Bailleur aura le droit de prélever en cours de Bail, sans formalité, sur le dépôt de garantie, le montant des loyers échus et non réglés ainsi que toute autre somme exigible à un titre quelconque en vertu du présent acte, auquel cas, le Preneur sera tenu de compléter immédiatement le dépôt de garantie pour le maintenir toujours égal au montant convenu.

En cas d'ouverture d'une procédure collective à l'égard du Preneur, il sera procédé à une compensation de plein droit entre le montant du dépôt de garantie détenu et les sommes dues à quelque titre que ce soit par le Preneur, pour la période antérieure à l'ouverture de la procédure collective en conformité avec les dispositions du Code de Commerce.


Dans cette hypothèse, la poursuite du Bail par l'administrateur, le mandataire liquidateur es qualité, le Preneur ou tout tiers agréé venant légitimement aux droits du Preneur au titre du Bail, aura pour conséquence impérative, la reconstitution du dépôt de garantie dû dans les termes ci-dessus et ce, indépendamment du paiement des loyers et charges.

Cette somme est remise au Bailleur à titre de nantissement dans les termes des articles 2355 et suivants du Code civil.

En cas de résiliation du Bail par suite d'inexécution par le Preneur d'une quelconque de ses obligations, et notamment en cas d'acquisition de la clause résolutoire, le dépôt de garantie restera définitivement acquis au Bailleur à titre de premiers dommages-intérêts et sans préjudice de tous autres.

Il sera déduit du montant remboursé au Preneur la totalité des sommes dues au Bailleur à quelque titre que ce soit et, notamment, le solde du montant des loyers, charges, impôts et taxes, ainsi que le montant des travaux de remise en état des Locaux Loués.

N. I



Le dépôt de garantie sera restitué au Preneur après remise des clefs, après établissement d'un état des lieux de sortie, après vérification des réparations incombant au Preneur, après le déménagement du Preneur, après production par le Preneur de l'acquit de ses contributions, impôts, taxes et autres droits, après paiement par le Preneur de tous les loyers, charges, de même que toute somme dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur, ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable par le fait du Preneur à quelque titre que ce soit et après exécution des réparations à sa charge, et en tout état de cause, après le complet respect des obligations décrites ci-dessus par le Preneur.

CHAPITRE IV – CHARGES ET CONDITIONS

Le Bail est fait aux charges et conditions ordinaires et de droit et notamment à celles ci-après, que le Preneur s'oblige à exécuter et à accomplir, à savoir :

ARTICLE CG11 TRAVAUX DU PRENEUR :

11.1 Autorisations préalables aux travaux du Preneur :

Après le Procès-Verbal de Délivrance, le Preneur réalisera ses travaux d'aménagement, qui sont à sa charge exclusive, et qui devront être conformes aux conditions fixées dans la notice descriptive annexée au présent acte, au plan (**Annexes n° 1 et 4**).

Il est rappelé que les prescriptions constructives prévues au permis de construire s'imposent au Preneur.

Néanmoins, le Preneur devra, préalablement à leur mise en œuvre et au plus tard dans un délai maximum d'un (1) mois à compter de la signature du Bail, soumettre au Bailleur ses plan(s) et descriptif(s) de l'ensemble de ses travaux d'aménagement et de tous autres travaux, et obtenir l'accord écrit du Bailleur sur ceux-ci.

Le Preneur devra déposer son dossier d'aménagement auprès de l'autorité compétente au plus tard dans un délai de trois (3) mois à compter de la signature du Bail.

Le Preneur devra également remettre au Bailleur des copies de ses dossiers de déclaration préalable et d'autorisations à travaux déposés auprès des autorités administratives compétentes, ainsi que toutes les autorisations administratives et d'urbanisme obtenues. Le Preneur devra également remettre au Bailleur ses plans définitifs d'aménagements des façades et enseignes.

L'autorisation donnée par le Bailleur ne saurait en aucune façon engager la responsabilité du Bailleur, tant entre les Parties aux présentes qu'à l'égard des tiers.

Le Preneur pourra, après accord du Bailleur, réaliser ses travaux sous réserve de l'obtention de toutes autorisations des administrations compétentes, ou de toute autre autorité, et de l'obtention de l'autorisation de la copropriété le cas échéant, ce dont le Preneur fera son affaire personnelle, en fournissant au Bailleur tout dossier, juridique et technique, permettant à l'assemblée générale des copropriétaires de se prononcer à cet effet, le Preneur n'ayant aucun recours contre le Bailleur à ce sujet, le tout de telle manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché.

Le Preneur :



- S'interdit de donner aux Locaux une affectation susceptible de faire obstacle à la délivrance de l'attestation de non contestation de conformité
- s'interdit d'effectuer ou de laisser effectuer des travaux de nature à empêcher la constatation de la conformité de l'Ensemble Immobilier au permis de construire et à ses modificatifs éventuels, ou de nature à empêcher l'obtention d'une certification ou d'un label pour l'Ensemble Immobilier. A défaut, le Preneur devra procéder à la suppression des travaux ou aménagements réalisés sur les Locaux empêchant la délivrance de l'attestation de non-contestation de la conformité.
- s'obligera, sans pouvoir prétendre à quelque indemnité que ce soit, à livrer l'accès à ses biens à l'Architecte, au Vendeur et aux entreprises et techniciens de ce dernier, afin de permettre la réalisation de tous travaux nécessaires ou simplement utiles à la finition de l'Ensemble Immobilier, à la levée des réserves ou à l'obtention de la conformité.
- devra s'assurer que ses entreprises se soumettront aux prescriptions du coordonnateur sécurité-santé.
- s'engage à souscrire dans le cadre de la réalisation des travaux d'aménagement des Locaux, les assurances ci-dessous visées, savoir :
 - selon la nature des travaux envisagés, une assurance dommages-ouvrage complémentaire à celle souscrite par le Vendeur avec garantie de répercussion sur l'Ensemble Immobilier dont dépendront les Locaux Loués, ainsi qu'une assurance responsabilité décennale constructeur non réalisateur.
 - une assurance tous risques chantier, ainsi qu'une assurance de responsabilité civile couvrant également les dommages causés à l'Ensemble Immobilier en cours de réalisation et/ou achevé à hauteur du coût de reconstruction à neuf desdits ouvrages, ainsi que les dommages immatériels consécutifs ou non.

Le Preneur devra également justifier au Bailleur de l'obtention de l'avis favorable de la Commission de sécurité ainsi que du rapport d'un bureau de contrôle notoirement connu ou de tout autre document, attestant que les travaux réalisés sont conformes aux plans préalablement soumis au Bailleur et ont été réalisés selon les règles de l'art, et en conformité avec les textes, autorisations administratives et avec la réglementation en vigueur.

Le Preneur s'oblige à remettre au Bailleur l'attestation de non-opposition à la déclaration préalable de travaux qu'il aura obtenue et la justification de son caractère définitif.

Ces travaux devront être réalisés dans le délai maximum de six (6) mois à compter de la Date de Prise d'effet du Bail.

11.2 Modalités d'exécution des travaux du Preneur :

Il est expressément prévu entre les Parties que les travaux du Preneur seront effectués aux frais, risques et périls exclusifs du Preneur, conformément aux normes en vigueur, dans le respect des règles de l'art, du règlement applicable à l'Ensemble Immobilier et des prescriptions techniques contenues dans le plan, la notice descriptive (**Annexes n° 1 et 4**), et sous la surveillance d'un architecte ou d'un Bureau d'Etudes Techniques agréé par le Bailleur et dont les honoraires seront supportés par le Preneur.

Par ailleurs, tous travaux comportant des percements d'ouverture ou percements de murs, de poutres ou de plancher, d'installation de machinerie, quelle qu'en soit la source d'énergie, sans que cette liste ne soit exhaustive, devront faire l'objet d'une autorisation préalable expresse et écrite du Bailleur.

N.I



En outre, le Preneur ne pourra modifier le cloisonnement existant dans les Locaux Loués, ni installer de nouvelles cloisons, même démontables, sans avoir obtenu l'accord préalable écrit du Bailleur.

Le Preneur ne pourra, en aucun cas, faire supporter au plancher une charge supérieure à sa résistance, telle que fixée éventuellement aux Conditions Particulières, sous peine de réparations à ses frais et de dommages-intérêts.

Le Preneur s'engage à faire vérifier avant toute utilisation des Locaux Loués, la surcharge de poids maximale admissible par m², et fera son affaire personnelle de tous dommages sans recours contre le Bailleur.

Tous les travaux effectués par le Preneur devront être exécutés par des entreprises ayant les qualifications professionnelles requises. Le Bailleur restera étranger à tout contrat intervenu entre le Preneur et ses entreprises.

Le Preneur s'oblige à l'occasion des travaux qu'il réalisera :

- à ne pas porter atteinte à la structure des Locaux Loués ou, plus généralement, de l'Ensemble Immobilier ;
- à faire en sorte que le chantier soit effectué dans les meilleures conditions de propreté et de voisinage.

Il est interdit au Preneur d'effectuer une quelconque installation pouvant gêner l'accès aux portes de secours, ventilo-convecteurs, installations d'air conditionné, trappes de visite, siphons de vidange, robinets d'arrêts et compteurs, tuyauteries, ou autre installation quelconque qui pourraient exister dans l'Ensemble Immobilier.

Le Preneur veillera à ce qu'aucune dégradation ne soit faite par ses ouvriers et ses salariés. Le Preneur sera responsable des dégradations et pertes qui affecteraient les Locaux Loués et ses installations, ainsi que les parties communes.

Le Preneur assurera, auprès d'une Compagnie notoirement solvable ayant son siège ou une succursale en France, ses travaux d'aménagement en tant que de besoin en Tout Risque Chantier et en Dommage Ouvrage, à compter de la Date de Prise d'Effet du Bail et jusqu'à la fin desdits travaux, et remettra au Bailleur une attestation de souscription de ces assurances et la quittance de paiement de leurs primes.

Le Preneur sera seul responsable de tous accidents et/ou incidents qui pourraient survenir du fait de la réalisation et de l'existence des constructions, installations et aménagements effectués par lui ainsi que des opérations auxquelles ils pourraient donner lieu.

Le Preneur s'engage à supporter toutes les conséquences de tous ses travaux qui seraient préjudiciables au gros œuvre et à la solidité de l'Immeuble, et à indemniser le Bailleur et tout tiers de tous dommages de quelque nature qu'ils soient qui auraient pour cause l'exécution desdits travaux, ou un défaut d'autorisation.

ARTICLE CG12 AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES – RESPECT DE LA RÉGLEMENTATION :

12.1 Autorisations administratives :

N.I



Le Preneur fera son affaire personnelle sans que le Bailleur puisse être aucunement inquiété ni recherché à ce sujet, de l'obtention de toutes autorisations éventuellement nécessaires découlant de dispositions législatives, réglementaires, administratives ou autres, concernant l'utilisation des Locaux Loués et le cas échéant leur ouverture au public, ou liées à l'exercice de son activité.

Le Preneur devra effectuer toutes formalités et prendra à sa charge les frais qui pourraient s'avérer nécessaires, et dégage en conséquence le Bailleur de toute responsabilité à cet égard.

En tout état de cause, le Preneur s'engage à exploiter les Locaux Loués dans la limite des seules autorisations obtenues.

12.2 Respect de la réglementation :

Le Preneur devra se conformer aux lois, règlements et prescriptions administratives, notamment aux règles de sécurité et de protection contre l'incendie relatives à la catégorie de l'Ensemble Immobilier dont dépendent les Locaux Loués pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements ou prolongations éventuels, le Bailleur n'assumant aucune obligation de garantie.

Notamment, le Preneur 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 Loués et à son activité, notamment, et sans que cette liste soit limitative, en ce qui concerne la voirie, l'hygiène, l'environnement, la performance énergétique, la réglementation du travail, la sécurité..., le tout de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché.

De surcroît, le Preneur déclare que les contrôles réglementaires effectués sont et seront réalisés dans le respect des référentiels APSAD et qu'il est détenteur à minima des certificats Q18, Q19 et Q4.

- Le certificat Q18 atteste que les installations électriques des bâtiments assurés font l'objet de contrôles annuels par un organisme vérificateur qualifié par l'APSAD.
- Le certificat Q19 atteste que les installations électriques font l'objet d'un contrôle annuel par thermographie infrarouge.
- Le certificat Q4 atteste que les matériels mobiles de lutte contre l'incendie (extincteurs) ainsi que les installations soient vérifiés annuellement.

Le Preneur s'engage à maintenir ces certifications pendant la durée du Bail et de ses renouvellements.

Il est expressément convenu qu'en aucun cas le Bailleur ne pourra être tenu responsable vis-à-vis de toutes administrations, des conséquences d'une éventuelle modification par le Preneur de la destination des Locaux Loués et plus généralement au titre de toutes réglementations en vigueur auxquelles le Preneur a l'obligation de se conformer.

Tous les travaux d'adaptation et d'aménagement des Locaux Loués à leur destination contractuelle, quels qu'ils soient, sont à la charge et aux frais et risques exclusifs du Preneur.

12.3 Travaux de mise en conformité :

Le Preneur s'engage à effectuer à ses frais exclusifs tous les travaux qui pourraient être prescrits ou requis par les autorités administratives ou en considération du commerce exercé dans les

N. I



Locaux Loués, de même que les travaux de ravalement prescrits par une autorité administrative, de traitement et d'évacuation des fumées, de sécurité incendie, d'aménagement des accès et tous ceux, notamment nécessaires pour le respect de la réglementation des établissements recevant du public, dès lors qu'ils ne relèvent pas des grosses réparations de l'article 606 du Code civil, tels que prévus dans l'inventaire annexé aux présentes (**Annexe n° 2**).

12.4 Fermeture provisoire ou définitive :

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

ARTICLE CG13 POLLUTION - PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT :

Le Preneur informera le Bailleur :

- De toute mise en demeure ou injonction formelle de l'Administration qui lui serait adressée visant à obtenir la mise en conformité des Locaux Loués avec les législations et réglementations nationales, communautaires et internationales relatives à la protection de l'environnement et concernant notamment les rejets dans l'eau, dans le sol ou dans le sous-sol, les émissions dans l'air, le bruit, le traitement de tous emballages, déchets, le stockage de produits inflammables ou dangereux, le pyralène, l'amiante ;
- De tout accident ou incident résultant de l'exploitation des Locaux Loués et ayant des conséquences dommageables sur l'environnement ou créant un risque de dommage à l'environnement ;
- De toutes décisions ou injonctions judiciaires consécutives à des plaintes déposées par des tiers ou par une autorité administrative visant à réparer un dommage quelconque à l'environnement.

ARTICLE CG14 CONDITIONS DE JOUISSANCE :

14.1 Occupation en conformité avec la législation :

14.1.1 Le Preneur devra utiliser les Locaux Loués raisonnablement et suivant la destination qui leur en est donnée par le Bail, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil.

L'occupation des Locaux Loués 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 Loués raisonnablement et également veiller au bon aspect et à la bonne tenue de l'Ensemble Immobilier. Il 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.

N. I. 

Le Preneur devra veiller à ce que la tranquillité du voisinage des Locaux Loués ne soit troublée en aucune manière par son fait ou celui de son personnel ou de ses visiteurs.

Le Preneur fera son affaire personnelle, sans que le Bailleur puisse être inquiété ni recherché, de toutes les réclamations faites par les autres preneurs, les voisins ou les tiers liées à son activité.

Le Preneur devra faire son affaire de tous dégâts causés aux Locaux Loués et de tous troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'Ensemble Immobilier, les voisins ou les tiers et de se pourvoir directement contre les auteurs de ces troubles sans que le Bailleur puisse être recherché.

14.1.2 Le Preneur devra exercer son activité dans les Locaux Loués de façon continue en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives, et à toutes dispositions légales et réglementaires présentes et à venir notamment du Code du travail, du Code de l'urbanisme, du Code de commerce et du Code de l'environnement.

Le Preneur s'engage à satisfaire à toutes les charges de ville, de police, de réglementation sanitaire, de voirie, de salubrité, d'hygiène, de performance énergétique, de sécurité, de prévention incendie, d'inspection du travail et autres charges dont il pourrait être tenu, de manière à ce que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet ; le Preneur ne pourra faire en dehors des Locaux Loués aucun étalage ou inventaire. Il ne pourra déposer aucun objet, matériel ou marchandise en dehors des Locaux Loués de manière temporaire.

Il devra satisfaire aux dispositions des lois et règlements, des prescriptions des autorités administratives et à celles de l'Assemblée Plénière des Sociétés d'Assurances Dommages, ainsi qu'au règlement de copropriété de l'Ensemble Immobilier.

14.1.3 En cas d'utilisation d'appareils dangereux et/ou de stockage de produits dangereux, le Preneur fera son affaire personnelle, à ses risques, périls et frais, de toute autorisation nécessaire ou de toute réclamation émanant des voisins ou des tiers, notamment pour bruits, éclairs, chaleur, parasites, trépidations.

Le Preneur devra souscrire à ses frais tous abonnements prescrits par la réglementation pour assurer le fonctionnement, la maintenance, le contrôle et l'entretien des installations de sécurité, de prévention, et d'accessibilité aux personnes handicapées, de telle manière que le Bailleur ne puisse être recherché ou inquiété à ce sujet.

Le Preneur déposera les ordures à l'endroit et aux heures indiqués à cet effet.

Le Preneur devra souscrire à ses frais tous abonnements à l'eau, à l'électricité, au chauffage, au téléphone et autres fournitures afférentes aux Locaux Loués. Le Preneur payera régulièrement les sommes dues au titre de ces contrats à leurs échéances, de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Le Preneur fera installer et entretenir à ses frais des compteurs individuels pour les fournitures mentionnées ci-dessus. Dans l'éventualité où le Bailleur effectuerait ces installations à ses frais, le Preneur remboursera au Bailleur la totalité de cette prestation.

Le Bailleur décline toutes responsabilités en cas d'accident survenant du fait de l'installation desdits services et fournitures dans les Locaux Loués.

N. I 

Le Preneur s'engage à assurer le nettoyage des Locaux Loués afin que ces derniers soient en parfait état pendant toute la durée du Bail.

Le Preneur ne pourra rien déposer ou stocker sur les aires de stationnement même dont il aurait la jouissance exclusive.

Le Bailleur se réserve le droit, QUINZE (15) Jours Ouvrables après une mise en demeure par lettre recommandée d'avoir à débarrasser les objets restés sans effet, de procéder lui-même à l'enlèvement desdits objets, et cela aux frais exclusifs du Preneur.

Toutes les conditions ci-dessus sont de rigueur : leur violation permettra au Bailleur de poursuivre la résiliation du Bail si bon lui semble.

14.2 Réparations, entretien :

Le Preneur prendra les Locaux Loués dans l'état où ils se trouvent au jour de son entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du Bailleur à quelque époque que ce soit, pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements successifs, aucune remise en état, ni aucune réparation, amélioration ou remplacement quelle qu'en soit la cause, la nature ou l'importance, à l'exception des grosses réparations définies à l'article 606 du Code civil, qui resteront à la charge du Bailleur. Il reste bien entendu entre les Parties que les travaux de VRD (voiries et réseaux divers) ne relèvent pas de la définition des grosses réparations relevant dudit article 606 du Code civil.

Le Preneur s'engage à tenir les Locaux Loués en parfait état d'entretien, de réparations et de nettoyage.

Le Preneur effectuera à ses frais, risques et périls, au fur et à mesure qu'il en aura besoin, tous travaux de réparation et de remise en état, à l'exception de ceux définis à l'article 606 du Code civil, qui sont ou deviendront nécessaires aux Locaux Loués.

Le Preneur devra déplacer son mobilier et déposer toutes installations dont l'enlèvement s'avèrerait nécessaire pour rechercher et réparer des fuites et des fissures de toute nature et faire effectuer toutes réparations et tous travaux.

Le Preneur souffrira sans indemnité toutes les constructions, surélévations et travaux quelconques que le Bailleur jugerait utiles, et il ne pourra demander aucune diminution de Loyer, quelle qu'en soit l'importance, quand bien même lesdits travaux, réparations ou constructions dureraient plus de 21 jours, et ce par dérogation à l'article 1724 alinéa 2 du Code civil.

Le Preneur ne pourra rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les Locaux Loués et il devra prévenir le Bailleur dans les meilleurs délais de sa connaissance de tout sinistre qui viendrait à se produire dans les Locaux Loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, et ce, sous peine de rembourser au Bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant desdits faits ou d'être, notamment, responsable vis-à-vis de lui du fait de sa carence, de son silence ou de son retard, des défauts de déclaration en temps utiles aux compagnies d'assurances.

À défaut pour le Preneur d'avoir effectué lui-même au fur et à mesure tous travaux d'entretien, de réparation et de remplacement mis à sa charge, soit spontanément soit dans les QUINZE (15) Jours Ouvrables après l'envoi par le Bailleur d'une demande écrite en ce sens, le Bailleur pourra entreprendre les travaux nécessaires.

N. I

Le coût desdits travaux – en ce compris tous frais et honoraires s'y rapportant – ainsi avancé par le Bailleur lui sera remboursé par le Preneur dans les TRENTE (30) Jours Ouvrables de l'envoi par le Bailleur de sa demande de remboursement.

S'agissant d'une première mise en location des Locaux Loués après achèvement de l'Ensemble Immobilier, le Bailleur bénéficie des garanties de parfait achèvement, et de la garantie décennale prévues et organisées par les articles 1792 à 1792-6 du Code civil, et exercera tous recours relevant des garanties précitées.

Pour permettre au Bailleur d'exercer ses garanties, le Preneur devra lui signaler tous désordres susceptibles d'être réparés dans le cadre des garanties des constructeurs ; en particulier il devra signaler immédiatement tous désordres relevant de la garantie de parfait achèvement due au Bailleur par l'(ou les) entreprise(s) ayant réalisé l'Ensemble Immobilier.

D'une manière générale, il s'engage à notifier au Bailleur, par tous moyens, tous désordres, malfaçons ou défauts, dès qu'il en aura connaissance et pendant toute la durée du Bail, sous peine d'être tenu pour responsable de toute aggravation ou tout dommage résultant de son silence ou de son retard.

Le Bailleur fera ses meilleurs efforts pour obtenir la réparation des désordres ainsi signalés dès lors qu'ils relèvent des garanties précitées.

A cette fin, le Preneur laissera aux experts, techniciens, entreprises et/ou autres intervenants, accès aux Locaux Loués pour permettre la reprise des désordres.

14.3 Garnissement :

Le Preneur s'engage à maintenir les Locaux Loués constamment et normalement garnis de meubles, pour répondre à tout moment du paiement des Loyers et accessoires, ainsi que de l'exécution des clauses et charges résultant du Bail.

14.4 Exploitation continue :

Le Preneur s'engage à exploiter les Locaux Loués de façon personnelle, permanente, effective, continue et normale.

14.5 Etat Descriptif de Division Volumétrique / Urbanisme / Association Foncière Urbaine Libre :

Le Preneur s'engage à respecter et à faire respecter par ses collaborateurs, employés et visiteurs, tout règlement (Etat Descriptif de Division Volumétrique, statuts d'AFUL, règlement et cahier des charges de lotissement, ZAC, règlement intérieur etc...) ainsi que leurs modificatifs qui sont ou pourraient devenir applicables à l'Ensemble Immobilier de par la réglementation ou par la volonté du Bailleur, le tout à peine de résiliation immédiate du Bail sans indemnité.

14.6 Équipements – installations techniques – gestion technique :

Le Preneur souscrira, à ses frais exclusifs, auprès d'organismes agréés, tout abonnement nécessaire pour assurer le fonctionnement, la maintenance, l'entretien et les vérifications des installations techniques, de sécurité et de prévention auprès d'organismes agréés, des contrats de vérification des installations techniques (électricité, chauffage, climatisation, ventilation, extraction de fumées, sprinkler, etc) situées dans les Locaux Loués, et se conformera aux

N. I

prescriptions de ces organismes, notamment quant à la fréquence des vérifications, ainsi qu'à toute prescription rendue obligatoire par la réglementation actuelle et future.

Il souscrira également tous les contrats d'entretien et de maintenance nécessaires pour que les Locaux Loués soient pendant toute la durée du Bail en parfait état d'entretien et de propreté.

Le Preneur devra justifier au Bailleur de la conclusion et de la poursuite des contrats ci-dessus stipulés ainsi que de l'exécution des prescriptions à première demande de sa part.

14.7 Plaques, enseignes :

Le Preneur pourra installer à ses frais, risques et périls, plaque(s), enseigne(s) ou pancarte(s) à l'entrée ou sur les façades des Locaux Loués, sous réserve de l'accord préalable et écrit du Bailleur, de l'obtention des autorisations des administrations compétentes et de la copropriété le cas échéant, ainsi que du paiement de toutes les taxes y afférentes, le tout de telle manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché.

En fin de Bail, ou en cas de résiliation du Bail pour quelque cause que ce soit, le Preneur aura l'obligation de démonter à ses frais plaque(s), enseigne(s) ou pancarte(s), et devra remettre les lieux et les murs sur lesquels elles étaient apposées dans leur état initial. Le Preneur sera responsable de toutes les conséquences en cas de préjudice causé à autrui du fait de leur usage.

ARTICLE CG15 SOUS-LOCATION – LOCATION-GERANCE – CESSION :

15.1 Le Preneur ne pourra mettre à la disposition de quiconque, sous quelque forme que ce soit même sous forme de domiciliation, de prêt, de sous-location totale ou partielle, de location-gérance, même temporairement et/ou à titre gratuit et/ou précaire, tout ou partie des Locaux Loués.

15.2 Sous-location :

Toute sous-location totale ou partielle, même à titre gratuit, est interdite.

15.3 Location-gérance :

Le Preneur ne pourra pas donner son fonds de commerce en location-gérance.

15.4 Restructuration – Cession :

15.4.1 Restructuration :

En cas de fusion ou de scission de sociétés, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du Code civil ou en cas d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues aux articles L236-6-1, L236-22 et L236-24 du Code de commerce, la société issue de la fusion, la société désignée par le contrat de scission ou à défaut, les sociétés issues de la scission, la société bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou la société bénéficiaire de l'apport seront substitués à celle au profit de laquelle le Bail est consenti dans tous les droits et obligations découlant du Bail.

N. I

Sur demande du Bailleur, la société substituée dans les droits du Preneur devra remettre une garantie bancaire émanant d'un établissement bancaire ayant son siège social en France d'un montant minimal correspondant à 3 mois de loyer et portant sur toute la durée du Bail.

15.4.2 Cession :

15.4.2.1 Le Preneur ne pourra céder, apporter ou donner son droit au Bail.

15.4.2.2 Cependant, le Preneur aura la faculté de céder son droit au Bail à son successeur dans l'intégralité de son fonds de commerce.

15.4.2.3 Le Preneur s'engage, en cas de de cession de fonds de commerce, à transmettre préalablement au moins UN (1) mois à l'avance au Bailleur, les documents suivants concernant le cessionnaire du droit au bail, le bénéficiaire de l'apport du droit au bail, ou la personne qu'il se substitue :

- Extrait K-Bis de moins de trois mois
- Statuts à jour

15.4.2.4 Aucune cession ne pourra être faite s'il est dû des loyers, charges, impôts et taxes, ou accessoires par le Preneur.

15.4.2.5 Pour toute cession de fonds de commerce, le Bailleur sera appelé à concourir à l'acte par lettre recommandée avec accusé de réception au moins QUINZE (15) Jours Ouvrés avant la date prévue pour la signature de l'acte.

La cession devra dans tous les cas être constatée soit par acte authentique soit par acte sous seing privé, dont le texte aura été préalablement soumis au Bailleur avant sa signature.

Une fois la cession réalisée, le Preneur devra notifier au Bailleur une copie de l'acte de cession dans les HUIT (8) Jours Ouvrables de sa signature, et dans le délai d'un mois à compter de son enregistrement un exemplaire de la cession enregistré.

15.4.2.6 Au cas où le Preneur souhaiterait vendre son fonds de commerce, il devra préalablement notifier par lettre recommandée avec accusé de réception au Bailleur la promesse de vente. Le Bailleur bénéficiera d'un droit de préemption à son profit pour l'achat du fonds aux conditions indiquées dans la promesse, et disposera d'un délai de QUINZE (15) Jours Ouvrés à compter de la réception de la lettre recommandée pour notifier, sous la même forme ou par voie d'Huissier, son acceptation ou son refus. Le défaut de réponse du Bailleur dans ce délai de quinze jours vaudra renonciation.

15.4.2.7 En cas de cession de fonds de commerce, le Preneur restera garant solidairement avec son cessionnaire et tous les cessionnaires successifs ou successeurs du paiement au Bailleur des Loyers et charges échus ou à échoir et de l'exécution des conditions du Bail, de toutes indemnités d'occupation ou autres, les cessionnaires étant également tenus solidairement sans pouvoir invoquer le bénéfice de division ou de discussion, et ce pendant une durée de trois ans à compter de la cession du Bail. Cette clause de garantie solidaire devra être rappelée dans tout acte de cession. Conformément aux dispositions de l'article L 145-16-1 du Code de commerce, le Bailleur devra informer le Preneur de tout défaut de paiement du cessionnaire, nouveau preneur, dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

N. S.

Réciproquement, en cas de cession du droit au présent Bail sous quelque forme que ce soit, le cessionnaire et tous les cessionnaires successifs resteront garants solidairement du Preneur-cédant pour la totalité des sommes qui seraient dues par ce dernier au Bailleur au titre du Bail au jour de la cession, notamment les arriérés de Loyer et charges ou toutes indemnités d'occupations ou autres sommes dues au titres de l'exécution de l'ensemble des conditions du Bail.

Cette clause de garantie solidaire réciproque devra être rappelée dans tout acte de cession.

15.4.2.8 Etat des lieux de cession :

Conformément à l'article L145-40-1 du Code du Commerce, un état des lieux devra être établi amiablement et contradictoirement, selon les modalités prévues par ce texte, en cas de cession du droit au bail, de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds par le Preneur.

ARTICLE CG16 ASSURANCES :

16.1 Assurances du Preneur :

Le Preneur assurera les risques propres à son exploitation. Il devra en particulier souscrire auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables :

- a) Une police d'assurances responsabilité civile, garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir à raison de dommages corporels, matériels et immatériels, causés aux tiers, aux voisins et autres occupants de l'immeuble, par lui-même, ses visiteurs ou les membres de son personnel.
- b) Une police d'assurances garantissant les meubles, objets mobiliers, matériels, les marchandises entreposées, ainsi que toutes les installations dans les Locaux Loués qu'il occupe contre les risques suivants :

- Incendie et foudre,
- Toute explosion,
- Les frais de déblais,
- Démolitions, enlèvement, transport à la décharge, étaielements, échafaudage rendus nécessaires pour la remise en état des lieux,
- Dommages électriques,
- Bris de glace,
- Chute d'aéronefs et objets aériens,
- Choc de véhicule appartenant à un tiers,
- Attentats et catastrophes naturelles, notamment ouragan, cyclone, tornade, tempête, grêle, fumée, les pandémies et épidémies,
- Grève, émeute et mouvement populaire,
- Acte de vandalisme et de malveillance,

N. I

- Détérioration dus au vol, sabotage, pour autant qu'ils interviennent sur les locaux occupés par le preneur quelle que soit leur nature meuble ou immeuble,
- Pollution accidentelle,
- Les pertes d'exploitation et les pertes de jouissance,
- Honoraires d'experts Dégât des eaux, dommages liés à la circulation des fluides, calories et frigories.

c) Une police d'assurances garantissant sa responsabilité d'occupant pour tous dommages corporels ou matériels ou immatériels provoqués directement ou indirectement à l'occasion des travaux mis à la charge du Preneur ainsi que pour tous les dommages pouvant être causés, soit du fait de l'occupation des Locaux Loués, soit du fait ou de l'usage de ses biens, aménagements et installations, soit du fait de ses préposés.

Le Preneur devra justifier au Bailleur de la souscription de ladite assurance et du paiement des primes ou cotisations à leur échéance, sur demande du Bailleur.

Le Preneur devra maintenir et renouveler ses assurances pendant toute la durée du Bail. À défaut, le Bailleur se réserve le droit d'y faire procéder et de réclamer au Preneur le remboursement des primes ainsi avancées après mise en demeure demeurée sans effet pendant 1 mois (sauf urgence).

16.2 Assurances du Bailleur :

Le Bailleur souscrira une assurance, auprès de la Compagnie d'Assurances notoirement solvables et désignées par lui, garantissant :

- a) L'Ensemble Immobilier 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 contre les risques suivants :
- Incendie et foudre,
 - Toute explosion,
 - Dommages électriques,
 - Chute d'aéronefs et objets aériens,
 - Choc de véhicule appartenant à un tiers,
 - Ouragan, cyclone, tornade, tempête, grêle, fumée, poids de la neige sur les toitures,
 - Fumées,
 - Grève, émeute et mouvements populaires,
 - Actes de vandalisme et de malveillance, sabotages et attentats,
 - Dégâts des eaux,

N.I

- Détériorations immobilières suite à des vandalismes, vol par effraction, chocs de véhicules non identifiés,
 - Catastrophes naturelles.
- b) Sa responsabilité civile en raison des dommages corporels et/ou matériels et/ou matériels consécutifs causés à des tiers du fait des bâtiments, des agencements et installations des parties communes. Il est précisé que les locataires sont considérés comme tiers entre eux vis-à-vis du Bailleur.

Le Preneur remboursera au Bailleur l'ensemble de ses charges d'assurances payées par ce dernier, ou si l'Ensemble Immobilier comprend plusieurs occupants, sa quote-part de la prime afférente à la police souscrite par le Bailleur et/ou le gestionnaire de l'Ensemble Immobilier, ainsi qu'il est prévu dans l'inventaire annexé au présent acte.

En cas de disposition d'ordre public ou de jurisprudence devenue définitive rendant nulle la faculté du Bailleur de refacturer au Preneur tout ou partie des polices souscrites et précédemment décrites, le Preneur accepte de voir son loyer ajusté proportionnellement et augmenté desdites sommes, de sorte que l'équilibre économique entre Bailleur et Preneur constaté lors de la prise à bail et sans lequel les Parties n'auraient pas contracté, soit respecté.

16.3 Renonciations réciproques à recours :

16.3.1 Le Preneur renonce et fera renoncer ses assureurs à tous recours contre le Bailleur et ses assureurs contre les dommages et sinistres énumérés à l'article CG16.1 pour lesquels il a souscrit des polices d'assurance.

Le Preneur renonce également à toutes demandes de réduction de loyer, notamment dans les cas ci-dessous et hors les cas d'inertie ou de faute du Bailleur :

- en cas de mise hors service ou d'arrêt même prolongé pour une cause indépendante de la volonté du Bailleur, de l'un quelconque des éléments d'équipements communs ou à usage collectif de l'immeuble,
- en cas d'interruption de la distribution de l'eau, du gaz, de l'électricité, du téléphone et plus généralement de tous fluides quels qu'ils soient,
- en cas de dommages, d'incendies, d'explosions, de vols, de dégâts des eaux, d'humidité ou de toute autre circonstance atteignant ses biens propres ou les biens pouvant être considérés comme immeubles par destination installés à ses frais,
- en cas de troubles de jouissance provenant de vices de construction couverts par les garanties biennales et décennales,
- en cas de vol ou autre acte délictueux commis dans les lieux loués, dans les parties communes ou à usage collectif, le Bailleur lui-même n'assurant aucune obligation de surveillance,
- en cas d'agissements anormaux des autres preneurs de l'immeuble, de leur personnel ou préposés, ou de leurs fournisseurs et également des voisins et des tiers.

N.I



Le Preneur renonce également à réclamer au Bailleur, en cas de dommages matériels ou immatériels, des indemnités pour perte de jouissance ou perte d'exploitation du fait de l'arrêt total ou partiel de son activité.

16.3.2 Le Bailleur renoncera et fera renoncer ses assureurs à tous recours contre le Preneur et ses assureurs contre les dommages et sinistres énumérés à l'article CG16.2 pour lesquels il a souscrit des polices d'assurance.

ARTICLE CG17 VISITE DES LOCAUX LOUES :

17.1 Pendant toute la durée du Bail et lors de ses renouvellements successifs ou prolongation éventuelle, le Bailleur ou son mandataire se réserve le droit de pénétrer dans les Locaux Loués, sous réserve d'en informer le Preneur au moins 48 heures, sauf urgence, à l'avance afin de faire ses meilleurs efforts pour ne pas gêner l'exercice de l'activité de ce dernier. Ce droit est également accordé, dans les mêmes conditions, à l'assureur du Bailleur, à l'architecte du Bailleur, ou à toute autre personne habilitée par le Bailleur, et ce afin de lui permettre :

- De vérifier la bonne exécution de l'ensemble des obligations du Preneur, notamment obligations d'entretien, de réparation et de nettoyage ;
- De vérifier l'état des Locaux Loués et/ou des installations des Locaux Loués ;
- De prendre le cas échéant toutes mesures conservatoires que le Bailleur jugerait utiles aux frais et risques du Preneur si celui-ci ne remplissait pas ses obligations découlant du Bail.

À l'issue de cette visite, le Bailleur notifiera le cas échéant au Preneur par lettre recommandée avec accusé de réception un compte-rendu relevant les défauts ou insuffisances constatés auxquels le Preneur devra remédier dans un délai maximum d'UN (1) mois, à compter de la première présentation de ladite lettre recommandée, ou dans un délai raccourci en cas d'urgence.

En cas de défaillance du Preneur à l'issue de ce délai, le Bailleur sera autorisé à intervenir dans les Locaux Loués afin d'y faire réaliser les travaux qu'il jugerait nécessaires, aux frais et risques du Preneur si celui-ci ne remplissait pas ses obligations découlant du Bail.

Le Preneur devra déposer à ses frais et sans délai toutes installations dont l'enlèvement s'avèrerait nécessaire pour que les entreprises du Bailleur puissent effectuer ces travaux.

Le Bailleur pourra en outre, si bon lui semble, mettre fin au Bail pour motifs graves et légitimes ou se réserver la possibilité à la fin du Bail de donner congé au Preneur sans offre de renouvellement et sans indemnité d'éviction.

Le Preneur devra fournir à première demande du Bailleur toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution du Bail.

L'accès des Locaux Loués devra toujours être libre pour la vérification, les réparations et l'entretien des colonnes d'eau et descentes pluviales, de gaz, d'électricité, de chauffage.

17.2 Pendant les six mois suivant la notification au Preneur par le Bailleur de son intention de vendre les Locaux Loués ou pendant les six mois précédant la fin de l'occupation du Preneur pour quelque cause que ce soit ou dès la délivrance du congé par le Preneur ou par le Bailleur avec refus de renouvellement, le Preneur laissera le libre accès au Bailleur ou aux représentants du Bailleur de faire visiter les Locaux Loués aux éventuels acheteurs ou locataires.

N. I

Le Bailleur pourra, si bon lui semble, apposer sur les Locaux Loués un ou des panneaux annonçant la commercialisation dès sa décision de mettre en vente les Locaux Loués ou en cas de recherche d'un nouveau Preneur.

ARTICLE CG18 SURVEILLANCE DES LOCAUX LOUES :

Le Preneur devra assurer lui-même sous son entière responsabilité la surveillance des Locaux Loués et de son matériel.

ARTICLE CG19 DESTRUCTION DES LOCAUX LOUES :

Dans le cas où à la suite d'un incendie, d'une explosion, qu'elle qu'en soit l'origine, d'un sinistre quelconque, les locaux occupés viendraient à être détruits, partiellement ou en totalité ou rendus inutilisables, la présente convention, par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, ne serait pas résiliée et continuerait à produire tous ses effets.

En conséquence, le Preneur ne pourra prétendre au paiement par le Bailleur d'une quelconque indemnité ou à une diminution de loyer.

En conséquence et sous réserve des autorisations administratives, le Bailleur s'engage à reconstruire les locaux et à affecter à cette fin, la totalité de l'indemnité qui lui serait versée par l'assureur. Cette reconstruction devra être effectuée en surface développée équivalente dans le respect des règlements d'urbanisme en vigueur, à l'aide de matériaux de qualité équivalente.

Pendant la durée de la reconstruction des locaux, totalement ou partiellement détruits, le Preneur acquittera régulièrement le montant de son loyer, en principal et accessoires s'il en existe. A cet effet, il devra justifier de la souscription d'une police d'assurance garantissant cette éventualité et déléguer au profit du Bailleur le versement du montant des loyers, jusqu'à réintégration dans les lieux.

Pour le cas où en raison des causes étrangères au Bailleur, et dans un délai de deux ans, la reconstruction s'avérerait impossible et même dans le cas où elle ne le serait que partiellement, le Bail se trouvera résilié de plein droit sans indemnité pour le Preneur, l'entier bénéfice des indemnités d'assurances immobilières restant acquis au Bailleur.

CHAPITRE IV – DIAGNOSTICS ET ÉTATS

ARTICLE CG20 ÉTAT DES RISQUES ET POLLUTIONS - SINISTRES RESULTANT DE CATASTROPHES NATURELLES OU TECHNOLOGIQUES

20.1 Il résulte des dispositions de l'article L.125-7 du Code de l'environnement, ci-après littéralement reproduit :

"Sans préjudice de l'article L.514-20 et de l'article L.125-5, lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L.125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application de l'article L.125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une

partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article."

Le Bailleur a remis au Preneur un Etat des risques et pollutions annexé aux présentes (**Annexe n° 5**). Le Preneur déclare en avoir pris connaissance.

20.2 Le Bailleur déclare que depuis qu'il a conclu l'acte de VEFA portant notamment sur les Locaux Loués à construire faisant l'objet du présent Bail, il n'a connaissance d'aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité résultant d'une catastrophe naturelle et/ou technologique, en application notamment des articles L 125-1 al 3 et L 125-2 du Code des Assurances.

ARTICLE CG21 DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE :

Compte tenu de l'absence de fourniture des relevés de consommation s'agissant de locaux neufs à construire, le diagnostic de performance énergétique ne pourra être établi ce dont le Preneur déclare faire son affaire personnelle et décharger le Bailleur de toute responsabilité éventuelle à cet égard.

Le Preneur s'engage à remettre au Bailleur annuellement ses relevés de consommation énergétique, pour permettre au Bailleur de faire établir un Diagnostic de Performance Energétique conformément à l'article L134-3 alinéa 2 du Code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE CG22 AMIANTE :

Dans la mesure où le permis de construire de l'Ensemble Immobilier dans lequel seront situés les Locaux Loués est postérieur au 1^{er} juillet 1997, les Locaux Loués n'entrent pas dans le champ d'application des dispositions des articles R. 1334-16, R. 1334-17, R. 1334-29-4 et R. 1334-29-5 du Code de la santé publique, et il n'a pas par conséquent pas à être effectué de repérage et de diagnostic technique amiante, ce dont le Preneur déclare avoir parfaite connaissance.

ARTICLE CG23 ÉTAT PRÉVISIONNEL DES TRAVAUX :

En application de l'article L145-40-2 du Code de commerce, il est annexé au présent Bail un état des travaux envisagés par le Bailleur dans les Locaux Loués (**Annexe n° 3**).

Le Bailleur indique qu'il ne peut fournir au Preneur l'état récapitulatif des travaux portant sur les Locaux Loués réalisés au cours des trois derniers exercices précédant la signature du présent Bail à la signature du présent Bail.

CHAPITRE VI – FIN DU BAIL

ARTICLE CG24 RESTITUTION DES LOCAUX LOUES – ÉTAT DES LIEUX DE SORTIE :

24.1 Le Preneur devra rendre les Locaux Loués en parfait état de réparations, d'entretien et de propreté.

En effet, les Locaux Loués devront être restitués dans un état permettant leur relocation immédiate à un nouveau preneur, sans que ce dernier ne soit contraint pour ce faire, au moment

de son entrée dans les Locaux Loués, d'y effectuer des travaux, remises aux normes, réparations ou autres remises en état de la nature de ceux ou celles qui incombaient au Preneur en vertu du Bail.

24.2 Pré-état des lieux de sortie :

Au moins un mois avant la fin de l'occupation et sur initiative exclusivement du Bailleur, le Preneur devra laisser entrer dans les Locaux Loués, le Bailleur ou ses représentants, ses architectes et entreprises, afin que le Bailleur ou ses représentants puissent notamment dresser un état des travaux de remise en état à exécuter par le Preneur, afin de permettre à celui-ci de restituer les Locaux Loués en parfaite conformité avec ses obligations contractuelles, et dresser la liste des travaux de remise en état primitif souhaités par le Bailleur. Le Bailleur notifiera au Preneur des devis comportant le descriptif des travaux lui incombant.

Si des réparations ou travaux sont nécessaires, le Preneur devra, dans les QUINZE (15) Jours Ouvrés de la notification de devis établis à la demande du Bailleur, donner son accord sur lesdits devis.

Si le Preneur ne manifeste pas son intention dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés par lui.

Le Preneur s'engage à restituer les Locaux Loués après complète réalisation des travaux ainsi définis.

Après accord du Bailleur, le Preneur pourra restituer les Locaux Loués en l'état, à charge pour le Bailleur de faire lui-même les travaux définis aux frais du Preneur qui devra payer une indemnité journalière pour immobilisation des Locaux Loués au moins équivalente au montant du dernier loyer majoré de 50 %, jusqu'au jour où les travaux ou réparations seront intégralement réalisés. Les charges, impôts, taxes, redevances et contributions seront également dus sur cette période, le tout sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

À défaut d'accord entre les Parties sur la nature et le coût des travaux à réaliser à la charge du Preneur ou à défaut d'exécution des travaux acceptés par le Preneur, le Bailleur demandera soit la désignation d'un expert aux fins de recueillir son avis sur les travaux mis à la charge du Preneur et leur coût, soit saisira la Juridiction compétente aux fins de condamnation du Preneur notamment au coût des travaux de remise en état.

24.3 Etat des lieux de sortie :

En toute hypothèse, un état des lieux de sortie contradictoire sera effectué lors de la remise des clefs, permettant :

- soit de constater la bonne réalisation des travaux ou réparations tels que relevés dans le pré-état des lieux de sortie ci-dessus évoqué s'il a eu lieu ;
- soit de constater la défaillance du Preneur ou de nouvelles dégradations après le pré-état des lieux de sortie ci-dessus évoqué s'il a eu lieu, qui sera réglé entre le Bailleur et le Preneur dans le cadre d'un accord amiable ou à défaut, par voie judiciaire ;
- et plus généralement, à défaut d'un pré-état des lieux de sortie, de constater l'état des Locaux Loués et d'établir les travaux et réparations incombant au Preneur.

Si l'état des lieux de sortie ne peut être établi dans les conditions prévues ci-dessus, il est établi par un huissier de justice sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés entre le Bailleur et le Preneur.

Si des travaux ou réparations devaient être réalisés après la date de sortie du Preneur, ce dernier serait redevable d'une indemnité journalière pour immobilisation des Locaux Loués équivalente au montant du dernier loyer majoré de 50 %, jusqu'au jour où les travaux ou réparations seront intégralement réalisés. Les charges, impôts, contributions, redevances et taxes seront également dus sur cette période, le tout sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

Le Preneur restituera les Locaux Loués libres de tout mobilier, agencement, câblage qui n'aurait pas fait accession au Bailleur. Il devra effectuer les remises en état nécessaires pour remédier aux dégradations commises par ces enlèvements.

Tous les aménagements, embellissements, améliorations et installations faits à demeure par le Preneur resteront, en fin de Bail, la propriété du Bailleur sans aucune indemnité ni restitution quelconque due au Preneur, sauf la possibilité pour le Bailleur si bon lui semble de demander la remise en état initiale des Locaux Loués, même pour les travaux qu'il a autorisés.

Si le Preneur décide de procéder à l'enlèvement de tout ou partie de ses aménagements et installations non faits à demeure, cet enlèvement ne doit pas avoir pour résultat une rupture de la continuité des revêtements de sol, ou de plafond, ou de parois, ou des inconvénients de cet ordre, ni causer une quelconque dégradation des Locaux Loués.

ARTICLE CG25 REMISE DES CLEFS :

Le Preneur devra remettre toutes les clefs et équipements de fermeture à distance des Locaux Loués le jour du déménagement, même s'il avait eu lieu avant l'époque fixée par le congé, sans préjudice des loyers, charges et accessoires et toute autre somme restant dus au Bailleur jusqu'à échéance du Bail. Il devra maintenir sa couverture d'assurance au moins jusqu'à la fin du Bail et éventuellement jusqu'à son départ effectif.

Toute remise des clefs par le Preneur au Bailleur antérieure à l'échéance du Bail, n'enlèvera pas la responsabilité du Preneur sur les Locaux Loués et ne modifiera pas la date de l'échéance contractuelle du Bail, le Preneur restant redevable du paiement des loyers, charges et accessoires et toute autre somme, ainsi que de ses obligations d'assurance jusqu'à la date d'échéance.

ARTICLE CG26 CLAUSE RÉSOLUTOIRE ET SANCTIONS :

26.1 Clause résolutoire :

À défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de Loyer, charges, impôts, taxes, redevances et contributions, accessoires, indemnités forfaitaires, intérêts, complément de dépôt de garantie, indemnités d'occupation, ou de toute autre somme due au Bailleur, comme en cas d'inexécution par le Preneur de l'une quelconque des clauses du Bail, celui-ci pourra être résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin de former aucune demande judiciaire, un mois après qu'un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter et contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, soit resté sans effet et ce, même en cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration du délai ci-dessus.

L'expulsion du Preneur pourra alors intervenir sur simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation des Locaux Loués qui constatera l'acquisition de la clause résolutoire, ladite ordonnance étant exécutoire par provision.

26.2 Indemnités forfaitaires :

À défaut de paiement à leur échéance exacte de quelque somme restant due en vertu du Bail ou de ses suites, le montant de chaque échéance restant en tout ou partie impayée sera, à l'expiration d'un délai de 8 Jours Ouvrables à compter de la date d'exigibilité de l'échéance, majoré forfaitairement de 20 % à titre d'indemnité forfaitaire et sans préjudice de l'application éventuelle de la clause résolutoire.

26.3 Intérêts de retard :

En outre, toute somme due par le Preneur au Bailleur en vertu du Bail qui ne serait pas payée à son échéance exacte, portera intérêt de plein droit, à compter de la date d'exigibilité de l'échéance, aux taux d'intérêt légal majoré de 4 points.

26.4 Frais :

Le Preneur sera tenu de rembourser au Bailleur tous les frais d'huissier, d'actes extra-judiciaires, ou toutes autres sommes qui seraient la suite ou la conséquence des poursuites engagées à son encontre, ainsi que tous frais de procédures, tous frais de levée d'état de nantissement et de privilège, extrait Kbis et notifications qui seraient nécessaires conformément aux dispositions du Code de commerce et en particulier de l'article L143-2 du Code de commerce.

Ces frais seront, à ce titre, exigibles au même titre que les Loyers et accessoires, sous peine de la mise en œuvre de la clause résolutoire si bon semble au Bailleur.

26.5 Imputation des paiements :

Il est expressément convenu entre les Parties que l'imputation des paiements effectués par le Preneur se fera selon les priorités suivantes :

1. Frais de recouvrement et de procédure
2. Indemnités forfaitaires
3. Dommages et intérêts
4. Intérêts de retard
5. Provisions sur charges et soldes des charges
6. Dépôt de garantie et réajustement du dépôt de garantie
7. Indemnités d'occupation ou loyers courants
8. Indemnités d'occupation ou loyers arriérés

À l'intérieur de chacun de ces postes, priorité sera donnée aux dettes les plus anciennes.

26.6 Inoccupation prématurée des Locaux Loués :

N. I.



En cas de résiliation du Bail aux torts du Preneur, celui-ci sera tenu de payer le Loyer, les charges et accessoires, impôts, taxes, redevances et contributions, pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts éventuels.

Par ailleurs, le dépôt de garantie et les loyers payés d'avance resteront acquis au Bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

26.7 Indemnités d'occupation :

En outre, au cas où, à la fin du Bail pour quelque raison que ce soit (expiration, résiliation... etc), les Locaux Loués ne sont pas restitués au Bailleur libres de toute occupation au jour et selon les modalités prévues au Bail, l'indemnité journalière d'occupation due par le Preneur ou ses ayants droits jusqu'à la restitution des Locaux Loués sera calculée sur la base du dernier Loyer majoré de 50 %.

Les charges, impôts, taxes, redevances et contributions seront également dues jusqu'au jour où les Locaux Loués auront été restitués au Bailleur, le tout sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

CHAPITRE VI – DIVERS

ARTICLE CG27 PROCÉDURE COLLECTIVE DU PRENEUR :

Dans le cas où une quelconque procédure collective serait ouverte à l'encontre du Preneur, ce dernier devra, dans un délai de quinze (15) jours à compter du jugement d'ouverture de ladite procédure collective, en informer le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception.

Il est encore rappelé que quelle que soit la date d'exigibilité contractuelle des loyers, le Bailleur pourra toujours demander au Preneur (ou à son Administrateur Judiciaire ou à son Liquidateur Judiciaire) le paiement comptant de tous les loyers afférents à une période où le Preneur aura conservé la jouissance des Locaux Loués, dès lors que cette période sera postérieure au jugement d'ouverture de la procédure collective.

Enfin, pour les sommes dues au titre de la période antérieure au jugement d'ouverture, il s'opérera de plein droit une compensation entre celles-ci et le dépôt de garantie dont il est ici spécifié qu'il a été remis par le Preneur au Bailleur à titre de nantissement dans les termes de l'article 2071 et suivants du Code civil.

En ce qui concerne le dépôt de garantie, s'agissant d'une créance à l'encontre du Bailleur, elle est nécessairement connexe à toute créance née du Bail dont pourrait exciper le Bailleur à l'encontre du Preneur. Dès lors, dans l'hypothèse où le Preneur ferait l'objet d'une procédure collective, les Parties sont fondées à compenser le dépôt de garantie avec toutes sommes susceptibles de faire l'objet dans l'intérêt du Bailleur d'une déclaration de créance, sans que la compensation ne modifie la nature de la créance.

Si, après le jugement d'ouverture, il y a poursuite de l'activité du Preneur dans les Locaux Loués, le dépôt de garantie devra être immédiatement reconstitué entre les mains du Bailleur.

Notamment, en cas de cession du droit au Bail sous quelque forme qu'elle soit dans le cadre d'une procédure collective du Preneur, le cessionnaire sera tenu, au jour de la cession, de reconstituer entre les mains du Bailleur l'intégralité du dépôt de garantie actualisé au jour de la cession.

N.I



Le Preneur (en ce compris son Administrateur Judiciaire ou son Liquidateur Judiciaire) devra respecter l'intégralité des dispositions ci-dessus, à peine de résiliation du Bail à l'initiative du Bailleur.

ARTICLE CG28 INDIVISIBILITÉ DES LOCAUX LOUES :

De convention expresse, les Locaux Loués forment un tout indivisible dans la commune intention des Parties.

ARTICLE CG29 TOLÉRANCES :

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et exprès sous forme d'acte bilatéral ou d'échange de courriers.

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du Bailleur relativement aux clauses du Bail, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront être considérées comme constituant novation ou apportant une modification ou une suppression des clauses et conditions des présentes, ni comme étant génératrices d'un droit quelconque au profit du Preneur, le Bailleur pouvant toujours y mettre fin sans préavis.

ARTICLE CG30 SUBSTITUTION DU BAILLEUR – DROIT DE PRÉEMPTION DU PRENEUR :

30.1 Le Bailleur a la faculté de se substituer, dans le bénéfice et l'exécution du Bail, toute personne physique ou morale de son choix ou de lui céder en tout ou partie les droits résultant du Bail. Cette substitution, d'ores et déjà acceptée par le Preneur, n'entraînera pas novation au Bail ou à ses éventuels renouvellements.

30.2 En vertu de l'article L145-46-1 du Code de commerce, lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci, il en informe le Preneur par lettre recommandée avec accusé de réception ou remise en main propre. Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaut offre de vente au profit du Preneur. Ce dernier dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, le Preneur a, à compter de la date d'envoi de sa réponse au Bailleur, un délai de deux mois pour la réalisation de la vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois.

Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Dans le cas où le Bailleur décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour le Preneur, le notaire doit, lorsque le Bailleur n'y a pas préalablement procédé, lui notifier, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix. Cette notification vaut offre de vente qui est valable un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans ce délai est caduque.

Le Preneur qui accepte l'offre dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au Bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

N. I. J

Les dispositions qui précèdent doivent être reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification.

Ce droit de préemption n'est pas applicable lorsque le local à usage commercial ou artisanal constitue un lot au sein d'un ensemble commercial faisant l'objet d'une cession globale ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial ou de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local au conjoint du Bailleur ou à un ascendant ou un descendant du Bailleur ou de son conjoint.

30.3 Le Preneur devra respecter les charges et conditions du Bail et remplir ses obligations à l'égard du nouveau propriétaire de l'Ensemble Immobilier, de telle manière que le Bailleur ne soit jamais recherché, ni inquiété à ce sujet.

ARTICLE CG31 MODIFICATIONS DANS LA SITUATION DU PRENEUR :

Le Preneur s'engage à informer le Bailleur de toutes modifications intervenant dans sa situation juridique, et notamment :

- transformation de sa forme sociétale, fusion ou scission de sociétés, transmission universelle du patrimoine, apport partiel d'actif ;
- changement de dénomination ou de raison sociale ;
- transfert de son siège social ;
- toute inscription sur le ou les fonds de commerce.

ARTICLE CG32 FACULTE DE SUBSTITUTION DU PRENEUR :

SANS OBJET

ARTICLE CG33 ACCORDS – NEGOCIATION :

33.1 Le présent acte et ses annexes annulent et remplacent tout accord ou lettre ou acte qui aurait pu être conclu entre les Parties au titre de la prise à bail des Locaux Loués antérieurement aux présentes. Le Preneur s'interdit de se prévaloir à l'encontre du Bailleur de tous documents, plaquettes, informations ou autres relatifs aux Locaux Loués ou à l'Ensemble Immobilier, que ce dernier ou toute autre personne lui aurait remis ou dont il aurait pu avoir connaissance.

33.2 Le Preneur déclare avoir pu être assisté de l'ensemble de ses conseils, y compris techniques, préalablement à la signature des présentes et avoir pris connaissance de l'ensemble des informations qu'il a considérées indispensables et importantes en relation avec son projet.

Le Preneur reconnaît également avoir pu faire procéder à toutes investigations nécessaires et utiles et avoir obtenu, de la part de son Bailleur, toutes les informations et les réponses satisfaisantes aux questions qu'il a posées, ayant d'ailleurs pu poser toutes les questions qui lui étaient nécessaires à l'effet de s'engager de manière éclairée.

Il est ici précisé que l'ensemble des stipulations du présent Bail en l'état futur d'achèvement sous conditions suspensives a été librement négocié entre les Parties.

En conséquence, les Parties reconnaissent que le Bail est un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du Code Civil et que l'article 1171 du Code Civil n'est pas applicable en l'espèce.

Il est par ailleurs rappelé qu'aux termes de l'article 1195 du Code civil, tel qu'issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations :

"Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la négociation.

En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe."

Le Preneur accepte d'assumer le risque de survenance de tout changement de circonstances tel qu'envisagé dans cette disposition, à laquelle il renonce en conséquence expressément et irrévocablement.

Le Preneur renonce également à sa prévaloir des articles 1219, 1220 et 1223 du Code Civil.

Les Parties déclarent en outre qu'aucune des dispositions du Bail limitant la responsabilité d'une Partie ou exonérant une Partie de sa responsabilité dans l'exécution de l'une de ses obligations, ne prive de leur substance les obligations essentielles du Bail.

Le Bailleur reconnaît enfin que le Preneur lui a demandé les informations qui avaient pour lui une importance déterminante de son consentement à la conclusion du présent Bail au sens de l'article 1112-1 du Code civil, ce que reconnaît expressément le Preneur qui de ce fait déclare y consentir en toute connaissance de cause.

ARTICLE CG34 LOI APPLICABLE / ATTRIBUTION DE JURIDICTION :

Le présent acte est régi et interprété conformément au droit français.

Les Parties conviennent de se soumettre au Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'Ensemble Immobilier pour résoudre tout litige s'élevant en vertu du Bail, même en cas d'appel en garantie, de pluralité de défendeurs ou de demande incidente.

ARTICLE CG35 ÉLECTION DE DOMICILE :

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Parties font élection de domicile :

- pour le Bailleur : en son siège social
- pour le Preneur : en son siège social

ARTICLE CG36 CLAUSE DE SAUVEGARDE :

Au cas où l'une quelconque des stipulations du Bail serait ou deviendrait invalide ou impossible à exécuter ou serait jugée comme telle par une juridiction compétente, ladite stipulation (dans la mesure de son invalidité ou de son impossibilité à être exécutée) sera sans effet et sera réputée ne pas faire partie du Bail, sans toutefois affecter la validité des autres stipulations du Bail, qui continueront à produire plein effet.

N. I. /

Les Parties devront alors négocier de bonne foi afin de remplacer la stipulation non valable ou impossible à exécuter par une nouvelle stipulation aussi proche que possible dans son objectif et dans son effet de la stipulation ainsi remplacée.

ARTICLE CG37 FRAIS, ENREGISTREMENT, HONORAIRES :

Tous les frais des présentes, du Bail et de ses suites, y compris les frais de relances adressés au Preneur, que ce soit tant des relances de paiement que des relances pour toute inexécution d'une des clauses du Bail, honoraires, dépens, tous droits et taxes de quelque nature qu'ils soient, dont la perception serait exigée à l'occasion de la conclusion, de l'exécution du présent Bail et de ses suites, seront à la charge du Preneur, qui s'y oblige.

L'enregistrement éventuel du Bail se fera aux frais exclusifs de la Partie le souhaitant ou aux frais partagés des Parties si ces dernières décident d'un commun accord d'y procéder.

TITRE 2 – CONDITIONS PARTICULIÈRES

ARTICLE CP1 DÉSIGNATION DES LOCAUX LOUES :

Les Locaux Loués, objets du présent Bail, sont situés au sein au rez-de-chaussée du bâtiment C d'un Ensemble Immobilier à construire dénommé OPUS ONE en cours d'édification sur un terrain situé à CLICHY (92110) 25 rue Mozart et Rue Willy Brandt.

Il est précisé que l'accès au volume n° 8 au rez-de-chaussée du bâtiment C, sera indépendant de l'accès aux logements du bâtiment, et s'effectuera par le 25 Rue Mozart Hall C, adresse des Locaux Loués.

Les Locaux Loués consistent en le lot de volume HUIT (Commerce), d'une surface utile d'environ 292 m².

Le volume n° 8 objet des présentes relèvera de la catégorie d'« Etablissement Recevant du Public » (ERP) 5^{ème} catégorie soumis aux dispositions de l'arrêté du 22 juin 1990 portant approbation de dispositions complétant le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public.

Ce lot de volume bénéficie du droit d'usage exclusif et gratuit d'une partie de la terrasse appartenant à l'ASL, d'une surface d'environ 108,90 m², selon servitude constituée aux termes de l'EDDV et matérialisée sous teinte noire hachurée sur le plan du rez-de-chaussée de l'EDDV.

Dans la commune intention des Parties, l'ensemble des Locaux Loués forme un tout indivisible.

ARTICLE CP2 DATE DE DELIVRANCE ET DATE DE PRISE D'EFFET DU BAIL :

2.1 Date de Délivrance et Date de Prise d'Effet du Bail :

La délivrance des Locaux Loués au Preneur interviendra à la date fixée par le Vendeur pour la délivrance au Bailleur desdits locaux.

N. I. J

Cette date est fixée au plus tard le 15 juin 2021, sauf survenance d'un cas de force majeure ou d'une cause légitime de suspension du Délai d'Achèvement, tels que définis à l'article CG5.2.2 du Bail.

2.2 Clause pénale à la charge du Preneur :

Le Bailleur fait réaliser les Locaux Loués en considération de l'activité du Preneur et de son engagement de prendre à bail les Locaux Loués pour une durée telle que précisée à l'article CP3 du Bail.

Ainsi, le Preneur s'engage à signer le Procès-verbal d'Achèvement conformément aux stipulations de l'article CG5.4 du Bail. A défaut de signature, le Preneur sera redevable envers le Bailleur d'une pénalité forfaitaire globale et définitive égale à 4 mois de Loyer toutes taxes comprises (TTC).

Cette clause pénale ne préjudicie en aucun cas à l'obligation du Preneur de satisfaire à ses engagements contractuels et, en particulier, de verser le Loyer pendant la durée du Bail et de prendre possession des Locaux Loués à la Date de Délivrance.

ARTICLE CP3 DUREE DU BAIL :

Le présent Bail est consenti et accepté pour une durée de DIX (10) années entières et consécutives à compter de la Date de Délivrance, dont 6 ans ferme, telle que définie aux articles CG5.2 et CP2.1 du Bail, ce qui constituera la Date de Prise d'Effet du Bail.

ARTICLE CP4 DESTINATION :

Les Locaux Loués sont loués à l'usage exclusif de Boulangerie-pâtisserie-viennoiseries et à titre accessoire pizzeria, restauration sur place et à emporter, salon de thé, vente de sandwiches (à l'exclusion de ceux de type turc) chocolats, dans le respect des réglementations en vigueur, de l'état descriptif de division volumétrique et les statuts d'ASL, le Preneur faisant son affaire personnelle de l'obtention de toutes les autorisations administratives nécessaires à son activité, à ses frais, risques et périls exclusifs et sans aucun recours contre le Bailleur.

Le Preneur s'engage à ce que son activité n'occasionne aucun trouble du voisinage.

ARTICLE CP5 AMENAGEMENTS ET OUVERTURE DES LOCAUX LOUES AU

PUBLIC :

5.1 Les aménagements des Locaux Loués pour permettre au Preneur l'exercice de son activité telle que fixée à l'article CP4 du présent acte, y compris l'installation d'une gaine d'extraction, sont à la charge exclusive du Preneur, et devront être réalisés dans le respect des réglementations et normes en vigueur et des règles de l'art, de l'état descriptif de division volumétrique et des statuts d'ASL, et selon les conditions et modalités prévues à l'article CG11 ainsi que dans la notice descriptive, le plan annexés au présent acte (**Annexes n° 1 et 4**).

Le Preneur dispose, pour effectuer ses travaux d'aménagement et ouvrir les Locaux Loués au public, d'un délai de six (6) mois maximum à compter de la Date de Délivrance.

N. I



Il est précisé que le Preneur prendra les Locaux Loués en l'état au jour de la Date de Prise d'Effet du Bail, sans pouvoir demander de quelconques travaux ou réparations au Bailleur, le Preneur faisant son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls exclusifs, de l'intégralité de ses aménagements intérieurs et extérieurs, sous réserve de l'obtention d'autorisations administratives éventuelles dont il fera son affaire personnelle.

5.2 Au cas où le Preneur n'aurait pas achevé les travaux d'aménagement dans le délai ci-dessus il sera redevable envers le Bailleur, d'une indemnité de retard journalière de 200 euros pendant un mois et de 500 euros par jour calendaire de retard après.

De convention expresse entre les Parties, cette pénalité s'appliquera de plein droit, sans qu'aucune mise en demeure préalable ne soit nécessaire, à l'expiration du délai stipulé à l'article 2 des présentes.

Dans l'hypothèse où le Preneur ne serait pas en mesure d'assurer l'ouverture du magasin au public avant la date contractuellement prévue, dès lors qu'il aurait reçu la livraison des locaux conformes aux stipulations du présent Bail, le Bailleur serait en droit, si bon lui semble, nonobstant l'application des pénalités de retard susvisées, de poursuivre l'indemnisation par le Preneur de tous les préjudices complémentaires et la résiliation du bail par la faute du Preneur incluant notamment les pertes de loyer consécutives à l'inoccupation des locaux et ce pendant toute la période ferme du Bail, la présente stipulation ne pouvant être considérée comme une clause pénale mais comme l'application des obligations du Preneur ce que ce dernier reconnaît expressément.

ARTICLE CP6 LOYER :

6.1 Le Bail est consenti et accepté moyennant un Loyer annuel de base hors taxes et hors charges de **CENT SEIZE MILLE SEPT CENTS (116.700)** euros (valeur date de signature des présentes), payable par trimestre et d'avance.

Le Loyer sera soumis à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) au taux légal en vigueur au moment considéré, payable en même temps que chaque échéance de Loyer.

Il sera actualisé conformément à l'article CG8.1 du Bail.

6.2 Il est consenti au Preneur signataire des présentes, à titre exceptionnel et compte tenu des travaux qu'il va réaliser, un abattement forfaitaire du Loyer annuel de base actualisé pendant les quatre (4) premières années du Bail à compter de la Date de Prise d'Effet du Bail, comme suit :

- Pour la première (1^{ère}) année du Bail à compter de la Date de Prise d'Effet du Bail : un abattement de 30 % applicable sur le Loyer annuel actualisé hors taxes, hors charges et hors impositions ;
- Pour la deuxième (2^{ème}) année du Bail à compter de la Date de Prise d'Effet du Bail : un abattement de 25 % applicable sur le Loyer annuel actualisé hors taxes, hors charges et hors impositions ;
- Pour la troisième (3^{ème}) année du Bail à compter de la Date de Prise d'Effet du Bail : un abattement de 20 % applicable sur le Loyer annuel actualisé hors taxes, hors charges et hors impositions ;

N. I. 

- Pour la quatrième (4^{ème}) année du Bail à compter de la Date de Prise d'Effet du Bail : un abattement de 10 % applicable sur le Loyer annuel actualisé hors taxes, hors charges et hors impositions.

Il est précisé que ces loyers avant abattements seront indexés conformément aux stipulations des conditions générales du Bail.

L'entier Loyer annuel de base actualisé et indexé sera applicable à compter du 1^{er} jour de la cinquième (5^{ème}) année du Bail à compter de la Date de Prise d'Effet du Bail.

Les abattements de loyers susvisés sont accordés à condition que le Preneur non seulement procède au règlement des loyers, charges, impôts, taxes, contributions et redevances aux dates contractuellement prévues, mais respecte également l'ensemble des clauses du Bail.

À défaut, le Preneur en sera déchu automatiquement de plein droit sans formalité de la part du Bailleur.

ARTICLE CP7 FRANCHISE DE LOYER :

A titre exceptionnel et personnel au Preneur signataire des présentes, il est consenti, à compter de la Date de Prise d'Effet du Bail, une franchise de loyer de sept (7) mois.

Le premier loyer sera dû par le Preneur au Bailleur à l'expiration de la période de franchise de loyer susvisée et sera calculé au *pro rata temporis* du trimestre civil en cours.

Néanmoins, toutes les charges, impôts, taxes et accessoires stipulés au Bail seront intégralement dus par le Preneur pendant cette période de franchise de loyer.

Cette franchise est accordée à condition que le Preneur non seulement procède au règlement des charges, impôts, taxes, contributions et redevances aux dates contractuellement prévues, et respecte également l'ensemble des clauses du Bail. À défaut le Preneur sera déchu automatiquement de la franchise de loyer.

ARTICLE CP8 PROVISIONS SUR CHARGES ET TAXES :

Les charges seront appelées et payables d'avance, par provisions trimestrielles en même temps que le Loyer et feront l'objet d'une régularisation annuelle en fonction de l'arrêté des charges.

Pour la première année du Bail à compter de la Date de Prise d'Effet du Bail, la provision annuelle pour charges s'élève à 5.256 euros Hors Taxes, TVA en sus, soit 1.314 € HT par trimestre.

La quote-part de l'Impôt Foncier à la charge du Preneur sera facturée par le Bailleur par provisions trimestrielles en sus en même temps que le Loyer, et fera l'objet d'une régularisation annuelle en fonction de l'avis de taxe foncière annuelle.

Le Bailleur pourra chaque année faire varier le montant de ces provisions en fonction de l'arrêté des charges et de l'avis de taxe foncière annuel.

ARTICLE CP9 EXIGIBILITÉ DU LOYER ET DES CHARGES :

N.I



Le Loyer et les provisions pour charges et pour impôts, contributions, redevances et taxes, sont payables trimestriellement et d'avance le 1^{er} jour de chaque trimestre civil.

En conséquence, le paiement du Loyer et de la provision pour charges et de la provision pour impôts, contributions, redevances et taxes interviendra d'avance, les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre de chaque année.

Ce paiement est effectué par prélèvement sur le compte bancaire du Preneur dont le RIB est remis par le Preneur au Bailleur au jour de la signature du Bail.

ARTICLE CP10 DÉPÔT DE GARANTIE :

Au plus tard le jour de la signature du présent Bail, le Preneur verse au Bailleur la somme de TRENTE-CINQ MILLE DIX (35.010) euros au titre du dépôt de garantie.

Son montant sera réajusté annuellement afin de toujours être égal à trois mois du Loyer annuel de base toutes taxes comprises.

L'actualisation du dépôt de garantie est payable par le Preneur à réception de la demande du Bailleur.

ARTICLE CP11 FRAIS ET HONORAIRES :

Tous les frais et honoraires qui sont ou seront liés à la conclusion du Bail et de ses suites sont à la charge du Preneur.

Notamment, le Preneur remboursera au Bailleur les honoraires de rédaction à hauteur de 1500 euros Hors Taxes (MILLE CINQ CENTS EUROS HORS TAXES), TVA en sus, soit 1800 euros (MILLE HUIT CENTS EUROS) Toutes Taxes Comprises, immédiatement exigibles au jour de la signature du présent Bail.

ARTICLE CP12 LISTE DES ANNEXES :

| | |
|-------------------|--|
| Annexe n°1 | Plan des Locaux Loués, plan de l'EDDV pour la terrasse |
| Annexe n°2 | Inventaire des charges, impôts, contributions, redevances et taxes à la charge du Preneur de l'article L145-40-2 du Code de commerce |
| Annexe n°3 | Etat prévisionnel des travaux envisagés dans les trois années suivant l'acte de l'article L145-40-2 du Code de commerce |
| Annexe n°4 | Notice descriptive |
| Annexe n°5 | Etat des Risques et Pollutions |
| Annexe n°6 | Répartition des charges |

| | |
|-------------------|--|
| | |
| Annexe n°7 | Etat Descriptif de Division en Volumes, cahier des charges d'ASL |
| Annexe n°8 | Délégation de pouvoirs de CODIF |

Fait à Paris, en deux (2) exemplaires originaux

Le 21 avril 2021

Le Preneur

AUX DELICES DE MOZART



Le Bailleur

CODIF
SOCIETE CODIF
11, rue Christophe Colomb - 75008 PARIS
Tél. : 01 55 01 81 99 - Fax : 01 40 45 02 73
SIRET : PAR 775 850 00020 - APE : 6820B



Plan du commerce

Bâtiment C Commerce RDC
Commerce 292.00 m²

Surface utile 292.00 m²
Terrasse 108.09 m²

GT Gaine technique
S Soffite HSP 2,30m env.
PF Porte fenêtre
F Fenêtre

GTL Gaine électrique
PL Placard
RGT Rangement
VR Volet Roulant



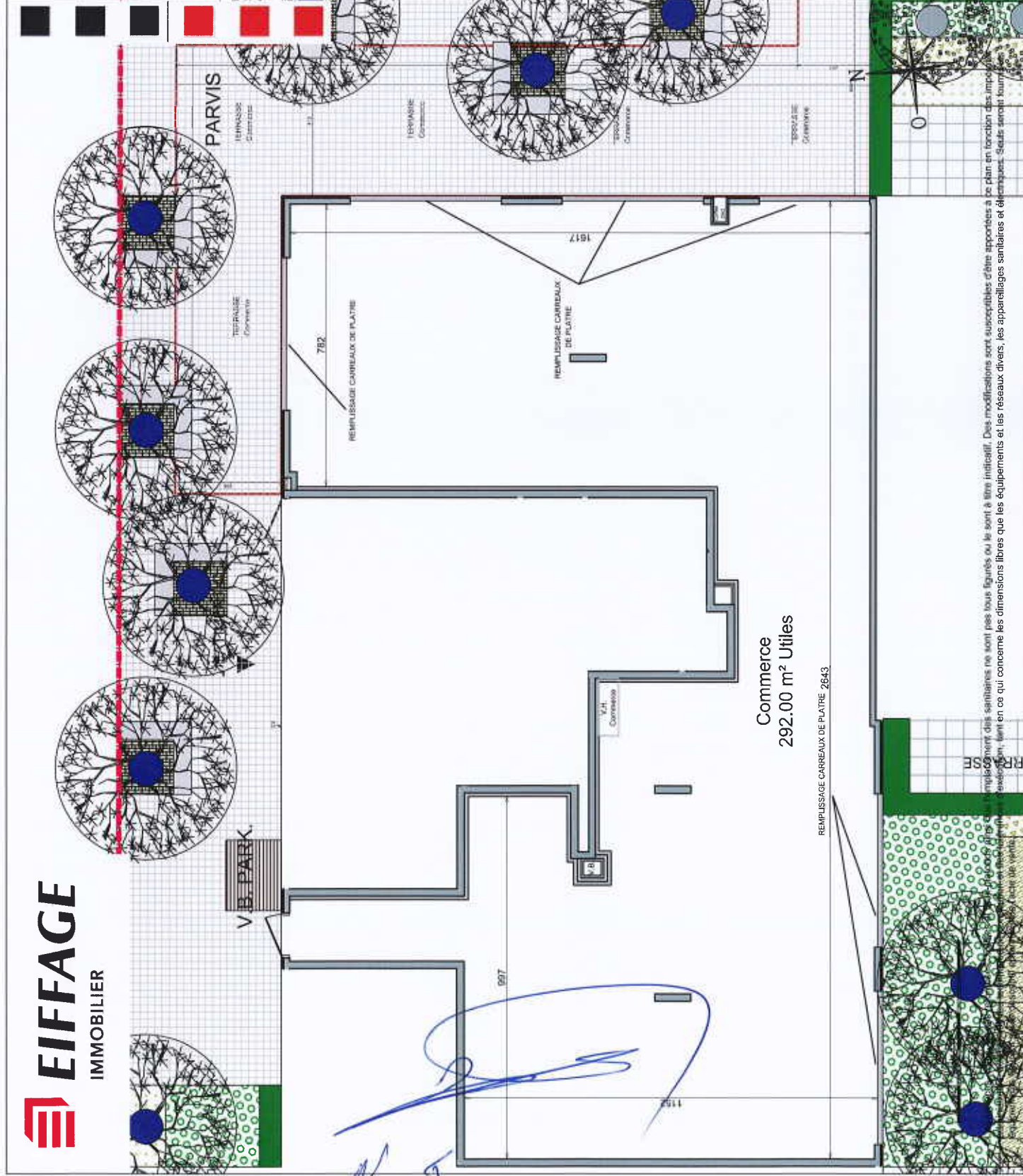
17 FEV. 2020

Plan de Vente



PIERRE ET CEDRIC VIGNERON
& Partenaires
S.A. ARCHITECTURE

Les modifications des sanitaires ne sont pas figurées, ou le sont à titre indicatif. Des modifications sont susceptibles d'être apportées à ce plan en fonction des impératifs de construction, de réglementation, de sécurité, de confort, de performance énergétique, de sécurité incendie, de sécurité sanitaire et d'efficacité.



Commerce
292.00 m² Utiles

REMPLOISSE CARREAUX DE PLATRE : 2643

REZ-DE-CHAUSSEE

à l'altitude Z = 33.00 m N.G.F.

Emprise foncière de la division en volumes définie conformément au plan de masse référencé 161134-16407 indice 2, dressé le 15/03/2017 par le cabinet JOCELYNE FOREST & ASSOCIES, Géomètre-Expert à LEVALLOIS-PERRET.

Limites des volumes - - - - - Limites des fractions de volumes

| | |
|----------------------------------|-------------------------------|
| Volume 1 : Triplonier | Volume 13 : Local technique 4 |
| Volume 2 : Parking | Volume 14 : Local TGBT |
| Volume 3 : Bâtiment A et B | Volume 15 : Local technique |
| Volume 4 : Bâtiment C | Volume 16 : Surplus |
| Volume 5 : Bâtiment D | |
| Volume 6 : Local d'activité 1 | |
| Volume 7 : Local d'activité 2 | |
| Volume 8 : Commerce | |
| Volume 9 : Chauffage bât. 4-B | |
| Volume 10 : Chauffage bât. C-D | |
| Volume 11 : Local transformateur | |
| Volume 12 : Local technique 2 | |

| Fonds Dominant | Fonds Servant | Avenant | Servitude | Description |
|-----------------------|---------------|---------|----------------------------------|--|
| 4-5/N°76-10/1013/1401 | 15 | RdC | Passage piétons | Nécessité des volumes |
| 11 | 3 | RdC | Passage piétons | Accès parties de jardins |
| 2 | 3 / 4 / 5 | RdC | Passage piétons | Accès escaliers parkings par les trilles d'entrées |
| 7 | 6 | RdC | Passage piétons | Accès au parking par l'escalier |
| 7 | 6 | RdC | Passage piétons | Accès pour sortie de secours |
| 8 | 16 | RdC | Servitude d'usage de la terrasse | Utilisation et entretien de la terrasse |

Notes :

- Vue en plan obtenue à partir des plans phase DCE de février 2018, dressés par S.A. D'ARCHITECTURE PIERRE ET CEDRIC VIGNERON & PARTENAIRES, Architectes à Boulogne-Billancourt. (Fichier informatique "PLAN DU DE ETAGE DCE N°2.dwg" transmis le 27 février 2018).

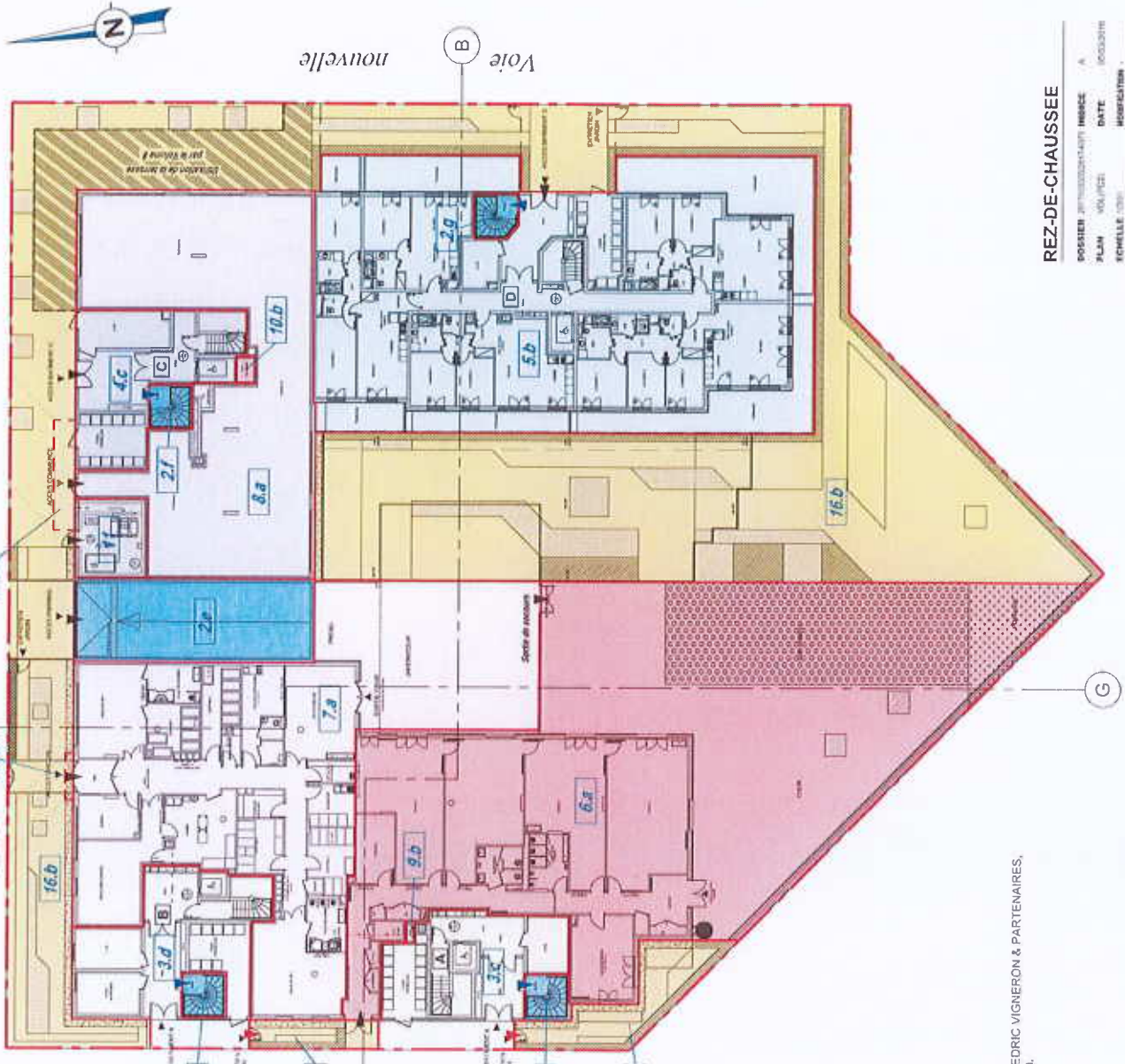
- Ne résulte pas d'un levé régulier.

66 Avenue des Champs Elysées 75008 PARIS
 T +33 (0)1 40 09 69 90 F +33 (0)1 40 09 69 99
 E contact@serrain.fr I www.serrain.fr
 Société membre à l'Ordre des Géomètres-Experts sous le n°2008100014



REZ-DE-CHAUSSEE

| | | |
|---------------------------|--------------|---------|
| POSSIBILITE D'UTILISATION | INDEXE | A |
| PLAN | VOLUME | 000001H |
| ECHELLE | DATE | 000001H |
| | MODIFICATION | |



ANNEXE 2

INVENTAIRE ET REPARTITION DES CHARGES, IMPÔTS, TAXES, CONTRIBUTIONS ET REDEVANCES A LA CHARGE DU PRENEUR ET DU BAILLEUR

(Article L145-40-2 du Code de commerce)

I/ CHARGES INCOMBANT AU PRENEUR

1.1 Charges d'entretien, de remplacement, de réparation et de travaux autres que celles relevant de l'article 606 du Code civil :

Sont à la charge du Preneur toutes les charges de copropriété, les dépenses de remplacement et/ou de réparations et/ou d'entretien, /maintenance totale, réfection, rénovation et renouvellement et/ou de travaux et honoraires y afférents, y compris les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté, dès lors qu'elles ne relèvent pas de l'article 606 du Code civil, portant notamment sur :

- les éléments constituant le clos et le couvert et l'étanchéité de l'immeuble et/ou ensemble immobilier (toiture, toitures terrasses, couvertures, poutres, murs, portes, fenêtres, baies, façades, devantures, verrières etc.) y compris ceux décidés par l'immeuble, et plus généralement les travaux sur l'immeuble votés par la copropriété et/ou l'ASL/AFUL,
- les planchers, plafonds, poutrelles, cloisons, éléments de séparation, grilles,
- les menuiseries intérieures et extérieures,
- les stores, avancées, systèmes de protection, systèmes de fermeture, serrures,
- les canalisations, et réseaux communs notamment le réseau d'éclairage, de sprinklage, de chauffage, de climatisation, d'aération et de ventilation, de chute et d'écoulement des eaux pluviales et usées et du tout à l'égout, conduites, égouts, fosses de l'immeuble, systèmes d'épuration et de filtration,
- les gaines d'extraction,
- les cheminées, gouttières, chenaux, conduits, dispositifs de récupération et/ou d'évacuation des eaux pluviales, caniveaux,
- les éléments de chauffage, de refroidissement, de ventilation, de climatisation, d'assainissement d'air, de production de fluides, combustibles et d'énergie (eau, gaz, électricité), systèmes de filtrations des fluides, machineries,
- les modifications et travaux prescrits par l'autorité administrative, y compris ceux visant à éliminer des risques sanitaires, d'hygiène et de sécurité,
- les équipements tels que les tapis, éléments de décoration, matériels d'entretien, équipements électriques, les vides ordures et tout système d'élimination des déchets, les locaux « Courants forts », « Eau » et local transformateur ainsi que les escalier, palier et couloir communs et toutes leurs parties accessoires (ravalement, revêtement, éclairage...) desservant lesdits locaux, composteurs, emplacements pour stationnements de voitures y compris les voitures électriques, motos, vélos, locaux poubelles, stockage et élimination de déchets, sécurité-incendie (centrales de détection, désenfumage), signalétiques communes verticales et horizontales, bassin de rétention, pompe

de relevage poteaux de sécurité-incendie, clôtures, des jardinières, des protections anti-béliers voiries,

- les locaux sanitaires, de stockage, d'entreposage ou réserve, les locaux à usage commun, les éléments d'équipements communs,
- les monte-charges, nacelles,
- les interphones, visiophones, téléphones de l'immeuble et tout dispositif de communication, d'ouverture, de codage, de sécurité et de gardiennage, alarme,
- les revêtements des murs, plafonds et sols,
- les espaces verts et fournitures y afférentes, végétation, cours intérieures, aire de jeux, bassins, fontaines, aires de stationnement, parkings, voies de circulation et leurs abords.

L'entretien et/ou les remplacements et/ou les réparations et/ou les travaux s'entendent de :

- ceux nécessaires dans les parties privatives occupées par le Preneur
- ceux réalisés dans les parties communes de l'immeuble et leurs éléments d'équipement, pour la quote-part attachée aux locaux loués
- ceux actuels et futurs

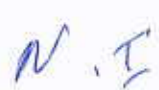
1.2 Charges liées aux services collectifs :

Sont à la charge du Preneur toutes les dépenses actuelles ou futures entraînées par les services collectifs de l'Immeuble et/ou l'ensemble immobilier pour la quote-part attachée aux locaux loués, hors ascenseurs, portant notamment sur :

- les frais d'éclairage, d'eau, de chauffage, de ventilation (climatisation, réfrigération), les fluides de toute nature
- les frais de personnel d'entretien et de nettoyage de l'ensemble immobilier et des parties communes et fournitures correspondantes pour la quote-part attachée aux locaux loués
- les frais de gardiennage/contrat de télésurveillance de l'ensemble immobilier et des parties communes pour la quote-part attachée aux locaux loués
- les frais liés à la collecte des déchets, à l'achat ou la location de containers pour la quote-part attachée aux locaux loués
- les frais de vérification et maintenance de la conformité des installations de distribution ou d'évacuation de fluides de l'ensemble immobilier et des parties communes pour la quote-part attachée aux locaux loués
- les charges de copropriété, honoraires du Syndic, et le cas échéant les charges et honoraires d'ASL/AFUL, pour la quote-part attachée aux locaux loués et aux emplacements de stationnement loués, frais de gestion et de fonctionnement de l'ASL/AFUL.

En outre, le Preneur aura à sa charge un honoraire forfaitaire de 5 % Hors Taxes du Loyer annuel Hors Taxes au titre des honoraires de gestion technique, administrative et juridique des Locaux Loués.

1.3 Travaux prescrits par l'administration :



Sont à la charge du Preneur tous les travaux quelle qu'en soit la nature prescrits ou requis par l'autorité administrative, y compris ceux devant être réalisés sur injonction de l'autorité administrative, relatifs à l'hygiène, la salubrité, la sécurité, l'environnement et notamment la performance énergétique (en ce compris les économies d'énergie) ou autres, portant tant sur l'intérieur des locaux loués que sur l'extérieur des locaux loués, et/ou l'immeuble et/ou ensemble immobilier, qu'ils soient la conséquence de prescriptions existantes ou à venir et, ce dès lors qu'ils ne relèvent pas des grosses réparations de l'article 606 du Code civil.

En outre, doivent être également supportées par le Preneur les dépenses de ravalement prescrit ou non par une autorité administrative à l'exception de celles qui relèvent des grosses réparations de l'article 606 du Code civil.

1.4 Travaux de mise en conformité :

Sont à la charge du Preneur tous les travaux rendus nécessaires afin de mettre en conformité tant l'intérieur des Locaux Loués que l'extérieur des Locaux Loués et/ou l'immeuble et/ou ensemble immobilier avec la réglementation actuelle et future, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, l'environnement et notamment la performance énergétique (en ce compris les économies d'énergie, la sécurité, la police, la réglementation du travail et de l'urbanisme, les moyens de lutte contre l'incendie, l'hygiène, les établissements recevant du public et autres, et ce dès lors que lesdits travaux ne relèvent pas des grosses réparations de l'article 606 du Code civil.

En outre, le Preneur s'engage à effectuer à ses frais exclusifs tous les travaux qui pourraient être prescrits ou requis par les autorités administratives, ou en considération du commerce exercé dans les Locaux Loués, ou qui pourraient s'avérer utiles pour réaliser des économies, de même que les travaux de ravalement prescrits ou non par une autorité administrative, de traitement et d'évacuation des fumées, de sécurité incendie, d'aménagement des accès et tous ceux, le cas échéant, notamment nécessaires pour le respect de la réglementation des établissements recevant du public, dès lors qu'ils ne relèvent pas des grosses réparations de l'article 606 du Code civil, tels que prévus dans l'inventaire annexé au Bail.

1.5 Autres :

Incombent au Preneur :

- Toutes ses consommations personnelles notamment d'eau, d'électricité, de chauffage et de refroidissement, de téléphone ;
- Toutes les charges de ville, de police, d'assainissement et de voirie actuelles ou à venir ;
- Les primes d'assurances souscrites par le Bailleur relatives aux Locaux Loués et/ou l'Immeuble et/ou l'ensemble immobilier et à sa responsabilité civile ou, si l'ensemble immobilier comprend plusieurs occupants, sa quote-part de la prime afférente à la police souscrite par le Bailleur et/ou le Crédit-bailleur.

II/ IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES INCOMBANT AU PRENEUR

2.1 Impôts, taxes et redevances dont le redevable légal est le Preneur :

 N.I

Sont à la charge du Preneur tous les impôts, taxes, et redevances actuels et futurs dont le redevable légal est le locataire.

2.2 Impôts, taxes et redevances liés à l'usage des Locaux Loués ou de l'Immeuble :

Sont à la charge du Preneur tous les impôts, taxes, et redevances actuels ou futur ou de substitution liés à l'usage des Locaux Loués et ceux liés à l'usage de l'immeuble et/ou ensemble immobilier ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement tels que notamment :

- Taxes, redevances et charges d'enlèvement des ordures ménagères ;
- Taxes, redevances et charges relatives à l'enlèvement et la gestion des déchets spécifiques liés à ses activités ;
- Taxe de balayage et ses contributions personnelles et mobilières ;
- Taxe redevances et charges de voiries et d'urbanisme ;
- Taxe d'écoulement à l'égout ;
- Taxes, redevances et charges sur l'eau ;
- Taxes, redevances et charges sur les fluides et sources d'énergie ;
- Taxes, redevances et charges sur le coût de location des conteneurs de déchets ménagers et/ou d'activités ;
- La taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux et de stationnement, les locaux commerciaux, et les locaux de stockage (TSBCS) (art.231 ter du CGI) ;
- Les redevances, taxes ou impôts liés à l'existence et / ou à l'utilisation des parkings ;
- La taxe spéciale d'équipement au profit de l'établissement Public « Société du Grand Paris » ;
- Les taxes forfaitaires sur le produit de certaines valorisations de région.

De manière générale, tous les impôts, taxes, redevances, charges et impositions actuelles ou futures liées à l'exploitation et l'occupation des Locaux Loués et/ou l'immeuble et/ou ensemble immobilier et aux services y attachés, ainsi que les frais de gestion et/ou rôle afférents à ces taxes et impôts qui seront appelés séparément et soumis pareillement à la TVA, laquelle sera supportée par le Preneur.

En outre, le Preneur remboursera au Bailleur toutes nouvelles contributions, taxes, augmentations ou substitution d'impôts, taxes et redevances pouvant être créées, en cours de bail, quand bien même ces contributions, impôts, taxes et redevances seraient légalement mis à la charge du Bailleur, dès lors que ceux-ci seraient liés à l'usage des Locaux Loués et/ou de l'Immeuble et/ou ensemble immobilier ou un service dont le Preneur bénéficierait directement ou indirectement.

2.3 Autres impôts, taxes et redevances :

Sont également supportés par le Preneur :

- Taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ;
- Taxe pour les frais de la chambre du Commerce et de l'Industrie ;
- Taxe municipale ;
- Taxe d'aménagement et annexes en cas de création de surfaces nouvelles à l'intérieur des locaux loués ;
- Les prélèvements d'assiette et de recouvrement.

N. I



III/ LISTE DES CHARGES, TRAVAUX, IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES SUPPORTES PAR LE BAILLEUR

- Les grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil et les honoraires y afférents à l'exception des travaux d'embellissement ;
- Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent ;
- Les impôts, taxes et redevances dont le redevable légal est le Bailleur dès lors qu'ils ne sont pas liés à l'usage des Locaux Loués ou de l'Immeuble ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement ;
- La Contribution Economique Territoriale (CET) ;
- Les honoraires de gestion des loyers de l'Immeuble ;
- Les charges, travaux, impôts, taxes et redevances relatifs aux locaux vacants de l'Immeuble ou imputables à d'autres locataires.

Fait à Paris
Le 21/04/2021
En 2 exemplaires

Le PRENEUR



Le BAILLEUR



SOCIETE CODIF
11, rue Christophe Colomb - 75008 PARIS
Tél: 01 55 04 81 00 - Fax: 01 42 15 62 23
SIRET: 808 775 050 00070 - APE: 6820

IMMEUBLE SIS :

25 rue de Mozart
92110 CLICHY

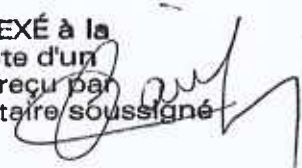
TRAVAUX PREVISIONNELS DU BAILLEUR ET/OU L'ASL SUR LES LOCAUX ET/OU L'ENSEMBLE IMMOBILIER LORS DES 3 PROCHAINES ANNEES

| Travaux 2021 | | | | | | |
|------------------------|----------------|--------|------------|-------|--------|--------------|
| HT | MONTANT GLOBAL | | Tantièmes* | | CODIF | OBSERVATIONS |
| | TVA | TTC | Prop. | Total | | |
| TRAVAUX DE COPROPRIETE | | | | | | |
| NEANT | | | | | | |
| TRAVAUX BAILLEUR | | | | | | |
| NEANT | | | | | | |
| 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | | | 0,00 € | |

| Travaux 2022 | | | | | | |
|------------------------|----------------|--------|------------|-------|--------|--------------|
| HT | MONTANT GLOBAL | | Tantièmes* | | CODIF | OBSERVATIONS |
| | TVA | TTC | Prop. | Total | | |
| TRAVAUX DE COPROPRIETE | | | | | | |
| NEANT | | | | | | |
| TRAVAUX BAILLEUR | | | | | | |
| NEANT | | | | | | |
| 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | | | 0,00 € | |

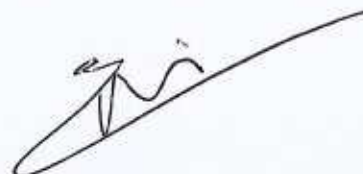
| Travaux 2023 | | | | | | |
|------------------------|----------------|--------|------------|-------|--------|--------------|
| HT | MONTANT GLOBAL | | Tantièmes* | | CODIF | OBSERVATIONS |
| | TVA | TTC | Prop. | Total | | |
| TRAVAUX DE COPROPRIETE | | | | | | |
| NEANT | | | | | | |
| TRAVAUX BAILLEUR | | | | | | |
| NEANT | | | | | | |
| 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | | | 0,00 € | |

Lot volume n° 8 :
 *Charges communes générales = 3/102
 Surface = 292 m²



Notice descriptive

Prévue par l'article R. 261-13 CCH



OPUS ONE
Rue Mozart

COMMERCE

Date : Juin 2020

Vw 

Vv 

1 – PREAMBULE - GENERALITES

La présente notice a pour objet de définir les conditions techniques et les prestations avec lesquelles sera construit le programme immobilier.

Les termes de « Maître d'Ouvrage » désigneront la société EIFFAGE IMMOBILIER.

La construction sera conforme à :

Aux lois et réglementations en vigueur à la date de dépôt du permis de construire

A la réglementation thermique 2012

Aux exigences de la certification NF HABITAT HQE niveau Excellent 3* sur le respect de l'Environnement délivrée par Cerqual.

Seront admises de plein droit toutes les modifications de structure et d'agrément apportées par l'Architecte ou le Maître d'œuvre d'exécution, au cours des travaux ayant pour but de résoudre un problème technique ou réglementaire, de répondre aux exigences pour l'obtention de la certification visées ou de compléter et parfaire l'harmonie de la construction

Les dimensions des locaux et surfaces à considérer sont celles prévues au plan annexé, sous réserve du caractère schématique de ces plans et tel qu'indiquées sur celui-ci.

Le bâtiment et ses abords seront conçus et construits conformément aux Normes et Règlements en vigueur à la date du dépôt du Permis de Construire.

Le local brut quant à lui sera livré conformément aux dispositions ci-après.

L'acquéreur devra mettre en œuvre tous compléments permettant de respecter les dispositions législatives et réglementaires en vigueur à la date du dépôt du permis de construire, notamment en ce qui concerne les accès, la stabilité au feu de l'ossature, le degré coupe-feu des parois horizontales et verticales.

Les dimensions du local sont celles prévues aux plans annexés sous réserve du caractère schématique de ces plans avec une tolérance de 5% sur la surface.

L'acquéreur devra fournir dans un délai de 3 mois à compter de la signature du contrat de réservation l'ensemble des réservations et éléments spécifiques à son exploitation susceptible d'avoir une incidence sur le gros œuvre de l'immeuble. Faute d'avoir fourni ces éléments en temps et en heure toutes les reprises et aménagements spécifiques lui seront facturés et pourront avoir une incidence sur son délai de livraison.



1. – DESCRIPTION DES OUVRAGES

1.1. Structure

Le local a une structure en béton armé, de résistance au feu compatible avec les règlements de sécurité. Sauf indication contraire ci-après cette structure est livrée brute de décoffrage.

1.1.1. Parois verticales

Les parois périmétriques séparatives du local sont, suivant leur localisation, constituées de voiles de béton armé ou de maçonnerie de parpaings rejointoyés avec des épaisseurs permettant de respecter la réglementation acoustique.

- . Seuls seront livrés les murs périphériques et les ouvrages porteurs, les cloisons intérieures sont à la charge du preneur.
- . Les parois livrées en maçonnerie d'agglomérés seront rejointoyées. Il n'est pas prévu d'isolation sur les parois périmétriques.
- . Les parois livrées en béton seront livrées brutes de décoffrage. Elles seront ragrées à parement soigné si l'état de surface livré le nécessite.
- . Les parois livrées respecteront les contraintes suivantes en matière d'isolement au feu :
 - Coupe-feu 1 heures pour les locaux techniques par rapport aux autres locaux du magasin
 - Coupe-feu 1 heures avec autres locaux (transmission latérale)

Tous compléments permettant d'atteindre les degrés Coupe-feu spécifiques au type de commerce de l'acquéreur est à sa charge et devra être mis en œuvre.

- . Les façades hors vitrines seront livrées terminées extérieurement : revêtements définitifs conformément aux prescriptions réglementaires et au permis de construire.
- . En l'attente de mise en œuvre des châssis et vitrines à la charge de l'acquéreur, des cloisons de fermetures en carreaux plâtre (hauteur 2m) seront mises en œuvre par le vendeur. Une porte provisoire avec canon et serrure sera également installée par le vendeur pour permettre l'accès au volume brut livré.
- . Les châssis et façades des vitrines, à la charge de l'acquéreur, devront respecter la conception figurant au permis de construire.

1.1.2. Planchers

Le plancher bas est en béton armé, pouvant recevoir une charge d'exploitation maximale de 500 kg/m² plus le poids mort de la chape éventuelle. Sa conception lui assure un degré coupe-feu de 2 heures avec les locaux du 1er sous-sol.

Il sera livré brut de béton avec un décaissé de 20 cm pour permettre la pose d'une chape thermique compris isolant selon études thermiques.

Le niveau de la surface de vente sera prévu pour être en niveau fini, à 2 cm maximum d'écart avec la voirie extérieure.

Le plancher haut du local est en béton armé, muni des poutres nécessaires à la tenue de la structure. Sa conception lui assure un degré coupe-feu de 1 heure avec protection thermique rapportée permettant d'isoler les logements du local brut à la charge du vendeur.
La surcharge autorisée sous plafond est de 30 kg/m².

1.1.3. Hauteurs libres

Les hauteurs libres sont celles définies par les plans annexés.
Elles s'entendent du niveau du sol fini tel que prévu au plans de vente à la sous face du plancher haut.

1.2. Etanchéité

Le local sera livré hors d'eau. Dans le cas où la façade des commerces serait réalisée en retrait des murs de sous-sol par l'acquéreur, celui-ci devra prévoir à ses frais l'étanchéité sur cette partie en retrait.

1.3. Isolations

L'isolation thermique des parois verticales sur l'extérieur et sur les locaux non chauffés contigus, est à la charge de l'acquéreur.

La protection thermique des locaux habités au-dessus du présent local sera assurée par un isolant en sous face du plancher haut des commerces à la charge du vendeur.

La protection thermique des locaux habités situés sur le pourtour du local sera réalisée par le vendeur. Les protections thermiques réalisées par le vendeur dans le local devront être conservées par l'acquéreur.

1.4. Traversées du local

Des ouvrages, strictement indispensables au fonctionnement du bâtiment et aux logements des niveaux supérieurs, pourront traverser le volume vendu sans que l'acquéreur puisse s'y opposer ou prétendre à indemnité, notamment les canalisations de fluides, gaines d'air, réseaux d'eau pluviales, d'eaux usées, fourreaux téléphoniques, réseaux de protection incendie et réseaux de la chaufferie.

Ils pourront :

Soit cheminer en plafond pour rejoindre les gaines techniques par le chemin de câble qui arrivera jusqu'au carottage.

Soit descendre au travers du local dans les gaines prévues à ce effet et mentionnées sur les plans.

Dans tous les cas le respect de la réglementation incendie de ces ouvrages est à la charge du vendeur.

1.5. Châssis, Façades et enseignes

2.2.1 Façades des locaux, menuiseries extérieures et vitrines



N.I

Les châssis et façades des locaux bruts seront réalisés par l'acquéreur sur la base des plans de permis de construire. Elles devront avoir été présentées au préalable et pour avis à l'Architecte de l'opération et répondre aux spécificités du PLU de la Ville de CLICHY en vigueur.

Dans le cas où l'acquéreur ou son preneur souhaiterait installer au droit du bandeau ou en applique des façades des enseignes, elles devront avoir été présentées au préalable et pour avis à l'Architecte de l'opération et être en conformité avec le règlement de copropriété ainsi que le PLU de la Ville de CLICHY en vigueur.

Il devra en outre avoir obtenu toutes les autorisations administratives nécessaires à la mise en place des façades vitrines et enseignes, avant le début de ses travaux d'aménagement.

2.2.1 Occultations intérieures et extérieures / Rideaux métalliques / Grilles de défenses

Sans objet concernant le vendeur. Occultations, rideaux métalliques et grilles de défense à la charge de l'acquéreur sur la base des plans de permis de construire. Elles devront avoir été présentées au préalable et pour avis à l'Architecte de l'opération.

En cas d'installation de rideaux métalliques, les caissons ne devront pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

1.6. Alimentation eau

Branchement pour le commerce dimensionné par l'Acquéreur dans le local Eau Froide. Liaison entre le compteur et une vanne en attente à la charge du Vendeur.

1.7. Evacuation Eaux usées, Eaux vannes

Il sera prévu conformément à l'implantation indiquée sur le plan de vente une attente pour eaux usées et une attente pour eaux vannes (culottes bouchonnées de diamètre 100 mm) raccordées au réseau d'assainissement de la copropriété.

1.8. Electricité – Branchement basse tension.

Le vendeur a dimensionné son installation en considérant une puissance approximative de **40KVA** selon bilan de puissance remis au permis de construire. Cette hypothèse a été émise suivant la configuration et surface du local dans le cadre du PC.

Dans ce cas, la puissance étant supérieure à 36 KVA, un emplacement pour comptage tarif jaune et coffret de coupure dédié au commerce a été prévu en façade du bâtiment (Accession), et suivant plan de branchement et raccordement concessionnaire du dépôt de PC.

Dans le cas d'un besoin de puissance inférieure à 36 KVA (petits locaux sans besoin spécifiques) l'alimentation pourra être réalisée par un tarif bleu sur l'alimentation générale de l'immeuble ou sur le coffret indépendant dédié au local.

Cette option ne pourra plus être modifiée après la signature des présentes.

La demande de raccordement devra être faite par l'acquéreur auprès d'ERDF en tenant compte de la puissance qu'il nécessite et du délai de raccordement.



La pose du compteur EDF et les frais s'y rattachant sont à la charge de l'acquéreur.

1.9. Ventilation – Réserve pour climatisation

Il est prévu par le vendeur pour desservir les locaux bruts de l'acquéreur, une gaine débouchant en toiture de l'immeuble y compris souches, relevés d'étanchéité et fermeture provisoire en toiture. Cette gaine maçonnée (suivant plan) est prévue et est positionnée sur le plan du local brut. L'installation des éléments techniques nécessaires dans cette gaine est à la charge de l'acquéreur.

1.1. Equipements de Ventilation, Désenfumage.

Gaine maçonnée de ventilation haute, sans dévoiement, libre de toute hauteur. Tubage et clapet coupe-feu à la charge de l'acquéreur.

1.2. Mesures conservatoires pour Climatisation

Des groupes de climatisation pourront être installés en terrasse haute et reliés aux locaux commerciaux au travers des gaines techniques, l'ensemble étant à la charge de l'acquéreur. Tout éléments en toitures devra être dissimulé par un dispositif à la charge de l'acquéreur et à soumettre à l'approbation de l'Architecte de l'opération.

NB :

- Les installations de climatisation devront être spécifiées par l'acquéreur au vendeur avant la construction afin de lui permettre de prévoir ou d'adapter ses ouvrages en conséquence.
- La charge financière de l'installation et du raccordement des groupes de climatisation est à la charge de l'acquéreur.
- Dans tous les cas les installations devront respecter la réglementation acoustique de manière à ne pas créer de nuisances pour les habitants de l'immeuble et du voisinage.

1.10. Téléphone – Télévision

Les demandes d'abonnement sont à la charge de l'acquéreur.

1.11. Gaz

Le projet ne prévoit pas de coffret gaz dédié au Commerce, ce dernier sera à la charge de l'acquéreur, y compris vanne de détente. De même, les systèmes de production de chauffage et ECS (équipements et local technique) devront être étudiés et installés par le futur acquéreur.

1.12. Plans et Dossier de récolement

S.O

1.13. Aménagements intérieurs.

En option sur demande spécifique.



oooOOOooo



Etat des Risques et Pollutions

En application des articles L125-5 à 7 et R125-26 du code de l'environnement.

Commande n° 4570352

Mode **COMMANDE ADRESSE*****

Réalisé par un expert Preventimmo

Pour le compte de FONCIÈRE PATRIMONIA

Date de réalisation : 13 avril 2021 (Valable 6 mois)

Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral :

N° DCPAT-2020-85 du 28 juillet 2020.

REFERENCES DU BIEN

Adresse du bien

25 Rue Mozart - rue Willy Brandt
92110 Clichy

Bailleur

Société CODIF - COMMERCE DEVELOPPEMENT ILE DE FRANCE

Locataire

Aux Delices de Mozart



SYNTHESE

A ce jour, la commune est soumise à l'obligation d'Information Acquéreur Locataire (IAL). Une déclaration de sinistre indemnisé est nécessaire.

| Votre commune | | | | Votre immeuble | | |
|---|--|----------------------|------------|----------------|---------|------|
| Type | Nature du risque | Etat de la procédure | Date | Concerné | Travaux | Réf. |
| PPRn | Inondation Débordement lent (de plaine) | approuvé | 09/01/2004 | non | non | p.5 |
| SIS | Pollution des sols | approuvé | 06/02/2018 | non | - | p.5 |
| SIS | Pollution des sols | approuvé | 26/03/2019 | non | - | p.5 |
| Zonage de sismicité : 1 - Très faible** | | | | non | - | - |
| Zonage du potentiel radon : 1 - Faible*** | | | | non | - | - |

* Secteur d'Information sur les Sols.

** Zonage sismique de la France d'après l'annexe des articles R563-1 à 8 du Code de l'Environnement modifiés par les Décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010 (nouvelles règles de construction parasismique - EUROCODE 8).

*** Situation de l'immeuble au regard des zones à potentiel radon du territoire français définies à l'article R.1333-29 du code de la santé publique modifié par le Décret n°2018-434 du 4 juin 2018, délimitées par l'Arrêté interministériel du 27 juin 2018.

| Informations complémentaires | Zone |
|------------------------------|--------------|
| Plan d'Exposition au Bruit* | Non concerné |

* Information cartographique consultable en mairie et en ligne à l'adresse suivante : <https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb>

*** En mode COMMANDE ADRESSE, l'utilisateur est responsable de la localisation et l'expert Preventimmo de la détermination de l'exposition aux risques.

L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmo.

Copyright 2007-2017 Kinaxia. Tous droits réservés. Les noms et marques commerciaux appartiennent à leurs propriétaires respectifs.

SOMMAIRE

| | |
|--|---|
| Synthèse..... | 1 |
| Imprimé officiel..... | 3 |
| Procédures ne concernant pas l'immeuble..... | 4 |
| Déclaration de sinistres indemnisés..... | 6 |
| Prescriptions de travaux, Documents de référence, Conclusions..... | 7 |
| Annexes..... | 8 |


N. I.

Etat des Risques et Pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et pollution des sols

en application des articles L.125-5 à 7, R.125-26, R.563-4 et D.563-8-I du Code de l'environnement et de l'article L.174-5 du nouveau Code minier

1. Cet état, relatif aux obligations, interdictions, servitudes et prescriptions définies vis-à-vis des risques naturels, miniers ou technologiques concernant l'immeuble, est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° DCPAT-2020-85 du 28/07/2020

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

Document réalisé le : 13/04/2021

2. Adresse

25 Rue Mozart - rue Willy Brandt
92110 Clichy

3. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques naturels [PPRn]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **prescrit** oui non X
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **appliqué par anticipation** oui non X
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **approuvé** oui non X
Les risques naturels pris en compte sont liés à : *(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)*

Inondation **Crue torrentielle** **Remontée de nappe** **Submersion marine** **Avancée**
Mouvements de terrain **Artificialisation** **Érosion** **Érosion éolienne** **Érosion glaciaire**
Feu de forêt **Spéléologie**

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRn oui non X
Si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR naturel ont été réalisés oui non

4. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques miniers [PPRm]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm **prescrit** oui non X
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm **appliqué par anticipation** oui non X
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm **approuvé** oui non X
Les risques miniers pris en compte sont liés à : *(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)*

Risque minier **Artificialisation** **Étalement** **Travaux** **Travaux de sol**
Pollution des sols **Pollution des eaux** **Autre**

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRm oui non X
Si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR minier ont été réalisés oui non

5. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques technologiques [PPRT]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT **approuvé** oui non X
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT **prescrit** oui non X
Les risques technologiques pris en compte sont liés à : *(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)*

Risque industriel **Risque nucléaire** **Site de stockage** **Site militaire** **Projet**

L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement oui non X
L'immeuble est situé en zone de prescription oui non X
Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés oui non
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 oui non

6. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application des articles R.563-4 et D.563-8-I du code de l'environnement modifiés par l'Arrêté et les Décrets n°2010-1254 / 2010-1255 du 22 octobre 2010.

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité : **Très faible zone 1** X

7. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte du potentiel radon

en application des articles R125-23 du code de l'environnement et R133-29 du code de la santé publique, modifiés par le Décret n°2018-434 du 4 juin 2018

L'immeuble se situe dans une Zone à Potentiel Radon : **Significatif zone 3** **faible avec niveau de transfert zone 2** **Faible zone 1** X

8. Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe naturelle

L'information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente oui non

9. Situation de l'immeuble au regard de la pollution des sols

L'immeuble est situé dans un Secteur d'Information sur les Sols (SIS) oui non X
Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral DCPAT-2019-46 du 26/03/2019 portant création des SIS dans le département

Parties concernées

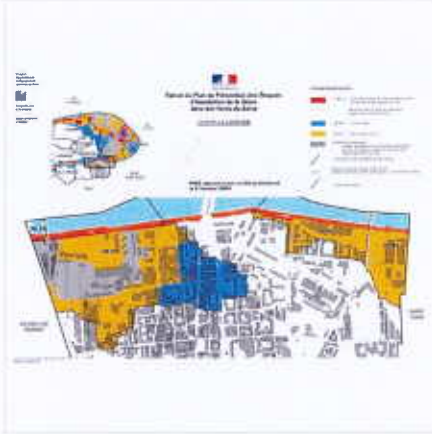
Baillieur Société CODIF - COMMERCE DEVELOPPMENT ILE DE FRANCE *[Signature]* à Paris le 21/04/2021.
Locataire Aux Délices de Mozart *[Signature]* à Paris le 21/04/2021.

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 le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

Cartographies ne concernant pas l'immeuble

Au regard de sa position géographique, l'immeuble n'est pas concerné par :

Le PPRn Débordement lent (de plaine), approuvé le 09/01/2004

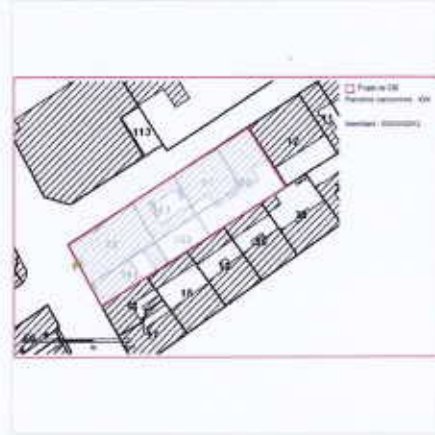


Le SIS Pollution des sols, approuvé le 06/02/2018





SIS Pollution des sols, approuvé le 06/02/2018 (suite)



Le SIS Pollution des sols, approuvé le 26/03/2019



Déclaration de sinistres indemnisés

en application des articles L 125-5 et R125-26 du Code de l'environnement

Si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à des événements ayant eu pour conséquence la publication d'un arrêté de catastrophe naturelle, cochez ci-dessous la case correspondante dans la colonne "Indemnisé".

Arrêtés CATNAT sur la commune

| Risque | Début | Fin | JO | Indemnisé |
|---|------------|------------|------------|--------------------------|
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 15/01/2018 | 05/02/2018 | 15/02/2018 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 28/05/2015 | 05/06/2016 | 16/06/2016 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 25/12/1999 | 29/12/1999 | 30/12/1999 | <input type="checkbox"/> |
| Mouvement de terrain | | | | |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 30/05/1999 | 30/05/1999 | 20/10/1999 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 31/05/1992 | 01/06/1992 | 16/01/1993 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 06/07/1987 | 07/07/1987 | 16/01/1988 | <input type="checkbox"/> |

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur internet, le portail dédié à la prévention des risques majeurs : www.prim.net

Préfecture : Nanterre - Hauts-de-Seine
Commune : Clichy

Adresse de l'immeuble :
25 Rue Mozart - rue Willy Brandt
92110 Clichy
France

Etabli le : 21/04/2021

Bailleur : **SOCIETE CODIF**
11, rue Christophe Colomb - 75008 PARIS
Tél. 01.35.44.81.80 - Fax. 01.40.15.62.23
SIRET : 808 775 050 00020 - APE : 6820B
Société CODIF - COMMERCE DEVELOPPEMENT ILE DE FRANCE

Locataire :



Aux Delices de Mozart



Prescriptions de travaux

Aucune

Documents de référence

Aucun

Conclusions

L'Etat des Risques délivré par FONCIÈRE PATRIMONIA en date du 13/04/2021 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°DCPPAT-2020-85 en date du 28/07/2020 en matière d'obligation d'Information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.

Selon les informations mises à disposition dans le Dossier Communal d'Information, le BIEN n'est concerné par aucun risque réglementé.

Sommaire des annexes

- > Arrêté Préfectoral n° DCPAT-2020-85 du 28 juillet 2020
- > Cartographie :
 - Cartographie réglementaire de la sismicité

A titre indicatif, ces pièces sont jointes au présent rapport.



PREFET DES HAUTS-DE-SEINE

Arrêté préfectoral DCPAT n° 2020- 85 du 28 JUIL. 2020 relatif à l'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers sur les risques naturels, miniers et technologiques majeurs sur la commune de Clichy-la-Garenne.

LE SECRETAIRE GENERAL CHARGE DE L'ADMINISTRATION
DE L'ETAT DANS LE DEPARTEMENT
CHEVALIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MERITE

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'environnement, notamment les articles L. 125-5, L. 125-6, L. 125-7 et R. 125-23 à R. 125-27 ;

Vu le décret du 23 août 2016, portant nomination de M. Pierre SOUBELET en qualité de préfet des Hauts-de-Seine (hors classe) ;

Vu le décret du 22 août 2017 portant nomination de Monsieur Vincent BERTON sous-préfet, en qualité de secrétaire général de la préfecture des hauts-de-Seine ;

Vu le décret n° 2018-434 du 4 juin 2018 qui a modifié l'application de l'information acquéreur/locataire sur les secteurs d'information sur les sols (SIS) ;

Vu le décret du 21 avril 2020 portant admission à la retraite de Monsieur Pierre SOUBELET, préfet des Hauts-de-Seine, à compter du 6 juillet 2020 ;

Vu l'arrêté ministériel du 19 mars 2013 modifiant l'arrêté du 13 octobre 2005 portant définition du modèle d'imprimé pour l'établissement de l'état des risques naturels et technologiques ;

Vu l'arrêté ministériel du 18 décembre 2017 modifiant l'arrêté du 19 mars 2013 portant définition du modèle d'imprimé pour l'établissement de l'état des risques naturels et technologiques ;

Vu l'arrêté préfectoral DDE/GEP n° 2006/065 du 7 février 2006 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels, miniers et technologiques sur la commune de Clichy-la-Garenne, modifié par l'arrêté préfectoral DRIEA IDF 2011-2-089 du 15 septembre 2011,

Vu les arrêtés préfectoraux des 6 février 2018 et 26 mars 2019 relatifs à la mise en place des SIS sur la commune de Clichy-la-Garenne,

Vu l'arrêté préfectoral 2017-94 du 26 avril 2017 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels, miniers et technologiques majeurs des Hauts-de-Seine ;

N. I

Considérant qu'en cas de vacance du poste de préfet, l'intérim est assuré par le secrétaire général de la préfecture, conformément à l'article 45 du décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié ;

Considérant l'obligation d'information prévue aux I et II de l'article L. 125-5 du code de l'environnement ;

Considérant l'obligation d'intégrer les SIS dans l'arrêté préfectoral relatif à l'information acquéreur/locataire, prévue à l'article R. 125-24-1. 3° du code de l'environnement ;

Sur proposition du secrétaire général chargé de l'administration de l'État dans le département,

ARRÊTE

Article 1 : La commune de Clichy-la-Garenne est exposée aux risques naturels d'inondation par débordement de la Seine et comprend un ou plusieurs secteurs d'information sur les sols (SIS).

Article 2 : Les éléments nécessaires à l'établissement de l'état des risques naturels, miniers et technologiques pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers, prévu aux articles L. 125-5 et L. 125-6 du code de l'environnement, sont consignés dans le dossier communal d'Information Acquéreurs-Locataires annexé au présent arrêté.

Ce dossier communal d'Information Acquéreurs-Locataires est constitué des pièces suivantes :

- d'une fiche de synthèse listant les risques naturels prévisibles et technologiques recensés sur le territoire de la commune et les documents de référence attachés,
- de la carte du périmètre réglementaire du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine dans les Hauts-de-Seine pour la commune de Clichy-la-Garenne.

La liste des SIS présents sur la commune de Clichy-la-Garenne est disponible sur le site www.georisques.gouv.fr.

Ce dossier et les documents de référence attachés sont librement consultables en mairie de Clichy-la-Garenne et en préfecture des Hauts-de-Seine.

Le dossier d'information est accessible sur le site internet de la direction régionale et interdépartementale de l'énergie et de l'environnement (DRIEE) à l'adresse suivante :

<http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/departement-des-hauts-de-seine-92-r1498.html>.

Article 3 : L'obligation d'information sur les sinistres prévue au IV de l'article L. 125-5 du code de l'environnement s'applique pour les communes présentant un arrêté portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique. Ceux-ci sont consultables en préfecture des Hauts-de-Seine et en mairie de Clichy-la-Garenne.

La liste de ces arrêtés est disponible sur le site www.georisques.gouv.fr.

Article 4 : Le présent arrêté et le dossier communal d'information sont notifiés au maire de la commune de Clichy-la-Garenne.

Une copie du présent arrêté et le dossier communal d'information sont adressés à la chambre départementale des notaires.

Le présent arrêté sera affiché en mairie de Clichy-la-Garenne et publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département.

Article 5 : Les arrêtés préfectoraux DDE/GEP n° 2006/065 du 7 février 2006 et DRIEA IDF 2011-2-089 du 15 septembre 2011 sont abrogés.

Article 6 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux ou d'un recours devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de l'affichage du présent arrêté.

Article 7 : Monsieur le secrétaire général chargé de l'administration de l'État dans le département, Monsieur le directeur régional et interdépartemental de l'énergie et de l'environnement d'Île-de-France et Monsieur le maire de la commune de Clichy-la-Garenne sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

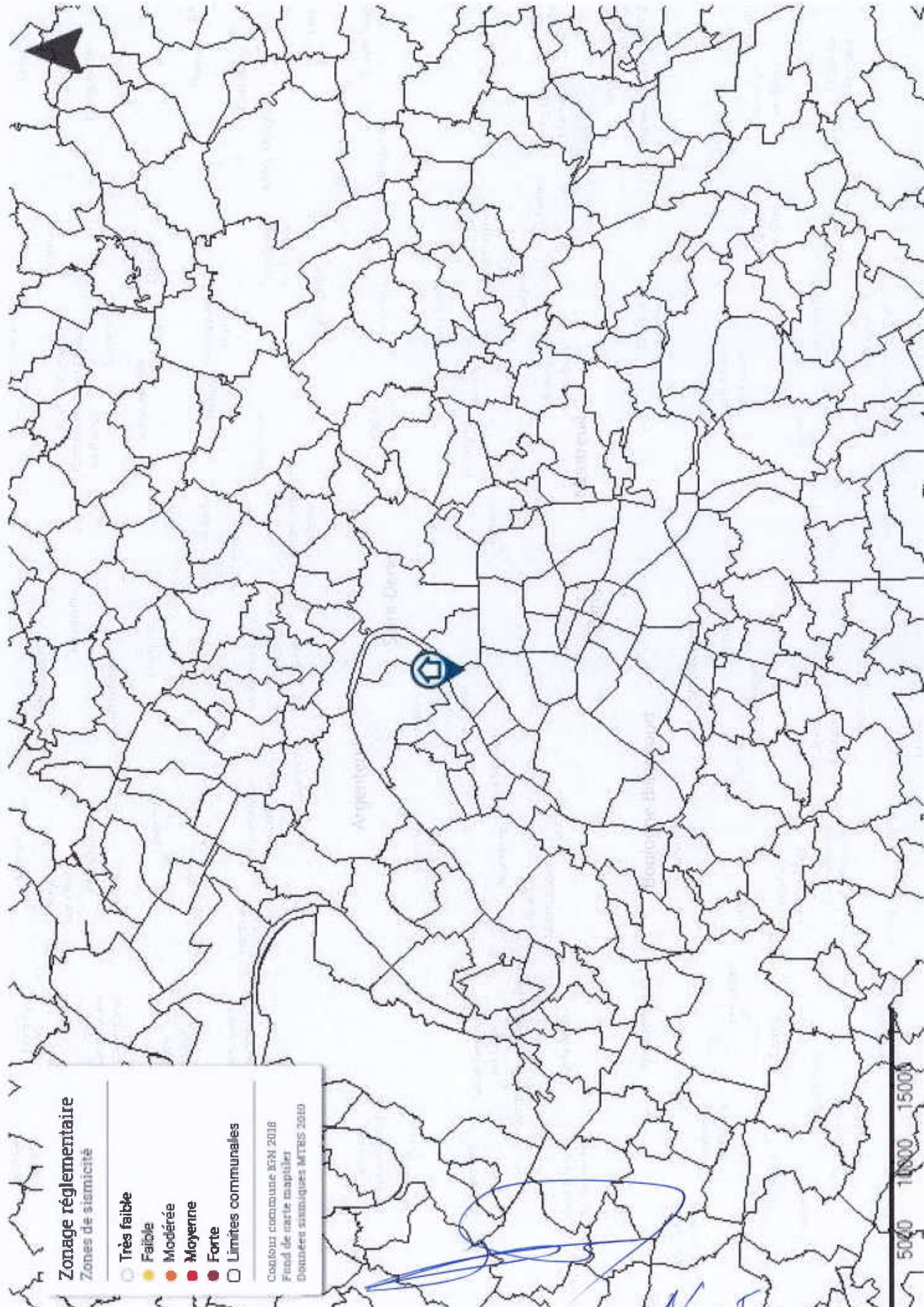
Le secrétaire général
chargé de l'administration de l'État
dans le département,

Vincent BERTON

Zonage réglementaire Zones de sismicité

- Très faible
- Faible
- Modérée
- Moyenne
- Forte
- Limites communales

Couleur commune IGN 2018
Fond de carte mapbox
Données sismiques MTEIS 2010



5000 10000 15000

ANNEXE 6

REPARTITION DES CHARGES

La quote-part des charges, travaux, impôts, taxes et redevances afférents aux parties et équipements communs ou à usage commun incombant au Preneur est déterminée conformément aux règles de répartition résultant de l'état descriptif de division et règlement de copropriété, et de ses éventuels modificatifs, dont le Preneur déclare connaître les dispositions actuelles.

Charges communes générales :

3 /102

Taxe foncière :

En fonction du relevé de propriété et/ou de la surface des Locaux Loués par rapport à la surface contractuelle totale des lots de copropriété appartenant au Bailleur.



N. I

51514813
EG/CB/

**L'AN DEUX MILLE DIX HUIT,
LE VINGT TROIS AVRIL
A LEVALLOIS-PERRET (Hauts-de-Seine), 11-11bis Place du Général Leclerc,
Maître Eric GACHOD soussigné, Notaire Associé de la société dénommée
« Antoine POURQUIÉ, Marc FRIEDRICH, Fabrice FRANÇOIS et Eric GACHOD,
Notaires Associés d'une Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office Notarial » dont
le siège est à LEVALLOIS-PERRET, 11-11bis Place du Général Leclerc,**

**A reçu, à la requête du REQUERANT ci-après identifié, le présent acte
contenant :**

| |
|--|
| I.- ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER II.- CAHIER DES CHARGES |
|--|

REQUERANT

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.

Représentée aux présentes Monsieur Edouard RONIN , dûment habilité à l'effet des présentes aux termes d'un pouvoir qui lui a été consenti par Monsieur Philippe CONTENT en date à VELIZY VILLACOUBLAY du 12 avril 2018, l'original de ce pouvoir étant versé à l'acte contenant dépôt de pièces reçu ce jour préalablement aux Présentes par le notaire soussigné,

Monsieur Philippe CONTENT, agissant en vertu des pouvoirs conférés par Monsieur Olivier GENIS, le 23 mai 2017, ledit Monsieur GENIS ayant lui-même agit en 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 n° SIREN 552 000 762 - RCS Versailles, nommé à cette fonction par décision de l'associé unique de la Société en date du 1er mars 2017,

La Société EIFFAGE CONSTRUCTION agissant en sa qualité de Présidente de la société EIFFAGE IMMOBILIER, société par actions simplifiée au capital de 75.000,00 euros, dont le siège social est à VELIZY VILLACOUBLAY (78140) 11 Place de l'Europe, identifiée sous le n° SIREN 314 527 649 - RCS Versailles, nommée à cette fonction par décision de l'assemblée générale extraordinaire du 25 juillet 2012,

La Société EIFFAGE IMMOBILIER agissant en sa qualité de Présidente de la société EIFFAGE IMMOBILIER ILE DE FRANCE, nommée à cette fonction par décision de l'assemblée générale extraordinaire du 2 août 2012.

Ont été versées à l'acte contenant dépôt de pièces du programme reçu ce jour préalablement aux Présentes par le notaire soussigné (le « Dépôt de Pièces »):

- Copie certifiée conforme à l'original, du pouvoir consenti par Monsieur GENIS à Monsieur CONTENT en date du 23 mai 2017,
- Copie certifiée conforme à l'original du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 25 juillet 2012,
- Copie certifiée conforme à l'original du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 2 août 2012,

DEFINITIONS

Dans le corps des PRESENTES, certaines dénominations correspondent à des définitions précises, savoir :

| | |
|---|--|
| « ANNEXE(S) » | désigne tout document annexé au présent acte ; l'ensemble des annexes forme un tout indissociable avec l'acte ; |
| « BIEN » « BIENS » « ENSEMBLE IMMOBILIER » OU « IMMEUBLE », « IMMEUBLES » | désigneront indifféremment le ou les biens et les droits de nature immobilière, objet des présentes ; |
| « FRAIS » | désigne les frais des présentes parmi lesquels figurent les droits d'enregistrement, le salaire du conservateur des hypothèques, la taxe de publicité foncière, les frais de rôles, les débours, les émoluments des notaires ; |
| « INTERVENANT » | Désigne l'Etablissement HAUTS-DE-SEINE HABITAT ; |
| « PARTIES » | désigne le REQUERANT et L'INTERVENANT, pris dans une acception commune ; |
| « PRESENTES » | désigne le présent acte d'état descriptif de division en volumes ; |
| «REQUERANT» | désigne la société EIFFAGE IMMOBILIER ILE DE France ; |
| « TERRAIN D'ASSIETTE » | désigne le terrain d'assiette objet des présentes ; |

PREALABLEMENT à l'acte objet des présentes, il est exposé ce qui suit :

EXPOSE

1.- Le REQUERANT est actuellement propriétaire sur la Commune de **CLICHY** (Haut de Seine), d'un terrain d'assiette sis à **CLICHY (Hauts-de-Seine), 25 rue Mozart**, ayant pour assiette cadastrale :

| <i>Section</i> | <i>Numéro</i> | <i>Lieudit</i> | <i>Contenance</i> |
|----------------|---------------|----------------|-------------------|
| T | 334 | 25 rue Mozart | 00 ha 39 a 99 ca |

Tels que lesdits biens immobiliers se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant le cas échéant être relatées aux présentes.

2.- le REQUERANT envisage la réalisation sur ce TERRAIN D'ASSIETTE, d'un ensemble immobilier devant comprendre après achèvement :

- En infrastructure : un bâtiment à usage de parc de stationnement automobiles, caves, équipements collectifs, édifié sur deux niveaux de sous-sol, constituant les sous-sols des bâtiments A, B, C et D.

- En superstructure : quatre corps de bâtiments distincts, à savoir :

· un bâtiment A composé d'une partie des locaux d'intérêt collectif en rez-de-chaussée et de 24 logements sociaux, en R+5+2 attiques en retrait, avec accès piétons depuis la rue Willy Brandt,

· un bâtiment B composé d'une partie des locaux d'intérêt collectif en rez-de-chaussée et de 26 logements sociaux, en en R+5+2 attiques en retrait, avec accès piétons depuis la rue Willy Brandt,

· un bâtiment C composé d'un commerce en rez-de-chaussée et de 38 logements en accession, en en R+5+2 attiques en retrait, avec accès piétons depuis la rue Mozart,

· un bâtiment D composé de 42 logements en accession, en en R+6+2 attiques en retrait, avec accès piétons depuis la rue Mozart,

Aux présentes l'ENSEMBLE IMMOBILIER.

Le choix de la division en volumes du terrain s'explique par la coexistence sur ce terrain de locaux d'intérêt collectif avec les différents programmes de construction du REQUERANT.

3.- En raison de l'hétérogénéité de l'affectation des espaces qu'ils abriteront, de la superposition des programmes de construction (logements sociaux, commerce et logements en accession) de la société EIFFAGE IMMOBILIER ILE DE FRANCE avec un ouvrage public consistant en des locaux d'intérêt généraux, devant faire l'objet de droits de propriété distincts et donc de la nécessité de procéder à leur identification au regard des règles de la publicité foncière, il est nécessaire de diviser l'ENSEMBLE IMMOBILIER en seize volumes ne comprenant aucune partie indivise et simplement reliés entre eux par un réseau de servitudes.

Le présent acte a donc pour objet d'établir l'état descriptif de division de l'ENSEMBLE IMMOBILIER ci-après désigné.

CELA EXPOSE, il est passé à l'établissement de l'état descriptif de division en volumes objet du présent acte.

OBSERVATIONS PRELIMINAIRES

L'ENSEMBLE IMMOBILIER a été conçu de façon à doter ses différents éléments d'une indépendance technique et fonctionnelle. Aussi a t'il été décidé de ne pas soumettre cet ouvrage au régime de la copropriété mais de le diviser en 16 volumes ne comprenant aucune quote-part indivise de partie communes, mais seulement liés entre eux par des relations de servitudes qui seront créés aux termes des présentes, d'une part, pour tenir compte de l'imbrication et de la superposition des volumes et, d'autre part, pour permettre l'utilisation rationnelle de certains éléments présentant un intérêt collectif.

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 volumes et de leur ayants-droit successifs, seuls seront pris en considération la position et l'élévation sans égard à la distribution intérieure des constructions ni à leur affectation.

Il est précisé ici :

- Que l'abréviation "N.G.F." définit le Nivellement Général de la France, cotes moyennes exprimées en mètres, dans le nouveau système (IGN 69)

- Que les volumes ci-après créés sont définis en planimétrie par une surface de base exprimée en mètres carrés (m²), et en altimétrie par des cotes N.G.F.

L'ensemble des définitions métriques des volumes (altitudes, cotes N.G.F. et superficies) est donné avec la tolérance d'usage en matière de construction des bâtiments (tolérances DTU des marchés d'entreprises).

Des contraintes techniques étant susceptibles d'apporter des modifications en cours de la réalisation des ouvrages, les éléments définitifs ne pourront être connus qu'après récolement des constructions à l'achèvement.

- Que toutes structures telles que poutres, poutrelles, faisant partie intégrante du plancher ou de la dalle d'un lot de volume, font partie de ce lot de volume même en cas de débordement.

- Que pour une description plus aisée, les volumes sont divisés en fractions de volumes simples à l'intérieur desquelles il n'existe aucune rupture de niveau entre les limites inférieures et supérieures.

- Que la désignation qui va être donnée aux lots de volume dans le présent acte est purement indicative et n'a pour but que de faciliter leur identification par référence aux plans annexés.

- Que les limites des volumes sont définies dans l'état actuel selon les plans phase DCE de mars 2018, transmis le 23 mars 2018, dressés par S.A. D'ARCHITECTURE PIERRE ET CEDRIC VIGNERON & PARTENAIRES, Architectes à Boulogne-Billancourt.

- Que la surface de chaque lot de volume à chacun des niveaux où il est situé est donnée à titre indicatif.

- Que la surface exacte ne pourra résulter que d'un mesurage de chaque lot de volume après achèvement de L'ENSEMBLE IMMOBILIER. Les cotes altimétriques indiquées sur ces plans sont également indicatives, la cote exacte ne pouvant résulter que d'une mesure à la suite de l'achèvement de l'ENSEMBLE IMMOBILIER.

Le démembrement de la propriété immobilière entre le sol d'une part et les bâtiments d'autre part nécessite, pour les besoins de la publication foncière, un État Descriptif de Division en Volumes correspondant à la définition de l'article 71 b du décret du 14 Octobre 1955, ce qui a lieu tel que décrit ci-après.

PREMIERE PARTIE
ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

1. DESIGNATION GENERALE

1.1.- DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Le présent état descriptif de division en volumes concerne un bien immobilier situé à Clichy-la-Garenne dans le département des Hauts-de-Seine (92110) ci-nommé « 25 Mozart », ayant pour assiette cadastrale :

| <i>Section</i> | <i>Numéro</i> | <i>Lieudit</i> | <i>Contenance</i> |
|----------------|---------------|----------------|-------------------|
| T | 334 | 25 rue Mozart | 00 ha 39 a 99 ca |

Est demeuré ci-annexé le plan de masse Indice 2, dressé le 15 février 2017 par JOCELYNE FOREST & ASSOCIES SELARL, Géomètre-Expert – 85 rue Rivay – Levallois-Perret – Hauts-de-Seine, pour une surface mesurée de 3999 m².

Annexe 1 : Plan masse du 15 février 2017

1.2.- DIVISIONS CADASTRALES

La parcelle cadastrée section T numéro 334 objet des présentes, provient de la division d'une parcelle de plus grande importance originellement cadastrée section T numéro 252 d'une contenance de 20.396 m²,

Laquelle a été divisée en deux nouvelles parcelles, savoir :

- Parcelle cadastrée section T numéro 334 pour 3.999 m²,
- Parcelle cadastrée section T numéro 335 pour 16.397 m², restant appartenir à la Commune de CLICHY.

Ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage établi le 6 mars 2017 par Madame Jocelyne FOREST, géomètre-expert à Clichy, vérifié et numéroté par les services du cadastre le 11 avril 2017 sous le n° 759C. Copie de ce document a été versée dans le Dépôt de Pièces.

1.3.-BORNAGE – PLAN DE DELIMITATION

Le TERRAIN D'ASSIETTE a fait l'objet d'un plan de délimitation établi par le Cabinet JOCELYNE FOREST & ASSOCIES, géomètres-experts, en date du 12 avril 2017.

Copie de ce document a été versée dans le Dépôt de Pièces

2. EFFET RELATIF

Acquisition auprès de la société SCI BOISSEAU VILLENEUVE suivant acte reçu par Maître Marc FRIEDRICH, Notaire à Levallois Perret, le 27 décembre 2017, dont une copie authentique est en cours de publication au service de la publicité foncière de NANTERRE 3.

3. ORIGINE DE PROPRIETE

3.1. FILIATION CADASTRALE

Pour une meilleure compréhension de l'origine de propriété, le REQUERANT rappelle, savoir :

- que la parcelle cadastrée section T numéro 334 objet des présentes, provient de la division de la parcelle cadastrée section T numéro 252 réalisée aux termes d'un document d'arpentage dressé le 6 mars 2017 par Madame Jocelyne Forest, vérifié et numéroté au Service du Cadastre de NANTERRE, le 11 avril 2017 sous le numéro 759C, en cours de publication ;

- que la parcelle cadastrée section T numéro 252 (avec les parcelles cadastrées section T numéros 249 à 251 et 253) provient de la division de la parcelle cadastrée section T numéro 243 réalisée aux termes d'un procès-verbal de délimitation et d'un document d'arpentage dressé par Monsieur LEGRAND, sous le numéro 382G, vérifié et numéroté au Service du Cadastre de NANTERRE, le 10 décembre 1993, publié en même que la vente du 20 décembre 1993 (par la SNC GESTEC-GROUPEMENT D'ETUDES ET DE SERVICES TECHNIQUES ET ECONOMIQUES au profit de la commune de CLICHY-LA-GARENNE), le 25 janvier 1994, volume 94P, numéro 340 ;

- que la parcelle cadastrée section T numéro 243 d'une superficie de quatre (4) hectares et trente-neuf ares et quinze centiares (4ha 39a 15ca) provient de la division d'une plus grande parcelle cadastrée section T numéro 223 réalisée aux termes d'un document d'arpentage portant le numéro 372N, publiée au Service de la Publicité Foncière de NANTERRE 3, en même temps qu'un acte reçu par Maître BELLARGENT, notaire à PARIS, le 1er octobre 1992, volume 1992P, numéro 3598.

- que la parcelle cadastrée section T numéro 223 (avec les parcelles cadastrées section T numéro 220, 221 et 222) provient de la division d'une plus grande parcelle cadastrée section T numéro 212 réalisée aux termes d'un document d'arpentage portant le numéro 367 [...], publiée au Service de la Publicité Foncière de NANTERRE 3, en même temps qu'un acte reçu par Maître JUNOT, notaire à PARIS, le 10 janvier 1991, volume 1991P, numéro 80.

- que la parcelle cadastrée section T numéro 212, provient de la division d'une plus grande parcelle cadastrée section T numéro 205, suivant procès-verbal de délimitation, numéro d'ordre du document d'arpentage 365G, aux termes duquel la parcelle cadastrée section T numéro 205 a été divisée en 6 nouvelles unités foncières cadastrées section T numéros 208 à 213, publié au Service de la publicité foncière compétent, en même temps qu'un acte reçu par Maître JUSOT, notaire susnommé, le 16 novembre 1990, volume 90P, numéro 5477.

- que la parcelle cadastrée section T numéro 205 (avec les parcelles cadastrées section T numéros 200 à 204), provient de la division d'une plus grande parcelle cadastrée section T numéro 67, rapportée aux termes d'un acte reçu par Maître JUSOT, notaire à PARIS, du 29 septembre 1989 publié au Service de la publicité foncière compétent, le 5 octobre 1989, volume 89P, numéro 4452.

3.2. ORIGINE DE PROPRIETE IMMEDIATE

Le REQUERANT déclare qu'il a acquis le TERRAIN D'ASSIETTE de l'ENSEMBLE IMMOBILIER de :

La société dénommée SCI BOISSEAU VILLENEUVE, Société civile immobilière au capital de 228,67 €, dont le siège est à VELIZY-VILLACOUBLAY (78140), 11 place de l'Europe,

identifiée au SIREN sous le numéro 382217461 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de VERSAILLES,

Suivant acte reçu par Maître Marc FRIEDRICH, notaire associé à Levallois Perret (Hauts de Seine, en date du 27 décembre 2017,

Moyennant le prix de DOUZE MILLIONS D'EUROS (12 000 000,00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée incluse, se décomposant, savoir :

- en une somme hors taxe de : dix millions d'euros (10 000 000,00 eur),
 - en une taxe sur la valeur ajoutée de : deux millions d'euros (2 000 000,00 eur),
- Payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie authentique de cet acte est en cours de publication au service de la publicité foncière de NATERRE 3EME.

3.3. ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

I- Du chef de la SCI BOISSEAU VILLENEUVE

Antérieurement, la SCI BOISSEAU VILLENEUVE était propriétaire du TERRAIN D'ASSIETTE par suite de l'acquisition réalisée de :

La COMMUNE DE CLICHY-LA-GARENNE, Collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département des Hauts de Seine, dont l'adresse est à CLICHY (92110), 80 boulevard Jean Jaurès, identifiée au SIREN sous le numéro 219 200 213,

Suivant acte reçu par Maître Claire CAILLOUX, Notaire à PARIS le 21 décembre 2017.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de DOUZE MILLIONS DEUX CENT QUATRE-VINGT-DIX-SEPT MILLE SIX CENTS EUROS (12.297.600,00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Ce prix se décompose :

- en une somme hors taxe de dix millions deux cent quarante-huit mille euros (10.248.000,00 eur),
- en une taxe sur la valeur ajoutée au taux de 20 %, de deux millions quarante-neuf mille six cents euros (2.049.600,00 eur).

Ce prix a été payé comptant et quittancé audit acte à concurrence de SEPT MILLIONS CENT SOIXANTE-TREIZE MILLE SIX CENTS EUROS (7.173.600,00 EUR) et stipulé payable à terme à hauteur de CINQ MILLIONS CENT VINGT-QUATRE MILLE EUROS (5.124.000,00 EUR), au plus tard le 10 janvier 2018.

En conséquence, de quoi, les parties aux termes de cet acte ont convenu des dispositions suivantes ci-après littéralement rapportées :

« PRIVILEGE DE VENDEUR - ACTIONS RESOLUTOIRES DISPENSE D'INSCRIPTION

« Le VENDEUR fait réserve à son profit du privilège de vendeur et de l'action résolutoire mais confiant dans la solvabilité de l'ACQUEREUR, dispense le notaire soussigné de prendre inscription de ce privilège, se réservant de le faire lui-même par la suite si bon lui semble à défaut de paiement du solde du prix par l'ACQUEREUR à l'échéance ci-dessus prévue.

Etant observé que si ce privilège n'est pas inscrit dans les deux mois à compter des présentes, il dégénèrera en simple hypothèque légale prenant rang à sa date d'inscription, conformément à l'article 2386 du Code civil.

« En cas de prise de garantie, les frais de garantie et les frais d'établissement de la copie exécutoire seront à la charge de l'ACQUEREUR.

Les Parties sont convenues expressément que le paiement de la partie du prix payable à terme par les comptabilités des notaires soussigné et participant à l'échéance susvisée, emportera de plein droit renonciation par le **VENDEUR** à son privilège de vendeur et à l'action résolutoire.

Ce paiement du solde du prix dans les conditions stipulées indiquées ci-dessus entre les Parties, par les comptabilités des notaires soussigné et participant, entraînera quittance du prix par le **VENDEUR** à l'**ACQUEREUR**.

Dès que le paiement du solde du prix sera constaté par le **VENDEUR**, ce dernier transmettra à l'**ACQUEREUR** la quittance établie par le comptable public.

ABSENCE DE CONDITION SUSPENSIVE LEGALE

Les dispositions des articles L.312-1 et suivants du Code de la consommation ne sont pas applicables aux présentes, l'**ACQUEREUR** étant un professionnel de l'immobilier. »

« CONDITIONS ET MODALITES DU PAIEMENT A TERME

Concernant la partie du prix de vente payable à terme, il est expressément convenu ce qui suit :

1°) Les paiements auront lieu par la comptabilité du notaire soussigné et celle du notaire participant.

2°) Les paiements auront lieu sans intérêt, le **VENDEUR** renonçant à l'application de l'article 1652 du Code civil.

3°) L'**ACQUEREUR** aura la possibilité si bon lui semble, de se libérer par anticipation, en totalité ou par fractions.

4°) En cas de non-paiement d'une somme à échéance, celle-ci sera productive d'une indemnité de un pour cent (1%) par mois de retard, tout mois commencé étant dû en entier, cette stipulation d'indemnité ne pouvant jamais être considérée comme valant délai de règlement.

5°) Qu'en cas de dissolution conventionnelle de l'**ACQUEREUR**, avant sa complète libération, il y aura exigibilité immédiate de la somme restant due.

En outre, le solde du prix de vente et accessoires dus deviendra immédiatement et de plein droit exigible :

a) à défaut de paiement à échéance exacte de toute somme due et quinze jours après un commandement resté infructueux, sans qu'il soit besoin de remplir aucune autre formalité judiciaire, ni de faire prononcer en justice la déchéance du terme nonobstant toutes offres de paiement et consignations ultérieures.

b) en cas de faillite, règlement judiciaire, sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaires de l'**ACQUEREUR**.

Le **VENDEUR** est parfaitement informé que l'**ACQUEREUR** a l'intention de revendre le Bien avant le 10 janvier 2018. Il est expressément convenu entre les Parties que cette revente ne constitue pas une cause d'exigibilité anticipée du solde du prix.

6°) Tant qu'il sera débiteur de tout ou partie du solde du prix, l'**ACQUEREUR** ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition, ni commettre aucune détérioration dans les **BIENS**, sans le consentement du **VENDEUR**.

7°) Qu'au cas où le **VENDEUR** serait tenu de produire à un ou plusieurs ordres ayant pour objet la distribution du prix des **Biens**, il aura le droit pour chaque ordre, et pour couvrir des pertes d'intérêts et dommages de toute sorte occasionnés par cette formalité à une

indemnité fixée à forfait à quatre pour cent s'il y a eu dépôt du prix à la caisse des dépôts et consignations, et à deux pour cent seulement si ce dépôt n'a pas été effectué. »

Etant ici précisé que la SCI BOISSEAU VILLENEUVE a versé le solde du prix d'acquisition à la COMMUNE DE CLICHY-LA-GARENNE par les comptabilités de Maître FRIEDRICH et CAILLOUX susnommés, ainsi qu'il résulte de des écritures comptables figurant sur le compte ouvert en l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, au nom de la COMMUNE DE CLICHY, en date des 11 et 18 janvier 2018.

Une copie authentique dudit acte est en cours de publication au service de la publicité foncière de NANTERRE 3EME.

Etant précisé qu'aux termes dudit acte, il a été indiqué ce qui suit, littéralement rapporté :

« DESAFFECTATION ET DECLASSEMENT DU BIEN

Suivant délibération n° 6.4 en date du 12 juillet 2017 susvisée, le conseil municipal de la commune de CLICHY-LA-GARENNE a :

- Décidé de la désaffectation du centre social Mozart sis 25 rue Mozart, à compter du 1er septembre 2017,*
- Approuvé le déclassement par anticipation du domaine public de la parcelle cadastrée section T n°334.*

Le VENDEUR déclare que ladite désaffectation a été constatée par Maître Ghislaine RAMET, clerc habilitée en la SCP Jacky KRIEF et Valérie HOBA, Huissiers de justice à CLICHY (92110) 28 rue Palloy, le 1er septembre 2017.

Monsieur Rémi MUZEAU réitère, en tant que de besoin, que ladite délibération a fait l'objet d'un affichage en Mairie et qu'elle n'a fait objet d'aucun recours et retrait. »

II- Du chef de la Commune de CLICHY-LA-GARENNE

La commune de CLICHY-LA-GARENNE était propriétaire du TERRAIN D'ASSIETTE par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite, avec d'autres biens immobiliers, de la société dénommée SNC GESTEC-GROUPEMENT D'ETUDES ET DE SERVICES TECHNIQUES ET ECONOMIQUES, société en nom collectif au capital de 500.000 Francs, ayant son siège à BOULOGNE BILLANCOURT (Hauts de Seine), 117-119 avenue Victor Hugo et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro B 732 004 411, suivant acte reçu par Maître René GRATENS, notaire à CLICHY, le vingt (20) décembre 1993,

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de un (1) franc conformément au plan d'aménagement de la zone, payé comptant et quittancé aux termes dudit acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au Service de la Publicité Foncière de NANTERRE 3, le 25 janvier 1994, volume 1994P numéro 340.

L'état délivré sur cette formalité n'a pas été représenté au Notaire soussigné.

Il résulte de cet du 20 décembre 1993 ce qui suit littéralement rapporté :

« INFORMATION SUR LES BIENS – ORIGINE DE PROPRIETE

1/ Aux termes d'une délibération du Conseil Municipal de la Ville de CLICHY LA GARENNE prise le 4 mai 1987, a été décidé le principe d'une opération d'aménagement sur les terrains des AUTOMOBILES CITROEN, dans le cadre d'une ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ.

2/ Aux termes d'une délibération du Conseil Municipal de la Ville de CLICHY-LA-GARENNE prise le 30 Juin 1987, a été décidée la poursuite des études en vue de la présentation du dossier de création de la ZAC.

3/ Aux termes d'une délibération du Conseil Municipal de la Ville de CLICHY LA GARENNE, prise le 20 Juillet 1987, a été décidée la création de la ZAC DES TERRAINS CITROEN et fixé le périmètre de ladite zone dans laquelle est inclus le terrain faisant l'objet des présentes et sollicité la déclaration d'utilité publique.

4/ Aux termes d'une délibération du Conseil Municipal de la Ville de CLCHY LA GARENNE, prise le 25 Janvier 1988 a été approuvé le programme d'aménagement de la ZAC DES TERRAINS CITROEN et accepté le dossier de réalisation de ladite zone.

5/ Aux termes d'un arrêté de Monsieur le Maire de CLICHY LA GARENNE, en date du 8 Février 1988, a été mis à l'enquête publique le projet du Plan d'Aménagement de zone.

6/ Aux termes d'un arrêté de Monsieur Le Maire de CLICHY LA GARENNE, en date du 19 mai 1988 et portant le numéro 092 024 88 1498, a été délivré le permis de démolir les constructions existantes sur le terrain faisant l'objet des présentes.

7/ Aux termes d'un arrêté de Monsieur le Préfet des Hauts de Seine, en date du 20 Juin 1988, a été déclarée d'utilité publique l'acquisition par la Ville de CLICHY LA GARENNE des terrains nécessaires à la réalisation de la ZAC DES TERRAINS CITROEN.

8/ Aux termes d'une délibération du Conseil Municipal de la Ville de CLICHY LA GARENNE, prise le 29 Juin 1988, ont été approuvés le plan d'Aménagement de Zone et le programme des équipements publics et adopté le projet de convention à conclure avec GESTEC en vue de la réalisation de l'opération d'aménagement de la ZAC DES TERRAINS CITROEN.

Conformément aux dispositions de l'article II de ladite convention en date du à CLICHY du 12 Juillet 1988, le VENDEUR a fourni à la Ville de CLICHY LA GARENNE, à la sûreté et garantie de l'achèvement des équipements et du paiement de la participation stipulée à sa charge, la caution BANQUE FRANCAISE DU COMMERCE EXTERIEUR, ayant son siège à PARIS (neuvième arrondissement) 21 boulevard Haussmann, ainsi qu'il résulte de deux engagements en date à PARIS du 20 Septembre 1989.

9/ Aux termes d'une attestation en date du 28 Octobre 1988, Monsieur le Maire de CLICHY LA GARENNE a certifié relativement à la délibération du 29 Juin 1988, que le Préfet des Hauts de Seine n'a fourni aucune demande de nature à interrompre le délai de recours et que pendant le délai de recours des tiers, aucun recours gracieux auprès des services municipaux ou contentieux devant le Tribunal Administratif n'a été notifié à la Ville.

10/ Aux termes d'un acte sous seing privé visé par Monsieur le Marie de CLICHY LA GARENNE, le 8 Septembre 1989, GESTEC a établi le cahier des charges de cession de la ZAC DES TERRAINS CITROEN.

Lesquelles pièces ont été déposées au rang des minutes de Maître JUSOT, Notaire à PARIS, le 29 Septembre 1989 et publiées au Troisième Bureau des Hypothèques de NANTERRE, le 05 Octobre 1989, volume 89P, numéro 4452.

11/ Il a été établi, entre la Commune de CLICHY et la Société GESTEC une convention d'aménagement à la date du 12 Juillet 1988.

Cette convention a fait l'objet d'un avenant, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 20 Novembre 1990, sus énoncée.

12/ Aux termes d'un acte reçu par Maître JUSOT, Notaire à PARIS, le 12 Décembre 1988, publié au troisième bureau des Hypothèques de NANTERRE, le 1^{er} février 1989, volume 89P, numéro 504, le VENDEUR a notamment acquis des AUTOMOBILES CITROEN, un immeuble

situé à CLICHY LA GARENNE (Hauts de Seine), 64 à 72 Rue de Villeneuve, 18 Rue Madame de Sanzillon et 22 à 32 Rue Georges Boisseau,
Le tout cadastré section T n°67, lieudit « Rue Villeneuve n°s 64 à 72, Rue Madame de Sanzillon n°18 et Rue Georges Boisseau n°s 22 à 32 pour une contenant de 111.669 mètres carrés.

13/ Aux termes d'un acte reçu par Maître JUSOT, le 29 Septembre 1989, publié au troisième bureau des hypothèques de NANTERRE, le 05 Octobre 1989, volume 89P n°4452, le VENDEUR a déposé les pièces suivantes :

- 1) Un exemplaire du règlement du Plan d'Aménagement de Zone et ses annexes,
- 2) Un document graphique du Plan d'Aménagement de Zone,
- 3) Un plan de situation,
- 4) Un plan périmétral,
- 5) Un plan de servitudes,
- 6) Un plan des réseaux divers,
- 7) Un plan des servitudes acoustiques,
- 8) Un exemplaire du cahier des charges générales de cession visé par Monsieur le Maire de CLICHY LA GARENNE, le 08 Septembre 1989 et remplissant, dans son annexe n°2, les conditions visées à l'article R 311-19 du Code de l'urbanisme,
- 9) Une copie des délibérations, arrêtés et attestations énoncées dans l'exposé qui précède.

A l'appui dudit acte a été également déposé au troisième bureau des hypothèques de NANTERRE, le procès-verbal de délimitation numéro d'ordre du document d'arpentage aux termes duquel ladite parcelle cadastrée section T N°67 a été divisée en 6 nouvelles unités foncières cadastrées section T N°s 200 à 205.

14/ Aux termes d'un acte reçu par Maître JUSOT, notaire à PARIS, le 09 Novembre 1990, publié au troisième bureau des hypothèques de NANTERRE, le 16 Novembre 1990, volume 90P, n°5477 a été déposé un exemplaire de l'avenant N°1 de l'annexe N°2 du cahier des charges générales de cession contenant état descriptif de la constructibilité de la zone d'aménagement, établi en application de l'article R. 311-19 du Code de l'Urbanisme et visé par Monsieur le Maire de CLICHY LA GARENNE, le 31 Octobre 1990.

A l'appui dudit acte a été également et notamment déposé au troisième bureau des hypothèques de NANTERRE, le procès-verbal de délimitation, numéro d'ordre du document d'arpentage 365G, aux termes duquel la parcelle cadastrée section T N°205 a été divisée en 6 nouvelles unités foncières cadastrées section T N°s 208 à 203.

15/ Aux termes d'un acte reçu par Maître JUSOT, notaire à PARIS, le 28 décembre 1990, publié au troisième bureau des hypothèques de NANTERRE, le 10 janvier 1991, volume 91P, N°80, a été déposé un exemplaire de l'avenant N°2 de l'annexe N°2 du cahier des charges générales de cession contenant état descriptif de la constructibilité de la zone d'aménagement établi en application de l'article R 311-19 du Code de l'urbanisme et visé par Monsieur le Maire de CLICHY, le 8 Novembre 1990.

A l'appui dudit acte a été également et notamment déposé au troisième bureau des hypothèques de NANTERRE, le procès-verbal de délimitation numéro d'ordre de document d'arpentage 367 aux termes duquel, savoir :

-La parcelle cadastrée section T n°212 a été divisée en 4 nouvelles unités foncières cadastrées section T N°200 à 223.

(...)

16/ (...)

34/ Aux termes d'un acte reçu par Maître JUSOT, notaire à PARIS, le 30 Juillet 1992, publié au troisième bureau des hypothèques de NANTERRE, le 1^{er} Octobre 1992, volume 92P, n°3599, a été déposé un exemplaire de l'avenant N°3 de l'annexe n°2 du cahier des charges générales de cession contenant état descriptif de la constructibilité de la zone d'aménagement établi en application de l'article R 311-19 du Code de l'Urbanisme et visé par Monsieur le Maire de CLICHY LA GARENNE, le 20 Juillet 1992.

III- Du chef de la société dénommée GROUPEMENT D'ETUDES ET DE SERVICES TECHNIQUES ET ECONOMIQUES - GESTEC

La société dénommée GROUPEMENT D'ETUDES ET DE SERVICES TECHNIQUES ET ECONOMIQUES – GESTEC, alors société anonyme, a acquis les Biens alors compris dans une plus grande parcelle (cadastrée section T numéro 67 – portant les numéros 45 et 59 à 67 rue Mme de Sanzillon, 18 et 22 à 32 rue Georges Boisseau, 64 à 72 rue Villeneuve), avec d'autres immeubles, de la société dénommée « AUTOMOBILES CITROEN », société anonyme au capital de 1.400.000.000 de francs, ayant son siège à NEUILLY-SUR-SEINE (92200), 62 boulevard Victor Hugo, et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NANTERRE sous le numéro B 642 050 199,

Suivant acte reçu par Maître Jacques JUSOT, notaire à PARIS, le douze (12) décembre 1988.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de CENT DIX HUIT MILLIONS de francs qui a été payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au Service de la Publicité Foncière de NANTERRE 3, le 1^{er} février 1989, volume 1989P, numéro 504.

L'état délivré sur cette formalité n'a pas été représenté au Notaire soussigné.

Aux termes de cet acte, il a été exposé ce qui suit, ci-après littéralement rapporté :

« I – Aux termes d'un acte sous seings privés en date à BOULOGNE du 6 janvier 1988 (...) présenté à la formalité d'enregistrement à la Recette Principale des Impôts de BOULOGNE SUD et refusé d'enregistrer le 7 janvier 1988, le VENDEUR a vendu à l'ACQUEREUR qui a accepté les biens ci-dessous et ci-après plus amplement désignés :

1°/ Un ensemble immobilier situé à CLICHY LA GARENNE (92110) 64 à 72 rue de Villeneuve, 18 rue Madame de Sanzillon et 22 à 32 rue Georges Boisseau.

2°/ Un ensemble immobilier situé à CLICHY LA GARENNE (92110) 57 Madame de Sanzillon

3°/ Un terrain nu situé à CLICHY LA GARENNE (92110) 85 rue de Villeneuve.

Audit acte, il a été notamment stipulé ce qui suit :

- *L'ACQUEREUR sera propriétaire desdits biens à compter du 6 JANVIER 1988*
- *L'ACQUEREUR en aura la jouissance le jour de la signature de l'acte notarié réitérant la vente sous seings privés.*

Cette vente a été consentie et acceptée sous diverses charges et conditions et moyennant le prix de 118 000 000 francs payé comptant et quittancé audit acte.

En outre, cette vente a été consentie et acceptée sous la condition résolutoire suivante ci-après littéralement rapportée :

« CONDITION RESOLUTOIRE

Les biens figurant au 1° et 2° ci-dessus étant situés dans une ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ, il est ici stipulé que si le Plan d'Aménagement de Zone et le programme des équipements publics n'ont pas été approuvés après enquête publique par délibération du Conseil Municipal de la Ville de CLICHY LA GARENNE, purgée du recours des tiers avant le 31 JUILLET 1988 à minuit, la vente sera résolue immédiatement si bon semble à l'ACQUEREUR.

Dans ce cas, la résolution de la vente sera constatée par un acte sous seings privés dans le délai d'un mois du jour où la condition résolutoire se trouvera accomplie et le prix sera

intégralement restitué dans le même délai par le VENDEUR à l'ACQUEREUR sans indemnité, intérêts, ni pénalités.

D'autre part, l'ACQUEREUR ajoute que par suite des engagements fiscaux souscrits dans la vente sous seings privés sus énoncée, il a, savoir :

- Par lettre en date du 2 FEVRIER 1988 adressée à la RECETTE PRINCIPALE DES IMPOTS BOULOGNE SUD, transmis le montant de la taxe de publicité foncière et de la taxe de recouvrement exigibles.

- Par mention apposée ladite Recette a refusé la perception des droits,

- Par lettre en date du 19 FEVRIER 1988 adressée au CENTRE DES IMPOTS FONCIERS DE NANTERRE, transmis le montant de la taxe de publicité foncière et de la taxe de recouvrement exigibles,

- Par lettre en date du 24 FEVRIER 1988, la Conservation des hypothèques (3^{ème} BUREAU NANTERRE) a refusé la perception desdites taxes.

(...)

- Et acquitté le montant de la taxe sur la valeur ajoutée exigible dans ses déclarations habituelles.

II – Aux termes d'un acte sous seings privés en date à BOULOGNE du 13 juillet 1988, (...) le VENDEUR et l'ACQUEREUR sont notamment convenus de reporter le délai de réalisation de la condition résolutoire au 31 OCTOBRE 1988 à minuit.

III – Les parties déclarent :

- que délibération du Conseil Municipal de la ville de CLICHY LA GARENNE, en date du 30 juin 1987 a été décidé la poursuite des études en vue de la présentation du dossier de création de la zone d'aménagement concerté des terrains CITROEN,

- que par délibération dudit Conseil Municipal, en date du 20 juillet 1987, a été décidé la création d'une zone d'aménagement concerté des terrains CITROEN, et fixé le périmètre de ladite zone.

- que par délibération dudit Conseil Municipal, en date du 25 janvier 1988, a été approuvé le programme d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté des terrains CITROEN et adopté le dossier de réalisation de ladite zone.

- que par arrêté de Monsieur le Maire de CLICHY LA GARENNE, en date du 8 FEVRIER 1988 a été mis à l'enquête publique le projet du plan d'aménagement de Zone.

- que par délibération dudit Conseil Municipal en date du 29 JUIN 1988, a été approuvé le Plan d'Aménagement de Zone, le programme des équipements publics et adopté le projet de convention à conclure, notamment, avec l'ACQUEREUR en vue de la réalisation de l'opération d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté des terrains CITROEN.

- et qu'aux termes d'une attestation en date du 29 OCTOBRE 1988, Monsieur le Maire de CLICHY LA GARENNE a certifié relativement à la délibération du 29 JUIN 1988 que le préfet des Hauts de Seine n'a formé aucune demande de nature à interrompre le délai de recours et que pendant le délai de recours des tiers, aucun recours gracieux auprès des services municipaux ou contentieux devant le Tribunal Administratif n'a été notifié à la Ville.

En conséquence, les parties constatent la non réalisation de la condition résolution stipulée dans l'acte de vente sous seings privés du 6 janvier 1988 et son avenant du 13 juillet 1988 sus énoncés.

CELA EXPOSE, les parties sont passées à l'acte de réitération de vente faisant l'objet des présentes. »

IV- Du chef de la société AUTOMOBILES CITROEN

Plus antérieurement, la parcelle cadastrée section T numéro 67 appartenait, avec d'autres biens immobiliers, à la société AUTOMOBILES CITROEN, anciennement dénommée SOCIETE ANONYME AUTOMOBILES CITROEN par suite de l'apport partiel d'actif effectué à son profit avec d'autres biens par la société CITROEN SA (Automobiles CITROEN BERLIET

PANHARD) dénommée précédemment SOCIETE ANONYME ANDRE CITROEN, ainsi qu'il résulte d'une convention dressée suivant acte reçu par Maître THABAUT, notaire à PARIS, le 7 juin 1968.

Cet apport partiel d'actif a été consenti et accepté moyennant la prise en charge par la société bénéficiaire de l'apport de différents éléments du passif de la société apporteuse. Etant ici précisé que celle-ci avait son siège à PARIS (75015) 117 à 167, quai André Citroën, qu'elle était immatriculée au registre du commerce de la Seine sous le numéro 54 B 9455 et que la Société « AUTOMOBILES CITROEN » bénéficiaire de l'apport, anciennement dénommée SOCIETE ANONYME AUTOMOBILES CITROEN » était plus antérieurement dénommée SOCIETE AUXILIAIRE DE FABRICATION AUTOMOBILES SFA ».

En rémunération de l'apport net, il a été attribué à la société CITROEN SA, six millions sept cent vingt-quatre mille actions nouvelles de la SOCIETE ANONYME AUTOMOBILES CITROEN créées par cette dernière société au titre d'une augmentation de six cent soixante-douze millions quatre cent mille francs de son capital social.

La convention d'apport a été soumise à diverses conditions suspensives, notamment de son approbation par les actionnaires des deux sociétés, dans les conditions prévues par la loi.

L'apport partiel d'actif dont il s'agit et l'augmentation de capital qui en résultent sont devenus définitifs par suite :

- de l'approbation par les actionnaires de la société CITROEN SA (Automobiles Citroën, Berliet, Panhard) réunie en assemblée générale extraordinaire le vingt-sept juin mil neuf cent soixante-huit.
- de l'approbation définitive par les assemblées générales extraordinaires de la SOCIETE ANONYME AUTOMOBILES CITROEN, réunies à l'effet de vérifier la valeur des apports ainsi que les modalités de leur rémunération, la première le quatre Juillet mil neuf cent soixante-huit et la seconde le vingt-six août mil neuf cent soixante-huit.
- de la réalisation des autres conditions suspensives ainsi qu'il est constaté aux termes d'un acte reçu par Maître THABAUT, Notaire sus-nommé, le 9 septembre 1968 contenant dépôt au rang de ses minutes de pièces justifiant la réalisation définitive de l'apport partiel d'actif et de l'augmentation de capital.

L'apport partiel d'actif et l'augmentation de capital dont il s'agit ont été régulièrement publiés conformément à la loi par le dépôt effectué au greffe du Tribunal de commerce de Paris le 3 octobre 1968 et l'insertion parue dans le journal d'annonces légales « Les Archives Commerciales de la France », feuille du trente Octobre mil neuf cent soixante-huit.

Un extrait de la convention d'apport dont il s'agit et des pièces constatant la réalisation définitive ainsi que de l'acte complémentaire établissant l'origine de propriété dressé par Maître THABAUT, le 1^{er} avril 1977 a été publié au 3^{ème} bureau des hypothèques de NANTERRE, le 22 juin 1977, volume 1720, numéro 8.

Il n'a pas été levé d'état sur cette publication.

4. DISPOSITIONS RELATIVES A LA CLOTURE DE LA ZAC DES TERRAINS CITROEN

Il résulte des dispositions de son l'acte de vente reçu par Maître Claire CAILLOUX, notaire à Paris, en date du 21 décembre 2017 contenant vente par la Commune de Clichy à la SCI BOISSEAU VILLENEUVE, ce qui suit littéralement rapporté :

« Les BIENS étaient situés dans la Zone d'Aménagement Concertée dénommée « ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DES TERRAINS CITROEN » créée par délibération du Conseil Municipal de la Ville de CLICHY-LA-GARENNE le 20 juillet 1987.

Par délibération du Conseil Municipal de la Ville de CLICHY LA GARENNE,

Il a été approuvé un projet de convention en vue de la réalisation de l'opération d'aménagement de la ZAC DES TERRAINS CITROEN avec la Société dénommée « GROUPEMENT D'ETUDES ET DE SERVICES TECHNIQUES ET ECONOMIQUES - GESTEC », société anonyme dont le siège social était à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100) 117-119 avenue Victor Hugo et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le n° 732 004 411.

Le Cahier des Charges de Cession des Terrains a été établi par l'aménageur, la société GESTEC susnommée, le 8 septembre 1989.

Un exemplaire de cet acte a été déposé au rang des minutes de Maître JUSOT, notaire à PARIS, le 29 septembre 1989, et publié au Service de la publicité foncière de NANTERRE 3EME, le 5 octobre 1989, volume 1989P numéro 4452.

Un autre exemplaire est demeuré ci-annexé aux présentes.

Il en résulte « que les prescriptions contenues dans le présent titre ne sont applicables que pendant la durée de réalisation de la Z.A.C. Elles cesseront donc de produire effet dès que son achèvement aura été prononcé. »

Par délibérations n° 5.1 et 5.2 en date du 26 avril 2017, dont une copie par extrait demeure annexée aux présentes, le Conseil municipal de la Ville de CLICHY-LA-GARENNE a respectivement :

*approuvé le dossier de clôture de la concession d'aménagement de la ZAC DES TERRAINS CITROEN dénommée depuis « ESPACE CLICHY »,
et approuvé la suppression de ladite ZAC, qui emporte rétablissement du régime de la part communale de la taxe d'aménagement fixée au taux majoré de 20 %.*

Ladite délibération n° 5.2 du Conseil Municipal du 26 avril 2017 a fait l'objet des mesures de publicité suivantes :

- . Affichage en mairie pendant un mois*
- . Mention de l'affichage dans le journal LE PARISIEN 92*
- . Publication au recueil des actes administratifs de la Commune*
- . Et mise à disposition du dossier de suppression de la ZAC à la Direction de l'urbanisme pour consultation par le public*

Ainsi qu'il résulte d'un certificat délivré par Monsieur le Maire de CLICHY-LA-GARENNE, le 12 décembre 2017, demeuré ci-annexé.

Les attestations de non recours et non retrait des délibérations 5.1 et 5.2, établies par Monsieur le Maire de CLICHY-LA-GARENNE, le 1er décembre 2017, sont demeurées ci-annexées.

Le VENDEUR déclare que ces délibérations sont à ce jour définitives.»

Copies des délibérations 5.1 et 5.2, du certificat du 12 décembre 2017 et des attestations de non recours et retrait du 1^{er} décembre 2017 susvisés ont fait l'objet d'un acte de dépôt de pièces au rang des minutes du notaire soussigné suivant acte reçu ce jour, préalablement aux Présentes.

5. PERMIS DE CONSTRUIRE

Le REQUERANT a obtenu un permis de construire suivant arrêté de Monsieur le Maire de CLICHY, en date du 25 Juillet 2017 portant le numéro PC 092 024 17 00012 autorisant la construction de 4 immeubles de logements, d'un commerce et d'un établissement d'intérêt collectif, développant une Surface de planchers de 10.390 m².

Ce permis de construire a été :

- . Transmis en préfecture de NANTERRE le 26 Juillet 2017,*
- . Affiché sur le terrain dès le 9 Août 2017, ainsi qu'il résulte d'un constat dressé par la SCP Jacky KRIEF et Valérie HOBBA, Huissier de Justice à CLICHY, le premier le 9 août 2017, le second le 18 Septembre 2017, et le troisième le 17 novembre 2017.*

Et n'a fait l'objet à sa connaissance d'aucun recours gracieux ou contentieux, ni mesure de retrait et en outre ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par la Mairie de Clichy la Garenne le 12 décembre 2017.

Ont été versées au Dépôt de Pièces :

- une copie de l'arrêté de permis de construire en date du 25 juillet 2017 précité,
- une copie des trois constats d'affichage précités ;
- et une copie de l'attestation de non recours et non retrait en date du 12 décembre 2017.

6. RAPPEL DE SERVITUDES

Le REQUERANT déclare qu'il n'a personnellement créé ou laissé acquérir aucune servitude ni mitoyenneté sur les BIENS, et que ceux-ci ne sont grevés d'aucune autre servitudes que celles résultant du présent acte, des dispositions ci-après relatées et celles résultant de la situation naturelle des lieux et des règlements d'urbanisme.

A/ SERVITUDES énoncées dans l'ACTE DU 27 DECEMBRE 2017 :

Aux termes de l'acte reçu par Marc FRIEDRICH, Notaire associé à LEVALLOIS PERRET, le 27 décembre 2017 ci-dessus visé, contenant vente par la société dénommée « SCI BOISSEAU VILLENEUVE » au profit du REQUERANT, il résulte ce qui suit littéralement rapporté :

« Servitudes

L'Acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever les Biens Immobiliers, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et péril, sans aucun recours contre le Vendeur, sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

Le Vendeur déclare qu'il n'a personnellement créé ni conféré aucune servitude conventionnelle sur les Biens Immobiliers.

Le Vendeur déclare, relativement aux servitudes, qu'à sa connaissance il n'existe pas de servitudes en dehors :

- *De celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux et de la loi, des servitudes d'utilité publique affectant l'occupation des sols, des limitations administratives au droit de propriété, des règles d'urbanisme, règlements administratifs ;*
- *De celles révélées dans les documents organiques régissant la zone dans laquelle sont situés les Biens Immobiliers dans la mesure où ils s'appliqueraient encore ;*
- *De celles relatées dans l'acte d'acquisition par la Commune de CLICHY-LA-GARENNE, reçu par Maître GRATENS, notaire à CLICHY, le 20 décembre 1993, lequel rapportait dans une note annexe l'intégralité des servitudes contenues dans l'acte reçu par Maître JUSOT, notaire à PARIS, le 12 décembre 1988 contenant vente par la société « AUTOMOBILES CITROEN » au profit de la société « GESTEC ».*

Le Vendeur déclare que les stipulations de l'acte reçu par Maître JUSOT, notaire à PARIS, le 12 décembre 1988, sont intégralement retranscrites dans une note qui demeurera ci-annexée aux Présentes, à l'exception des corrections qui y ont été apportées par l'ancien propriétaire au regard des stipulations contenues dans les actes suivants, savoir :

- *Vente par Monsieur Ségard et Monsieur et Madame Jacqueline à Monsieur André Citroën reçue par Maître Delapalme, notaire à Paris, le 22 mai 1924,*

- *Vente par Monsieur et Madame Gittard à Monsieur André Citroën, reçue par Maître Delapalme, notaire à Paris, le 20 mai 1924.*
- *Vente par Madame Vidal née Bisot et Monsieur et Madame Raymond Vidal à la Société anonyme André Citroën, reçue par Maître Delapalme, notaire susnommé, le 23 octobre 1924,*
- *Vente par Monsieur et Madame Lucien Raulet à la Société anonyme André Citroën, reçue par Maître Delapalme, notaire susnommé, le 24 mars 1931,*
- *Vente par la société d'outillage mécanique et d'usinage d'artillerie - SOMUA à la Société anonyme André Citroën, reçue par Maître Delapalme, notaire susnommé, le 24 décembre 1936,*
- *Vente par Monsieur et Madame Lavocat à la Société anonyme André Citroën, reçue par Maître Delapalme, notaire susnommé, le 14 mars 1929,*
- *Vente par Monsieur et Madame Vassou au profit de divers acquéreurs, reçue par Maître Taupin, notaire à Clichy, le 5 août 1880.*

L'Acquéreur reconnaît avoir pu prendre connaissance de l'ensemble des actes susvisés lesquels figurent dans le Dossier d'Informations.

L'Acquéreur déclare avoir pris parfaite connaissance de la note annexe dès avant ce jour, et en faire son affaire personnelle en tant qu'elles concernent les Biens Immobiliers, sans recours contre le Vendeur.

Le Vendeur déclare qu'à sa connaissance, le terrain d'assiette des Biens Immobiliers n'est pas traversé par un réseau souterrain ou canalisation souterraine ou tout autre élément pouvant avoir un impact sur le projet de construction de l'Acquéreur.

Le Vendeur déclare que l'ancien propriétaire, la commune de CLICHY-LA-GARENNE, a déclaré avoir désactivé et consigné l'ensemble des réseaux existants sur les Biens, à l'exception du réseau électrique pour lequel les démarches sont en cours ainsi qu'il résulte d'un devis accepté par ce dernier le 21 décembre dernier.

Aux termes de l'acte d'acquisition du Vendeur susvisé, la commune de CLICHY-LA-GARENNE, s'est obligée à faire consigner ce réseau et à en justifier au Vendeur au plus tard le trente-un (31) janvier 2018.

L'Acquéreur sera subrogé de plein droit dans tous les droits et obligations du Vendeur résultant des servitudes. »

Etant précisé que la note annexe ci-dessus visée, et annexée à l'acte du 27 décembre 2017 sus-énoncé, est reprise littéralement au paragraphe « B » ci-dessous.

S'agissant du réseau électrique ci-dessus visé, le Requérent déclare que le réseau a été consigné ainsi qu'il résulte de l'attestation établie par ENEDIS le 12 janvier 2018 demeurée ci-annexée

Annexe 2 : Attestation ENEDIS

B/ SERVITUDES énoncées dans l'acte du 12 décembre 1988 :

En outre, il résulte des stipulations de l'acte reçu par *Maître Jacques JUSOT*, notaire à Paris, *le 12 décembre 1988*, contenant vente par la société « AUTOMOBILES CITROEN » au profit de la société GROUPEMENT D'ETUDES ET DE SERVICES TECHNIQUES ET ECONOMIQUES, GESTEC, ce qui suit ci-après littéralement rapporté à l'exception des corrections qui y sont apportées au regard des stipulations rapportées aux termes des actes suivants, savoir :

- *Vente par Monsieur SEGARD et Monsieur et Madame Jacqueline à Monsieur André Citroën reçue par Maître DELAPALME, notaire à Paris, le 22 mai 1924,*
- *Vente par Monsieur et Madame GITTARD à Monsieur ANDRE CITROËN, reçue par Maître DELAPALME, notaire à Paris, le 20 mai 1924.*

- Vente par Madame VIDAL née BISOT et Monsieur et Madame Raymond Vidal à la Société anonyme André Citroën, reçue par Maître DELAPALME, notaire susnommé, le 23 octobre 1924,
- Vente par Monsieur et Madame Lucien RAULET à la Société anonyme André Citroën, reçue par Maître DELAPALME, notaire susnommé, le 24 mars 1931,
- Vente par la société d'outillage mécanique et d'usinage d'artillerie – S.O.M.U.A. à la Société anonyme André Citroën, reçue par Maître DELAPALME, notaire susnommé, le 24 décembre 1936,
- Vente par Monsieur et Madame LAVOCAT à la Société anonyme André Citroën, reçue par Maître DELAPALME, notaire susnommé, le 14 mars 1929,
- Vente par Monsieur et Madame VASSOU au profit de divers acquéreurs, reçue par Maître TAUPIN, notaire à Clichy, le 5 août 1880.

« [...] **SERVITUDES**

Le VENDEUR déclare relativement aux servitudes et conditions particulières afférentes aux biens vendus, ce qui suit :

1°) Apport par Monsieur André CITROEN

Acquisition de Monsieur et Madame SEGARD, acte reçu par Maître DELAPALME, le 22 Mai 1924.

Aux termes de cet acte, il a été relaté ce qui suit concernant les servitudes :

A cet égard les vendeurs déclarent qu'aux termes du jugement d'expropriation rendu le vingt et un Avril mil huit cent quatre-vingt-dix-huit, retranchant une partie du terrain acquis par Monsieur RAPIN pour l'élargissement du chemin de grande communication n° 17, il a été stipulé ce suit, littéralement rapporté :

Les surfaces expropriées pour la création des nouvelles voies ne comprennent que la plate-forme proprement dite, les surfaces sur lesquelles s'appuieront les talus restant la propriété des expropriés à charge par eux d'en supporter la servitude.

Les vendeurs déclarent encore que Monsieur MENETRIER, propriétaire de la maison de cinq étages portant le numéro 57 de la rue Madame de Sanzillon a réglé la mitoyenneté du mur séparatif d'avec la propriété vendue depuis la rue jusqu'à l'extrémité du pavillon de Monsieur MENETRIER tenant aux deux pavillons jumeaux compris dans la présente vente.

Et ils font observer que pour construire sa maison de cinq étages sur la rue, Monsieur MENETRIER a démolit le mur mitoyen séparatif d'avec l'immeuble présentement vendu pour le reconstruire entièrement à ses frais (ce mur formant le pignon de la maison de cinq étages a une longueur de neuf mètres quinze centimètres) et qu'il a été entendu lors du règlement de compte de mitoyenneté que les vendeurs aux présentes en auraient la jouissance tant qu'ils ne modifieraient pas les héberges de leur construction et que Monsieur MENETRIER en aurait seul la propriété.

Les vendeurs ajoutent qu'à leur connaissance l'immeuble n'est grevé d'aucune servitude et que personnellement ils n'en n'ont conféré ni laissé acquérir aucune autres que celles-ci-dessus. »

Acquisition de Monsieur et Madame GITTARD acte reçu par Me DELAPALME et BLANCHET le 20 Mai 1924.

Aux termes de cet acte, il a été relaté ce qui suit concernant les servitudes :

A cet égard les vendeurs déclarent qu'aux termes du jugement d'expropriation rendu le vingt et un avril mil huit cent quatre-vingt-dix-huit divisant en deux parties (dont l'une est présentement vendue) la propriété de Monsieur RAPIN, il a été stipulé ce qui suit littéralement rapporté :

Les surfaces expropriées pour la construction des nouvelles voies ne comprennent que la plate-forme proprement dite, les surfaces sur lesquelles s'appuieront les talus restant la propriété des expropriés à charge par eux d'en supporter la servitude.

Les vendeurs ajoutent qu'à leur connaissance l'immeuble vendu n'est grevé d'aucune servitude autre que celle ci-dessus et que personnellement ils n'en ont conféré ni laissé acquérir aucune. »

2°) Vente par Madame VIDAL et Monsieur et Madame Raymond VIDAL à la Société Anonyme André CITROEN

Acte reçu par Me DELAPALME et BAUDOUIN le 23 Octobre 1924.

Audit acte, les vendeurs ont fait les déclarations suivantes :

I. Suivant écrit sous signatures privées fait double à CLICHY, le vingt-quatre octobre mil neuf cent douze, enregistré à CLICHY, le deux novembre suivant, numéro 23, au droit de cinquante-six francs, ils ont cédé à M. Philippe MENETRIER, maraîcher, demeurant à CLICHY, rue Madame Sanzillon numéro 57 :

La mitoyenneté du mur dont Monsieur MENETRIER avait besoin pour construire sa maison sur une longueur de huit mètres dix centimètres soit deux mètres cinquante-cinq centimètres en cave et six mètres huit centimètres en élévation ;

La mitoyenneté du mur continuant la maison VIDAL, soit sept mètres quatre-vingt-seize centimètres mais seulement jusqu'à la hauteur de trois mètres cinquante centimètres à compter des fondations, ce mur devant servir à M. MENETRIER comme mur de clôture.

Par le même acte, ils ont cédé à Monsieur MENETRIER la moitié du terrain sur lequel lesdits murs étaient bâtis.

Et il a été dit que les droits de surcharge dus par M. MENETRIER pour une construction d'un mur de vingt-deux centimètres s'élevant à douze mètres de haut plus une pointe de deux mètres quarante centimètres qu'il se proposait de faire ceux dus par les consorts VIDAL pour la partie du mur dont ils ne cédaient que partie de la mitoyenneté soit trois mètres cinquante centimètres à partir des fondations étaient acquis de part et d'autre. »

II. Suivant autre écrit sous signatures privées fait à CLICHY le vingt-sept novembre mil neuf cent treize, enregistré à CLICHY le trois janvier suivant, folio 74 n°2140 aux droits de dix-sept francs vingt-cinq centimes.

M. et Made VIDAL ont donné à M. MENETRIER susnommé la mitoyenneté d'un mur en caillasse de vingt et un mètres de long sur cinquante centimètres d'épaisseur et une hauteur de deux mètres vingt centimètres séparant leurs propriétés rue Madame de Sanzillon numéros 55 et 57.

En échange M. et Made MENETRIER ont cédé à M. et Made VIDAL un mur en caillasse et un mur en briques élevé sur ledit mur et la mitoyenneté d'un mur en moellon de huit mètres quarante centimètres faisant suite ainsi que celle d'un mur en briques de deux mètres de haut élevé sur le mur en moellon de huit mètres quarante centimètres.

M. MENETRIER a cédé en outre à M. et Made VIDAL la jouissance des parcelles de terrain numéros 55 à 53 faisant suite rue Madame de Sanzillon sur la longueur du mur en moellon de huit mètres quarante centimètres à condition que sur cette partie du mur M. et Made VIDAL ne construisent pas de bâtisses dépassant la hauteur de la partie en briques jusqu'à la fin de l'année mil neuf cent vingt-cinq. »

3°) Vente par Monsieur et Madame L. RAULET à la Société Anonyme Andre CITROEN

Acte reçu par Me DELAPALME le 24 mars 1931.

Audit acte les vendeurs ont fait les déclarations suivantes :

« Sur la rue Vassou

Les vendeurs déclarent que la rue Vassou sur laquelle se trouve le terrain présentement vendu est classée comme voie communale, que cette voie avait été antérieurement ouverte sous la dénomination impasse Vassou par M. et Mme VASSOU, pour faciliter le lotissement et la vente de leur terrain.

Que dans l'acte précité au cinq août mil huit cent quatre-vingt, ils avaient établi diverses stipulations relatives à la propriété à l'usage et à l'entretien de ladite impasse.

Mais que par suite du classement de cette voie comme voie communale publique, les stipulations dont s'agit sont devenues sans objet sauf les suivantes :

Les futurs acquéreurs de M. et Mme VASSOU s'encloront comme ils l'entendront à leur frais, risques et périls, et dans les conditions de droit commun, et dans le cas où ils élèveraient des constructions la clôture sur la voie publique devrait avoir deux mètres de hauteur au moins.

Ils ne pourront exercer dans le terrain aucune industrie insalubre ou incommode.

Les terrains qui leur seront vendus ainsi que les constructions qui pourront y être établies, ne devront pas être affectés à des dépôts d'os, de chiffons, à la fabrication de graisses et autres industries qui pourraient être préjudiciables aux voisins.

Les constructions devront être faites suivant les règles de l'art et ne pourront être couvertes qu'en tuiles, ardoises ou zinc. »

Par le seul fait des présentes la Société Anonyme André CITROEN sera subrogée dans tous les droits et obligations résultant de ces conventions et en ce qu'elles s'appliqueront à l'immeuble présentement vendu. »

4°) Vente par la Société d'OUTILLAGE MECANIQUE ET D'USINAGE d'ARTILLERIE S.O.M.U.A. à la société André CITROEN

Acte reçu par Me DELAPALME et LETULLE le 24 Décembre 1936.

Aux termes de cet acte il a été relaté ce qui suit concernant les servitudes :

B - En ce qui concerne l'immeuble industriel à Clichy et Saint Ouen, numéro 2ent.

Canalisation de gaz :

La Société acquéreur, en tant que locataire, devait avoir la jouissance de la canalisation de gaz existante et du compteur y afférent qui, partant de la rue du Landy aboutit à l'atelier P.U.A.L en traversant pour partie le terrain de la SOMUA, ayant façade principale au Sud-Est sur le Boulevard Victor Hugo, avec accès par le numéro 146, d'une contenance totale d'environ cent soixante-dix-huit mille sept cent cinquante-neuf mètres carrés et duquel a été détaché l'immeuble présentement vendu. L'entretien de cette canalisation devait être, dans toute son étendue, aux frais de la société acquéreur ; toutes dispositions devaient être prises pour que la consommation de la Société acquéreur soit distincte de celle de la Société venderesse. »

Cette canalisation n'est plus en service et la nouvelle canalisation de gaz se trouve entièrement sur la propriété présentement vendue, en conséquence les obligations réciproques stipulées aux baux relativement à la canalisation de gaz se trouvent maintenant sans objet et doivent être considérées, comme nulles et non avenues.

Alimentation en eau :

La Société acquéreur aura à créer, si elle ne l'est déjà pour l'alimentation en eau de son immeuble, une prise directe sur la conduite d'eau de la Ville passant sous la rue du Landy ou sous la rue Vassou.

Raccordement au Chemin de Fer du Nord :

La Société acquéreur, en tant que locataire, devait construire à ses frais une voie de raccordement de l'immeuble présentement vendu à la Compagnie du Chemin de Fer du Nord, sous réserve des autorisations nécessaires à obtenir de la Compagnie du Nord, la Société acquéreur devait profiter des parties de cette voie déjà existantes et rembourser à SOMUA les frais et les redevances complémentaires, fixes ou proportionnelles que ce raccordement et son usage par la Société acquéreur pourraient occasionner à SOMUA.

Un accord complémentaire devait intervenir en outre pour fixer les modalités de livraison des wagons à destination de l'usine de la société acquéreur, ou en provenance de cette usine qui auraient à traverser l'usine SOMUA.

La Société Anonyme André CITROEN a transformé son mode de raccordement en se reliant directement à la Compagnie du Chemin de Fer du Nord, et ce raccordement est complètement indépendant de celui de SOMUA.

En conséquence, la servitude de passage relative à la voie de raccordement qui avait été prévue, est éteinte et il ne subsiste aucune obligation à la charge de la Société Anonyme André Citroën de quelque nature que ce soit au sujet de la voie de raccordement qui existait à l'origine et qui est maintenant à l'usage exclusif de SOMUA.

Murs séparatifs

La clôture de l'immeuble vendu d'avec celui restant appartenir à la société venderesse devait consister en une clôture opaque et résistante de deux mètres cinquante de hauteur, qui devait être la propriété de la Société venderesse.

Les murs de clôture existant et séparant la propriété présentement vendue de celle restée appartenir à SOMUA seront mitoyens comme sol et constructions.

Il est fait observer qu'en dehors des murs de clôture proprement dits il existe un autre mur séparatif, celui situé au Sud-Ouest de l'atelier des machines-outils de SOMUA, mur qui a été surélevé par Monsieur André Citroën ou la Société Anonyme André CITROEN pour les besoins de sa construction limitrophe, ce mur sera mitoyen comme sol et comme construction.

D'autre part, lorsque SOMUA a construit l'agrandissement de l'atelier des machines-outils de grandes portes à glissières et des jours ont été aménagés dans le mur en prévision d'agrandissements futurs possibles vers le terrain à la suite, destiné à construire.

En raison de la présente vente, ces prévisions ne peuvent plus être envisagées, les portes ne sont pas utilisables et ne répondent plus aux besoins, et il est convenu que le mur sera mitoyen de sol et dans ses héberges, que les portes et jours ne seront conservés qu'à titre précaire et

que la Société Anonyme André Citroën pourra, à toute époque, exiger le bouchement des jours à ses frais, et le remplacement des portes par un mur également à ses frais. »

Egouts

Un égout, type du service des égouts, se déversant dans le collecteur de la rue de Clichy, traverse la propriété présentement vendue et reçoit par deux branchements les eaux pluviales et ménagères de SOMUA.

Le service d'entretien de cet égout, en ce qui concerne la partie située dans la propriété présentement vendue, est à la charge de la Société Anonyme André Citroën.

Cette situation pourra être maintenue sous réserve qu'il ne sera envoyé dans l'égout par SOMUA que des eaux pluviales et ménagères.

Usage

Les stipulations contenues aux baux relativement à l'usage par Monsieur André Citroën ou la Société Anonyme André Citroën des biens présentement vendus sont supprimées et la Société Anonyme André Citroën pourra donner aux dits biens toute destination qu'elle jugera à propos sous réserve des réglementations administratives.

(...)

5°) Acquisition de Monsieur et Madame LAVOCAT

Suivant acte reçu par Me DELAPALME et Me GAUWAIN, le 14 Mars 1929.

Aux termes de cet acte, il a été relaté ce qui suit, concernant les servitudes :

1°) Qu'aux termes d'un acte reçu par Maître TAUPIN, Notaire à CLICHY, le cinq Août mil huit cent quatre-vingt, il a été arrêté relativement à l'impasse Vassou les conditions particulières qui vont être littéralement rapportées :

Monsieur et Madame VASSOU déclarent :

Qu'ils ont fait établir vers le milieu de leur terrain (dont celui présentement vendu fait partie) une voie ou impasse dont ils entendent se réserver la propriété.

Les futurs acquéreurs de Monsieur et Madame VASSOU auront tous droits de vue et d'issue sur cette voie et de circulation à toute heure de jour et de nuit, concurremment entre eux et avec tous locataires.

Ils satisferont chacun en ce qui le concernera à toutes les charges de ville et de police qui pourront leur être imposées par la commune de CLICHY, dans le cas où elle viendrait à reconnaître ladite voie ou impasse pour voie publique.

Ils s'encloront comme ils l'entendront à leurs frais, risques et périls, et dans les conditions de droit commun, et dans le cas où ils élèveraient des constructions, la clôture sur la voie devrait avoir deux mètres de hauteur au moins.

Ils ne pourront exercer dans ledit terrain aucune industrie insalubre ou incommode.

Les terrains qui leur seront vendus, ainsi que les constructions qui pourront y être établies, ne devront être affectés à des dépôts d'os et de chiffons, et à la fabrication de graisses et autres industries qui pourraient être préjudiciables aux voisins.

Les constructions devront être faites suivant les règles de l'art, et ne pourront être couvertes qu'en tuiles, ardoises ou zinc.

S'il est établi des constructions par les acquéreurs avec entrée de voitures sur la voie dont s'agit, les frais que cette entrée occasionnerait, seraient supportés par ceux-ci ainsi que les dégradations et autres dommages que ces travaux nécessiteraient ou qu'ils produiraient.

Tous frais à faire à la voie dont s'agit ainsi que ceux d'entretien, d'éclairage et charges afférentes à cette voie, seront répartis entre les acquéreurs proportionnellement aux mètres de façade de chacun d'eux sur ladite voie et payables les quinze janvier, et quinze juillet de chaque année en la demeure de Monsieur et Madame VASSOU, et sur leurs quittances, après qu'ils auront justifié des dépenses. »

Monsieur et Madame VASSOU décideront seuls et feront exécuter d'office les travaux de menu entretien, en cas d'autres travaux, ils provoqueront une assemblée générale des intéressés qui décidera à la majorité.

Les acquéreurs devront prendre une concession aux eaux de la Ville de PARIS à leurs frais, dans le cas où ils viendraient à construire sur le terrain par eux acquis.

2°) Qu'à la date du vingt et un novembre mil neuf cent six, Monsieur Nicolas RENAUD, demeurant à CLICHY, rue du Landy numéro 58, et Monsieur LAVOCAT père ont fait les conventions suivantes :

Monsieur RENAUD ayant à adosser une construction dans sa propriété sise rue Vassou, Numéro 20 à CLICHY, a été autorisé par Monsieur LAVOCAT à démolir le mur mitoyen entre sa propriété et celle de M. LAVOCAT (cette dernière objet de la présente vente) et à le reconstruire au même emplacement et à ses frais.

Il a été convenu que Monsieur LAVOCAT aurait l'usage de la mitoyenneté du nouveau mur comme clôture, dans la surface de ses héberges sans avoir rien à payer à Monsieur RENAUD, tant qu'il n'adosserait pas de constructions à ce mur. »

Qu'au cas où Monsieur LAVOCAT adosserait des constructions au mur séparatif susdit, il devrait en acquérir la mitoyenneté même au droit des anciennes parties possédées par lui, étant donné que ces anciennes parties étaient en mauvais état, mal fondées et hourdées de terre.

Que toutefois il serait alors tenu compte à Monsieur LAVOCAT, en déduction du prix d'acquisition, d'une somme de cinq francs par mètre cube pour la valeur des matériaux de la partie lui appartenant réemployés par Monsieur RENAUD.

Monsieur LAVOCAT a autorisé en outre Monsieur RENAUD à construire un mur de quarante centimètres seulement en élévation et cinquante centimètres en profondeur.

La Société Anonyme André CITROEN sera subrogée dans tous les droits et obligations des vendeurs résultant des conventions ci-dessus, en ce qu'elles s'appliquent à l'immeuble présentement vendu. »

Il résulte des stipulations d'un acte de vente par Monsieur et Madame Ménétrier au profit de la Société anonyme André Citroën du 19 septembre 1924 ce qui suit littéralement rapporté :

« Le terrain vendu sera séparé du surplus de la propriété des vendeurs par un mur réglementaire aux frais de la société acquéreur qui sera édifié à cheval sur la ligne séparative et sera mitoyen ».

7. INSTALLATIONS CLASSEES - ENVIRONNEMENT

Il résulte du titre de propriété du Requéant, ce qui suit, littéralement rapporté :

« 28. 1 Protection de l'environnement

28.1.1. Secteur d'information sur les sols

Les Parties reconnaissent avoir connaissance des dispositions de l'article L.125-7 du Code de l'Environnement ci-après littéralement rapportées :

« Sauf dans les cas où trouve à s'appliquer l'article L. 514-20, lorsque les informations rendues publiques en application de l'article L. 125-6 font état d'un risque de pollution des sols affectant un terrain faisant l'objet d'une transaction, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer ; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente.

Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article ».

Le Vendeur déclare que la Commune de CLICHY-LA-GARENNE a établi un secteur d'information sur les sols dont la liste est demeurée ci-annexée.

Le Vendeur déclare que le Bien n'est pas répertorié dans cette liste.

Annexe n°15 : Liste SIS

28.1.2. Installations classées pour la protection de l'environnement

Les Parties reconnaissent avoir connaissance des dispositions de l'article L.514-20 du Code de l'Environnement ci-après littéralement rapportées :

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix, il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

Le Vendeur déclare avoir été informé par le Notaire Soussigné de son obligation de procéder à des investigations afin de s'assurer de l'absence dans le passé de l'exploitation sur les Biens, d'installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement, ou qui auraient dû l'être.

En conséquence, le Vendeur informe l'Acquéreur qu'il a procédé aux investigations et consultations suivantes :

- La base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services) sur le site internet GEORISQUES.
- La base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif).
- La base des installations classées en cours d'activité du Ministère de l'Environnement, de l'Energie et de la Mer.
- Un Etat des Risques de Pollution des Sols établi le 30 octobre 2017, dont les conclusions sont les suivantes :

« Selon les informations mises à notre disposition,

La consultation de la base de données BASOL, le 30 octobre 2017, a permis d'identifier 1 site ou sol pollué (ou potentiellement pollué) entre 100 m et 500 m autour de l'immeuble. Aucun site ou sol pollué (ou potentiellement pollué) n'a été identifié autour de l'immeuble, dans un rayon de 100 m. Aucun site ou sol pollué (ou potentiellement pollué) n'a été identifié sur le site de l'immeuble.

La consultation de la base de données BASIAS, le 30 octobre 2017, a permis d'identifier 71 anciens sites industriels ou activités de service entre 100 m et 500 m autour de l'immeuble. 4 anciens sites industriels ou activités de service ont été identifiés autour de l'immeuble, dans un rayon de 100 m. 1 ancien site industriel ou activité de service a été identifié sur le site de l'immeuble. 11 anciens sites industriels ou activités de service sont situés dans la commune sans localisation précise.

La consultation de la base de données ICPE, le 30 octobre 2017, a permis d'identifier 1 installation classée pour la protection de l'environnement entre 100 m et 500 m autour de l'immeuble. Aucune installation classée pour la protection de l'environnement n'a été identifiée autour de l'immeuble, dans un rayon de 100 m. Aucune installation classée pour la protection de l'environnement n'a été identifiée sur le site de l'immeuble. 6 installations classées pour la protection de l'environnement sont situées dans la commune sans localisation précise. »

Une copie de ces consultations et de l'état des risques de pollution des sols sont demeurées ci-annexées.

Annexe n° 16 : Documentations Environnement

Par ailleurs, il résulte d'un courrier émanant de la Préfecture des Hauts-de-Seine en date du 7 novembre 2017 qui figure dans le Dossier d'Informations, qu'il a été enregistré :

- à l'adresse Rue Mozart lot 3.2 ZAC des terrains Citroën un dossier concernant l'exploitation d'une installation classée par la société dénommée « GESTEC ».
- à l'adresse Rue Mozart (sans précision du numéro) un dossier concernant l'exploitation d'une installation classée par la société dénommée « GESTEC ».

Le Vendeur déclare qu'il n'existe pas de fiche BASLAS au nom de cet exploitant.

Le Vendeur déclare enfin :

- ne pas avoir, personnellement et dans le passé, exploité d'installation soumise à autorisation ou à enregistrement sur le terrain d'assiette des Biens.
- qu'aucune installation classée soumise à autorisation ou à enregistrement ou même déclaration n'est actuellement exploitée sur le terrain d'assiette des Biens.
- ne pas avoir connaissance d'activité assimilable à des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement ayant été exploitées par le passé sur le terrain d'assiette des Biens à l'exception de ce qui est dit ci-dessus.
- que la commune de CLICHY-LA-GARENNE a acquis le terrain d'assiette alors constitué d'un tènement foncier de plus grande importance, le 20 décembre 1993 de la Société GESTEC, aménageur de la ZAC DES TERRAINS CITROEN, qui elle-même l'avait acquis le 12 décembre 1988 de la Société AUTOMOBILES CITROEN.

L'étude historique et documentaire établie à la demande du Vendeur par la société BURGEAP sous le n° RSSPIF06160-01/CSSPIF162428 ci-après visée aux termes de l'Acte, a montré que le site a successivement abrité :

- . avant 1925 : un premier bâtiment industriel dans l'emprise de la parcelle (activité indéterminée) ;
- . de 1925 à 1987 : les usines Citroën, de nombreuses sources potentielles de pollution liées à cette activité ont été mises en évidence (cuves à hydrocarbures, activités métallurgiques, ...) ;
- . de 1987 à 2000 : le site est resté en friche ;
- . de 2000 à 2016 : des bâtiments modulaires accueillant un centre social de la ville de Clichy (92).

28.1.3. Déchets

Le Notaire soussigné rappelle aux Parties les dispositions du Code de l'environnement relatives aux déchets :

Article L 541-1-1 du Code de l'environnement

« Au sens du présent chapitre, on entend par :

Déchet : toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire ; [...]

Gestion des déchets : la collecte, le transport, la valorisation et, l'élimination des déchets et, plus largement, toute activité participant de l'organisation de la prise en charge des déchets depuis leur production jusqu'à leur traitement final, y compris les activités de négoce ou de courtage et la supervision de l'ensemble de ces opérations ;

Producteur de déchets : toute personne dont l'activité produit des déchets (producteur initial de déchets) ou toute personne qui effectue des opérations de traitement des déchets conduisant à un changement de la nature ou de la composition de ces déchets (producteur subséquent de déchets) ;

Détenteur de déchets : producteur des déchets ou toute autre personne qui se trouve en possession des déchets ; [...]

Valorisation : toute opération dont le résultat principal est que des déchets servent à des fins utiles en substitution à d'autres substances, matières ou produits qui auraient été utilisés à une

fin particulière, ou que des déchets soient préparés pour être utilisés à cette fin, y compris par le producteur de déchets ;

Elimination : toute opération qui n'est pas de la valorisation même lorsque ladite opération a comme conséquence secondaire la récupération de substances, matières ou produits ou d'énergie. »

Article L 541-2 du Code de l'environnement

« Tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion, conformément aux dispositions du présent chapitre.

Tout producteur ou détenteur de déchets est responsable de la gestion de ces déchets jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

Tout producteur ou détenteur de déchets s'assure que la personne à qui il les remet est autorisée à les prendre en charge. »

Article L. 541-3 du Code de l'environnement

« I.- Lorsque des déchets sont abandonnés, déposés ou gérés contrairement aux prescriptions du présent chapitre et des règlements pris pour leur application, l'autorité titulaire du pouvoir de police compétente avise le producteur ou détenteur de déchets des faits qui lui sont reprochés ainsi que des sanctions qu'il encourt et, après l'avoir informé de la possibilité de présenter ses observations, écrites ou orales, dans un délai d'un mois, le cas échéant assisté par un conseil ou représenté par un mandataire de son choix, peut le mettre en demeure d'effectuer les opérations nécessaires au respect de cette réglementation dans un délai déterminé.

[...]

III.- Est réputé abandon tout acte tendant, sous le couvert d'une cession à titre gratuit ou onéreux, à soustraire son auteur aux prescriptions du présent chapitre et des règlements pris pour son application. [...] »

Le Vendeur déclare :

- qu'il n'a jamais lui-même enfoui volontairement dans les lieux de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement.*
- ne pas connaître dans les lieux l'existence de déchets abandonnés au sens de l'article L541-3 du Code de l'environnement.*

Les Parties reconnaissent être parfaitement informées que toutes les terres qui seront excavées pour les besoins du Projet de construction de l'Acquéreur et qui se révéleront polluées, deviendront des déchets qui devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une installation de stockage de déchets appropriée et ce à la charge exclusive de l'Acquéreur et sous sa seule responsabilité.

28.1.4. Information sur la présence de transformateurs à pyralène

Le Notaire Soussigné a rappelé aux Parties les dispositions du décret n° 87-59 du 2 février 1987, modifié notamment par le décret n° 2001-63 du 18 janvier 2001, et les dispositions du plan national de décontamination et d'élimination des appareils contenant du PCB/PCT approuvé par l'arrêté du ministre de l'écologie et du développement durable le 26 février 2003.

Le Vendeur déclare qu'il n'existe pas sur le terrain d'assiette de transformateur électrique contenant du pyralène ou PCB/PCT, à savoir des polychlorobiphényles, monométhyl-tetrachloro-diphényl méthane, monométhyl-dichloro-diphényl méthane, monométhyl-dibromo-diphényl méthane ou polychloroterphényles.

Toutefois, il résulte d'un courriel en date du 3 novembre 2017, demeuré ci-annexé, émanant de l'administration de l'inventaire national des appareils contenant du PCB, dépendant de l'ADEME, qu'il existe un appareil répertorié à proximité du site, dont le statut est : « non pollué. »

Annexe n°17 : Retour de l'ADEME

28.2. Investigations réalisées dans le sous-sol du terrain d'assiette des Biens

27.2.1. Le Vendeur a fait établir un diagnostic environnemental du milieu souterrain établi le 17 janvier 2017 par la société BURGEAP, ci-dessous nommée, nécessitant des études complémentaires.

27.2.2. Le Vendeur a fait établir un diagnostic de qualité environnementale, plan de gestion et analyse des risques sanitaires résiduels, par la Société BURGEAP, Agence Ile-de-France - site de Paris, 27 rue de Vanves 92100 BOULOGNE BILLAN COURT, le 1^{er} décembre 2017, sous les références CSSPIF172612 / RSSPIF07298-02.

Les conclusions de ce diagnostic sont ci-après littéralement rapportées :

« 10. Synthèse et recommandations

10.1 Synthèse

Dans le cadre du réaménagement d'un terrain sis Rue Mozart (parcelle 252) sur la commune de CLICHY-LA-GARENNE (92), la société SCI BOISSEAU VILLENEUVE a missionné BURGEAP en janvier 2017 pour la réalisation d'une étude historique, documentaire et mémorielle ainsi qu'un diagnostic environnemental du milieu souterrain (RSSPIF06160/CSSPIF162428).

Aujourd'hui, la SCI BOISSEAU-VILLENEUVE prévoit la construction :

- de trois immeubles de logements en R+7 avec la réalisation d'une école ;
- de deux niveaux de sous-sols à usage de parkings couvrant l'emprise totale du projet ;
- d'espaces verts sur dalle.

L'étude historique et documentaire a montré que le site a successivement abrité :

- avant 1925 : un premier bâtiment industriel dans l'emprise de la parcelle pour une activité non connue ;
- de 1925 à 1987 : les usines Citroën. De nombreuses sources de pollution liés à cette activité ont été mises en évidence (cuves à hydrocarbures, activités métallurgiques, ...)
- de 1987 à 2000 : le site est resté en friche ;
- de 2000 à 2016 : des bâtiments modulaires qui servent aujourd'hui de centre social pour la ville de Clichy (92).

Les différentes campagnes d'investigations menées au droit du site ont mis en évidence la présence :

- un impact en hydrocarbures au sud du site présentant deux signaux, un avec une majorité d'hydrocarbures non volatils jusqu'à 4 m, un autre avec des hydrocarbures plus volatils jusqu'au toit de la nappe engendrant des impacts sur les gaz des sols et les eaux souterraines (impact modéré sur la nappe) ;
- d'un impact en hydrocarbures au nord-est du site entre 1,5 et 4 m de profondeur par des composés majoritairement non volatils ;
- des remblais de mauvaise qualité dans l'est du site qui renferment des solvants et PCB
- de solvants chlorés dans les eaux souterraines en aval hydrogéologique, seul impact significatif repéré dans la nappe et dans les gaz des sols ;
- de dépassements sur éluat : fraction soluble, sulfates, métaux lixiviables par rapport aux références de l'arrêté relatif aux déchets inertes pour les remblais.

Les impacts mis en évidence dans les sols et gaz des sols en hydrocarbures pourraient être dues à d'anciennes de cuves enterrées ou autres installations non répertoriées dans le cadre de l'étude historique.

L'origine de l'impact des solvants dans la nappe et les gaz des sols est plus difficile à établir.

10.2 Recommandations

Compte tenu du projet d'aménagement (réalisation de deux niveaux de sous-sol sur l'ensemble de la parcelle), les remblais de mauvaise qualité et les sols impactés par les hydrocarbures seront évacués en totalité, à l'exception de l'impact dans le sud de la parcelle.

L'usage étant sensible (école) au droit de cette source concentrée, la purge de ces matériaux fortement impactés par les hydrocarbures est nécessaire.

Le coût lié à la purge de la zone de pollution concentrée entre la cote des terrassements nécessaires au projet et la nappe est de l'ordre 100 K€. Toutefois, des matériaux non inertes du site mais ne renfermant pas de polluants volatils pourraient être réutilisés pour remblayer cette zone purgée, ce qui permettrait d'économiser 20 à 80 k€ en fonction du type de matériaux réutilisés.

Pour le site étudié, les volumes de terres destinées à être excavés dans le cadre de la réalisation de deux niveaux de sous-sol sur l'ensemble de la parcelle est d'environ 24 000 m³, pour un surcoût d'évacuation estimé entre 800 et 1000 k€ HT.

Les calculs de risques sanitaires ont été réalisés en prenant en compte la construction d'immeubles de logements et d'une école sur deux niveaux de sous-sol (à usage de parking) ainsi que des espaces verts sur dalle et une utilisation de la nappe proscrite au droit du site. Les niveaux de risques estimés sont inférieurs aux critères d'acceptabilité tels que définis par la méthodologie nationale de gestion des sites pollués.

Une fois les purges réalisées, des prélèvements de fond de fouille (sols et eau) devront être réalisés, des prélèvements de gaz des sols pourraient aussi être réalisés à l'issue du remblaiement. Ces données permettront de mettre à jour les calculs de risques sanitaires.

Dans le cadre des opérations de terrassements à venir, nous vous recommandons d'être accompagnés par une Maîtrise d'oeuvre spécialisée depuis la phase de consultation des entreprises de travaux jusqu'à la réception de ces derniers afin de vous assurer d'un tri optimal des terres en cours de terrassement, de la bonne gestion des déchets et d'assurer dans le temps une bonne traçabilité des mesures de gestion mises en oeuvre.

BURGEAP rappelle qu'il est de la responsabilité du maître d'ouvrage durant les travaux de s'assurer que les exutoires qui recevront les terres issues du site sont dûment habilités à les prendre en charge. »

Par suite, des faits ci-dessus relatés, le Requéant a fait établir par la société BURGEAP susnommée un plan de gestion complémentaire dénommé « Mise à jour du plan de gestion » en date du 12 avril 2018, sous le n° CSSPIF180509/ RSSPIF07745-02, lequel a été versé au Dépôt de Pièces.

Il résulte de ce plan de gestion, ce qui suit, littéralement rapporté

« 10.Synthèse et recommandations

10.1 Synthèse

La société EIFFAGE IMMOBILIER ILE DE France prévoit la construction d'immeubles de logements, d'une école, d'une crèche, d'un commerce sur une parcelle située rue Mozart à CLICHY-LA -GARENNE (92).

Dans ce cadre, la société EIFFAGE IMMOBILIER ILE DE France a missionné BURGEAP pour la réalisation d'études environnementales afin d'établir la compatibilité de l'état environnemental du site avec l'usage futur projeté. Sur la base des 2 campagnes de diagnostics réalisées en janvier et octobre 2017, cette compatibilité sanitaire a été établie.

Le projet ayant évolué depuis cette dernière étude environnementale, la société EIFFAGE IMMOBILIER ILE DE France souhaite mettre à jour le plan de gestion et dans ce cadre, puisque la totalité de l'emprise du projet devient accessible aux investigations, a missionné BURGEAP pour la réalisation d'investigations complémentaires sur les sols et les gaz des sols. Ces données complémentaires combinées au projet tel qu'exposé ci-avant et aux données déjà disponibles ont eu pour but :

- *de consolider le bilan coût-avantages pour proposer des mesures de gestion adaptées aux évolutions du projet ;*
- *de vérifier la compatibilité sanitaire entre les usages projetés, notamment la présence d'une école qui est un établissement sensible au titre de la circulaire d'avril 2017, au regard de la qualité du milieu souterrain et des aménagements prévus.*

(...)

Compte tenu du projet d'aménagement (réalisation de deux niveaux de sous-sol sur l'ensemble de la parcelle, les terres impactées au nord-est du site seront en totalité excavées. En revanche, une partie des terres impactées au sud et au nord-ouest du site, en particulier au droit de l'emprise de la future école sont hors emprise des terrassements nécessaires au projet.

10.2 Recommandations

Compte tenu de ces éléments, le plan de maillage des terres à évacuer dans le cadre de la réalisation des niveaux de sous-sol a été mis à jour sur la base du nouveau plan projet transmis : le volume de terres destinées à être excavées pour la mise en place des sous-sols est d'environ 16 400 m²

Notons que BURGEAP ne pourra être tenu responsable si des terres excavées issues du site ne sont pas évacuées vers des exutoires dûment habilités à les prendre en charge.

L'analyse des risques résiduels a été mise à jour en prenant en compte les nouveaux plans du projet envisagé. Ainsi, l'état environnemental du site apparaît compatible avec le projet d'aménagement comprenant des bâtiments à usage de logements et d'une école sur deux niveaux de sous-sol avec des espaces extérieurs sur dalle

Concernant les pollutions concentrées identifiées, la méthodologie nationale des sites et sols pollués recommande qu'en cas de présence de zones de sources de pollution peu étendues et facilement accessibles, celles-ci doivent être traitées afin d'améliorer la qualité environnementale du site. Dans le cas présent, ce principe doit d'autant plus s'appliquer que les zones fortement impactées par les hydrocarbures sont localisées au droit d'une parcelle concernée par le projet d'un futur établissement sensible.

Nous vous recommandons donc vivement de traiter les zones concentrées citées ci-dessus jusqu'à la nappe d'eaux souterraines.

(...) »

8. PRINCIPES GENERAUX DES LIMITES DE VOLUMES

Les volumes sont définis sur les plans de l'état descriptif de division en volume référencés VOL(PC2) indice A, datés du 5 mars 2018, dressés par SERRAIN & ASSOCIE, Géomètres-Experts – 66 Avenue des Champs Elysées - Paris (8^{ème}), comportant les plans des niveaux :

- Tréfonds
- Deuxième Sous-sol
- Premier sous-sol
- Rez-de-chaussée
- Premier étage
- Deuxième à Cinquième étages
- Sixième étage
- Septième étage
- Huitième étage
- Neuvième étage
- Espace aérien

ainsi que les plans de coupe :

- Coupe BB'
- Coupe GG'

Ces plans et coupes ont été réalisés à partir des plans phase DCE de février 2018 transmis au Géomètre-Expert le 27 février 2018 pour l'ensemble des plans, à l'exception des plans des sous-sols, datés de mars 2018, transmis le 23 mars 2018, dressés par S.A. D'ARCHITECTURE PIERRE ET CEDRIC VIGNERON & PARTENAIRES, Architectes à Boulogne-Billancourt, et sont demeurés ci-annexés aux Présentes.

Annexe 3 : Plans des volumes

8.1. LIMITES SEPARATIVES HORIZONTALES

La limite séparative située entre deux volumes bâtis superposés sera localisée au-dessus de la dalle brute servant de plancher au volume supérieur et sera en conséquence privative au volume inférieur, à l'exclusion des revêtements de sol du volume supérieur qui appartiendront à ce dernier.

Pour des dalles (séparations horizontales) séparant un volume bâti d'un volume supérieur non bâti, la limite séparative sera située au-dessus de la dalle, qui appartiendra au volume inférieur bâti y compris l'étanchéité et sa protection.

8.2. LIMITES SEPARATIVES VERTICALES

Les limites des volumes ci-dessous décrits sont, en tout état de cause dans les plans verticaux au minimum jusqu'au nu ou parement extérieur des murs, ceux-ci étant inclus.

S'il s'agit de murs séparant deux volumes distincts également bâtis, la limite ira jusqu'à l'axe médian du mur. Ce principe est respecté dans l'ENSEMBLE IMMOBILIER, avec dans certains cas particuliers, nécessitant une description précise comme énoncé immédiatement ci-après :

Pour les murs séparés verticalement entre eux par un joint de dilatation, la limite passera par l'axe médian du joint.

9. STATUT JURIDIQUE

L'ENSEMBLE IMMOBILIER est divisé en 16 volumes numérotés de 1 à 16 ayant la désignation ci-après définie et reprise sur les plans annexés.

Ces plans ont été dressés par SERRAIN & ASSOCIE SARL, Géomètres-Expert à Paris (8^{ème}), à partir des plans phase DCE de février 2018, transmis le 27 février 2018, dressés par S.A. D'ARCHITECTURE PIERRE ET CEDRIC VIGNERON & PARTENAIRES, Architectes à Boulogne-Billancourt.

Etant ici précisé que l'ENSEMBLE IMMOBILIER ne comporte pas de parties de communes entre les volumes ci-après créés de sorte qu'il se trouve exclu du champ d'application de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 portant statut de la copropriété.

10. DESCRIPTION DES VOLUMES CREEES

Pour les besoins de la publicité foncière, chacun des 16 volumes est identifié au moyen d'un numéro de volume désigné ci-après :

Volume n°1 (Tréfonds)

Le volume 1, à usage de tréfonds, de forme irrégulière, figurant sous teinte orange sur les plans annexés au présent descriptif est composé d'un unique élément de volume.

D'une base superficielle de 3999 m² environ, sans limitation de profondeur jusqu'à la cote N.G.F. (altitudes normales) 24,36m environ supérieure.

Volume n°2 (Parking)

Le volume 2, à usage de parking, de forme irrégulière, élevé sur les deux niveaux de sous-sol, figurant sous teinte bleue sur les plans annexés au présent descriptif est composé des fractions suivantes :

Fraction 2.a :

Une base superficielle de 2573 m² environ, située entre les cotes N.G.F. (altitudes normales) 24,36m environ inférieure et 28,31m environ supérieure.

Fraction 2.b :

Une base superficielle de 2389 m² environ, située entre les cotes N.G.F. (altitudes normales) 28,31m environ inférieure et 31,26m environ supérieure.

Fraction 2.c :

Une base superficielle de 9 m² environ, située entre les cotes N.G.F. (altitudes normales) 31,26m environ inférieure et 35,17m environ supérieure.

Fraction 2.d :

Une base superficielle de 9 m² environ, située entre les cotes N.G.F. (altitudes normales) 31,26m environ inférieure et 35,17m environ supérieure.

Fraction 2.e :

Une base superficielle de 97 m² environ, située entre les cotes N.G.F. (altitudes normales) 31,26m environ inférieure et 35,17m environ supérieure.

Fraction 2.f :

Une base superficielle de 9 m² environ, située entre les cotes N.G.F. (altitudes normales)

31,26m environ inférieure et 35,17m environ supérieure.

Fraction 2.g :

Une base superficielle de 9 m² environ, située entre les cotes N.G.F. (altitudes normales) 31,26m environ inférieure et 35,17m environ supérieure.

Fraction 2.h :

Une base superficielle de 27 m² environ, située entre les cotes N.G.F. (altitudes normales) 28,31m environ inférieure et 30,65m environ supérieure.

Volume n°3 (Bâtiments A et B)

Le volume 3, à usage d'habitation, de forme irrégulière, élevé du rez-de-chaussée au huitième étage, figurant sous teinte verte sur les plans annexés au présent descriptif est composé des fractions suivantes :

Fraction 3.a :

Une base superficielle de 4 m² environ, située entre les cotes N.G.F. (altitudes normales) 24,36m environ inférieure et 31,26m environ supérieure.

Fraction 3.b :

Une base superficielle de 4 m² environ, située entre les cotes N.G.F. (altitudes normales) 24,36m environ inférieure et 31,26m environ supérieure.

Fraction 3.c :

Une base superficielle de 101 m² environ, située entre les cotes N.G.F. (altitudes normales) 31,26m environ inférieure et 35,17m environ supérieure.

Fraction 3.d :

Une base superficielle de 120 m² environ, située entre les cotes N.G.F. (altitudes normales) 31,26m environ inférieure et 35,17m environ supérieure.

Fraction 3.e :

Une base superficielle de 881 m² environ, située entre les cotes N.G.F. (altitudes normales) 35,17m environ inférieure et 37,95m environ supérieure.

Fraction 3.f :

Une base superficielle de 930 m² environ, située entre les cotes N.G.F. (altitudes normales) 37,95m environ inférieure et 59m environ supérieure.

Fraction 3.g :

Une base superficielle de 2 m² environ, située entre les cotes N.G.F. (altitudes normales) 34,97m environ inférieure et 35,17m environ supérieure.

Fraction 3.h :

Une base superficielle de 9 m² environ, située entre les cotes N.G.F. (altitudes normales) 28,31m environ inférieure et 31,26m environ supérieure.

Volume n°4 (Bâtiment C)

Le volume 4, à usage d'habitation, de forme irrégulière, élevé du rez-de-chaussée au huitième étage, figurant sous teinte grise sur les plans annexés au présent descriptif est composé des fractions suivantes :

Fraction 4.a :

Une base superficielle de 5 m² environ, située entre les cotes N.G.F. (altitudes normales) 24,36m environ inférieure et 31,26m environ supérieure.

Fraction 4.b :

Une base superficielle de 5 m² environ, située entre les cotes N.G.F. (altitudes normales) 28,31m environ inférieure et 31,26m environ supérieure.

Fraction 4.c :

Une base superficielle de 89 m² environ, située entre les cotes N.G.F. (altitudes normales) 31,26m environ inférieure et 35,17m environ supérieure.

Fraction 4.d :

Une base superficielle de 630 m² environ, située entre les cotes N.G.F. (altitudes normales) 35,17m environ inférieure et 59m environ supérieure.

Fraction 4.e :

Une base superficielle de 11 m² environ, située entre les cotes N.G.F. (altitudes normales) 34,97m environ inférieure et 35,17m environ supérieure.

Volume n°5 (Bâtiment D)

Le volume 5, à usage d'habitation, de forme irrégulière, élevé du rez-de-chaussée au neuvième étage, figurant sous teinte bleu ciel sur les plans annexés au présent descriptif est composé des fractions suivantes :

Fraction 5.a :

Une base superficielle de 5 m² environ, située entre les cotes N.G.F. (altitudes normales) 24,36m environ inférieure et 31,26m environ supérieure.

Fraction 5.b :

Une base superficielle de 640 m² environ, située entre les cotes N.G.F. (altitudes normales) 31,26m environ inférieure et 35,17m environ supérieure.

Fraction 5.c :

Une base superficielle de 667 m² environ, située entre les cotes N.G.F. (altitudes normales) 35,17m environ inférieure et 62m environ supérieure.

Volume n°6 (Local d'activité 1)

Le volume 6, à usage d'activité, de forme irrégulière, élevé du rez-de-chaussée au premier étage, figurant sous teinte rouge sur les plans annexés au présent descriptif est composé des fractions suivantes :

Fraction 6.a :

Une base superficielle de 848 m² environ, située entre les cotes N.G.F. (altitudes normales) 31,26m environ inférieure et 35,17m environ supérieure.

Fraction 6.b :

Une base superficielle de 615 m² environ, située entre les cotes N.G.F. (altitudes normales) 35,17m environ inférieure et 37,95m environ supérieure.

Fraction 6.c :

Une base superficielle de 2 m² environ, située entre les cotes N.G.F. (altitudes normales) 35,17m environ inférieure et 59m environ supérieure.

Volume n°7 (Local d'activité 2)

Le volume 7, à usage d'activité, de forme irrégulière, élevé du rez-de-chaussée au premier étage, figurant sous teinte rose sur les plans annexés au présent descriptif est composé des fractions suivantes :

Fraction 7.a :

Une base superficielle de 512 m² environ, située entre les cotes N.G.F. (altitudes normales) 31,26m environ inférieure et 35,17m environ supérieure.

Fraction 7.b :

Une base superficielle de 198 m² environ, située entre les cotes N.G.F. (altitudes normales) 35,17m environ inférieure et 37,95m environ supérieure.

Fraction 7.c :

Une base superficielle de 2 m² environ, située entre les cotes N.G.F. (altitudes normales) 35,17m environ inférieure et 59m environ supérieure.

Volume n°8 (Commerce)

Le volume 8, à usage de commerce, de forme irrégulière, élevé du rez-de-chaussée au premier étage, figurant sous teinte violette sur les plans annexés au présent descriptif est composé des fractions suivantes :

Fraction 8.a :

Une base superficielle de 316 m² environ, située entre les cotes N.G.F. (altitudes normales) 31,26m environ inférieure et 35,17m environ supérieure.

Fraction 8.b :

Une base superficielle de 2 m² environ, située entre les cotes N.G.F. (altitudes normales) 35,17m environ inférieure et 59m environ supérieure.

Volume n°9 (Local chaufferie Bât. A-B)

Le volume 9, la chaufferie des bâtiments A et B, de forme irrégulière, au premier sous-sol, figurant sous teinte orange clair sur les plans annexés au présent descriptif est composé des fractions suivantes :

Fraction 9.a :

Une base superficielle de 58 m² environ, située entre les cotes N.G.F. (altitudes normales) 28,31m environ inférieure et 31,26m environ supérieure.

Fraction 9.b :

Une base superficielle de 1 m² environ, située entre les cotes N.G.F. (altitudes normales) 31,26m environ inférieure et 59m environ supérieure.

Volume n°10 (Local chaufferie Bât. C-D)

Le volume 10, la chaufferie des bâtiments C et D, de forme irrégulière, au premier sous-sol, figurant sous teinte rouge sur les plans annexés au présent descriptif est composé des fractions suivantes :

Fraction 10.a :

Une base superficielle de 68 m² environ, située entre les cotes N.G.F. (altitudes normales) 28,31m environ inférieure et 31,26m environ supérieure.

Fraction 10.b :

Une base superficielle de 2 m² environ, située entre les cotes N.G.F. (altitudes normales) 31,26m environ inférieure et 59m environ supérieure.

Volume n°11 (Local transformateur)

Le volume 11, le local transformateur, de forme irrégulière, au rez-de-chaussée, figurant sous teinte grise sur les plans annexés au présent descriptif est composé d'un unique élément de volume.

D'une base superficielle de 27 m² environ, située entre les cotes N.G.F. (altitudes normales) 30,65m environ inférieure et 35,17m environ supérieure.

Volume n°12 (Local technique 2)

Le volume 12, le local technique numéro 2, de forme irrégulière, au premier sous-sol, figurant sous teinte violette sur les plans annexés au présent descriptif est composé d'un unique élément de volume.

D'une base superficielle de 9 m² environ, située entre les cotes N.G.F. (altitudes normales) 28,31m environ inférieure et 31,26m environ supérieure.

Volume n°13 (Local technique 4)

Le volume 13, le local technique numéro 4, de forme irrégulière, au premier sous-sol, figurant sous teinte orange clair sur les plans annexés au présent descriptif est composé d'un unique élément de volume.

D'une base superficielle de 8 m² environ, située entre les cotes N.G.F. (altitudes normales) 28,31m environ inférieure et 31,26m environ supérieure.

Volume n°14 (Local TGBT)

Le volume 14, le local TGBT, de forme irrégulière, au premier sous-sol, figurant sous teinte violette sur les plans annexés au présent descriptif est composé d'un unique élément de volume.

D'une base superficielle de 13 m² environ, située entre les cotes N.G.F. (altitudes normales) 28,31m environ inférieure et 31,26m environ supérieure.

Volume n°15 (Local technique)

Le volume 15, un local technique, de forme irrégulière, au deuxième sous-sol, figurant sous teinte rouge sur les plans annexés au présent descriptif est composé d'un unique élément de volume.

D'une base superficielle de 13 m² environ, située entre les cotes N.G.F. (altitudes normales) 24,36m environ inférieure et 28,31m environ supérieure.

Volume n°16 (Surplus)

Le volume 16, le surplus, de forme irrégulière, figurant sous teinte jaune sur les plans annexés au présent descriptif est composé des fractions suivantes :

Fraction 16.a :

Une base superficielle de 1396 m² environ, située entre les cotes N.G.F. (altitudes normales) 24,36m environ inférieure et 31,26m environ supérieure.

Fraction 16.b :

Une base superficielle de 1132 m² environ, située entre les cotes N.G.F. (altitudes normales) 31,26m environ inférieure et 35,17m environ supérieure.

Fraction 16.c :

Une base superficielle de 47 m² environ, située entre les cotes N.G.F. (altitudes normales) 31,26m environ inférieure et 35,17m environ supérieure.

Fraction 16.d :

Une base superficielle de 18 m² environ, située entre les cotes N.G.F. (altitudes normales) 31,26m environ inférieure et 35,17m environ supérieure.

Fraction 16.e :

Une base superficielle de 15 m² environ, située entre les cotes N.G.F. (altitudes normales) 35,17m environ inférieure et 37,95m environ supérieure.

Fraction 16.f :

Une base superficielle de 984 m² environ, située entre les cotes N.G.F. (altitudes normales) 35,17m environ inférieure et 37,95m environ supérieure.

Fraction 16.g :

Une base superficielle de 1763 m² environ, située entre les cotes N.G.F. (altitudes normales) 37,95m environ inférieure et 59m environ supérieure.

Fraction 16.h :

Une base superficielle de 3332 m² environ, située entre les cotes N.G.F. (altitudes normales) 59m environ inférieure et 62m environ supérieure.

Fraction 16.i :

Une base superficielle de 2 m² environ, située entre les cotes N.G.F. (altitudes normales) 31,26m environ inférieure et 34,97m environ supérieure.

Fraction 16.j :

Une base superficielle de 11 m² environ, située entre les cotes N.G.F. (altitudes normales) 31,26m environ inférieure et 34,97m environ supérieure.

Fraction 16.k :

Une base superficielle de 3999 m² environ, située entre la cote N.G.F. (altitudes normales) 62m environ inférieure et sans limitation en hauteur.

11. TABLEAU RECAPITULATIF DE L'ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES ET LISTE DE COORDONNEES

Pour les besoins de la publicité foncière, et conformément au Décret n° 55-1350 du 14 Octobre 1955 modifié par le Décret n° 59-90 du 7 janvier 1959, la désignation des volumes qui précède est résumée dans le tableau suivant (les coordonnées altimétriques sont données dans le système IGN 69).

| Volume | Niveau | Fracti on | Surface en m ² environ | Cotes N.G.F. en m environ | | Destination |
|--------|---|--------------|--------------------------------------|------------------------------|------------|--------------------|
| | | | | Inférieure | Supérieure | |
| 1 | Tréfonds | 1 | 3999 | - | 24,36 | Tréfonds |
| 2 | 2ème Sous-sol à Rez-de- Chaussée | 2.a | 2573 | 24,36 | 28,31 | Parking |
| | | 2.b | 2389 | 28,31 | 31,26 | |
| | | 2.c | 9 | 31,26 | 35,17 | |
| | | 2.d | 9 | 31,26 | 35,17 | |
| | | 2.e | 97 | 31,26 | 35,17 | |
| | | 2.f | 9 | 31,26 | 35,17 | |
| | | 2.g | 9 | 31,26 | 35,17 | |
| | | 2.h | 27 | 28,31 | 30,65 | |
| 3 | 2ème Sous-sol aux Niveaux supérieurs | 3.a | 4 | 24,36 | 31,26 | Bâtiments A et B |
| | | 3.b | 4 | 24,36 | 31,26 | |
| | | 3.c | 101 | 31,26 | 35,17 | |
| | | 3.d | 120 | 31,26 | 35,17 | |
| | | 3.e | 881 | 35,17 | 37,95 | |
| | | 3.f | 930 | 37,95 | 59,00 | |
| | | 3.g | 2 | 34,97 | 35,17 | |
| | | 3.h | 9 | 28,31 | 31,26 | |
| 4 | 2ème Sous-sol aux Niveaux supérieurs | 4.a | 5 | 24,36 | 31,26 | Bâtiment C |
| | | 4.b | 5 | 28,31 | 31,26 | |
| | | 4.c | 89 | 31,26 | 35,17 | |
| | | 4.d | 630 | 35,17 | 59,00 | |
| | | 4.e | 11 | 34,97 | 35,17 | |
| 5 | 2ème Sous-sol aux Niveaux supérieurs | 5.a | 5 | 24,36 | 31,26 | Bâtiment D |
| | | 5.b | 640 | 31,26 | 35,17 | |
| | | 5.c | 667 | 35,17 | 62,00 | |
| 6 | Rez-de- chaussée aux Niveaux supérieurs | 6.a | 848 | 31,26 | 35,17 | Local d'activité 1 |
| | | 6.b | 615 | 35,17 | 37,95 | |
| | | 6.c | 2 | 35,17 | 59,00 | |
| 7 | Rez-de- chaussée aux Niveaux supérieurs | 7.a | 512 | 31,26 | 35,17 | Local d'activité 2 |
| | | 7.b | 198 | 35,17 | 37,95 | |
| | | 7.c | 2 | 35,17 | 59,00 | |
| 8 | Rez-de- chaussée aux Niveaux | 8.a | 316 | 31,26 | 35,17 | Commerce |
| | | 8.b | 2 | 35,17 | 59,00 | |

| Volume | Niveau | Fraction | Surface en m ² environ | Cotes N.G.F. en m environ | | Destination |
|--------|-------------------------------------|----------|-----------------------------------|---------------------------|------------|------------------------|
| | | | | Inférieure | Supérieure | |
| | | | | sup. | | |
| 9 | 1er Sous-sol aux Niveaux supérieurs | 9.a | 58 | 28,31 | 31,26 | Chaufferie bât. A et B |
| | | 9.b | 1 | 31,26 | 59,00 | |
| 10 | 1er Sous-sol aux Niveaux supérieurs | 10.a | 68 | 28,31 | 31,26 | Chaufferie bât. C et D |
| | | 10.b | 2 | 31,26 | 59,00 | |
| 11 | 1er Sous-sol Rez-de-chaussée | 11 | 27 | 30,65 | 35,17 | Local Transformateur |
| 12 | 1er Sous-sol | 12 | 9 | 28,31 | 31,26 | Local technique 2 |
| 13 | 1er Sous-sol | 13 | 8 | 28,31 | 31,26 | Local technique 4 |
| 14 | 1er Sous-sol | 14 | 13 | 28,31 | 31,26 | Local TGBT |
| 15 | 2eme Sous-sol | 15 | 13 | 24,36 | 28,31 | Local technique |
| 16 | 2e sous-sols au Zénith | 16.a | 1396 | 24,36 | 31,26 | Surplus ASL |
| | | 16.b | 1132 | 31,26 | 35,17 | |
| | | 16.c | 47 | 31,26 | 35,17 | |
| | | 16.d | 18 | 31,26 | 35,17 | |
| | | 16.e | 15 | 35,17 | 37,95 | |
| | | 16.f | 984 | 35,17 | 37,95 | |
| | | 16.g | 1763 | 37,95 | 59,00 | |
| | | 16.h | 3332 | 59,00 | 62,00 | |
| | | 16.i | 2 | 31,26 | 34,97 | |
| | | 16.j | 11 | 31,26 | 34,97 | |
| | | 16.k | 3999 | 62,00 | - | |

Il est précisé qu'aucune indivision n'existe entre les volumes ci-dessus créés et que, par ailleurs, le sol n'étant pas mis en indivision forcée, aucune quote-part indivise dans la propriété du sol n'étant attribuée aux volumes ci-dessus créés.

Ces volumes seront seulement liés entre eux par des relations de servitudes.

DEUXIEME PARTIE
CAHIER DES CHARGES ET SERVITUDES

Le présent document est le cahier des règles et servitudes d'usage et de jouissance applicables aux biens immobiliers de toutes natures, aux ouvrages et équipements formant l'ENSEMBLE IMMOBILIER divisé en volumes précédemment créés, étant rappelé qu'il n'existe pas de parties communes, objet d'une propriété indivise entre les propriétaires des différents volumes, chaque volume constituant juridiquement un immeuble distinct, propriété exclusive du ou des propriétaires du volume considéré, ces immeubles n'ayant entre eux que des relations de voisinage et/ou de servitudes.

En conséquence, cet ENSEMBLE IMMOBILIER ne sera pas soumis au régime de la copropriété régi par la Loi du 10 juillet 1965, mais fait l'objet de l'organisation différente, mentionnée par l'article 1 alinéa 2 de ladite Loi, consistant en le présent Cahier des Charges et Servitudes et la constitution d'une Association Syndicale Libre (ASL), regroupant les propriétaires de cet ENSEMBLE IMMOBILIER, chargée de la gestion, de l'entretien, des réparations et du renouvellement des équipements et ouvrages d'intérêt commun et de faire respecter le présent Cahier des Charges.

Cette Association Syndicale Libre sera établie aux termes d'un acte à recevoir par le notaire soussigné, ce jour même en suite des présentes.

L'objet du cahier des charges est donc d'organiser le fonctionnement de l'ENSEMBLE IMMOBILIER et notamment :

- De fixer les modalités d'utilisation de tout bien ou droit immobilier à caractère privatif, ainsi que tous ouvrages et équipements collectifs situés dans cet ensemble.
- De répartir les charges d'entretien, de gestion, de réparation, de reconstruction entre tous les détenteurs d'un droit réel dans cet ENSEMBLE IMMOBILIER.
- D'établir les servitudes d'intérêt général.
- De fixer les droits et obligations de tous acquéreurs de biens ou droits immobiliers.
- D'organiser l'administration de l'ENSEMBLE IMMOBILIER en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de la gestion des parties communes à plusieurs volumes et de la participation de chaque propriétaire au paiement des charges.
- De régler entre les différents propriétaires les rapports de voisinage afin d'éviter toute difficulté.

Toutefois, tout ce qui n'est pas prévu par le présent Cahier des Charges restera régi par la loi, la réglementation et le droit commun.

12. DISPOSITIONS AFFERENTES AUX CONSTRUCTIONS

12.1. CONSTRUCTIONS A L'INTERIEUR D'UN VOLUME

Chaque propriétaire de volume sera propriétaire des ouvrages, constructions, aménagements ou autres qu'il réalisera ou fera réaliser à l'intérieur de son volume avec tous les attributs que comporte le droit de 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 et leurs ayants droit successifs, seuls sont pris en considération les éléments concernant l'emplacement, l'élévation et le volume des constructions compris dans leur volume, 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, 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.

12.2. MODIFICATION DES VOLUMES

Chaque propriétaire pourra diviser librement son volume ou le réunir avec un ou plusieurs autres volumes dont il serait propriétaire sans l'accord ni l'intervention des propriétaires des autres volumes. En cas de réunion de plusieurs volumes appartenant à des propriétaires différents, seuls les propriétaires concernés auront à intervenir à l'acte. Dans tous les cas, les propriétaires des nouveaux volumes ainsi créés devraient respecter toutes les réglementations, servitudes, charges et obligations résultant des présentes.

12.3. RECONSTRUCTION

En cas de destruction totale ou partielle des constructions ou de leurs éléments d'équipement, chaque propriétaire ou groupe de propriétaires devra procéder à leur remplacement dans les conditions qui suivent.

Le droit de reconstruire l'ENSEMBLE IMMOBILIER se répartira entre les différents volumes bâtis composant l'ENSEMBLE IMMOBILIER, au prorata de la Surface de Plancher de la construction (SdPc) de tous les ouvrages, initialement construite dans l'emprise de chacun des volumes le composant.

Il est ici rappelé que, dans la mesure où les règles d'urbanisme limiteraient la constructibilité résiduelle soit de manière globale, soit en fonction de la destination des constructions nouvelles, les droits à construire résiduels non consommés seront répartis entre les volumes au prorata de leurs Surface de Plancher de la construction (SdPc) des ouvrages édifiés sur chacun desdits fonds.

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 par les propriétaires.

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

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

Toutefois, les dépenses de reconstruction des fondations, des éléments porteurs ou de structure supportant des constructions édifiées dans des volumes différents, les dépenses de réfection des réseaux, des canalisations, des éléments d'équipement, avec leurs gaines, emplacements techniques ou locaux, des conduits de ventilation et des extracteurs d'air qui assurent la desserte de plusieurs volumes, seront supportées par les propriétaires de ceux-ci, en fonction de l'utilité que présentent pour chacun des volumes concernés, les éléments à reconstruire.

Les dépenses de reconstruction des murs ou cloisons assurant la séparation de deux volumes seront supportées par moitié par les propriétaires de volumes situés de part et d'autre.

La réfection des 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, sera assumée aux frais exclusifs du ou des propriétaires du volume dont ils assurent la desserte et par ses soins.

Si contre toute attente, une destruction totale ou partielle n'était pas sujette à indemnisation par une compagnie d'assurance, et en cas de carence du ou des propriétaires du volume quant aux obligations qui leur incombent au titre de la reconstruction ou de la réfection des ouvrages et équipements qui y sont situés, le ou les propriétaires du ou des autres volumes seront en droit de faire tous les ouvrages et installations nécessaires, en exécution des servitudes ci-dessus, pour en user et les conserver. Par conséquent, ils pourront implanter les fondations, éléments et ouvrages nécessaires (qui resteront leur propriété) à l'intérieur du volume constituant le fonds servant qui ne serait pas reconstruit, sans que le ou les propriétaires de celui-ci puissent s'y opposer, ni demander leur suppression.

12.4. DESTINATION

Tout propriétaire de volume pourra modifier la destination de son volume sous réserve de respecter les réglementations administratives nécessaires.

12.5. ENTRETIEN DES OUVRAGES ET EQUIPEMENTS

En principe, tous les ouvrages, quels qu'ils soient (gros ouvrages ou menus ouvrages, éléments constitutifs ou non) ainsi que les éléments d'équipement de toutes natures situés dans les limites d'un volume sont la propriété du ou des propriétaires de ce volume qui, sous réserve des séparations mitoyennes, en assumeront l'entretien et les réparations à leurs frais exclusifs.

Lorsque deux volumes seront mitoyens, et ne dépendront pas de la même volumétrie, les frais d'entretien, de réparation ou de maintenance de la partie mitoyenne de ces volumes seront à partager entre les propriétaires concernés à concurrence de moitié chacun.

En application des principes ci-dessus, il est arrêté ce qui suit :

12.5.1. Obligation générale d'entretien et de réparation

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

Chaque propriétaire de volume est tenu de pourvoir, à ses frais exclusifs, au parfait entretien des ouvrages et 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 façon à préserver l'harmonie actuelle de 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.

Concernant l'extérieur des bâtiments et de façon à préserver l'harmonie de l'ensemble immobilier, tous travaux affectant les façades, menuiseries extérieures, garde-corps, bac à fleurs, clôtures des espaces privatifs etc... et d'une façon générale, tout ce qui est visible à l'extérieur, seront soumis pour approbation à l'Association Syndicale qui statuera à la majorité simple.

En cas de carence d'un propriétaire de volume dans l'entretien normal des bâtiments et de leurs abords, après une mise en demeure de l'Association Syndicale restée infructueuse, les travaux seront exécutés sur décision de l'Association Syndicale aux frais du défaillant qui sera redevable à compter de la date d'exécution des travaux, sur le montant de ceux-ci, d'un intérêt de retard au taux qui sera fixé par l'assemblée générale de ASL.

Chaque propriétaire de volume paiera les primes de toutes assurances qu'il pourra personnellement contracter ; notamment les primes concernant l'assurance dommages ouvrage 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 et 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.

12.5.2. Entretien des murs, des voiles et des poteaux porteurs

Lorsqu'un mur ou un poteau 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 des enduits, peintures ou autres revêtements de la partie du mur se trouvant dans son volume.

Lorsqu'un mur est mitoyen entre deux volumes, les deux propriétaires des volumes concernés assurent, en application du régime juridique de la mitoyenneté, l'entretien, les réparations de toutes natures y afférentes ainsi que, le cas échéant, la reconstruction à l'identique de la partie structurelle de l'ouvrage. Les frais d'entretien et de réparation des enduits, peintures ou autres revêtements se trouvant de part et d'autre d'un mur séparatif mitoyen sont à la charge exclusive de chaque propriétaire.

12.5.3. Entretien des planchers et 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, y compris les poutres et poutrelles solidaires non contenues dans son volume mais faisant partie de sa propriété. Toutefois, le propriétaire d'un volume contigu qui n'est pas propriétaire de la dalle séparative a à sa charge l'entretien du revêtement, (hors l'étanchéité, la protection d'étanchéité, la protection au feu et l'isolation thermique et phonique), de la partie de la dalle se trouvant vers son volume.

12.5.4. Entretien des étanchéités, de leurs protections et du complexe d'isolation

Lorsqu'une dalle étanchée, inférieure ou supérieure, couvre plusieurs volumes appartenant à des propriétaires différents, les frais relatifs à l'entretien, la réfection ou le remplacement de son étanchéité, de sa protection et/ou du complexe d'isolation (phonique et/ou thermique) seront répartis entre chaque propriétaire des volumes couverts de l'ENSEMBLE IMMOBILIER au prorata des surfaces de plancher de tous les ouvrages.

Il est ici précisé que ces surfaces de plancher ont été déterminées sur la base des plans phase DCE de février et mars 2018, transmis au Géomètre-Expert les 27 février et 23 mars 2018, dressés par S.A. D'ARCHITECTURE PIERRE ET CEDRIC VIGNERON & PARTENAIRES, Architectes à Boulogne-Billancourt.

12.5.5. Entretien des réseaux, gaines et installations techniques

Les réseaux, canalisations, gaines et 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.

Toutefois, lorsque ces divers réseaux, canalisations et gaines 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 afférents à leur entretien, leurs réparations et leur remplacement sont répartis entre les propriétaires desdits volumes qu'ils desservent au prorata de la surface de plancher de tous les ouvrages.

Il en est de même pour les locaux techniques (Eau, T.G.B.T., France Télécom) dévolus à plusieurs volumes.

L'entretien, la réparation et le remplacement des gaines, contenant plusieurs canalisations appartenant à des propriétaires différents, seront répartis en part égales entre tous les propriétaires concernés au prorata du nombre de canalisations qu'ils possèdent.

12.5.6. Entretien des isolations phoniques et des revêtements de protection au feu

Les frais d'entretien et de réfection des isolations phoniques et des revêtements de protection au feu sont à la charge exclusive du propriétaire du volume les contenant, étant ici rappelé que chaque propriétaire devra respecter les règles de sécurité en ce qui concerne plus particulièrement le problème de coupe-feu et de tenue au feu des ouvrages conformément à la réglementation applicable.

12.6. ASSURANCES

Tous les propriétaires ou groupes de propriétaires d'un ou plusieurs volumes compris dans l'ENSEMBLE IMMOBILIER objet des présentes 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 chute de grêle, ouragans et cyclone, les séismes, raz de marée, éruptions volcaniques.
- Les chutes d'avion et chocs de véhicules terrestres.
- Les grevés, émeute et mouvements populaires, les actes de terrorisme et de sabotage.
- Le bris de glace.
- Les dommages résultant du franchissement du mur du son.

sans que la présente énumération soit limitative.

Le ou les propriétaires de chaque volume et leurs assureurs s'engagent à renoncer à tous recours à l'encontre des autres propriétaires de volumes et leurs assureurs respectifs en cas de dommages à leurs biens pour les risques précités.

En outre, le ou les propriétaires de chaque volume devront assurer leur responsabilité civile de propriétaire pour des montants de garanties suffisants

Chacun des propriétaires de volume devra à première demande 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.

Dans le cas où l'ensemble des propriétaires de volume 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.

13. SERVITUDES INSTITUEES POUR LES BESOINS DE L'UTILISATION DES BATIMENTS ET OUVRAGES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

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 différents propriétaires de ces ouvrages devront souffrir et respecter les servitudes et charges ci-après.

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 dominant et servant et réciproquement. Par le seul fait de leur accession à la propriété de ces volumes, quel que puisse être le mode acquisitif, leurs propriétaires seront réputés accepter et consentir les servitudes en cause, sans indemnité quelconque.

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.

Les différents volume composant l'ENSEMBLE IMMOBILIER sont grevés et bénéficient réciproquement, les uns par rapport aux autres, à titre actif ou passif, des servitudes générales ci-après énoncées.

Chacun des propriétaires de volume devra respecter toutes les servitudes et charges grevant le présent ENSEMBLE IMMOBILIER, 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'ENSEMBLE IMMOBILIER.

13.1. SERVITUDES GENERALES

13.1.1. Servitude d'appui

Chaque volume supérieur bénéficiera à l'égard du volume inférieur d'une servitude d'appui à titre perpétuel et réel ; par suite chaque dalle, mur et structure porteur, éléments de structure inférieure sont grevés de servitude d'appui au profit du volume supérieur.

Dans le cas où les volumes constituant les volumes inférieur devront supporter, à titre de servitude, le passage et l'appui de nouveaux pieux, piliers, poteaux et généralement de toute structure porteuse supportant les volumes supérieurs, les propriétaires des volumes se rapprocheront pour convenir de la modification de l'état descriptif de division en volumes.

Il est ici précisé que les structures inférieurs devront résister aux charges qu'elles doivent supporter de manière à assurer la pérennité des constructions et installations des volumes supérieurs et que les construction et aménagements des volumes supérieurs ne devront pas dépasser la charge prévue.

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 réfection incombe aux propriétaires, sans préjudice toutefois de l'action en garantie contre la propriétaire du volume supérieur pour usage anormal.

13.1.2. Servitude d'ancrage et d'accrochage

Tous les volumes, pour ce qui concerne les servitudes d'appui et d'accrochage (structures porteuses) sont grevés de servitudes réciproques, perpétuelles et gratuites.

Toutefois, en aucun cas, les propriétaires de volumes ne devront percer les dalles séparatives horizontales de plus de cinq centimètres, l'accrochage ou la pose de revêtements devant être faits par des moyens techniques respectant cette clause.

13.1.3. Interdépendance des volumes

Afin de permettre le fonctionnement et l'utilisation de chacun des volumes, il est constitué à titre réel et perpétuel une servitude d'interdépendance de tous les volumes les uns par rapport aux autres.

A cet effet, chacun des volumes pourra être amené à supporter des éléments généraux ou des éléments collectifs spéciaux.

Toutefois, le choix de l'emplacement de ces éléments devra être dicté par la volonté de causer le moins de nuisance possible aux volumes grevés de cette servitude. Ces éléments, bien que situés à l'intérieur d'un volume, ne font pas partie de la propriété de celui-ci.

13.1.4. Servitude de passage

Chacun des volumes bénéficiera ou sera grevé de toutes servitudes de passage qui s'avèreraient indispensables pour la vie normale et le bon fonctionnement de l'ENSEMBLE IMMOBILIER.

Les propriétaires de volumes devront souffrir sans indemnité, les servitudes d'accès au gros œuvre et équipements techniques (réseaux et matériels) en vue de l'entretien et la réparation de ceux-ci.

13.1.5. Servitude d'implantation et de passage des éléments porteurs

Chaque volume est grevé de toutes les servitudes d'implantation et de passage de tous les éléments porteurs, fondations ou ouvrages destinés à assurer la solidité des constructions comprises dans les différents volumes.

13.1.6. Servitude afférentes au passage des canalisations, réseaux et gaines de branchement

Les différents volumes appartenant à des propriétaires distincts sont grevés de servitudes réciproques pour le passage, l'entretien, la réfection et le remboursement de tous canalisations, gaines, réseaux divers, conduits de fumées et skydômes de désenfumage qu'ils soient publics ou privés, nécessaires à l'alimentation et l'évacuation technique de toutes les parties de l'ENSEMBLE IMMOBILIER. Ces servitudes devront être exercées de manière à gêner le moins possible l'utilisation et l'usage normal des ouvrages grevés.

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

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

Ces canalisations et réseaux seront obtenus par les propriétaires des volumes concernés.

13.1.7. Servitude de vue et de prospect

Tous les volumes sont grevés réciproquement les uns par rapport aux autres, à titre de servitudes réelles et perpétuelles, de toutes servitudes de vues et de prospects résultant de l'implantation des constructions déterminés par les permis de construire obtenus ; même si les distances sont inférieures aux distance légales.

13.1.8. Servitude de surplomb

Lorsque deux volumes sont imbriqués ou superposés, les volumes 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 de balcons, terrasses ou autres éléments du bâtiment construit ou à construire dans le volume supérieur.

13.2. SERVITUDES PARTICULIERES

13.2.1. SERVITUDE DE PASSAGE PIETONS (1)

FONDS DOMINANTS : Volumes 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 13, 14 et 15

FONDS SERVANT : Volume 16

Afin d'assurer le libre accès de jour comme de nuit, pour les piétons, aux différents locaux, il est constitué à titre perpétuel et gratuit une servitude réelle de passage piétons.

13.2.2. SERVITUDE DE PASSAGE PIETONS (2)

FONDS DOMINANT : Volume 2

FONDS SERVANT : Volume 3

Afin d'assurer le libre accès de jour comme de nuit, pour les piétons, aux emplacements de stationnement situés en sous-sol, il est constitué à titre perpétuel et gratuit une servitude réelle de passage piétons, du deuxième sous-sol au rez-de-chaussée.

13.2.3. SERVITUDE DE PASSAGE PIETONS (3)

FONDS DOMINANT : Volume 2

FONDS SERVANT : Volume 4

Afin d'assurer le libre accès de jour comme de nuit, pour les piétons, aux emplacements de stationnement situés en sous-sol, il est constitué à titre perpétuel et gratuit une servitude réelle de passage piétons du deuxième sous-sol au rez-de-chaussée.

13.2.4. SERVITUDE DE PASSAGE PIETONS (4)

FONDS DOMINANT : Volume 2

FONDS SERVANT : Volume 5

Afin d'assurer le libre accès de jour comme de nuit, pour les piétons, aux emplacements de stationnement situés en sous-sol, il est constitué à titre perpétuel et gratuit une servitude réelle de passage piétons du deuxième sous-sol au rez-de-chaussée.

13.2.5. SERVITUDE DE PASSAGE VEHICULES ET PIETONS (5)

FONDS DOMINANT : Volume 2

FONDS SERVANT : Volume 16

Afin d'assurer le libre accès de jour comme de nuit, pour les piétons et les véhicules, il est constitué à titre perpétuel et gratuit une servitude réelle de passage véhicules et piétons.

13.2.6. SERVITUDE D'ACCES POUR ENTRETIEN (6)

FONDS DOMINANT : Volume 15

FONDS SERVANTS : Volumes 2 et 5

Afin d'assurer le libre accès pour l'entretien et les réparations du local technique situé au deuxième sous-sol, il est constitué à titre perpétuel et gratuit une servitude réelle de passage piétons.

Les propriétaires des fonds servants devront laisser libre accès au prestataire de service aux heures ouvrées durant la semaine.

13.2.7. SERVITUDE D'ACCES POUR ENTRETIEN (7)

FONDS DOMINANT : Volume 3

FONDS SERVANT : Volume 2

Afin d'assurer le libre accès pour l'entretien et les réparations du local technique numéro 1 situé au premier sous-sol, il est constitué à titre perpétuel et gratuit une servitude réelle de passage piétons.

Les propriétaires des fonds servants devront laisser libre accès au prestataire de service aux heures ouvrées durant la semaine.

13.2.8. SERVITUDE D'ACCES POUR ENTRETIEN (8)

FONDS DOMINANT : Volume 4

FONDS SERVANT : Volume 2

Afin d'assurer le libre accès pour l'entretien et les réparations du local technique numéro 3 situé au premier sous-sol, il est constitué à titre perpétuel et gratuit une servitude réelle de passage piétons.

Les propriétaires du fond servant devront laisser libre accès au prestataire de service aux heures ouvrées durant la semaine.

13.2.9. SERVITUDE D'ACCES POUR ENTRETIEN (9)

FONDS DOMINANT : Volume 9

FONDS SERVANTS : Volumes 2 et 3

Afin d'assurer le libre accès pour l'entretien et les réparations de la chaufferie des bâtiments A et B située au premier sous-sol, il est constitué à titre perpétuel et gratuit une servitude réelle de passage piétons.

Les propriétaires des fonds servants devront laisser libre accès au prestataire de service aux heures ouvrées durant la semaine.

13.2.10. SERVITUDE D'ACCES POUR ENTRETIEN (10)

FONDS DOMINANT : Volume 10

FONDS SERVANTS : Volumes 2 et 4

Afin d'assurer le libre accès pour l'entretien et les réparations de la chaufferie des bâtiments C et D située au premier sous-sol, il est constitué à titre perpétuel et gratuit une servitude réelle de passage piétons.

Les propriétaires des fonds servants devront laisser libre accès au prestataire de service aux heures ouvrées durant la semaine.

13.2.11. SERVITUDE D'ACCES POUR ENTRETIEN (11)

FONDS DOMINANT : Volume 12

FONDS SERVANTS : Volumes 2 et 3

Afin d'assurer le libre accès pour l'entretien et les réparations du local technique numéro 2 située au premier sous-sol, il est constitué à titre perpétuel et gratuit une servitude réelle de passage piétons.

Les propriétaires des fonds servants devront laisser libre accès au prestataire de service aux heures ouvrées durant la semaine.

13.2.12. SERVITUDE D'ACCES POUR ENTRETIEN (12)

FONDS DOMINANT : Volume 13

FONDS SERVANTS : Volumes 2 et 3

Afin d'assurer le libre accès pour l'entretien et les réparations du local technique numéro 4 située au premier sous-sol, il est constitué à titre perpétuel et gratuit une servitude réelle de passage piétons.

Les propriétaires des fonds servants devront laisser libre accès au prestataire de service aux heures ouvrées durant la semaine.

13.2.13. SERVITUDE D'ACCES POUR ENTRETIEN (13)

FONDS DOMINANT : Volume 14

FONDS SERVANTS : Volumes 2 et 5

Afin d'assurer le libre accès pour l'entretien et les réparations du local TGBT située au premier sous-sol, il est constitué à titre perpétuel et gratuit une servitude réelle de passage piétons.

Les propriétaires des fonds servants devront laisser libre accès au prestataire de service aux heures ouvrées durant la semaine.

13.2.14. SERVITUDE D'ACCES POUR ENTRETIEN (14)

FONDS DOMINANT : Volume 7

FONDS SERVANT : Volume 6

Afin d'assurer le libre accès pour l'entretien et les réparations en toiture-terrasse, il est constitué à titre perpétuel et gratuit une servitude réelle de passage piétons.

Les propriétaires du fond servant devront laisser libre accès au prestataire de service aux heures ouvrées durant la semaine.

13.2.15. SERVITUDE D'ENTRETIEN DES ESPACES VERTS PAR L'ASL (15)

FONDS DOMINANT : Volume 16

FONDS SERVANT : Volume 3

Afin de permettre à l'ASL d'assurer l'entretien des espaces verts, il est constitué à titre perpétuel et gratuit une servitude réelle d'entretien des espaces verts.

Les propriétaires du fond servant devront laisser libre accès au prestataire de service aux heures ouvrées durant la semaine.

13.2.16. SERVITUDE D'ISSUE DE SECOURS (16)

FONDS DOMINANT : Volume 7

FONDS SERVANT : Volume 6

Afin de permettre l'évacuation en cas de problème, il est constitué à titre perpétuel et gratuit une servitude d'issue de secours.

Le propriétaire du fonds servant devra laisser libre accès à la cour extérieure pour permettre l'évacuation des personnes présentes.

13.2.17. SERVITUDE D'USAGE DE LA TERRASSE (17)

FONDS DOMINANT : Volume 8

FONDS SERVANT : Volume 16

Afin de permettre l'usage d'une partie de terrasse appartenant à l'ASL, il est constitué à titre perpétuel et gratuit une servitude d'usage de la terrasse.

13.3. EVALUATION

En outre, pour la détermination des frais et droits, la valeur de l'ensemble des servitudes constituées ci-dessus est estimée à 2.000 euros.

14. VOIX

14.1. PRINCIPE

Chaque membre de l'ASL dispose d'un nombre de voix égal au nombre de mètres carrés de Surface Taxable pondérée (un coefficient de 0.3 est appliqué aux parkings) construite ou à construire correspondant à ses locaux.

Il ne sera pas tenu compte des surfaces des éventuels locaux (compris au sein d'un ou plusieurs volumes appartenant à un membre de l'association) présentant un intérêt collectif à l'ensemble des membres de l'Association ou à certains d'entre eux et gérés à ce titre par l'association.

L'ASL ne détient pas de voix en Assemblée au titre des biens dont elle est propriétaire.

Si l'un des immeubles fait l'objet d'une copropriété conformément à la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965, alors le nombre de voix dont disposera le syndic de copropriété pour représenter les propriétaires de ladite copropriété en assemblée générale correspondra à la Surface Taxable pondérée de l'ensemble des locaux constituant ladite copropriété.

En considération des règles ci-dessus, la répartition des voix entre chaque propriétaire de volumes a été établie par le Géomètre-Expert et figure au tableau ci-après :

14.2. REPARTITION

| Volume | Nature | Répartition |
|---------------|--------------------|--------------------|
| 2 | Parkings | 11% |
| 3 | Bâtiments A & B | 32% |
| 4 | Bâtiment C | 22% |
| 5 | Bâtiment D | 28% |
| 6 | Local d'activité 1 | 3% |
| 7 | Local d'activité 2 | 3% |
| 8 | Commerce | 3% |
| Total | | 100% |

Pour l'exercice du droit de vote, chaque immeuble soumis au régime de la copropriété des immeubles bâtis est indivisible vis-à-vis du syndicat. Le syndic doit voter dans le même sens avec toutes les voix dont il dispose.

15. CHARGES

15.1. DEFINITION DES CHARGES

Les frais et charges comprennent l'ensemble des dépenses liées :

- à la réalisation de l'objet de l'ASL,
- et à son fonctionnement.

Elles comprennent notamment, sans que cette énumération soit limitative :

- les frais d'entretien des équipements qu'elle gère et/ou dont elle a la propriété,
- les frais des consommations desdits éléments,
- les impôts, contributions, taxes relatifs à tout bien ou équipement d'intérêt collectif général, propriété de l'ASL ou dont elle a la charge ;
- les honoraires de gestion et d'assistance ;

- les frais de fonctionnement général (fournitures administratives, location de matériels et de locaux, salaires et charges de personnels, téléphone, timbres, contrats...);
- les frais d'assurances relatifs aux éléments et équipements d'intérêts collectif et non affectés à l'un ou plusieurs propriétaires;
- les frais relatifs au fonctionnement général de l'Association, savoir :
 - o les frais généraux de gestion, mise à disposition des bureaux de gestion et frais de gestion y afférents,
 - o les honoraires du Président de l'Association,

Et d'une manière générale tout ce qui concerne la conservation et le fonctionnement des éléments d'intérêt collectif à l'ENSEMBLE IMMOBILIER.

Les charges seront supportées par l'ensemble des propriétaires, dans le cadre de la gestion des biens désignés dont l'ASL a la propriété et/ou l'usage.

Sont formellement exclus des charges de l'ASL les dépenses entraînées par le fait ou la faute soit de l'un des membres de l'ASL, soit d'une personne ou d'un bien dont l'un de ceux-ci est légalement responsable. Ces charges seront imputables directement au membre responsable.

15.2. REPARTITION DES CHARGES

15.2.1. Principe

Les charges sont affectées aux propriétaires des volumes concernés par les dépenses et réparties entre eux dans les mêmes proportions que les voix, selon les modalités prévues au tableau ci-dessous :

15.2.2. tableau de Répartition

| Volume | Nature | Répartition |
|--------------|--------------------|-------------|
| 2 | Parkings | 11% |
| 3 | Bâtiments A & B | 32% |
| 4 | Bâtiment C | 22% |
| 5 | Bâtiment D | 28% |
| 6 | Local d'activité 1 | 3% |
| 7 | Local d'activité 2 | 3% |
| 8 | Commerce | 3% |
| Total | | 100% |

Si la répartition de cette Surface Taxable pondérée vient à être modifiée, le Président de l'ASL devra, à son initiative ou à la demande de tout propriétaire de Volume, faire dresser un

mesurage par tout géomètre-expert de son choix, pour recalculer en conséquence les droits de vote et les répartitions de charge.

15.2.3. Charges spéciales d'accès aux ascenseurs

DEFINITION

Lesdites charges comprennent :

- les frais d'entretien, de réparation et même de remplacement des ascenseurs, cages, cabines, agrès, poulies, câbles, treuils, systèmes de freinage, contrepoids, guidages et accessoires, y compris les frais d'entretien, de réparation et de remplacement des dispositifs de secours, des postes d'alarme et du système de télésurveillance, si toutefois il en existe ;
- les frais d'entretien et de réparation des locaux machineries et des machines ;
- les frais de consommation d'électricité occasionnés par les ascenseurs ;
- le coût de la location des compteurs ou sous-compteurs électriques (un par ascenseur) ;
- les primes et cotisations de l'assurance contre les accidents pouvant être provoqués par les ascenseurs, si toutefois les primes y afférentes peuvent être individualisées.

Elles comprennent également :

- Les frais occasionnés par les réparations et même le remplacement des revêtements superficiels des sols du hall, à l'exception des éléments de gros œuvre, des enduits et des revêtements superficiels, qui font partie de la structure générale du bâtiment ;
- Les frais d'entretien et de remplacement des revêtements (tapis, etc.) s'il en existe.

REPARTITION

Lesdites charges, telles qu'elles sont définies ci-dessus, seront réparties entre :

- Charges spéciales d'accès à l'ascenseur du bâtiment A :
 - a. Volume 2 « Parking » et Volume 3 « Logements » ;
- Charges spéciales d'accès à l'ascenseur du bâtiment B :
 - a. Volume 2 « Parking » et Volume 3 « Logements » ;
- Charges spéciales d'accès à l'ascenseur du bâtiment C :
 - a. Volume 2 « Parking » et Volume 4 « Logements » ;
- Charges spéciales d'accès aux ascenseurs du bâtiment D :
 - a. Volume 2 « Parking » et Volume 5 « Logements ».

| Volume | Nature | Répartition charge Ascenseur A | Répartition charge Ascenseur B | Répartition charge Ascenseur C | Répartition charge Ascenseur D |
|--------------|-----------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| 2 | Parkings | 8% | 8% | 9% | 8% |
| 3 | Bâtiments A & B | 92% | 92% | | |
| 4 | Bâtiment C | | | 91% | |
| 5 | Bâtiment D | | | | 92% |
| Total | | 100% | 100% | 100% | 100% |

Pour la répartition des charges, chaque immeuble soumis au régime de la copropriété des immeubles bâtis est indivisible vis-à-vis du syndicat. Le syndic répartira les charges selon ses propres clés de répartitions aux lots.

15.2.4. Charges de chauffage (chaufferie / volume 10)

DEFINITION

Les charges de chauffage comprennent :

- la consommation d'énergie ;
- les frais d'entretien, de réparation et de remplacement du dispositif commun de chauffage et ses équipements associés (hors radiateurs compris dans les lots), du local de chaufferie, et tous frais liés à leur fonctionnement.

REPARTITION

Les frais relatifs à la consommation d'énergie pour le chauffage, dont seront déduits les consommations nécessaires au réchauffement de l'eau chaude, seront répartis entre les locaux desservis en distinguant des frais communs et des frais individuels.

Les dispositions de l'article R.241-13 du Code de l'énergie prévoient que la répartition des frais d'énergie se décompose ainsi :

- en frais communs (total des dépenses d'énergie multiplié par un coefficient de 0,30) à répartir suivant les indications contenues dans le tableau ci-dessous ;
- et en frais individuels (total des dépenses d'énergie multiplié par un coefficient de 0.70) à répartir en fonction des indications fournies par les appareils mesurant la quantité de chaleur.

Les autres charges de chauffage relatives aux frais de maintenance, d'entretien et de réparation du dispositif commun de chauffage seront réparties suivant les indications contenues dans le tableau ci-dessous.

| Volume | Nature | Répartition |
|---------------|---------------|--------------------|
| 4 | Bâtiment C | 43% |
| 5 | Bâtiment D | 57% |
| Total | | 100% |

Pour la répartition des charges, chaque immeuble soumis au régime de la copropriété des immeubles bâtis est indivisible vis-à-vis du syndicat. Le syndic répartira les charges selon ses propres clés de répartition aux lots.

TROISIEME PARTIE
DISPOSITIONS DIVERSES

16. ŒUVRE D'ART

Le Requérant déclare avoir adhéré au programme « *1 immeuble, 1 œuvre* » parrainé par le Ministère de la culture dont la charte a été signée le 16 décembre 2015.

Dans ce cadre, le Requérant va faire appel à un artiste afin de réaliser une œuvre d'art qui sera installée à ses frais dans le Volume SEIZE (16) de l'Ensemble Immobilier et appartiendra à ce titre à l'ASL.

Copie de ladite charte nationale a fait l'objet d'un dépôt au rang des minutes de l'Office du notaire soussigné ce jour préalablement aux présentes.

Les membres de l'ASL seront soumis aux droits et obligations, notamment en matière de propriété intellectuelle, résultant du contrat de commande de l'Œuvre auprès de l'artiste.

Etant précisé que le Requérant se réservera la faculté de conserver :

- **Le droit de reproduction de l'Œuvre sur tous supports connus ou inconnus à ce jour** (imprimés, visuels, télévisuels ou numériques) pour annoncer ou promouvoir le programme de soutien du groupe aux œuvres d'art. Dans ce cadre, le Requérant ou toute société du groupe EIFFAGE pourra reproduire l'Œuvre dans un catalogue ou tout autre ouvrage édité par lui ou le groupe EIFFAGE dans le cadre de leurs activités et de la promotion de leur soutien aux œuvres d'art.
- **Le droit de représentation publique ou privée** à l'occasion des manifestations ou expositions que le Requérant organiserait, notamment aux fins de la communication de l'opération de promotion de l'Ensemble Immobilier et la politique artistique du groupe EIFFAGE.

Il est par ailleurs expressément convenu que le Requérant ne saurait être tenu responsable de l'utilisation, de la conservation de l'Œuvre et de la préservation du droit moral de l'Artiste une fois celle-ci installée dans l'Ensemble Immobilier et ce dernier achevé.

En toutes hypothèses, l'Artiste restera propriétaire des droits moraux sur l'Œuvre conformément à l'Article L 121-1 du Code de la Propriété Intellectuelle, ci-dessous littéralement rapporté : « *L'auteur jouit du droit au respect de son nom, de sa qualité et de son œuvre. Ce droit est attaché à sa personne. Il est perpétuel, inaliénable et imprescriptible. Il est transmissible à cause de mort aux héritiers de l'auteur. L'exercice peut être conféré à un tiers en vertu de dispositions testamentaires.* »

Le Requérant s'oblige à remettre un exemplaire du contrat de commande de l'Œuvre auprès de l'Artiste au Président de l'ASL à compter de sa nomination.

17. ENGAGEMENT DES ACQUEREURS DE VOLUMES IMMOBILIERS

Les dispositions du présent cahier des charges, de ses modifications ou compléments à intervenir, s'imposent :

- aux acquéreurs de biens ou droits immobiliers de toute nature qui seront cédés par le propriétaire et aux cessionnaires successifs de tout ou partie de ces droits.
- à tous bénéficiaires de quelque bien ou droit immobilier que ce soit, ou à toute personne concernée juridiquement par l'état de division en volumes.
- à tous occupants d'un bien immobilier dans un volume de l'ENSEMBLE IMMOBILIER quel que soit son titre juridique à l'occupation dudit bien.

Toute convention de quelque nature que ce soit (vente, bail, etc ...) portant sur des biens ou droits de toute nature (parcelles de terrains, volumes immobiliers, locaux soumis au régime de la copropriété, etc ...) intervenant soit entre le vendeur et ses cocontractants, soit entre les cessionnaires successifs desdits biens et droits immobiliers, devra faire mention de l'acceptation sans réserve, par les parties à la convention, des dispositions du présent cahier des charges, de ses modifications ou compléments à intervenir, dont il sera dit dans lesdites conventions, que les parties en ont pris connaissance.

18. ADHESION A L'ASSOCIATION SYNDICALE

Chaque acquéreur d'un bien ou droit immobilier dans l'ENSEMBLE IMMOBILIER en volumes deviendra de plein droit membre de l'Association Syndicale Libre de l'ENSEMBLE IMMOBILIER dénommée "Association Syndicale Libre - 25 Mozart" constituée pour la gestion des éléments d'intérêt collectif de l'ensemble immobilier et sera tenu de régler sa participation aux charges générées par ces éléments, tel qu'indiqué ci-dessus.

19. PUBLICITE FONCIERE

L'état descriptif de division en volumes sera publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 3°, 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.

20. 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.

21. 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'ENSEMBLE IMMOBILIER.

22. FRAIS

Les frais d'établissement du présent état et ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront réglés ce jour par le REQUERANT.

23. ELECTION DE DOMICILE

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

24. 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, les données des parties 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 : cil@notaires.fr.

25. FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, font partie intégrante de la minute.

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

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

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

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature sur tablette numérique.

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

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

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

- les partenaires légalement habilités,
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,

- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte. Toutefois, aucune donnée n'est transférée en dehors de l'Union Européenne ou de pays adéquats.

Les données sont conservées dans le respect des durées suivantes :

- 30 ans à compter de l'achèvement de la prestation pour les dossiers clients (documents permettant d'établir les actes, de réaliser les formalités)
- 75 ans pour les actes authentiques, les annexes (notamment les déclarations d'intention d'aliéner), le répertoire des actes.

Les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Correspondant informatique et libertés désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

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

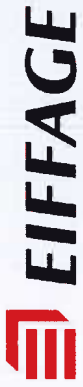
DONT ACTE sans renvoi

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

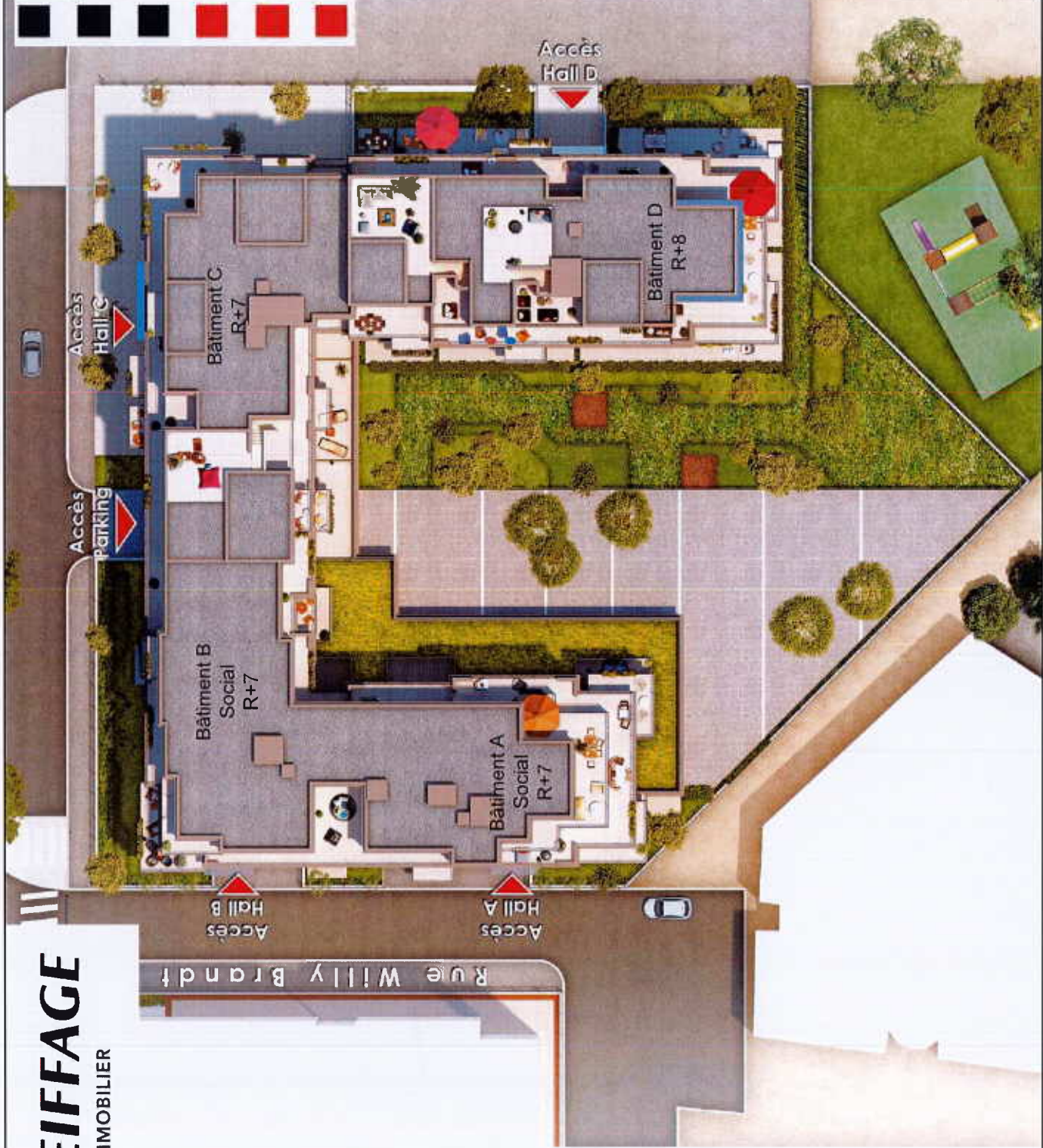
Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature sur tablette numérique.

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

| | |
|--|--|
| <p>M. RONIN Edouard représentant de la société dénommée EIFFAGE IMMOBILIER ILE DE FRANCE a signé</p> <p>à LEVALLOIS-PERRET Cedex le 23 avril 2018</p> |  |
| <p>et le notaire Me GACHOD ERIC a signé</p> <p>à L'OFFICE L'AN DEUX MILLE DIX HUIT LE VINGT TROIS AVRIL</p> |  |



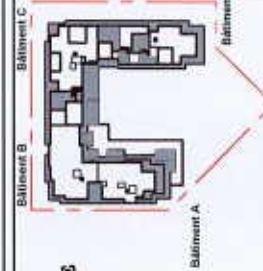
IMMOBILIER



OPUS ONE

- Ville de CLICHY -
Rue MOZART

PLAN DE MASSE



28 MARS 2018

Plan de vente



PIERRE ET CEDRIC VIGNERON
& Partenaires
S.A. d'ARCHITECTURE

Les surfaces, côtes, gaines retombées, soffites et faux-plafonds ainsi que l'emplacement des 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 appareils sanitaires et électriques. Seuls seront fournis les équipements figurant sur le descriptif en annexe de l'acte de vente.

Ville de CLICHY LA GARENNE

Département des Hauts-de-Seine

Rue Mozart

Rue Willy Brandt

Opération "PC2"

PLANS

Etat descriptif de divisions en volumes (Vues en plan et coupes)

*Réalisés d'après des documents fournis par les propriétaires
Ne résultent pas d'un lever régulier*

Ces plans sont issus d'un fichier informatique. Leur précision correspond à l'échelle référencée.

Compte tenu de la libre accessibilité à ces données numériques, seul ce présent document daté et comportant la signature originale du Géomètre-Expert l'ayant établi est contractuel.

DOSSIER 2017003335/2017-6975

INDICE

DATE

OBSERVATION

PLAN VOL(PC2)

A

05/03/2018

Dessin

ECHELLE 1/300

66 Avenue des Champs Elysées 75008 PARIS

T +33 (0)1 40 09 69 90

F +33 (0)1 40 09 69 99

E contact@serrain.fr

I www.serrain.fr

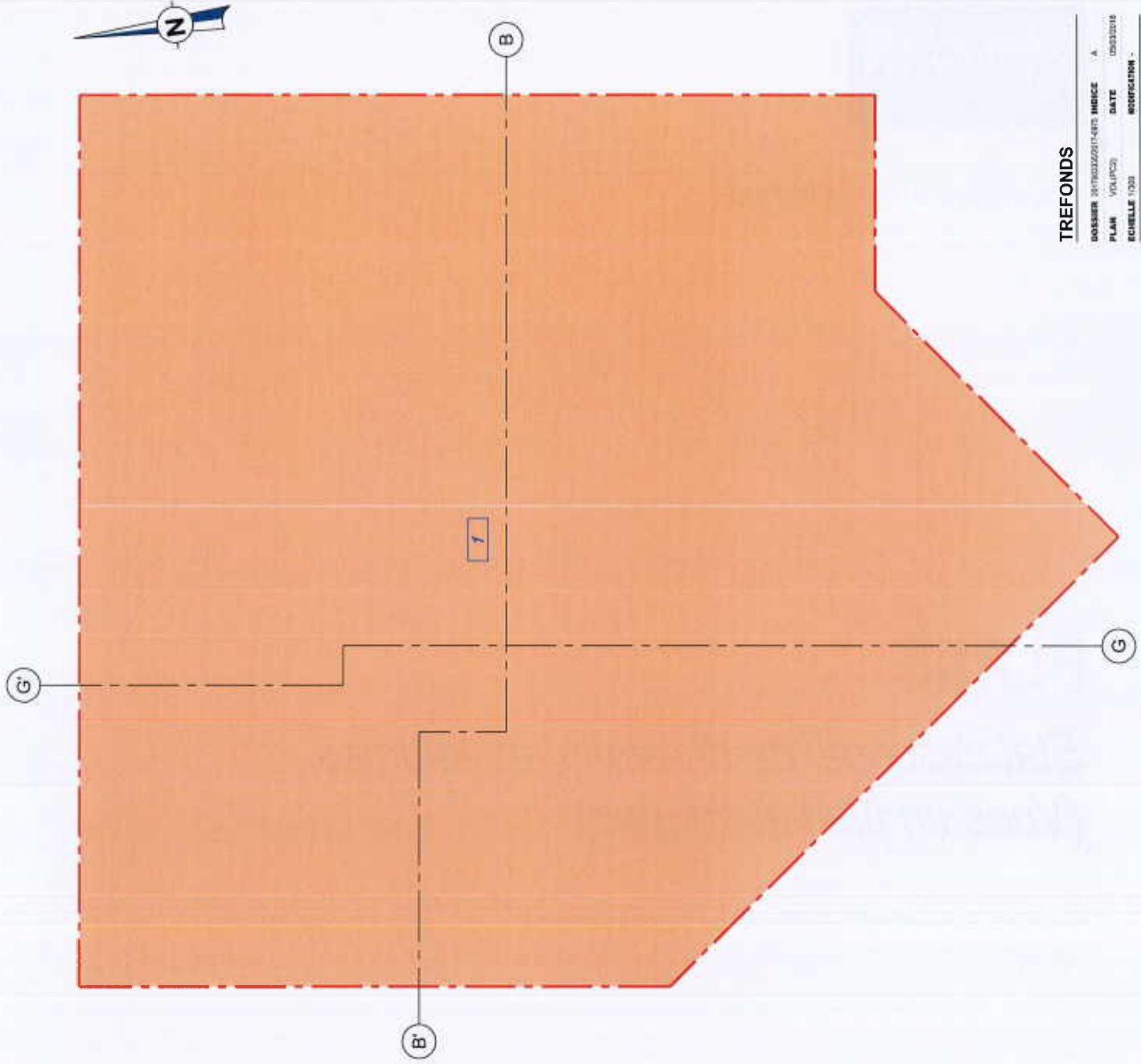
Société Insrite à l'Ordre des Géomètres-Experts sous le N°2009B200014 - Société à responsabilité limitée au capital de 200 000 euros
SERRAIN & ASSOCIÉ SARL - RCS 418 330 353 Paris - SIRET 418 330 353 00032 - NAF 7112A - N° Intra-communautaire FR 27 418 330 353

TREFONDS

Enprise foncière de la division en volumes définie conformément au plan de masse référencé 161134-16407 indice 2, dressé le 15/02/2017 par le cabinet JOCELYNE FOREST & ASSOCIES, Géomètre-Expert à LEVALLOIS-PERRET.

— Limites des volumes — Limites des fonctions de volumes

| | |
|--|----------------------------------|
|  | Volume 1 : Trefonds |
|  | Volume 2 : Parking |
|  | Volume 3 : Bâtiments A et B |
|  | Volume 4 : Bâtiment C |
|  | Volume 5 : Bâtiment D |
|  | Volume 6 : Local d'activité 1 |
|  | Volume 7 : Local d'activité 2 |
|  | Volume 8 : Commerce |
|  | Volume 9 : Chauffage bât. A-B |
|  | Volume 10 : Chauffage bât. C-D |
|  | Volume 11 : Local transformateur |
|  | Volume 12 : Local technique 2 |
|  | Volume 13 : Local technique 4 |
|  | Volume 14 : Local TGBT |
|  | Volume 15 : Local technique |
|  | Volume 16 : Surplus |



TREFONDS

| | | | |
|---------|-------------------|--------------|------------|
| DOSSIER | 161134/2017-16407 | INDICE | A |
| PLAN | VOL/PCS | DATE | 08/03/2018 |
| ECHELLE | 1/200 | MODIFICATION | - |

Néris

- Ne résulte pas d'un levé régulier.



66 Avenue des Champs Elysées 75008 PARIS
 T +33 (0)1 40 09 69 90 F +33 (0)1 40 09 69 99
 E contact@serrain.fr I www.serrain.fr
 Société inscrite à l'Ordre des Géomètres-Experts sous le n°2098200014

PREMIER SOUS-SOL

à l'altitude Z = 29,70 m N.G.F.

Enprise foncière de la division en volumes définie conformément au plan de masse référencé 161134-16407 indice 2, dressé le 15/02/2017 par le cabinet JOCELYNE FOREST & ASSOCIES, Géomètre-Expert à LEVALLOIS-PERRET.

--- Limites des fractions de volumes

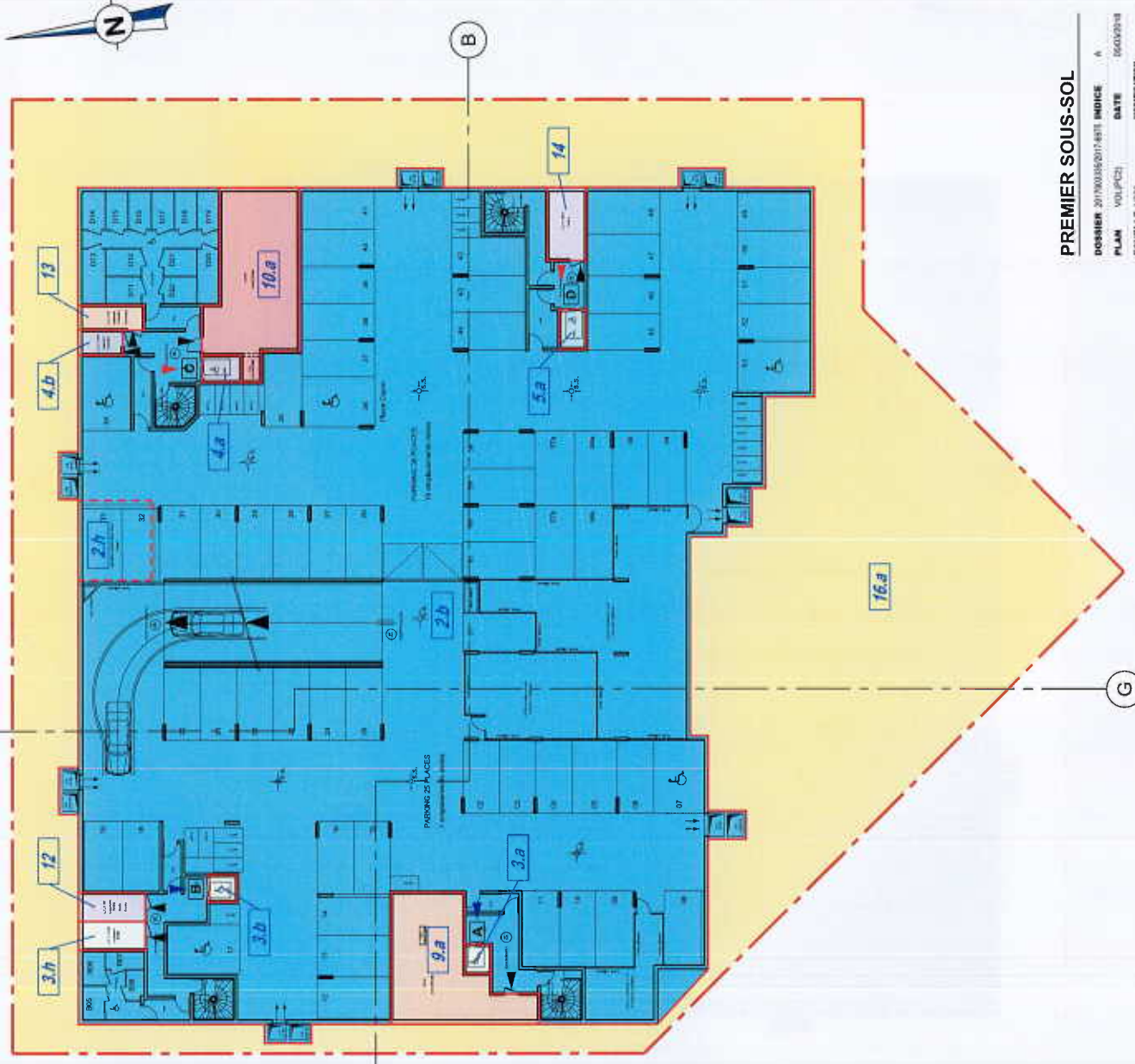
- Volume 1 : Trefonds
- Volume 2 : Parking
- Volume 3 : Bâtiments A et B
- Volume 4 : Bâtiment C
- Volume 5 : Bâtiment D
- Volume 6 : Local d'activité 1
- Volume 7 : Local d'activité 2
- Volume 8 : Commerce
- Volume 9 : Chauffage bât. A-B
- Volume 10 : Chauffage bât. C-D
- Volume 11 : Local transformateur
- Volume 12 : Local technique 2
- Volume 13 : Local technique 4
- Volume 14 : Local TGBT
- Volume 15 : Local technique
- Volume 16 : Surplus

| Fonds Dominant | Fonds Servant | Niveau | Servitude | Description |
|-----------------------|---------------|---|-----------------|---------------------------------------|
| 2 | 3 | 2 ^e à 5 ^o /1 ^{er} à 5 ^o | Passage piétons | Accès aux ascenseurs Bâtiments A et B |
| 2 | 4 | 2 ^e à 5 ^o /1 ^{er} à 5 ^o | Passage piétons | Accès ascenseur Bâtiment C |
| 2 | 5 | 2 ^e à 5 ^o /1 ^{er} à 5 ^o | Passage piétons | Accès ascenseur Bâtiment D |
| 3/4 / 8/10 / 12/13/14 | 2 | 1 ^{er} à 5 ^o | Passage piétons | Accès aux locaux techniques |

NOTA :

- Vue en plan obtenue à partir des plans DCE de mars 2018, dressés par S.A. D'ARCHITECTURE PIERRE ET CEDRIC VIGNERON & PARTENAIRES (Fichier informatique "PLAN DU 1^{er} SOUS-SOL_DCE N°2.dwg" transmis le 23 mars 2018).
 - Ne résulte pas d'un levé régulier.

SERRAIN & ASSOCIE
 66 Avenue des Champs Elysées 75008, PARIS
 T +33 (0)1 40 09 69 90 F +33 (0)1 40 09 69 99
 E contact@serrain.fr I www.serrain.fr
 Société Insérée à l'Ordre des Géomètres-Experts sous le n°200800024



PREMIER SOUS-SOL

| | | |
|---------|------------------------|-----------|
| DOSSIER | 20170038201-ART INDICE | A |
| PLAN | VOL(PCH) | 05/00/018 |
| ECHELLE | 1/500 | NOUVEAUX |

REZ-DE-CHAUSSEE

à l'altitude Z = 33,00 m N.G.F.

Emprise foncière de la division en volumes définie conformément au plan de masse référence 161134-16407 indice 2, dressé le 15/02/2017 par le cabinet JOCELYNE FOREST & ASSOCIES, Géomètre-Expert à LEVALLOIS-PERRET.

--- Limites des volumes --- Limites des fractions de volumes

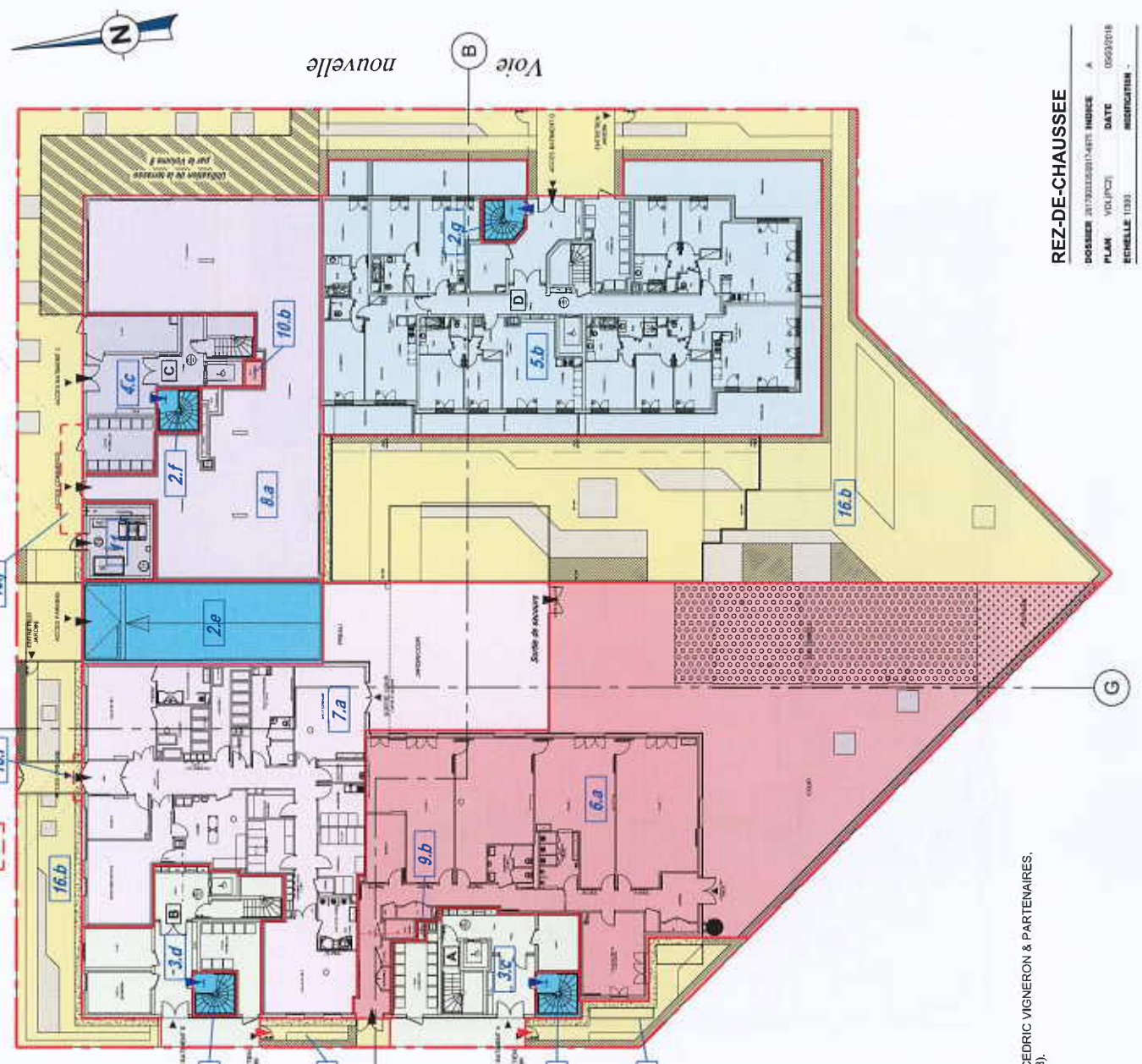
| | | | |
|--|----------------------------------|--|-------------------------------|
| | Volume 1 : Tréfonds | | Volume 13 : Local technique 4 |
| | Volume 2 : Parking | | Volume 14 : Local TGBT |
| | Volume 3 : Bâtiments A et B | | Volume 15 : Local technique |
| | Volume 4 : Bâtiment C | | Volume 16 : Surplus |
| | Volume 5 : Bâtiment D | | |
| | Volume 6 : Local d'activité 1 | | |
| | Volume 7 : Local d'activité 2 | | |
| | Volume 8 : Commerce | | |
| | Volume 9 : Chauffage bât. A-B | | |
| | Volume 10 : Chauffage bât. C-D | | |
| | Volume 11 : Local transformateur | | |
| | Volume 12 : Local technique 2 | | |

| Fonds Dominant | Fonds Servant | Niveau | Servitude | Description |
|-------------------------|---------------|--------|----------------------------------|--|
| 415167/6/10/11/13/14/15 | 16 | RdC | Passage piétons | Accès aux volumes |
| 16 | 3 | RdC | Passage piétons | Accès par les jardins |
| 2 | 3 / 4 / 5 | RdC | Passage piétons | Accès escaliers parkings par les halls d'entrées |
| 7 | 6 | RdC | Passage piétons | Accès au toit-terrasse par l'échelle |
| 7 | 6 | RdC | Passage piétons | Accès pour sortie de secours |
| 8 | 16 | RdC | Servitude d'usage de la terrasse | Utilisation et entretien de la terrasse |

Notes :

- Vue en plan obtenue à partir des plans phase DCE de février 2018, dressés par S.A. D'ARCHITECTURE PIERRE ET CEDRIC VIGNERON & PARTENAIRES, Architectes à Boulogne-Billancourt, (Fichier informatique "PLAN DU 0e ETAGE DCE N°2.dwg" transmis le 27 février 2018).
 - Ne résulte pas d'un levé régulier.

SERRAIN & ASSOCIE
 66 Avenue des Champs Elysées 75008 PARIS
 T +33 (0)1 40 09 69 90 F +33 (0)1 40 09 69 99
 E contact@serrain.fr I www.serrain.fr
 Société soumise à l'Ordre des Géomètres-Experts sous le n°2064020014



REZ-DE-CHAUSSEE

| | | |
|----------------------|---------|------------|
| DOSSIER ARCHITECTURE | INDEX | A |
| PLAN | VD (PC) | 05/02/2018 |
| DATE | | |
| RECHERCHE | | |

PREMIER ETAGE

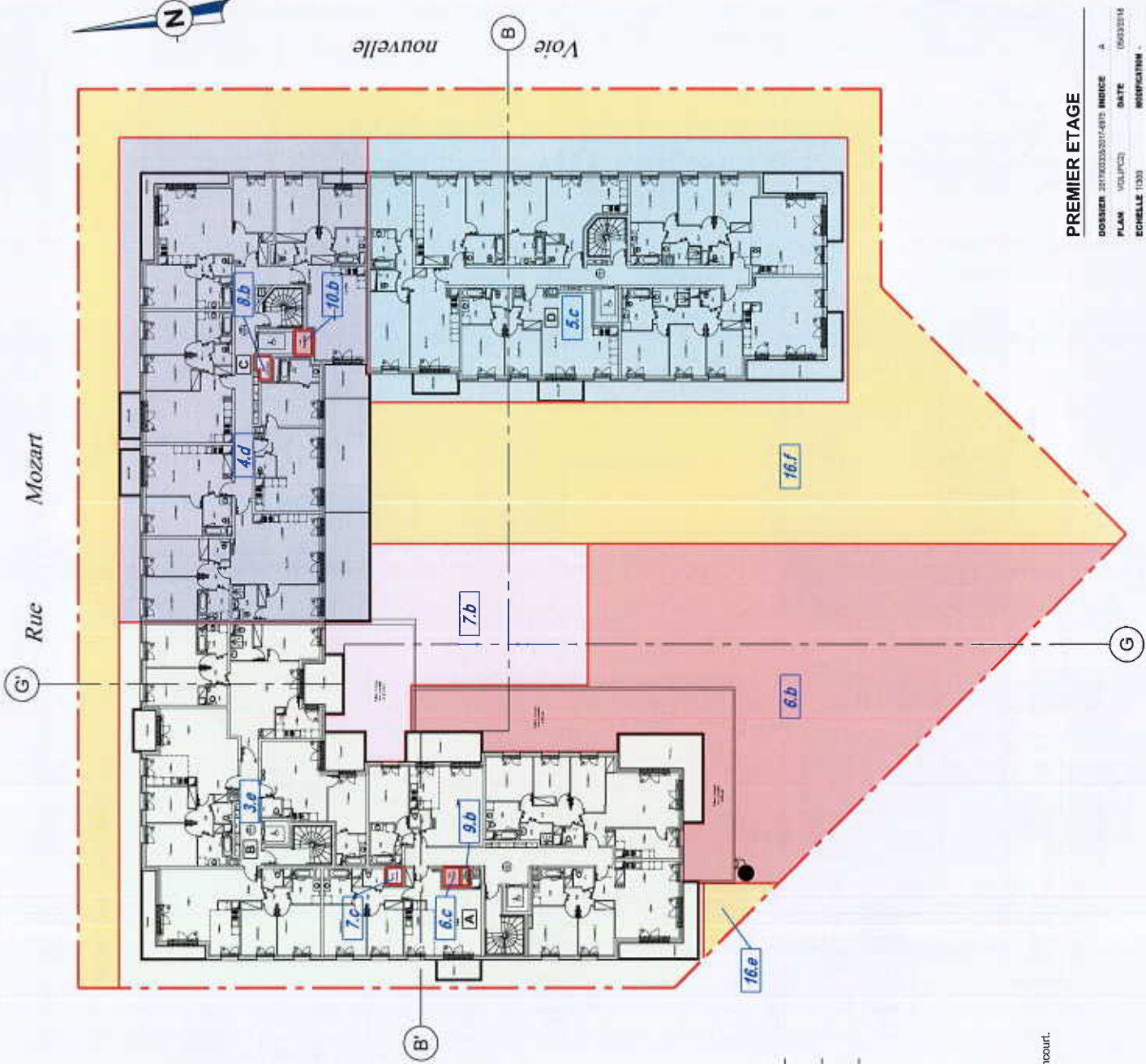
à l'altitude Z = 36,50 m N.G.F.

Emprise foncière de la division en volumes définie conformément au plan de masse référencé 161134-16407 indice 2, dressé le 15/02/2017 par le cabinet JOCELYNE FOREST & ASSOCIES, Géomètre-Expert à LEVALLOIS-PERRET.

--- Limites des volumes --- Limites des fractions de volumes

- Volume 1 : Terrains
- Volume 2 : Parking
- Volume 3 : Bâtiments A et B
- Volume 4 : Bâtiment C
- Volume 5 : Bâtiment D
- Volume 6 : Local d'activité 1
- Volume 7 : Local d'activité 2
- Volume 8 : Commerce
- Volume 9 : Chauffage bnf. A-B
- Volume 10 : Chauffage bnf. C-D
- Volume 11 : Local transformateur
- Volume 12 : Local technique 2
- Volume 13 : Local technique 4
- Volume 14 : Local TGBT
- Volume 15 : Local technique
- Volume 16 : Surplus

| Fonds Dominant | Fonds Servant | Niveau | Servitude | Description |
|----------------|---------------|--------|-----------------|-------------------------------------|
| 7 | 6 | RdC | Passage piétons | Accès au tal-terrasse par l'échelle |



PREMIER ETAGE

| | | | |
|---------|-----------------|--------------|------------|
| DOSSIER | 20180320171-011 | INDICE | A |
| PLAN | VOL/PCS | DATE | 06/02/2018 |
| ECHELLE | 1/300 | MODIFICATEUR | |

Nota :
 - Vue en plan obtenue à partir des plans phase DCE de février 2018, dressés par SA D'ARCHITECTURE PIERRE ET CEDRIC VIGNERON & PARTENAIRES, Architectes à Boulogne-Billancourt.
 (Fichier d'information "PLAN DU 1^{er} ETAGE DCE N°Zowig" transmis le 27 février 2018).
 - Ne résulte pas d'un levé régulier.

SERRAIN & ASSOLIE
 66 Avenue des Champs Elysées 75008 PARIS
 T +33 (0)1 40 09 69 90 F +33 (0)1 40 09 69 99
 E contact@serrain.fr I www.serrain.fr
 Société Inscrite à l'Ordre des Géomètres-Experts sous le n°500000014

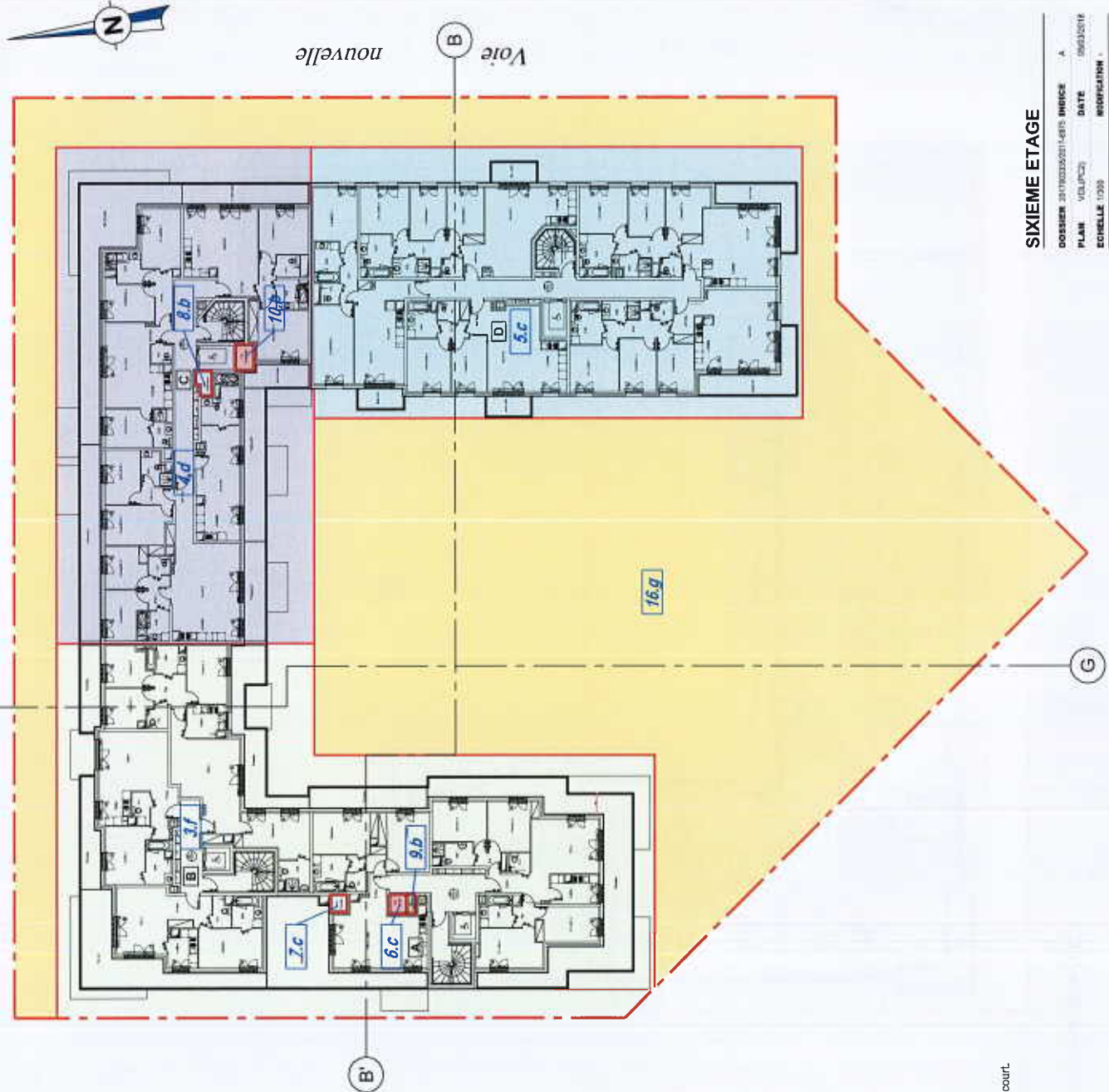
SIXIEME ETAGE

à l'altitude Z = 50,50 m N.G.F.

Emprise foncière de la division en volumes définie conformément au plan de masse référencé 161134-16407 indice 2, dressé le 15/02/2017, par le cabinet JOCELYNE FOREST & ASSOCIES, Géomètre-Expert à LEVALLOIS-PERRET.

--- Limites des volumes --- Limites des fractions de volumes

- Volume 1 : Treteaux
- Volume 2 : Parking
- Volume 3 : Bâtiments A et B
- Volume 4 : Bâtiment C
- Volume 5 : Bâtiment D
- Volume 6 : Local d'activité 1
- Volume 7 : Local d'activité 2
- Volume 8 : Commerce
- Volume 9 : Chauffage bdt. A-B
- Volume 10 : Chauffage bdt. C-D
- Volume 11 : Local transformateur
- Volume 12 : Local technique 2
- Volume 13 : Local technique 4
- Volume 14 : Local TGBT
- Volume 15 : Local technique
- Volume 16 : Supplis



SIXIEME ETAGE

| | | | |
|---------|------------------|--------------|------------|
| DOSSIER | 24700202011-LETS | EMISE | A |
| PLAN | VOLUME | DATE | 09/03/2018 |
| ECHELLE | 1/200 | MODIFICATION | |

Nota :
 - Vue en plan obtenue à partir des plans phase DCE de février 2018, dressés par S.A. D'ARCHITECTURE PIERRE ET CEDRIC VIGNERON & PARTENAIRES, Architectes à Boulogne-Billancourt. (Fichier informatique "PLAN DU 6e ETAGE DCE N°2.dwg" transmis le 27 février 2018).
 - Ne résulte pas d'un levé régulier.

66 Avenue des Champs Elysées 75008 PARIS
 T +33 (0)1 40 09 69 90 F +33 (0)1 40 09 69 99
 E contact@serrain.fr I www.serrain.fr
 Société inscrite à l'Ordre des Géomètres-Experts sous le n°200920014



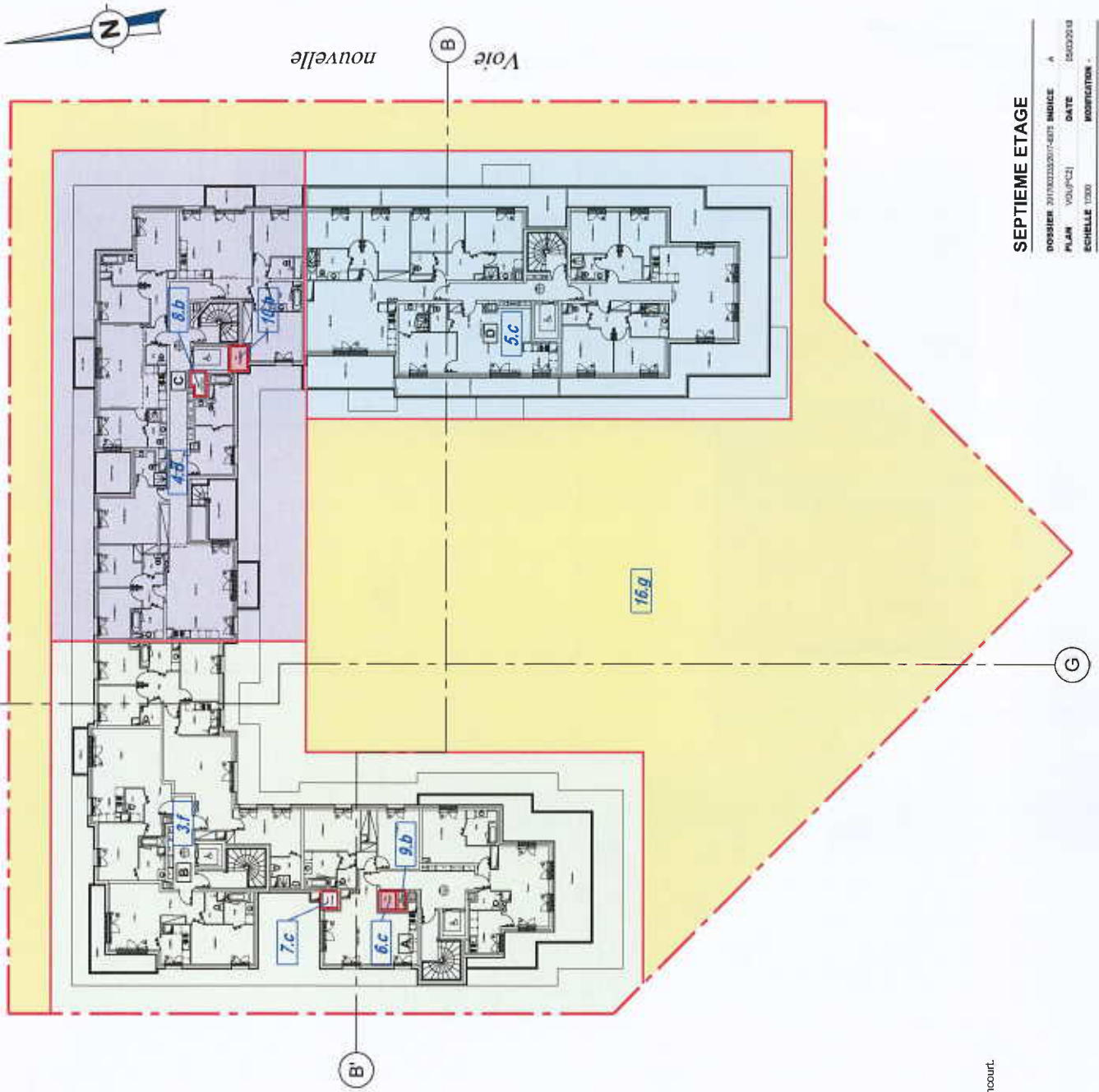
SEPTIEME ETAGE

à l'altitude Z = 53,30 m N.G.F.

Emprise foncière de la division en volumes définie conformément au plan de masse référencé 161134-16407 indice 2, dressé le 15/02/2017, par le cabinet JOCELYNE FOREST & ASSOCIES, Géomètre-Expert à LEVALLOIS-PERRET.

Limites des volumes ——— Limites des fractions de volumes

- Volume 1 : Tréfonds
- Volume 2 : Parking
- Volume 3 : Bâtiments A et B
- Volume 4 : Bâtiment C
- Volume 5 : Bâtiment D
- Volume 6 : Local d'activité 1
- Volume 7 : Local d'activité 2
- Volume 8 : Commerce
- Volume 9 : Chauffage bât. A-B
- Volume 10 : Chauffage bât. C-D
- Volume 11 : Local transformateur
- Volume 12 : Local technique 2
- Volume 13 : Local technique 4
- Volume 14 : Local TGBT
- Volume 15 : Local technique
- Volume 16 : Surplus



SEPTIEME ETAGE

| | | | |
|---------|-------------------|--------------|------------|
| DOSSIER | 201803230017-dats | INDICE | A |
| PLAN | VOL(PC2) | DATE | 15/02/2018 |
| SCHILLE | 1300 | MODIFICATION | |

Note :

- Vue en plan obtenue à partir des plans phase DCE de février 2018, dressés par S.A. D'ARCHITECTURE PIERRE ET CEDRIC VIGNERON & PARTENAIRES, Architectes à Boulogne-Billancourt. (Fichier informatique "PLAN DU 7e ETAGE DCE N°2.dwg" transmis le 27 février 2018).

- Ne résulte pas d'un levé régulier.

SERRAIN & ASSOCIE
 66 Avenue des Champs Elysées 75008 PARIS
 T +33 (0)1 40 09 69 90 F +33 (0)1 40 09 69 99
 E contact@serrain.fr I www.serrain.fr
 Société inscrite à l'Ordre des Géomètres-Experts sous le n°3006020014

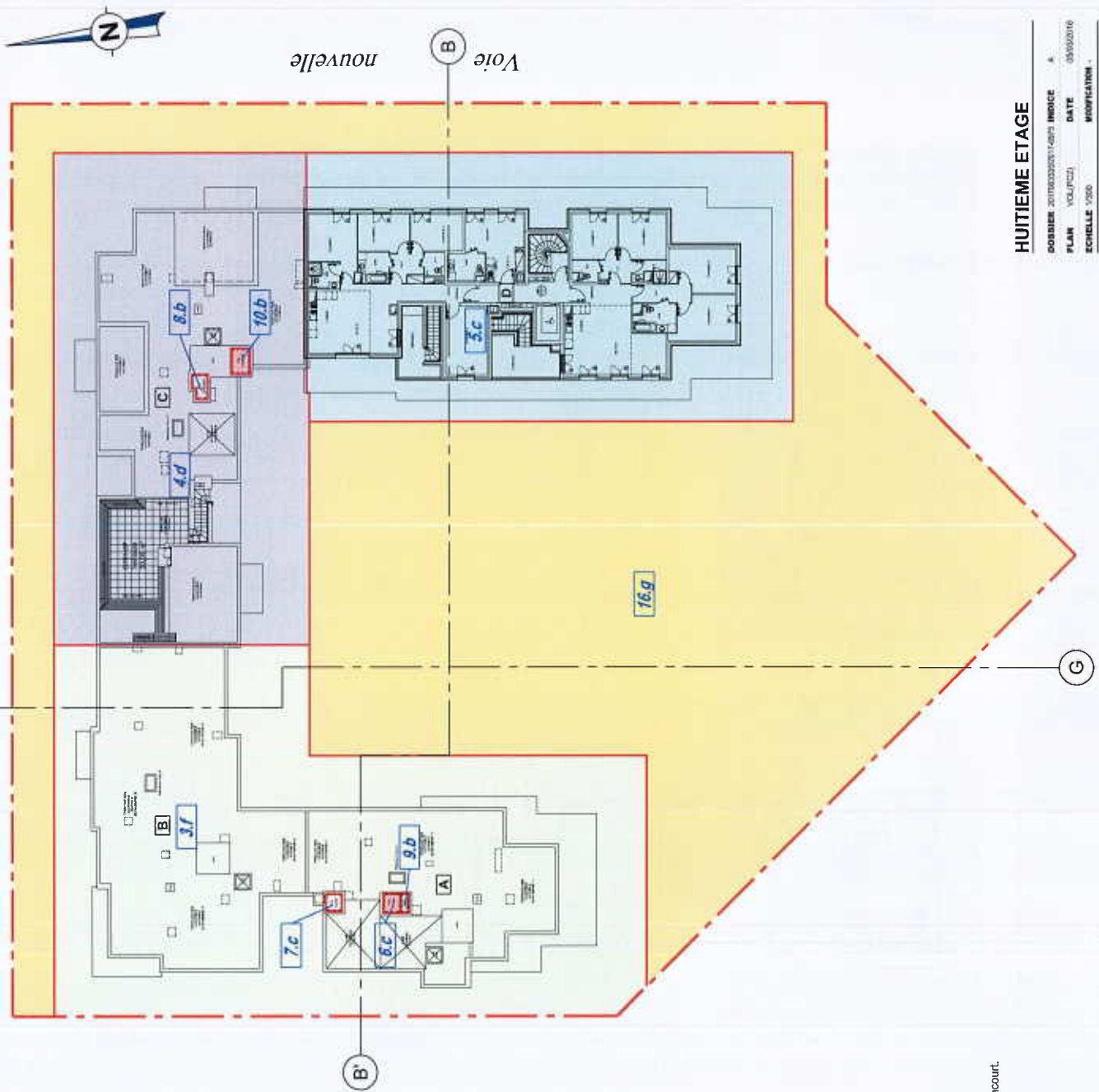
HUITIEME ETAGE

à l'altitude Z= 56,20 m N.G.F.

Emprise foncière de la division en volumes définie conformément au plan de masse référencé 161134-16407 indice 2, dressé le 15/02/2017 par le cabinet JOCELYNE FOREST & ASSOCIES, Géomètre-Expert à LEVALLOIS-PERRET.

— Limite des volumes — Limite des fractions de volumes

| | |
|---|----------------------------------|
|  | Volume 1 : Trefois |
|  | Volume 2 : Parking |
|  | Volume 3 : Bâtiements A et B |
|  | Volume 4 : Bâtiement C |
|  | Volume 5 : Bâtiement D |
|  | Volume 6 : Local d'activité 1 |
|  | Volume 7 : Local d'activité 2 |
|  | Volume 8 : Commerce |
|  | Volume 9 : Chauffage bat. A-B |
|  | Volume 10 : Chauffage bat. C-D |
|  | Volume 11 : Local transformateur |
|  | Volume 12 : Local technique 2 |
|  | Volume 13 : Local technique 4 |
|  | Volume 14 : Local TC&BT |
|  | Volume 15 : Local technique |
|  | Volume 16 : Surplus |



HUITIEME ETAGE

| | | | |
|---------|---------------|--------------|------------|
| DOSSIER | 2017000302071 | DATE | A |
| PLAN | VOLUME 2 | DATE | 05/02/2016 |
| ECHELLE | 1/500 | MODIFICATION | |

Nota :
 - Vue en plan obtenue à partir des plans phase DCE de février 2018, dressés par S.A. D'ARCHITECTURE PIERRE CÉDERIC OUSNERON & PARTENAIRES, Architectes à Boulogne-Billancourt. (Pièces Informatique - PLAN DU 8e ETAGE DCE N 2.dwg transmis le 27 février 2018).
 - Ne résulte pas d'un levé régulier.

SERRAIN & ASSOCIE
 66 Avenue des Champs Elysées 75008 PARIS
 T +33 (0)1 40 09 69 90 F +33 (0)1 40 09 69 99
 E contact@serrain.fr I www.serrain.fr
 Société Inscrite à l'Ordre des Géomètres-Experts sous le n°2009200014

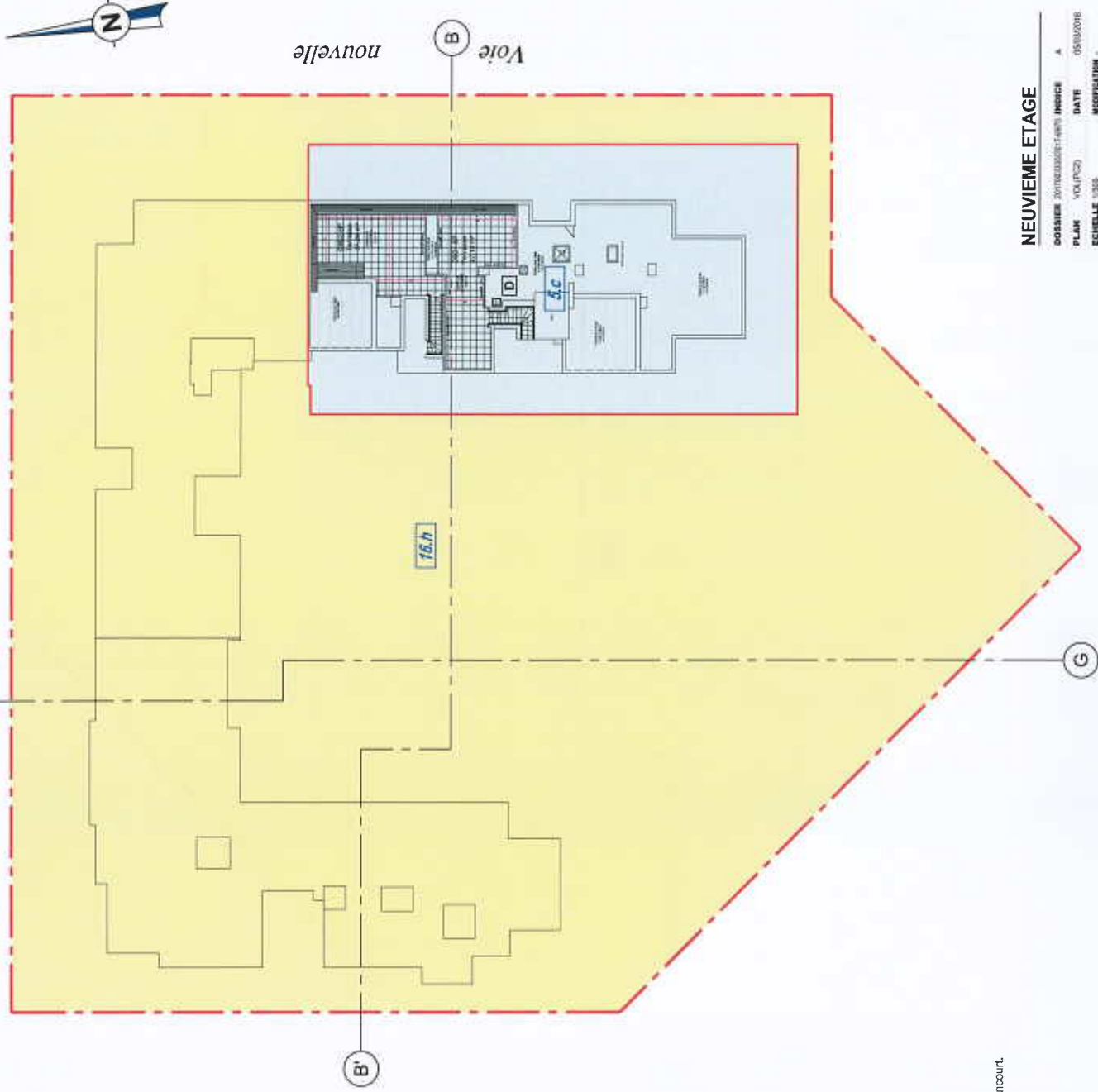
NEUVIEME ETAGE

à l'altitude Z = 58,50 m N.G.F.

Emprise foncière de la division en volumes définie conformément au plan de masse référencé 161134-16407-Indice 2, dressé le 15/02/2017 par le cabinet JOCELYNE FOREST & ASSOCIES, Géomètre-Expert à LEVALLOIS-PERRET.

Limites des volumes Limites des fractions de volumes

-  Volume 1 : Trifonds
-  Volume 2 : Parking
-  Volume 3 : Bâiments A et B
-  Volume 4 : Bâiment C
-  Volume 5 : Bâiment D
-  Volume 6 : Local d'activités 1
-  Volume 7 : Local d'activités 2
-  Volume 8 : Commerce
-  Volume 9 : Chauffage bair. A-B
-  Volume 10 : Chauffage bair. C-D
-  Volume 11 : Local transformateur
-  Volume 12 : Local technique 2
-  Volume 13 : Local technique 4
-  Volume 14 : Local TGBT
-  Volume 15 : Local technique
-  Volume 16 : Surplus



Notes :

- Vue en plan obtenue à partir des plans phase DCE de février 2018, dressés par S.A. D'ARCHITECTURE PIERRE ET CEDRIC VIGNERON & PARTENAIRES, Architectes à Boulogne-Billancourt. (Fichier informatique "PLAN DU 9e ETAGE DCE N°2.dwg" transmis le 27 février 2018).
 - Ne résulte pas d'un levé régulier.



66 Avenue des Champs Elysées 75008 PARIS
 T +33 (0)1 40 09 69 90 F +33 (0)1 40 09 69 99
 E contact@serrain.fr I www.serrain.fr
 Société inscrite à l'Ordre des Géomètres-Experts sous le n°2009820014

NEUVIEME ETAGE

| | | | |
|---------|------------------|--------------|------------|
| DOSSIER | 3017233333-14481 | INDICE | A |
| PLAN | VOL (P°2) | DATE | 05/03/2018 |
| ECHELLE | 1/500 | MODIFICATION | |

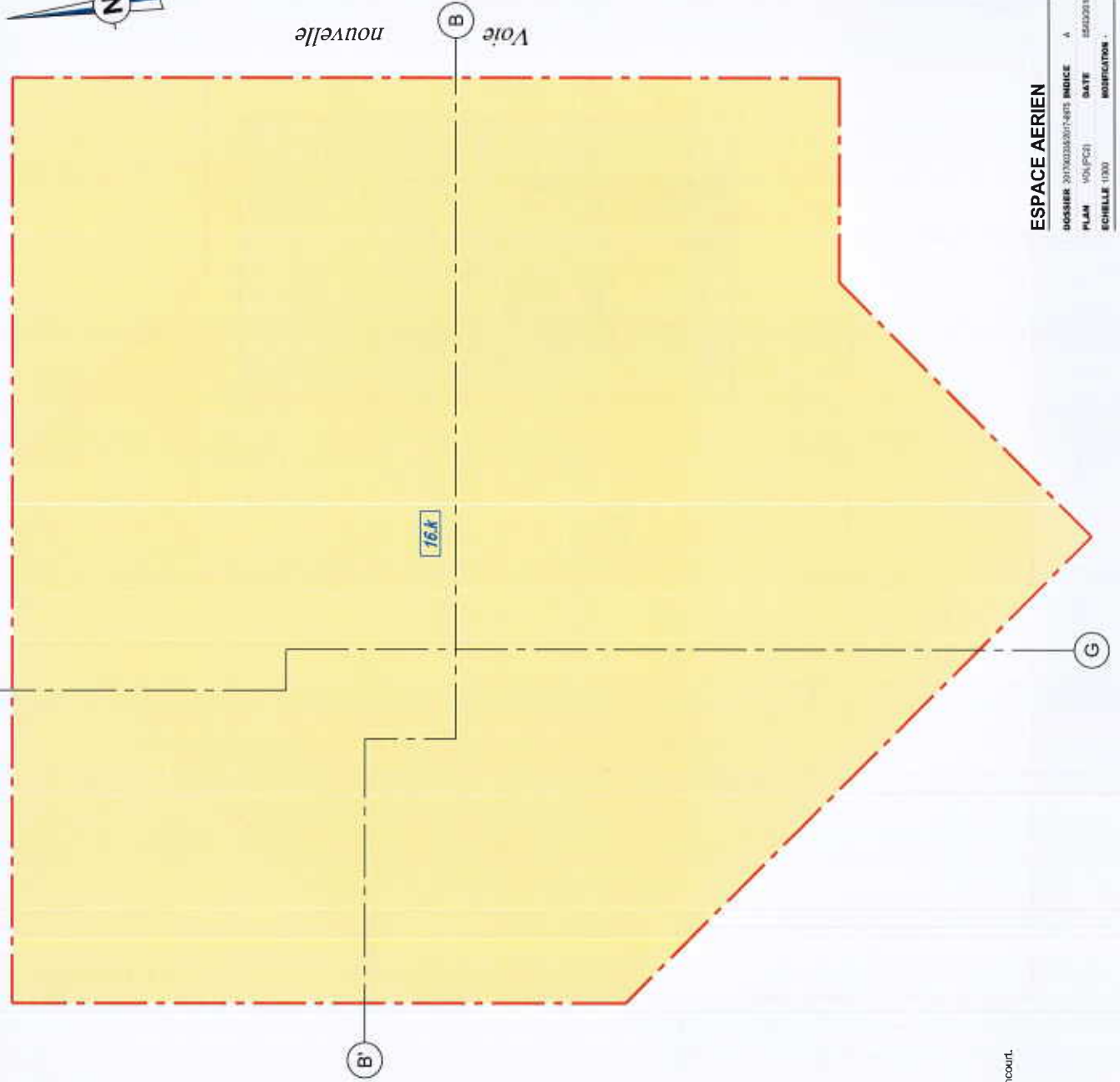
ESPACE AERIEN

à l'altitude Z= 65,00 m N.G.F.

--- Emprise foncière de la division en volumes définie conformément au plan de masse référencé 161134-16407 indice 2, dressé le 15/02/2017 par le cabinet JOCELYNE FOREST & ASSOCIES, Géomètre-Expert à LEVALLOIS-PERRET.

— Limites des volumes — — Limites des fractions de volumes

- Volume 1 : Treffonds
- Volume 2 : Parking
- Volume 3 : Bâtiments A et B
- Volume 4 : Bâtiment C
- Volume 5 : Bâtiment D
- Volume 6 : Local d'activité 1
- Volume 7 : Local d'activité 2
- Volume 8 : Commerce
- Volume 9 : Chauffage bat. A-B
- Volume 10 : Chauffage bat. C-D
- Volume 11 : Local transformateur
- Volume 12 : Local technique 2
- Volume 13 : Local technique 4
- Volume 14 : Local TG&BT
- Volume 15 : Local technique
- Volume 16 : Surplus



ESPACE AERIEN

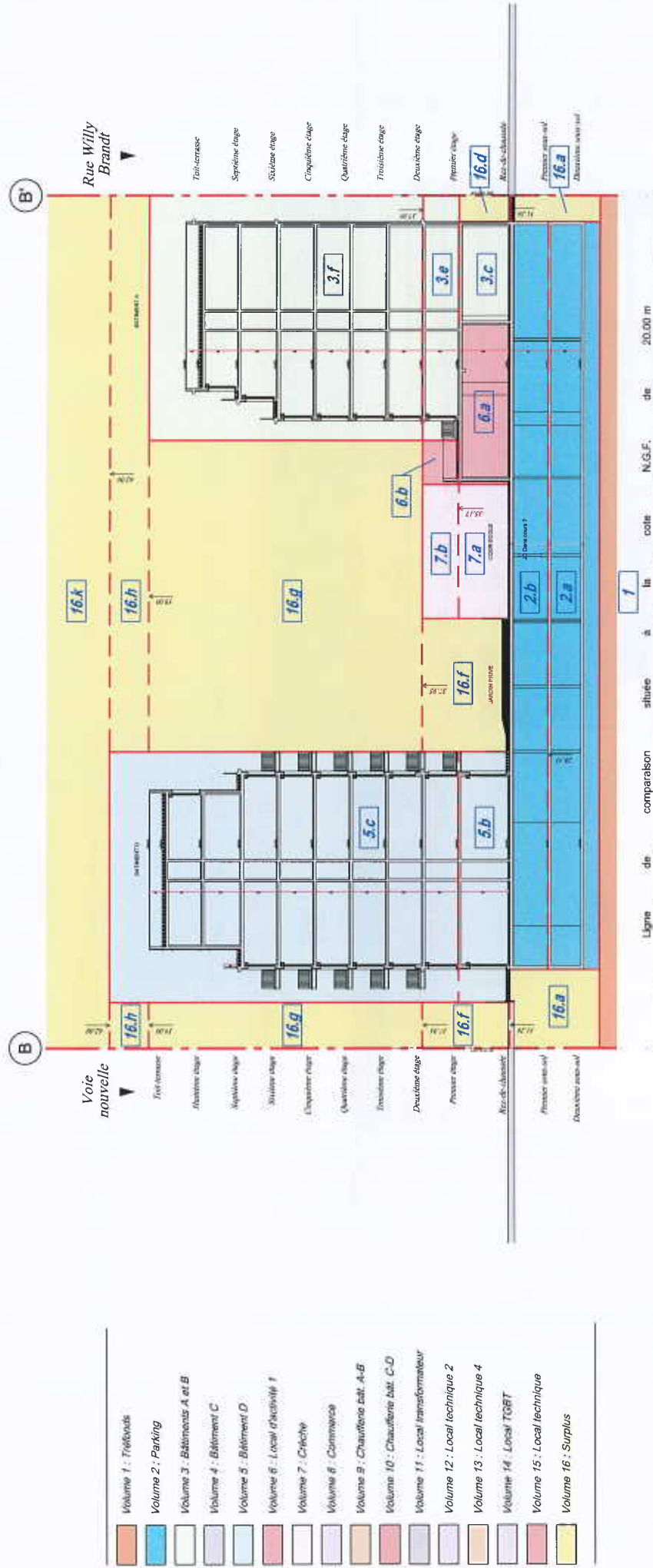
| | | | |
|---------|-------------------|--------------|------------|
| DOSSIER | 201702030017-RETS | INDICE | A |
| PLAN | 1041P031 | DATE | 02/02/2018 |
| ECHELLE | 1/300 | MODIFICATION | |

Nota :
 - Vue en plan obtenue à partir des plans phase DCE de février 2018, dressés par S.A. D'ARCHITECTURE PIERRE ET CEDRIC VIGNERON & PARTENAIRES, Architectes à Boulogne-Billancourt. (Fichier informatique PLAN DU 9e ETAGE DCE N°2.dwg transmis le 27 février 2018).
 - Ne résulte pas d'un levé régulier.

66 Avenue des Champs Ellysées 75008 PARIS
 T +33 (0)1 40 09 69 90 F +33 (0)1 40 09 69 99
 E contact@serrain.fr I www.serrain.fr
 Société inscrite à l'Ordre des Géomètres-Experts sous le n°2609620014



COUPE BB'



COUPE BB'

| | | | |
|---------|--------------|-------------|------------|
| DOSSIER | 161134-16407 | INDICE | A |
| PLAN | VOU/PIC | DATE | 06/02/2018 |
| ÉCHELLE | 1/200 | INSPIRATION | |

--- Emprise foncière de la division en volumes définie conformément au plan de masse référencé 161134-16407 indice 2, dressé le 13/02/2017 par le cabinet JOCELYNE FOREST & ASSOCIÉS, Géomètre-Expert à LEVALLOIS-PERRET.

— Limites des volumes

Nota :

- Vue en plan obtenue à partir des plans phase DCE de février 2018, dressés par S.A. D'ARCHITECTURE PIERRE ET CEDRIC VIGNERON & PARTENAIRES, Architectes à Boulogne-Billancourt. (Fichier informatique "ELEVATION - BB.dwg" transmis le 27 février 2018).

- Ne résulte pas d'un levé régulier.

SERRAIN & ASSOCIÉ

66 Avenue des Champs Elysées 75008 PARIS
 T +33 (0)1 40 09 69 90 F +33 (0)1 40 09 69 99
 E contact@serrain.fr I www.serrain.fr
 Société membre à l'origine des Labels Copac et AIA n°000250014

Liste des annexes :

- Plan Masse
- Attestation ENEDIS
- Plan de l'ensemble immobilier
- Plans des volumes

Le(s) soussigné(s) déclare(nt) avoir pris connaissance de l'ensemble des annexes qui précèdent.

**M. RONIN Eduard représentant de la société dénommée
EIFFAGE IMMOBILIER ILE DE FRANCE a signé**

à LEVALLOIS-PERRET Cedex
le 23 avril 2018

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ronin', is written over a horizontal line. The signature is cursive and somewhat stylized.

DELEGATION DE POUVOIRS

JE SOUSSIGNE,

Monsieur Jean-Hubert MOITRY, agissant en qualité de Gérant de la Société CODIF - COMMERCE DEVELOPPEMENT ILE DE FRANCE, Société Civile Immobilière au capital de 1500 Euros, dont le siège est situé 11 rue Christophe Colomb, 75008 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 808 775 050, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts de la société,

Délègue par la présente tous pouvoirs à :

la Société **Honoré Investissement Immobilier**, société à responsabilité limitée au capital de 7622,45 euros, dont le siège est sis 10 rue de Pyramides, 75001 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 388871055, représentée par l'un de ses gérants, Monsieur Stéphane JEAN

AUX FINS DE ET POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE CODIF :

Signer un bail commercial, avec la société **AUX DELICES DE MOZART**, société à responsabilité limitée au capital de 3.000 euros, dont le siège est situé 1 Place aux Grumes – 93200 SAINT-DENIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bobigny sous le numéro 894 922 954,

Portant sur des locaux situés au sein au rez-de-chaussée du bâtiment C d'un Ensemble Immobilier à construire dénommé OPUS ONE en cours d'édification sur un terrain situé à CLICHY (92110) 25 rue Mozart et Rue Willy Brandt, à savoir le lot de volume HUIT (Commerce), d'une surface utile d'environ 292 m², ce lot bénéficiant du droit d'usage exclusif et gratuit d'une partie de la terrasse appartenant à l'ASL, d'une surface d'environ 108,90 m².

- Plus généralement, faire tout ce qui sera utile et nécessaire dans le cadre de la signature dudit bail.

Fait à Paris, le 15 avril 2021

