

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugées en l'audience des saisies immobilières du Tribunal Judiciaire d'EVRY-COURCOURONNES sis 9 rue des Mazières, séant dite ville, au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et au dernier enchérisseur,

EN LA FORME PRESCRITE EN MATIERE DE SAISIES IMMOBILIERES

EN L'AUDIENCE DES SAISIES IMMOBILIERES DU TRIBUNAL JUDICIAIRE D'EVRY-COURCOURONNES (ESSONNE), 9 rue des Mazières au Palais de Justice de ladite ville.

Aux requête, poursuites et diligences de **Maître Christophe ANCEL**, Mandataire Judiciaire au Redressement et à la Liquidation Judiciaire des Entreprises près le Tribunal de Commerce d'EVRY-COURCOURONNES, domicilié 9 Boulevard de l'Europe – Immeuble DELTA – 91050 EVRY CEDEX, agissant en qualité de Liquidateur de la Société dénommée **SCI CONDORCET**, Société Civile Immobilière ayant pour SIREN le n° 4188811959 dont le siège social est 8 avenue Emile Aillaud 91350 GRIGNY

Ayant pour Avocat **Maître Priscillia MIORINI**, Avocat au Barreau de d'ESSONNE, membre de la **SELAS AVOCATS ASSOCIES MIORINI**, domicilié 4 rue Féray – Résidence Le Féray 91100 CORBEIL ESSONNES ☎ 01.60.90.13.13 ✉ email@miorini.com

Lequel est constitué à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de vente et leurs suites.

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

La présente vente est poursuivie EN VERTU de l'ordonnance rendue par le Juge Commissaire le 00000 publiée au Service de la Publicité Foncière de CORBEIL ESSONNES le 16/01/2024 sous la référence 9104P01 2024 S 15, rectifié le 23/01/2024 sous la référence 9104P01 2024 S 23 ci-après insérée :

**TRIBUNAL
JUDICIAIRE
D'ÉVRY**

Chambre des Procédures
Collectives

Affaire : S.C.I.
CONDORCET/ Banque
CAIXA GERAL DE
DEPOSITOS

N° RG 20/00044 - N°
Portalis
DB3Q-W-B7E-NP6M
Nature de l'affaire : 4AF

Ordonnance n° :
23/16

EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE
DU TRIBUNAL JUDICIAIRE
D'ÉVRY COURCOURONNES

ORDONNANCE

Nous, Béatrice MARTIN DE MEREUIL, juge au tribunal judiciaire d'Évry, désignée juge-commissaire à la procédure de liquidation judiciaire concernant la SCI CONDORCET, assistée de Karine VANNIER, greffier,

EXPOSE DU LITIGE

Vu le jugement du 11 mars 2021 du tribunal judiciaire d'Évry ayant prononcé la liquidation judiciaire de la SCI CONDORCET,

Vu l'ordonnance du 26 août 2021 du juge commissaire d'Évry ayant désigné Monsieur José MARTINS expert immobilier afin de procéder à l'estimation de la valeur vénale des deux ensembles immobiliers appartenant à la SCI CONDORCET,

Vu les deux rapports d'expertise de Monsieur José MARTINS,

Vu la requête réceptionnée le 15 février 2023 présentée par la SELARL MJC2A représentée par Maître Christophe ANCEL, en sa qualité de liquidateur, aux fins qu'il soit autorisé à poursuivre la vente judiciaire en 19 lots des biens et droits immobiliers sis :

I - GRIGNY (91350) 1 rue de l'Avenir ZAC du Centre-Ville Lot Tertiaire 1, cadastré Section AN 163, 167 et 168 ci-après décrit suivant rapport établi le 10/12/2021 :

1/ Bâtiment A : Bâtiment secondaire rectangulaire situé au Sud de l'ensemble immobilier, élevé en rez-de-jardin et 2 étages à usage d'activité de Bureaux :

- Lot 2 : au rez-de-jardin, un entrepôt
- Lot 4 : au 1^{er} étage, un bureau
- Lot 5 : au 1^{er} étage, un bureau avec terrasse
- Lot 7 : au 2^{ème} étage, un bureau
- Lot 8 au 2^{ème} étage, un bureau avec terrasse
- Lot 9 au 2^{ème} étage, un bureau avec terrasse

2/ Bâtiment B : Bâtiment principal en forme de L inversé, élevé d'un rez-de-chaussée et de trois étages, le tout à usage de bureaux et d'habitation :

- Lot 119 : au 3^{ème} étage, un appartement avec terrasse

Page 1

9104P01 2024 D N° 2162 Volume : 9104P01 2024 S N° 15
Publié et enregistré le 16/01/2024 au SPF de CORBEIL 1
Droits : Néant Reçu : Quinze Euros
CSI : 15,00 EUR
TOTAL : 15,00 EUR

3/ Bâtiment C : Bâtiment secondaire situé en infrastructure du bâtiment B, élevé d'un simple rez-de-chaussée à usage de parkings recouvert d'une terrasse végétalisée

II - GRIGNY (91350) 8 avenue Emile Aillaud, cadastré Section AR 122 issue AR 65, 73 97 & 98 ci-après décrit suivant rapport établi le 09/12/2021 :

1/ Bâtiment A :

- Lot 27 : Au 2^{ème} étage, un local d'activités, *représentant les 281/9.835^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales*
- Lot 28 : Au 2^{ème} étage, un local d'activités, *représentant les 256/9.835^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales*

2/ Bâtiment B :

- Lot 104 : Au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, un local d'activités avec mezzanine, *représentant les 629/9.835^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales*
- Lot 211 : Emplacement de stationnement extérieur *représentant les 5/9.835^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales*
- Lot 216 : Emplacement de stationnement extérieur *représentant les 5/9.835^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales*
- Lot 217 : Emplacement de stationnement extérieur *représentant les 5/9.835^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales*
- Lot 228 : Emplacement de stationnement extérieur *représentant les 5/9.835^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales*
- Lot 230 : Emplacement de stationnement extérieur *représentant les 5/9.835^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales*
- Lot 231 : Emplacement de stationnement extérieur *représentant les 5/9.835^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales*
- Lot 232 : Emplacement de stationnement extérieur *représentant les 5/9.835^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales*
- Lot 235 : Emplacement de stationnement extérieur *représentant les 5/9.835^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales*
- Lot 236 : Emplacement de stationnement extérieur *représentant les 5/9.835^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales*
- Lot 237 : Emplacement de stationnement extérieur *représentant les 5/9.835^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales*
- Lot 245 : Emplacement de stationnement extérieur *représentant les 5/9.835^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales*
- Lot 246 : Emplacement de stationnement extérieur *représentant les 5/9.835^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales*
- Lot 247 : Emplacement de stationnement extérieur *représentant les 5/9.835^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales*
- Lot 248 : Emplacement de stationnement extérieur *représentant les 5/9.835^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales*
- Lot 250 : Emplacement de stationnement extérieur *représentant les 5/9.835^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales*

Dépendant de la Liquidation Judiciaire de la SCI CONDORCET.

Vu les conclusions responsiveness n°3 par lesquelles Maître Christophe ANCEL demande au juge commissaire de :

DEBOUTER Monsieur Bernard DESTOUCHES de toutes ses écritures, fins et conclusions.

AUTORISER la vente telle que présentée dans la requête réceptionnée du 15 février 2023 en y ajoutant les lots 20 – 21 – 22 - 23 – 30.

AUTORISER Maître Christophe ANCEL, Mandataire Liquidateur à la Liquidation Judiciaire de la Société dénommée SCI CONDORCET, Société Civile Immobilière ayant pour SIREN le n° 4188811959 dont le siège social est 8 avenue Emile Aillaud 91350 GRIGNY, à poursuivre, devant le Tribunal Judiciaire d'EVRY-COURCOURONNES, la vente Judiciaire, en 22 lots, des biens et droits immobiliers décrits dans la requête, outre deux lots, selon détail dans les conclusions.

Maître ANCEL fait valoir qu'il n'a reçu aucune nouvelle offre amiable et que les impératifs de la liquidation ne permettent pas de raisonner comme le propose le débiteur. Il souligne l'urgence de la vente notamment en raison de l'absence de paiement des charges courantes au syndicat des copropriétaires. Il rappelle qu'un liquidateur n'a que pour fonction de réaliser des actifs en l'état et que, de fait, il convient de vendre l'intégralité des lots en un seul lot pour le 1er ensemble immobilier, à charge pour l'acquéreur éventuel de finir les réalisations.

Sur les lots qui ne seraient pas inclus dans la vente (Bâtiment B de l'ensemble 1 rue de l'avenir), il rappelle que les lots ont été vendus, et que si une procédure en résolution de la vente est en cours, à ce jour les lots n'appartiennent plus à la SCI.

Sur les lots 20, 21, 22, 23 et 30, il demande à ce que ces lots soient rajoutés.

Sur la valeur du bien, il souligne qu'une mise à prix trop élevée comporterait un risque de non attractivité, et de frais importants préalables à la vente à charge de la liquidation.

Enfin, il soutient qu'il a accepté de suivre les offres raisonnables, que certains lots ont été vendus, et que la situation est à présent urgente puisque le bien est à l'abandon, en construction, et que les locataires ne paient pas leur loyer courant.

Vu les conclusions n°2 aux termes desquelles la SCI CONDORCET demande au juge commissaire de :

-Rejeter la requête réceptionnée le 15 février 2023 par Maître ANCEL et complétée par les conclusions du 26 juillet 2023.

-y fait valoir que le choix d'une vente par adjudication n'est pas opportun, parce que la location des bureaux des lots 27 et 28 présentent une rentabilité avantageuse dans la valorisation du bien dans le cadre d'une vente de gré à gré, à l'inverse d'une vente globale des biens par adjudication avec un prix nécessairement moindre. Elle souligne que le rendement locatif n'est pas optimisé en raison d'une gestion locative mal menée.

-y expose par ailleurs que la requête est mal fondée en ce qu'elle ne vise pas l'exhaustivité des biens.

Concernant l'ensemble situé 1 rue de l'Avenir à Grigny, elle fait notamment valoir, au sujet de la VEFA des lots en date du 30 mars 2015 au profit du Centre de Formation de l'Essonne (ordre numéro 7 de la fiche d'immeuble) que les numéros de lots figurants sur les documents commerciaux et repris par l'expert ne correspondent pas aux numéros de lots figurant à la publicité foncière, et qu'un modificatif à l'état descriptif de division initial est intervenu le 20 mai 2016. Il en résulte que de nombreux lots vont être exclus du périmètre de la vente par adjudication. Elle souligne en outre que ladite vente en VEFA fait l'objet d'une demande de résolution judiciaire.

Concernant l'ensemble situé 8 avenue Émile Aillaud à Grigny, elle fait valoir que les lots

21 et 22 ont été omis alors qu'ils sont attachés aux lots 20 et 23 (plateau entier).

Sur la valorisation des lots : sur l'ensemble situé 1 rue de l'Avenir à Grigny, y fait état d'erreurs et affirme que le requérant ignore la consistance réelle des lots qu'il entend proposer à la vente ; sur l'ensemble situé 8 avenue Emile Aillaud à Grigny, elle relève des différences de prix inexplicables entre les lots 20 et 23 et un prix très bas pour le lot 30. Elle souligne que Monsieur DESTOUCHES a obtenu de nombreuses offres pour ces lots, à des prix proches de l'évaluation de l'expert. Elle soutient que la société FIDEF nommée par Maître ANCEL n'a proposé aucun acquéreur. Elle affirme que l'absence de réactivité du liquidateur sur des offres présentées a fait perdre la possibilité de vendre certains lots.

En définitive, elle fait valoir qu'il n'existe pas de péril imminent et que Monsieur DESTOUCHES pourra parvenir à des cessions de gré à gré dans de meilleures conditions.

Vu l'article L 642-18 du code de commerce.

Les parties entendues à l'audience du 3 avril 2023, date à laquelle l'affaire a été reportée à l'audience du 25 septembre 2023,

Sur ce,

Aux termes de l'article L. 642-18 alinéa 1 du code de commerce, les ventes d'immeubles ont lieu conformément aux articles L. 322-5 à L. 322-12 du code des procédures civiles d'exécution, à l'exception des articles L. 322-6 et L. 322-9 sous réserve que ces dispositions ne soient pas contraires à celles du présent code. Le juge-commissaire fixe la mise à prix et les conditions essentielles de la vente.

Selon l'article R. 642-22 du même code, le juge-commissaire qui ordonne, en application de l'article L. 642-18, la vente des immeubles par voie d'adjudication judiciaire ou amiable détermine :

1° La mise à prix de chacun des biens à vendre et les conditions essentielles de la vente ;

2° Les modalités de la publicité compte tenu de la valeur, de la nature et de la situation des biens ;

3° Les modalités de visite des biens.

Lorsque la vente est poursuivie par un créancier, en application de l'article L. 643-2, la mise à prix est déterminée en accord avec le créancier poursuivant.

Le juge-commissaire peut préciser qu'à défaut d'enchères atteignant cette mise à prix la vente pourra se faire sur une mise à prix inférieure qu'il fixe.

Enfin, aux termes de l'article R. 642-28 du code de commerce, l'ordonnance qui ordonne la vente par voie d'adjudication judiciaire rendue à la demande du liquidateur ou d'un créancier poursuivant comporte, outre les indications mentionnées à l'article R. 642-22, les énonciations exigées aux 1°, 5°, 10° de l'article R. 321-3 du code des procédures civiles d'exécution.

Il dépend de la liquidation de la SCI CONDORCET les biens et droits immobiliers sis à :

I - GRIGNY (91350) 1 rue de l'Avenir ZAC du Centre-Ville Lot Tertiaire 1, cadastré Section AN 163, 167 et 168

Cet ensemble immobilier est en état de construction (70% du clos et du couvert sont achevés) Le chantier est à l'arrêt.

L'expert a estimé l'intégralité des biens à la somme de 6.000.000 € hors droits.

II - GRIGNY (91350) 8 avenue Emile Aillaud, cadastré Section AR 122 issue AR 65, 73 97 & 98

- Les lots 27 et 28 ont été estimés à la somme de 450 000 € hors droits
- Le lot 104 a été estimé à la somme de 255 000 € hors droits
- Les lots 211, 212, 216, 217, 228, 229, 230, 231, 232, 235, 236, 237, 245, 246, 247, 248 et 250 ont été estimés chacun à la somme de 5 000 € hors droits

A l'audience du 25 septembre 2023, Maître ANCEL et la SCI CONDORCET sont présents, et réitèrent leurs positions. La banque Caixa Geral de Depósitos est non comparante.

Au préalable, il sera rappelé que le liquidateur judiciaire représente la SCI et qu'il est tenu par divers impératifs.

Il convient de constater d'une part que l'ensemble immobilier I situé 1 rue de l'Avenir ZAC du Centre-Ville est à l'abandon et donc nécessairement se détériore, et que d'autre part la liquidation judiciaire a été ouverte depuis bientôt trois ans.

Si des tentatives de vente de gré à gré ont été amorcées, et si quelques lots ont été vendus, il y a lieu de relever qu'aucune offre sérieuse n'a finalement été déposée entre les mains du liquidateur, qui souligne à juste titre que l'ensemble immobilier inachevé doit nécessairement être vendu en un seul lot pour davantage de cohérence et de rapidité, à charge pour le repreneur de terminer l'ouvrage.

Sur le problème relevé de numérotation, il est observé que la SCI CONDORCET ne verse aucun élément à ce sujet, de sorte qu'aucune appréciation ne peut être portée sur la question du périmètre de vente de l'ensemble immobilier de la rue de l'Avenir.

De même, il est fait état d'une demande de résolution judiciaire de certains lots vendus en VEFA sans qu'aucun élément ne soit versé à cet égard.

Par ailleurs, il sera constaté que Maître ANCEL a rajouté les lots manquants dans sa requête initiale pour l'ensemble immobilier situé 8 avenue Emile Aillaud, à savoir les lots 21 et 22, et qu'il a réintégré les lots 20, 23 et 30.

Compte tenu de ces éléments, il y a lieu de faire droit à la demande de vente judiciaire du liquidateur.

Les modalités de la vente seront prévues au dispositif de la présente ordonnance.

PAR CES MOTIFS

Nous, Béatrice MARTIN DE MEREUIL, Juge-commissaire, assistée de Karine VANNIER, greffier, statuant après débats en Chambre du conseil, par ordonnance réputée contradictoire, en premier ressort,

Ordonnons la vente par voie d'adjudication judiciaire du bien immobilier sis GRIGNY (91350) 1 rue de l'Avenir ZAC du Centre-Ville Lot Tertiaire 1, cadastré Section AN 163, 167 et 168 et du bien immobilier sis GRIGNY (91350) 8 avenue Emile Aillaud, cadastré Section AR 122 issue AR 65, 73 97 & 98, selon les termes de la requête du 15 février 2023 en y ajoutant les lots 20, 21, 22, 23 et 30, dépendant de la liquidation judiciaire de la SCI CONDORCET ;

Disons que cette vente sera poursuivie à la requête de Maître ANCEL es-qualités de mandataire liquidateur, à la barre du Tribunal Judiciaire d'Evry par le ministère de Maître MIORINI, avocat au barreau de l'Essonne, demeurant 4 rue Féray- Résidence Le Féray 91100 CORBEIL ESSONNES, et auquel il appartiendra d'établir le cahier des conditions de vente ;

Disons que la vente judiciaire se fera en 24 lots selon la répartition suivante :

LOTI DE LA VENTE :

GRIGNY (91350) 1 rue de l'Avenir ZAC du Centre-Ville Lot Tertiaire 1, cadastré Section AN 163, 167 et 168 ci-après décrit suivant rapport établi le 10/12/2021 :

1/ Bâtiment A : Bâtiment secondaire rectangulaire situé au Sud de l'ensemble immobilier, élevé en rez-de-jardin et 2 étages à usage d'activité de Bureaux :

Lot 2 : au rez-de-jardin, un entrepôt

Lot 4 : au 1er étage, un bureau

Lot 5 : au 1er étage, un bureau avec terrasse

Lot 7 : au 2ème étage, un bureau

Lot 8 au 2ème étage, un bureau avec terrasse

Lot 9 au 2ème étage, un bureau avec terrasse

2/ Bâtiment B : Bâtiment principal en forme de L inversé, élevé d'un rez-de-chaussée et de trois étages, le tout à usage de bureaux et d'habitation :

Lot 119 : au 3ème étage, un appartement avec terrasse

3/ Bâtiment C : Bâtiment secondaire situé en infrastructure du bâtiment B, élevé d'un simple rez-de-chaussée à usage de parkings recouvert d'une terrasse végétalisée

LOT 2 DE LA VENTE :

GRIGNY (91350) 8 avenue Emile Aillaud, cadastré Section AR 122 issue AR 65, 73 97 & 98 ci-après décrit suivant rapport établi le 09/12/2021 :

Bâtiment A : Lot 27 : Au 2ème étage, un local d'activités, représentant les 281/9.835ème de la propriété du sol et des parties communes générales

LOT 3 DE LA VENTE :

GRIGNY (91350) 8 avenue Emile Aillaud, cadastré Section AR 122 issue AR 65, 73 97 & 98 ci-après décrit suivant rapport établi le 09/12/2021 :

Bâtiment A : Lot 28 : Au 2ème étage, un local d'activités, représentant les 256/9.835ème de la propriété du sol et des parties communes générales

LOT 4 DE LA VENTE :

GRIGNY (91350) 8 avenue Emile Aillaud, cadastré Section AR 122 issue AR 65, 73 97 & 98 ci-après décrit suivant rapport établi le 09/12/2021 :

Bâtiment B : Lot 104 : Au rez-de-chaussée et au 1er étage, un local d'activités avec mezzanine, représentant les 629/9.835ème de la propriété du sol et des parties communes générales

LOT 5 DE LA VENTE :

GRIGNY (91350) 8 avenue Emile Aillaud, cadastré Section AR 122 issue AR 65, 73 97 & 98 ci-après décrit suivant rapport établi le 09/12/2021 :

Bâtiment B : Lot 211 : Emplacement de stationnement extérieur représentant les 5/9.835ème de la propriété du sol et des parties communes générales

LOT 6 DE LA VENTE :

GRIGNY (91350) 8 avenue Emile Aillaud, cadastré Section AR 122 issue AR 65, 73 97 & 98 ci-après décrit suivant rapport établi le 09/12/2021 :

Bâtiment B : Lot 216 : Emplacement de stationnement extérieur représentant les 5/9.835ème de la propriété du sol et des parties communes générales

LOT 7 DE LA VENTE :

GRIGNY (91350) 8 avenue Emile Aillaud, cadastré Section AR 122 issue AR 65, 73 97 & 98 ci-après décrit suivant rapport établi le 09/12/2021 :

Bâtiment B : Lot 217 : Emplacement de stationnement extérieur représentant les 5/9.835ème de la propriété du sol et des parties communes générales

LOT 8 DE LA VENTE :

GRIGNY (91350) 8 avenue Emile Aillaud, cadastré Section AR 122 issue AR 65, 73 97 & 98 ci-après décrit suivant rapport établi le 09/12/2021 :

Bâtiment B : Lot 228 : Emplacement de stationnement extérieur représentant les 5/9.835ème de la propriété du sol et des parties communes générales

LOT 9 DE LA VENTE :

GRIGNY (91350) 8 avenue Emile Aillaud, cadastré Section AR 122 issue AR 65, 73 97 & 98 ci-après décrit suivant rapport établi le 09/12/2021 :

Bâtiment B : Lot 230 : Emplacement de stationnement extérieur représentant les 5/9.835ème de la propriété du sol et des parties communes générales

LOT 10 DE LA VENTE :

GRIGNY (91350) 8 avenue Emile Aillaud, cadastré Section AR 122 issue AR 65, 73 97 & 98 ci-après décrit suivant rapport établi le 09/12/2021 :

Bâtiment B : Lot 231 : Emplacement de stationnement extérieur représentant les 5/9.835ème de la propriété du sol et des parties communes générales

LOT 11 DE LA VENTE :

GRIGNY (91350) 8 avenue Emile Aillaud, cadastré Section AR 122 issue AR 65, 73 97 & 98 ci-après décrit suivant rapport établi le 09/12/2021 :

Bâtiment B : Lot 232 : Emplacement de stationnement extérieur représentant les 5/9.835ème de la propriété du sol et des parties communes générales

LOT 12 DE LA VENTE :

GRIGNY (91350) 8 avenue Emile Aillaud, cadastré Section AR 122 issue AR 65, 73 97 & 98 ci-après décrit suivant rapport établi le 09/12/2021 :

Bâtiment B : Lot 235 : Emplacement de stationnement extérieur représentant les 5/9.835ème de la propriété du sol et des parties communes générales

LOT 13 DE LA VENTE :

GRIGNY (91350) 8 avenue Emile Aillaud, cadastré Section AR 122 issue AR 65, 73 97 & 98 ci-après décrit suivant rapport établi le 09/12/2021 :

Bâtiment B : Lot 236 : Emplacement de stationnement extérieur représentant les 5/9.835ème de la propriété du sol et des parties communes générales

LOT 14 DE LA VENTE :

GRIGNY (91350) 8 avenue Emile Aillaud, cadastré Section AR 122 issue AR 65, 73 97 & 98 ci-après décrit suivant rapport établi le 09/12/2021 :

Bâtiment B : Lot 237 : Emplacement de stationnement extérieur représentant les 5/9.835ème de la propriété du sol et des parties communes générales

LOT 15 DE LA VENTE :

GRIGNY (91350) 8 avenue Emile Aillaud, cadastré Section AR 122 issue AR 65, 73 97 & 98 ci-après décrit suivant rapport établi le 09/12/2021 :

Bâtiment B : Lot 245 : Emplacement de stationnement extérieur représentant les 5/9.835ème de la propriété du sol et des parties communes générales

LOT 16 DE LA VENTE :

GRIGNY (91350) 8 avenue Emile Aillaud, cadastré Section AR 122 issue AR 65, 73 97 & 98 ci-après décrit suivant rapport établi le 09/12/2021 :

Bâtiment B : Lot 246 : Emplacement de stationnement extérieur représentant les 5/9.835ème de la propriété du sol et des parties communes générales

LOT 17 DE LA VENTE :

GRIGNY (91350) 8 avenue Emile Aillaud, cadastré Section AR 122 issue AR 65, 73 97 & 98 ci-après décrit suivant rapport établi le 09/12/2021 :

Bâtiment B : Lot 247 : Emplacement de stationnement extérieur représentant les 5/9.835ème de la propriété du sol et des parties communes générales

LOT 18 DE LA VENTE :

GRIGNY (91350) 8 avenue Emile Aillaud, cadastré Section AR 122 issue AR 65, 73 97 & 98 ci-après décrit suivant rapport établi le 09/12/2021 :

Bâtiment B : Lot 248 : Emplacement de stationnement extérieur représentant les 5/9.835ème de la propriété du sol et des parties communes générales

LOT 19 DE LA VENTE :

GRIGNY (91350) 8 avenue Emile Aillaud, cadastré Section AR 122 issue AR 65, 73 97 & 98 ci-après décrit suivant rapport établi le 09/12/2021 :

Bâtiment B : Lot 250 : Emplacement de stationnement extérieur représentant les 5/9.835ème de la propriété du sol et des parties communes générales

LOT 20 DE LA VENTE :

GRIGNY (91350) 8 avenue Emile Aillaud, cadastré Section AR 122 issue AR 65, 73 97 & 98 ci-après décrit suivant rapport établi le 09/12/2021 :

Lot 20 : Au 2ème étage, un local d'activités avec balcon sur rue et terrasse, représentant les 333/9.835ème de la propriété du sol et des parties communes générales

LOT 21 DE LA VENTE :

GRIGNY (91350) 8 avenue Emile Aillaud, cadastré Section AR 122 issue AR 65, 73 97 & 98 ci-après décrit suivant rapport établi le 09/12/2021 :

Lot 23 : Au 2ème étage, un local d'activités avec balcon sur rue et terrasse, représentant les 463/9.835ème de la propriété du sol et des parties communes générales

LOT 22 DE LA VENTE :

GRIGNY (91350) 8 avenue Emile Aillaud, cadastré Section AR 122 issue AR 65, 73 97 & 98 ci-après décrit suivant rapport établi le 09/12/2021 :

Lot 30 : Au 2ème étage, un local d'activités, représentant les 305/9.835ème de la propriété du sol et des parties communes générales

LOT 23 DE LA VENTE :

GRIGNY (91350) 8 avenue Emile Aillaud, cadastré Section AR 122 issue AR 65, 73 97 & 98 ci-après décrit suivant rapport établi le 09/12/2021 :

Lot 21 Au 2ème étage du bâtiment A, un local d'activités et terrasse, représentant les 141/9.835ème de la propriété du sol et des parties communes générales

LOT 24 DE LA VENTE :

GRIGNY (91350) 8 avenue Emile Aillaud, cadastré Section AR 122 issue AR 65, 73 97 & 98 ci-après décrit suivant rapport établi le 09/12/2021 :

Lot 22 Au 2ème étage du bâtiment A, un local d'activités avec balcon sur rue et terrasse, représentant les 463/9.835ème de la propriété du sol et des parties communes générales

Disons que la mise à prix des lots, frais en sus, sera la suivante, avec faculté de baisse du quart :

Lot 1 de la vente : 1.000.000 Euro GRIGNY (91350) 1 rue de l'Avenir ZAC du Centre-Ville Lot Tertiaire 1, cadastré Section AN 163, 167 et 168,

Lot 2 de la vente : 220.000 Euro GRIGNY (91350) 8 avenue Emile Aillaud, cadastré Section AR 122 issue AR 65, 73 97 & 98 : Bâtiment A : Lot 27 : Au 2ème étage, un local d'activités, représentant les 281/9.835ème de la propriété du sol et des parties communes générales

Lot 3 de la vente : 220.000 Euro GRIGNY (91350) 8 avenue Emile Aillaud, cadastré Section AR 122 issue AR 65, 73 97 & 98 : Bâtiment A : Lot 28 : Au 2ème étage, un local d'activités, représentant les 256/9.835ème de la propriété du sol et des parties communes générales 2022.131 NLM/ 11

Lot 4 de la vente : 120.000 Euro GRIGNY (91350) 8 avenue Emile Aillaud, cadastré Section AR 122 issue AR 65, 73 97 & 98 : Bâtiment B : Lot 104 : Au rez-de-chaussée et au 1er étage, un local d'activités avec mezzanine, représentant les 629/9.835ème de la propriété du sol et des parties communes générales

Lot 5 de la vente : 2.500 Euro Lot 211 : Emplacement de stationnement extérieur représentant les 5/9.835ème de la propriété du sol et des parties communes générales

Lot 6 de la vente : 2.500 Euro Lot 216 : Emplacement de stationnement extérieur représentant les 5/9.835ème de la propriété du sol et des parties communes générales

Lot 7 de la vente : 2.500 Euro Lot 217 : Emplacement de stationnement extérieur représentant les 5/9.835ème de la propriété du sol et des parties communes générales

Lot 8 de la vente : 2.500 Euro Lot 228 : Emplacement de stationnement extérieur représentant les 5/9.835ème de la propriété du sol et des parties communes générales

Lot 9 de la vente : 2.500 Euro Lot 230 : Emplacement de stationnement extérieur représentant les 5/9.835ème de la propriété du sol et des parties communes générales

Lot 10 de la vente : 2.500 Euro Lot 231 : Emplacement de stationnement extérieur représentant les 5/9.835ème de la propriété du sol et des parties communes générales

Lot 11 de la vente : 2.500 Euro Lot 232 : Emplacement de stationnement extérieur représentant les 5/9.835ème de la propriété du sol et des parties communes générales

Lot 12 de la vente : 2.500 Euro Lot 235 : Emplacement de stationnement extérieur représentant les 5/9.835ème de la propriété du sol et des parties communes générales

Lot 13 de la vente : 2.500 Euro Lot 236 : Emplacement de stationnement extérieur représentant les 5/9.835ème de la propriété du sol et des parties communes générales

Lot 14 de la vente : 2.500 Euro **Lot 237** : Emplacement de stationnement extérieur représentant les 5/9.835ème de la propriété du sol et des parties communes générales

Lot 15 de la vente : 2.500 Euro **Lot 245** : Emplacement de stationnement extérieur représentant les 5/9.835ème de la propriété du sol et des parties communes générales

Lot 16 de la vente : 2.500 Euro **Lot 246** : Emplacement de stationnement extérieur représentant les 5/9.835ème de la propriété du sol et des parties communes générales

Lot 17 de la vente : 2.500 Euro **Lot 247** : Emplacement de stationnement extérieur représentant les 5/9.835ème de la propriété du sol et des parties communes générales
2022.131 NLM/ 12

Lot 18 de la vente : 2.500 Euro **Lot 248** : Emplacement de stationnement extérieur représentant les 5/9.835ème de la propriété du sol et des parties communes générales

Lot 19 de la vente : 2.500 Euro **Lot 250** : Emplacement de stationnement extérieur représentant les 5/9.835ème de la propriété du sol et des parties communes générales

Lot 20 de la vente : 550.000 Euro **Lot 20** : Au 2ème étage, un local d'activités avec balcon sur rue et terrasse, représentant les 333/9.835ème de la propriété du sol et des parties communes générales

Lot 21 de la vente : 550.000 Euro **Lot 23** : Au 2ème étage, un local d'activités avec balcon sur rue et terrasse, représentant les 463/9.835ème de la propriété du sol et des parties communes générales

Lot 22 de la vente : 130.000 Euro **Lot 30** : Au 2ème étage, un local d'activités, représentant les 305/9.835ème de la propriété du sol et des parties communes générales

Lot 23 de la vente : 130.000 Euro **Lot 21** Au 2ème étage du bâtiment A, un local d'activités et terrasse, représentant les 141/9.835ème de la propriété du sol et des parties communes générales

Lot 24 de la vente : 550.000 Euro **Lot 22** Au 2ème étage du bâtiment A, un local d'activités avec balcon sur rue et terrasse, représentant les 463/9.835ème de la propriété du sol et des parties communes générales

Disons que par exception aux sous-sections 2 et 4 de la section 1 et aux sections 2 et 3 du chapitre II du titre II du livre III du code des procédures civiles d'exécution, au plus tard le cinquième jour ouvrable suivant le dépôt du cahier des conditions de vente, le poursuivant avisé, par acte d'huissier de justice, les créanciers inscrits à domicile élu et, si la vente porte sur un bien de la communauté, le conjoint du débiteur, de la date de l'audience d'adjudication. La date est fixée, à sa diligence, dans un délai compris entre deux et quatre mois suivant celle de l'avis, sans qu'une audience d'orientation ne soit nécessaire

Disons qu'il sera procédé aux mesures de publicités légales, à savoir, en application et selon les modalités de l'article R. 322-21 du code des procédures civiles d'exécution, l'annonce de la vente dans un avis simplifié déposé au greffe du juge de l'exécution en vue de son affichage et sa publication dans un des journaux d'annonces légales diffusé dans l'arrondissement de la situation de l'immeuble saisi et, en application et selon les modalités de l'article R. 322-32 du même code, l'apposition sur place d'un avis simplifié et sa publication dans deux éditions périodiques de journaux à diffusion départementale au tarif des annonces ordinaires, et dans tous autres journaux ou sites internet pouvant favoriser la vente ;

Désignons CD JUSTITIA, Huissiers de Justice à EPINAY SOUS SENART, ou en cas d'empêchement, tout huissier de justice au choix de Maître ANCEL, à l'effet de faire visiter l'immeuble sus désigné, autant que possible en accord avec les saisis, avec l'assistance si besoin d'un serrurier ou de la force publique, seulement du lundi au samedi de 9h à 12h et de 14h à 16h ;

Disons que cette visite aura lieu, dans tous les cas, au plus tard avant le dernier samedi précédent la vente ;

Disons que CD JUSTITIA, Huissiers de Justice à EPINAY SOUS SENART ou tout autre huissier de justice au choix de Maître ANCEL, pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble avec constat qui comprendra, en vertu des dispositions de l'article R.322-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution :

- 1° la description des lieux, leur composition et leur superficie,
- 2° L'indication des conditions d'occupation et l'identité des occupants ainsi que la mention des droits dont ils se prévalent,
- 3° Le cas échéant, le nom et l'adresse du Syndic de la Copropriété,
- 4° Tous autres renseignements utiles sur l'immeuble fournis, notamment, par l'occupant et plus généralement :
 - sa situation,
 - sa nature,
 - la date approximative de sa construction, (ou date d'achèvement des travaux), de la distribution interne,
 - de l'état général de l'immeuble ainsi que chacune des pièces composant,
 - d'écarter tous éléments permettant une bonne évaluation, combles aménageables, éléments d'équipement d'eau, d'électricité, mode de chauffage, environnement,
 - d'établir ou de faire établir les diagnostics obligatoires : - Le diagnostic loi Carrez - Le diagnostic performance énergétique du bâtiment - Le diagnostic amiante - Le diagnostic plomb - Le diagnostic termites - Le certificat d'état des risques naturels - Le diagnostic gaz - Le diagnostic électrique - Le diagnostic pour assainissement non collectif - L'information sur les mûres. et tous autres diagnostics nécessaires à la vente

Disons que l'Ordonnance produira les effets du commandement prévu à l'article R.321-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution ; elle sera publiée à la diligence du liquidateur ou du créancier poursuivant au bureau des hypothèques de la situation des biens, dans les conditions prévues pour ledit commandement ;

Disons que le Service de la publicité foncière procédera à la formalité de publicité de l'ordonnance même si des commandements ont été antérieurement publiés et ce, en application de l'article R 642-23 du code de commerce ;

Ordonnons la transmission de la présente ordonnance à Maître ANCEL, es-qualités de mandataire liquidateur, ainsi qu'à Maître MIORINI, et la notification par lettre recommandée avec avis de réception, à la diligence du greffe au débiteur et aux créanciers inscrits à domicile élu dont les noms sont indiqués dans l'ordonnance ;

Ordonnons l'emploi des dépens en frais privilégiés de liquidation judiciaire.

Ainsi prononcé le 27 novembre 2023, et ont signé Béatrice MARTIN DE MEREUIL, juge commissaire, et Karine VANNIER, greffier chargé de la mise à disposition.

LE GREFFIER

LE JUGE COMMISSAIRE



En conséquence,
La République Française mande et ordonne :
A tous Huissiers de Justice sur ce requis, de mettre ledite
décision à exécution,
Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République
près les Tribunaux Judiciaires d'y tenir la main,
A tous Commandants et Officiers de la Force Publique de
prêter main-forte lorsqu'ils en seront légalement requis.
En foi de quoi, la présente décision a été signée par le Président
et le Greffier.
Pour copie certifiée conforme à la minute, revêtue de la
formule exécutoire par le Greffier en Chef



Page 11

ATTESTATION COMPLEMENTAIRE

Pour les besoins de la Publicité foncière, le soussigné, Maître MIORINI, Avocat au Barreau de l'Essonne, "Résidence le Féray" 4 rue Féray 91100 CORBEIL-ESSONNES - Tél. 01.60.90.13.13 email@miorini.com

CERTIFIE, que le domicile élu est au Cabinet de Maître Priscillia MIORINI
Que le propriétaire du bien est la Société dénommée SCI CONDORCET, Société Civile Immobilière ayant pour SIREN le n° 4188811959 dont le siège social est 8 avenue Emile Aillaud 91350 GRIGNY

Que les biens sis à GRIGNY (91350) 1 rue de l'Avenir ZAC du Centre-Ville Lot Tertiaire 1, cadastré Section AN 163, 167 et 16 ont été acquis suivant acte de Maître COFFIN, Notaire à MONTHLERY (91) en date du 23/03/2015, publié le 19/05/2015 références 9104P02 2015P3023

Un Etat Descriptif de Division/Règlement de Copropriété a été établie par acte de Maître DALLEAU Olivier, Notaire à BONDOUFLE (91), en date du 30/03/2015, publié le 11/06/2015 références 9104P02 2015P3567 et un modificatif a été établie par acte de Maître HOFFMANN, Notaire à ELANCOURT, le 25/05/2016, publié le 22/06/2016 références 9104P02 2016P4001

Que les biens sis à GRIGNY (91350) 8 avenue Emile Aillaud, cadastré Section AR 122 issue AR 65, 73 97 & 98 ont été acquis, concernant les parcelles d'origine AR 97 & 98 ont été acquises aux termes d'un acte de VENTE/DIVISION établi par Maître COFFIN, Notaire à MONTHLERY (91) en date du 21/04/2010 publié le 19/05/2010 références 2010 P3529 et les parcelles d'origine AR 65 & 75 ont été acquises suivant acte de Maître LECOLLINET, Notaire à PARIS le 31/08/2009 publié au Service de la Publicité Foncière de CORBEIL en date du 21/10/2009 Volume 2009 P 6026.

L'ensemble immobilier ci-dessus désigné a fait l'objet d'un Etat Descriptif de Division et d'un Règlement de Copropriété établi par Maître PROUST, Notaire à PARIS, le 12/11/2010, publié au Service de la Publicité Foncière de CORBEIL le 07/12/2010 Volume 2010 P 8970, modifié le 03/09/2014, publié au Service de la Publicité Foncière de CORBEIL le 24/09/2014 Volume 2014 P 5625, par acte de Maître PROUST, Notaire à PARIS (75) publié le 24/09/2014 références 2014 P 5625, et par acte de Maître HOFFMANN, Notaire à ELANCOURT, le 23/05/2018 publié le 28/05/2018 références 2018 P 3599 avec rectificatif du 25/10/2018 références 2018 D 13107

Certifie également que l'identité des parties, telles que dénommées, lui a été régulièrement justifiée, en particulier par la production du titre de propriété en ce qui concerne la Société propriétaire ainsi que par son K.BIS.

CERTIFICAT DE CONFORMITE :

Le soussigné, Maître Priscillia MIORINI, Avocat au Barreau de d'Essonne, certifie exactement conformes et collationnés les deux exemplaires de la présente attestation établie sur une page et s'ajoutant au 11 pages précédentes

Fait à CORBEIL-ESSONNES, le 15 janvier 2024
Priscillia MIORINI

SELAS AVOCATS ASSOCIES MIORINI

1 rue Féray 91100 CORBEIL-ESSONNES

Tél. 01.60.90.13.13

email@miorini.com

RCS EVRY 500 951 211

IVA Intracommunautaire FR54 509 958 211

ATTESTATION RECTIFICATIVE

Pour les besoins de la Publicité foncière, le soussigné, Maître MIORINI, Avocat au Barreau de l'Essonne, "Résidence le Féray" 4 rue Féray 91100 CORBEIL-ESSONNES - Tél. 01.60.90.13.13 email@miorini.com

Suite à notification de cause de rejet 9104P01 2024/ 0092 suite au dépôt le 16/01/2024 sous le n° 9104P01 2024 D 02162 vol. 2024 S n° 00015 le document suivant:

ORDONNANCE DE LIQUIDATION JUDICIAIRE VALANT SAISIE, du 27/11/2023 SCI CONDORCET/.


CERTIFIE, que le propriétaire du bien est la Société dénommée SCI CONDORCET, Société Civile Immobilière ayant pour SIREN le n° 418 881 959

Que Suite au modificatif de l'Etat Descriptif de Division publié le Vol 2016 P 4001, les lots 2 et 5 n'existent plus; suite à division, réunion, suppression et vente, la SCI CONDORCET n'est plus propriétaire que des lots 139 et 147, issus respectivement des lots 2 et 5.

CERTIFICAT DE CONFORMITE :

Le soussigné, Maître Priscillia MIORINI, Avocat au Barreau de l'Essonne, certifie exactement conformes et collationnés les deux exemplaires de la présente attestation établie sur une page et s'ajoutant au 11 pages précédentes

Fait à CORBEIL-ESSONNES, le 17 janvier 2024
Priscillia MIORINI


SELAS AVOCATS ASSOCIES MIORINI
Société d'Avocats au Barreau de l'ESSONNE
Avocats à la Cour d'Appel de PARIS
Résidence le Féray - 4 rue Féray
91100 CORBEIL-ESSONNES
Tél. 01.60.90.13.13 - email@miorini.com
RCS EVRY 509 953 211
TVA Intracommunautaire FR54 509 958 211

9104P01 2024 D N° 3205 Volume : 9104P01 2024 S N° 23
Publié et enregistré le 23/01/2024 au SPF de CORBEIL 1
Droits : Néant
CSI : 15,00 EUR
TOTAL : 15,00 EUR Reçu : Quinze Euros

DESIGNATION SOUS RESERVE DU PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

Telle qu'elle résulte des énonciations de cette ordonnance.

Les biens sis (sous réserve du Procès Verbal de Description)

LOT I DE LA VENTE :

GRIGNY (91350) 1 rue de l'Avenir ZAC du Centre-Ville Lot Tertiaire 1, cadastré Section AN 163, 167 et 168 ci-après décrit suivant rapport établi le 10/12/2021 :

1/ Bâtiment A : Bâtiment secondaire rectangulaire situé au Sud de l'ensemble immobilier, élevé en rez-de-jardin et 2 étages à usage d'activité de Bureaux :

Lot 139 issu du lot 2 : bâtiment A, au rez-de-parking, un local d'entrepôt en rez-de parking et un emplacement de stationnement intérieur

Et les 363/10000èmes des quotes parts dans la propriété indivise du sol et des parties communes générales

Lot 4 : bâtiment A au 1^{er} étage, un bureau

Et les 86/10000èmes des quotes parts dans la propriété indivise du sol et des parties communes générales

Lot 147 issu du lot 5: bâtiment A, au premier étage, un local bureau

Et les 317/10000èmes des quotes parts dans la propriété indivise du sol et des parties communes générales

Lot 7 : au 2^{ème} étage, Bâtiment A, escalier A et F, un bureau

Et les 79/10000èmes des quotes parts dans la propriété indivise du sol et des parties communes générales

Lot 8 au 2^{ème} étage, Bâtiment A, escalier A et F, un bureau avec terrasse

Et les 381/10000èmes des quotes parts dans la propriété indivise du sol et des parties communes générales

Lot 9 au 2^{ème} étage, Bâtiment A, escalier A et F, un bureau avec terrasse

Et les 236/10000èmes des quotes parts dans la propriété indivise du sol et des parties communes générales

2/ Bâtiment B : Bâtiment principal en forme de L inversé, élevé d'un rez-de-chaussée et de trois étages, le tout à usage de bureaux et d'habitation :

Lot 119 : un parking à l'intérieur

Et les 5/10000èmes des quotes parts dans la propriété indivise du sol et des parties communes générales

3/ Bâtiment C : Bâtiment secondaire situé en infrastructure du bâtiment B, élevé d'un simple rez-de-chaussée à usage de parkings recouvert d'une terrasse végétalisée

Un Etat Descriptif de Division/Règlement de Copropriété a été établie par acte de Maître DALLEAU Olivier, Notaire à BONDOUFLE (91), en date du 30/03/2015, publié le 11/06/2015 références 9104P02 2015P3567 et un modificatif a été établie par acte de Maître HOFFMANN, Notaire à ELANCOURT, le 25/05/2016, publié le 22/06/2016 références 9104P02 2016P4001

LOT 2 DE LA VENTE :

GRIGNY (91350) 8 avenue Emile Aillaud, cadastré Section AR 122 issue AR 65, 73 97 & 98 ci-après décrit suivant rapport établi le 09/12/2021 :

Bâtiment A : Lot 27 : Au 2^{ème} étage, un local d'activités,

Représentant les 281/9.835^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales

LOT 3 DE LA VENTE :

GRIGNY (91350) 8 avenue Emile Aillaud, cadastré Section AR 122 issue AR 65, 73 97 & 98 ci-après décrit suivant rapport établi le 09/12/2021 :

Bâtiment A : Lot 28 : Au 2^{ème} étage, un local d'activités,
Représentant les 256/9.835^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales

LOT 4 DE LA VENTE :

GRIGNY (91350) 8 avenue Emile Aillaud, cadastré Section AR 122 issue AR 65, 73 97 & 98 ci-après décrit suivant rapport établi le 09/12/2021 :

Bâtiment B : Lot 104 : Au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, un local d'activités avec mezzanine,
Représentant les 629/9.835^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales

LOT 5 DE LA VENTE :

GRIGNY (91350) 8 avenue Emile Aillaud, cadastré Section AR 122 issue AR 65, 73 97 & 98 ci-après décrit suivant rapport établi le 09/12/2021 :

Bâtiment B : Lot 211 : Emplacement de stationnement extérieur
Représentant les 5/9.835^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales

LOT 6 DE LA VENTE :

GRIGNY (91350) 8 avenue Emile Aillaud, cadastré Section AR 122 issue AR 65, 73 97 & 98 ci-après décrit suivant rapport établi le 09/12/2021 :

Bâtiment B : Lot 216 : Emplacement de stationnement extérieur
Représentant les 5/9.835^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales

LOT 7 DE LA VENTE :

GRIGNY (91350) 8 avenue Emile Aillaud, cadastré Section AR 122 issue AR 65, 73 97 & 98 ci-après décrit suivant rapport établi le 09/12/2021 :

Bâtiment B : Lot 217 : Emplacement de stationnement extérieur
Représentant les 5/9.835^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales

LOT 8 DE LA VENTE :

GRIGNY (91350) 8 avenue Emile Aillaud, cadastré Section AR 122 issue AR 65, 73 97 & 98 ci-après décrit suivant rapport établi le 09/12/2021 :

Bâtiment B : Lot 228 : Emplacement de stationnement extérieur *représentant les 5/9.835^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales*

LOT 9 DE LA VENTE :

GRIGNY (91350) 8 avenue Emile Aillaud, cadastré Section AR 122 issue AR 65, 73 97 & 98 ci-après décrit suivant rapport établi le 09/12/2021 :

Bâtiment B : Lot 230 : Emplacement de stationnement extérieur
Représentant les 5/9.835^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales

LOT 10 DE LA VENTE :

GRIGNY (91350) 8 avenue Emile Aillaud, cadastré Section AR 122 issue AR 65, 73 97 & 98 ci-après décrit suivant rapport établi le 09/12/2021 :

Bâtiment B : Lot 231 : Emplacement de stationnement extérieur
Représentant les 5/9.835^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales

LOT 11 DE LA VENTE :

GRIGNY (91350) 8 avenue Emile Aillaud, cadastré Section AR 122 issue AR 65, 73 97 & 98 ci-après décrit suivant rapport établi le 09/12/2021 :

Bâtiment B : Lot 232 : Emplacement de stationnement extérieur
Représentant les 5/9.835^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales

LOT 12 DE LA VENTE :

GRIGNY (91350) 8 avenue Emile Aillaud, cadastré Section AR 122 issue AR 65, 73 97 & 98 ci-après décrit suivant rapport établi le 09/12/2021 :

Bâtiment B : Lot 235 : Emplacement de stationnement extérieur *représentant les 5/9.835^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales*

LOT 13 DE LA VENTE :

GRIGNY (91350) 8 avenue Emile Aillaud, cadastré Section AR 122 issue AR 65, 73 97 & 98 ci-après décrit suivant rapport établi le 09/12/2021 :

Bâtiment B : Lot 236 : Emplacement de stationnement extérieur
Représentant les 5/9.835^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales

LOT 14 DE LA VENTE :

GRIGNY (91350) 8 avenue Emile Aillaud, cadastré Section AR 122 issue AR 65, 73 97 & 98 ci-après décrit suivant rapport établi le 09/12/2021 :

Bâtiment B : Lot 237 : Emplacement de stationnement extérieur
Représentant les 5/9.835^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales

LOT 15 DE LA VENTE :

GRIGNY (91350) 8 avenue Emile Aillaud, cadastré Section AR 122 issue AR 65, 73 97 & 98 ci-après décrit suivant rapport établi le 09/12/2021 :

Bâtiment B : Lot 245 : Emplacement de stationnement extérieur
Représentant les 5/9.835^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales

LOT 16 DE LA VENTE :

GRIGNY (91350) 8 avenue Emile Aillaud, cadastré Section AR 122 issue AR 65, 73 97 & 98 ci-après décrit suivant rapport établi le 09/12/2021 :

Bâtiment B : Lot 246 : Emplacement de stationnement extérieur
Représentant les 5/9.835^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales

LOT 17 DE LA VENTE :

GRIGNY (91350) 8 avenue Emile Aillaud, cadastré Section AR 122 issue AR 65, 73 97 & 98 ci-après décrit suivant rapport établi le 09/12/2021 :

Bâtiment B : Lot 247 : Emplacement de stationnement extérieur
Représentant les 5/9.835^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales

LOT 18 DE LA VENTE :

GRIGNY (91350) 8 avenue Emile Aillaud, cadastré Section AR 122 issue AR 65, 73 97 & 98 ci-après décrit suivant rapport établi le 09/12/2021 :

Bâtiment B : Lot 248 : Emplacement de stationnement extérieur
Représentant les 5/9.835^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales

LOT 19 DE LA VENTE :

GRIGNY (91350) 8 avenue Emile Aillaud, cadastré Section AR 122 issue AR 65, 73 97 & 98 ci-après décrit suivant rapport établi le 09/12/2021 :

Bâtiment B : Lot 250 : Emplacement de stationnement extérieur
Représentant les 5/9.835^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales

LOT 20 DE LA VENTE :

GRIGNY (91350) 8 avenue Emile Aillaud, cadastré Section AR 122 issue AR 65, 73 97 & 98 ci-après décrit suivant rapport établi le 09/12/2021 :

Lot 20 : Au 2^{ème} étage, un local d'activités avec balcon sur rue et terrasse
Représentant les 333/9.835^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales

LOT 21 DE LA VENTE :

GRIGNY (91350) 8 avenue Emile Aillaud, cadastré Section AR 122 issue AR 65, 73 97 & 98 ci-après décrit suivant rapport établi le 09/12/2021 :

Lot 23 : Au 2^{ème} étage, un local d'activités avec balcon sur rue et terrasse
Représentant les 463/9.835^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales

LOT 22 DE LA VENTE :

GRIGNY (91350) 8 avenue Emile Aillaud, cadastré Section AR 122 issue AR 65, 73 97 & 98 ci-après décrit suivant rapport établi le 09/12/2021 :

Lot 30 : Au 2^{ème} étage, un local d'activités,
Représentant les 305/9.835^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales

LOT 23 DE LA VENTE :

GRIGNY (91350) 8 avenue Emile Aillaud, cadastré Section AR 122 issue AR 65, 73 97 & 98 ci-après décrit suivant rapport établi le 09/12/2021 :

Lot 21 Au 2^{ème} étage du bâtiment A, un local d'activités et terrasse,
Représentant les 141/9.835^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales

LOT 24 DE LA VENTE :

GRIGNY (91350) 8 avenue Emile Aillaud, cadastré Section AR 122 issue AR 65, 73 97 & 98 ci-après décrit suivant rapport établi le 09/12/2021 :

Lot 22 Au 2^{ème} étage du bâtiment A, un local d'activités avec balcon sur rue et terrasse,
Représentant les 463/9.835^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales

L'ensemble immobilier (lots 2 à 24) ci-dessus désigné a fait l'objet d'un Etat Descriptif de Division et d'un Règlement de Copropriété établi par Maître PROUST, Notaire à PARIS, le 12/11/2010, publié au Service de la Publicité Foncière de CORBEIL le 07/12/2010 Volume 2010 P 8970, modifié le 03/09/2014, publié au Service de la Publicité Foncière de CORBEIL le 24/09/2014 Volume 2014 P 5625, par acte de Maître PROUST, Notaire à PARIS (75) publié le 24/09/2014 références 2014 P 5625, et par acte de Maître

HOFFMANN, Notaire à ELANCOURT, le 23/05/2018 publié le 28/05/2018 références 2018 P 3599 avec rectificatif du 25/10/2018 références 2018 D 13107

Ainsi au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisance, dépendances, sans aucune exception ni réserve.

Un Procès-Verbal de Description a été établi en date du 0000 par Maître 0000 Huissier de Justice à EPINAY SOUS SENART (91), et les diagnostics ont été établis en date du 0000 par 00000

Ces biens sont la propriété de la Société dénommée **SCI CONDORCET**, Société Civile Immobilière ayant pour SIREN le n° 4188811959 dont le siège social est 8 avenue Emile Aillaud 91350 GRIGNY

ORIGINE DE PROPRIETE

Du Chef de la partie saisie :

Lot 1 de la vente :

Lesdits biens et droits immobilier ont été acquis suivant acte de Maître COFFIN, Notaire à MONTHLERY (91) en date du 23/03/2015, publié le 19/05/2015 références 9104P02 2015P3023

Du Chef de l'Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne :

- Parcelles cadastrées section AN 167 et 168 (Provenant de la division de AN 113 et 154)

AN-113 anciennement cadastré section AN numéros 27, 28, 38, 52, 55, 92, 94 et 102).

- Partie anciennement cadastrée section AN 27, 38, 52, 92 et 94 :

Acquisition de L'ETAT FRANÇAIS suivant acte administratif en date des 25 septembre et 1^{er} octobre 2007 dont une copie authentique a été publiée au 2EME bureau des hypothèques de CORBEIL-ESSONNES, le 5 Octobre 2007, volume 2007P, numéro 6925.

- Partie anciennement cadastrée section AN 102 :

Acquisition de la Commune de GRIGNY suivant acte reçu par Maître Pierre-Antoine RIVOLLIER, Notaire à MONTHLERY (Essonne), en date des 28 Février et 5 Mars 2008, dont une copie authentique a été publiée au 2EME bureau des hypothèques de CORBEIL-ESSONNES, le 9 Avril 2008, volume 2008P, numéro 2459.

- Partie anciennement cadastrée section AN 28 et 55 :

Acquisition du DEPARTEMENT DE L'ESSONNE suivant acte reçu par Maître Olivier COFFIN, Notaire à MONTHLERY (Essonne), en date du 28 Février 2008, dont une copie authentique a été publiée au 2EME bureau des hypothèques de CORBEIL-ESSONNES, le 25 Avril 2008, volume 2008P, numéro 2843.

- Parcelle cadastrée section AN numéro 163 :

Acquisition de L'ETAT FRANÇAIS suivant acte administratif en date des 20 et 29 septembre 2011 dont une copie authentique a été publiée au 2EME bureau des hypothèques de CORBEIL-ESSONNES, le 5 Octobre 2011, volume 2011P, numéro 8184.

Origine antérieure :

L'origine de propriété antérieure est énoncée dans la note demeurée jointe et annexée à l'acte ci-dessus cité

Lot 2 à 24 de la vente :

Les parcelles d'origine AR 97 & 98 ont été acquises aux termes d'un acte de VENTE/DIVISION établi par Maître COFFIN, Notaire à MONTHLERY (91) en date du 21/04/2010 publié le 19/05/2010 références 2010 P3529 et les parcelles d'origine AR 65 & 75 ont été acquises suivant acte de Maître LECOLLINET, Notaire à PARIS le

Du Chef de la Commune de GRIGNY

- Concernant la parcelle cadastrée section AR numéro 97 :

Acquisition suivant acte reçu par Maître BERTRAND, Notaire à CORBEIL-ESSONNES (ESSONNE) le 3 novembre 1997 dont une copie authentique a été publiée au 2ème bureau des hypothèques de CORBEIL-ESSONNES (ESSONNE), le 6 janvier 1998 volume 1998 P, numéro 12.

- Concernant la parcelle cadastrée section AR numéro 98 :

Acte Administratif reçu par la Mairie de GRIGNY en date des 26 juin 1985 et le 9 juillet 1985 dont une copie authentique a été publiée au 2EME bureau des hypothèques de CORBEIL-ESSONNES (ESSONNE), le 10 juillet 1985 volume 6329, numéro 13.

Origine antérieure :

L'origine de propriété antérieure est énoncée dans la note demeurée jointe et annexée à l'acte ci-dessus cité

Maître ANCEL es qualité entend ajouter au cahier des conditions de vente une clause de réserve de propriété conformément à l'article 2373 du Code Civil :

« Les sûretés sur les immeubles sont les privilèges, l'antichrèse et les hypothèques. La propriété de l'immeuble peut également être retenue en garantie ».

Que par ailleurs, pour le cas où, au jour de l'adjudication, les biens désignés au cahier des conditions de vente seraient encore garnis de mobilier, matériel ou autres objets mobiliers, il est précisé que ces biens sont **formellement exclus** de la présente vente.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de cette situation, sans recours contre le vendeur.

VENTE DES ACTIFS IMMOBILIERS DEPENDANT D'UNE LIQUIDATION JUDICIAIRE

Annexe créée par décision de l'AG du CNB du 10-05-2010, Modifiée par l'AG du CNB des 16 et 17-11-2018, DCN n° 2018-002, en attente de publication au J.O.

Chapitre Ier : Dispositions générales

ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles L. 642-18 et suivants et les articles R. 642-22 et suivants du code de commerce.

ARTICLE 2 – ETAT DE L'IMMEUBLE

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant ou le débiteur pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

En vertu des dispositions de l'article 1649 du Code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

ARTICLE 3 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux régulièrement conclus.

L'acquéreur pourra faire annuler les conventions qui auraient été conclues en fraude des règles du droit des entreprises en difficulté.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés au débiteur et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de celui-ci.

ARTICLE 4 – PRÉEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILÉS

Les droits de préemption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

ARTICLE 5 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente.

La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité sera remise au liquidateur à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

ARTICLE 6 – SERVITUDES

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

Chapitre II : Enchères

ARTICLE 7 – RÉCEPTION DES ENCHÈRES

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal de grande instance devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état-civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

ARTICLE 8 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUÉREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur.

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est remise au liquidateur pour être distribuée avec le prix de l'immeuble.

ARTICLE 9 – SURENCHÈRE

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal de grande instance compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée.

La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant.

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

ARTICLE 10 – RÉITÉRATION DES ENCHÈRES

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du poursuivant ou du liquidateur s'il n'est pas poursuivant, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L.322- 12 du Code des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère à compter du jour où la vente est devenue définitive. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de cinq mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées.

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra au liquidateur.

L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

Chapitre III : Vente

ARTICLE 11 – TRANSMISSION DE PROPRIÉTÉ

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption, ou des droits assimilés conformément à la loi.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

ARTICLE 12 – VERSEMENT DU PRIX DE LA VENTE FORCÉE

Au plus tard à l'expiration du délai de trois mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du liquidateur, qui en délivrera reçu.

L'acquéreur sera redevable d'un intérêt au taux légal à compter de l'adjudication définitive.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de trois mois fixés par l'article R. 643-3 du Code de commerce, supportera le coût de l'inscription du privilège du liquidateur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

ARTICLE 13 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES ÉMOLUMENTS

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de la vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuite, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

ARTICLE 14 – DROITS DE MUTATION

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

ARTICLE 15 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUÉREURS

Les co-acquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente forcée.

Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente

ARTICLE 16 – DÉLIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans les deux mois de sa date ou, en cas d'appel, dans les deux mois de l'arrêt confirmatif, de le publier au Service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, et de notifier au poursuivant l'accomplissement de cette formalité, le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués au liquidateur.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du poursuivant pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

ARTICLE 17 – ENTRÉE EN JOUISSANCE

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, entrera en jouissance :

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente sur surenchère.
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues, le tout, sans préjudice pour le liquidateur judiciaire et pour l'adjudicataire qui en tient les droits ès-qualités de solliciter la nullité du bail sur le fondement de l'article L. 631-1, 2°, 3° ou 4° ci-dessous rappelés :

« 2° Tout contrat commutatif dans lequel les obligations du débiteur excèdent notablement celles de l'autre partie

3° Tout paiement, quel qu'en ait été le mode, pour dettes non échues au jour du paiement ;

4° Tout paiement pour dettes échues, fait autrement qu'en espèces, effets de commerce, virements, bordereaux de cession visés par la loi n° 81-1 du 2 janvier 1981 facilitant le crédit aux entreprises ou out autre mode de paiement communément admis dans les relations d'affaires ».

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du débiteur, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

ARTICLE 18 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement d'adjudication.

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement d'adjudication.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du liquidateur et sur présentation du rôle acquitté.

ARTICLE 19 – TITRES DE PROPRIETE

Le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtu de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Le poursuivant n'ayant en sa possession aucun titre antérieur, l'acquéreur n'en pourra exiger aucun, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

ARTICLE 20 – PURGE DES INSCRIPTIONS

La consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège dans les conditions prévues par le Code de commerce en matière de liquidation judiciaire.

L'acquéreur peut alors demander au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander la collocation au liquidateur, au titre des dispositions de l'article 2375, 1° du Code civil.

A défaut, le liquidateur judiciaire doit solliciter la radiation conformément à l'article R. 643-8 du Code de commerce.

ARTICLE 21 – ELECTION DE DOMICILE

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué.

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

Chapitre V : Clauses spécifiques

ARTICLE 22 – IMMEUBLE EN COPROPRIÉTÉ

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

ARTICLE 23 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004.

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

ARTICLE 24 – MISES A PRIX

Outre les conditions et charges ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le Juge Commissaire, soit :

I – Biens sis à GRIGNY (91350) 1 rue de l'Avenir ZAC du Centre-Ville Lot Tertiaire 1, cadastré Section AN 163, 167 et 168,

LOT 1 de la vente : 1.000.000 €
GRIGNY (91350) 1 rue de l'Avenir ZAC du Centre-Ville Lot Tertiaire 1, cadastré Section AN 163, 167 et 168,

II – Biens sis à GRIGNY (91350) 8 avenue Emile Aillaud, cadastré Section AR 122 issue AR 65, 73 97 & 98

Lot 2 de la vente : 220.000 €
GRIGNY (91350) 8 avenue Emile Aillaud, cadastré Section AR 122 issue AR 65, 73 97 & 98 : Bâtiment A : Lot 27 : Au 2^{ème} étage, un local d'activités, *représentant les 281/9.835^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales*

Lot 3 de la vente : 220.000 €
GRIGNY (91350) 8 avenue Emile Aillaud, cadastré Section AR 122 issue AR 65, 73 97 & 98 : Bâtiment A : Lot 28 : Au 2^{ème} étage, un local d'activités, *représentant les 256/9.835^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales*

Lot 4 de la vente : 120.000 €
GRIGNY (91350) 8 avenue Emile Aillaud, cadastré Section AR 122 issue AR 65, 73 97 & 98 : Bâtiment B : Lot 104 : Au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, un local d'activités avec mezzanine, *représentant les 629/9.835^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales*

- Lot 5 de la vente : 2.500 €uro**
Lot 211 : Emplacement de stationnement extérieur *représentant les 5/9.835^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales*
- Lot 6 de la vente : 2.500 €uro**
Lot 216 : Emplacement de stationnement extérieur *représentant les 5/9.835^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales*
- Lot 7 de la vente : 2.500 €uro**
Lot 217 : Emplacement de stationnement extérieur *représentant les 5/9.835^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales*
- Lot 8 de la vente : 2.500 €uro**
Lot 228 : Emplacement de stationnement extérieur *représentant les 5/9.835^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales*
- Lot 9 de la vente : 2.500 €uro**
Lot 230 : Emplacement de stationnement extérieur *représentant les 5/9.835^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales*
- Lot 10 de la vente : 2.500 €uro**
Lot 231 : Emplacement de stationnement extérieur *représentant les 5/9.835^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales*
- Lot 11 de la vente : 2.500 €uro**
Lot 232 : Emplacement de stationnement extérieur *représentant les 5/9.835^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales*
- Lot 12 de la vente : 2.500 €uro**
Lot 235 : Emplacement de stationnement extérieur *représentant les 5/9.835^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales*
- Lot 13 de la vente : 2.500 €uro**
Lot 236 : Emplacement de stationnement extérieur *représentant les 5/9.835^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales*
- Lot 14 de la vente : 2.500 €uro**
Lot 237 : Emplacement de stationnement extérieur *représentant les 5/9.835^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales*
- Lot 15 de la vente : 2.500 €uro**
Lot 245 : Emplacement de stationnement extérieur *représentant les 5/9.835^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales*
- Lot 16 de la vente : 2.500 €uro**
Lot 246 : Emplacement de stationnement extérieur *représentant les 5/9.835^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales*
- Lot 17 de la vente : 2.500 €uro**
Lot 247 : Emplacement de stationnement extérieur *représentant les 5/9.835^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales*
- Lot 18 de la vente : 2.500 €uro**
Lot 248 : Emplacement de stationnement extérieur *représentant les 5/9.835^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales*
- Lot 19 de la vente : 2.500 €uro**
Lot 250 : Emplacement de stationnement extérieur *représentant les 5/9.835^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales*
- Lot 20 de la vente : 550.000 €uro**
Lot 20 : Au 2^{ème} étage, un local d'activités avec balcon sur rue et terrasse, *représentant les 333/9.835^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales*

Lot 21 de la vente : 550.000 Euro

Lot 23 : Au 2^{ème} étage, un local d'activités avec balcon sur rue et terrasse, *représentant les 463/9.835^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales*

Lot 22 de la vente : 130.000 Euro

Lot 30 : Au 2^{ème} étage, un local d'activités, *représentant les 305/9.835^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales*

Lot 23 de la vente : **130.000 Euro**

Lot 21 Au 2^{ème} étage du bâtiment A, un local d'activités et terrasse, *représentant les 141/9.835^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales*

Lot 24 de la vente : **550.000 Euro**

Lot 22 Au 2^{ème} étage du bâtiment A, un local d'activités avec balcon sur rue et terrasse, *représentant les 463/9.835^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales*

Faute d'enchère, la mise à prix pourra immédiatement être baissée d'un quart et de la moitié.

Fait à CORBEIL ESSONNES, le 04 mars 2024

Priscillia MIORINI

Suivent :

- l'état sur publication
- les Procès-verbaux de Description
- Les diagnostics
- Les renseignements d'urbanisme
- le Règlement de Copropriété du lot 1 et son modificatif
- le Règlement de Copropriété du lot 2 et son modificatif

ETAT SUR PUBLICATION
LOTS 1 – 2 SUIVANTS



N° 11194*03
 DIRECTION GÉNÉRALE
 DES FINANCES PUBLIQUES
 Formulaire obligatoire
 Décret n° 55-1350 du 14/10/1955, art. 39



N° 3233-SD
 (01-2013)
 @internet-DGFiP

CADRE RESERVE A L'ADMINISTRATION

N° de la demande : 24 F 98
 Déposée le : 16 JAN 2024
 Références du dossier : 2336

Demande de renseignements ⁽¹⁾
 (pour la période postérieure au 31 décembre 1955)

<input type="checkbox"/> hors formalité	 M AVOCAT ASSOCIES MIORINI Résidence le Féray 4 rue Féray 91100 CORBEIL ESSONNES
<input checked="" type="checkbox"/> sur formalité	
Opération juridique : <u>Ordonnance du juge commissaire autorisant la</u>	
VENTE	
NOS REES : <u>2022.131/NLM.CONDO.1.CET.ANCEL.ESQ</u>	
Service de dépôt : <u>CORBEIL 1</u>	RETOUR PAR MAIL - MERCI
Cadre réservé à l'administration	
Formalité du _____ Vol. _____ N° _____	Adresse courriel ⁽²⁾ : <u>email@miarini.com</u> Téléphone : <u>0160901313</u> A <u>CORBEIL ESSONNES</u> , le- <u>15/01/2024</u> Signature

Demande principale :	_____	=	12 €
Nombre de feuilles cadastrales :	_____		
- nombre de personnes supplémentaires :	_____	x	€ = 0 €
- nombre d'immeubles supplémentaires :	_____	30 x 12	€ = 360 €
Frais de renvoi :	_____		€
<input checked="" type="checkbox"/> règlement joint	<input type="checkbox"/> compte usager	TOTAL =	372,00 €

MODE DE PAIEMENT (cadre réservé à l'administration)

numéraire
 chèque ou C.D.C.
 mandat
 virement
 règlement de compte d'usager _____

QUITTANCE

- Formalités intervenues depuis le 01/01/1956 (ou date de rénovation du cadastre pour les demandes portant uniquement sur des immeubles). - Depuis le	- Date de dépôt de la présente demande (hors formalité). - Date de la formalité énoncée (sur formalité). - Jusqu'au date réception demande inclusivement.
--	--

⁽¹⁾ Demande à souscrire en **DEUX** exemplaires auprès du service de la publicité foncière du lieu de situation des biens pour lesquels les renseignements sont demandés.
⁽²⁾ Identité et adresse postale.
⁽³⁾ Uniquement pour les usagers professionnels.

N°	Personnes physiques : Personnes morales :	Nom Forme juridique ou dénomination	Prénom(s) dans l'ordre de l'état civil Siège social ⁽⁴⁾	Date et lieu de naissance N° SIREN
1				
2				
3				

N°	Commune (arrondissement s'il y a lieu, rue et numéro)	Références cadastrales (préfixe s'il y a lieu, section et numéro)	Numéro de volumétrie	Numéro de lot de copropriété
1	GRIGNY (91350) 1 rue de l'Avenir ZAC du Centre-Ville Lot Tertiaire 1	AN 163 - 167 - 168		2-4-5-7-8-9-119
2	GRIGNY (91350) 8 avenue Emile Aillaud	AR 122 issue de AR 65.		27-28-104-211
3		AR 73-97-98		216-217-228-230
4				231-232-235-236
5				237-245-246-247

CADRE RESERVE A L'ADMINISTRATION

DEMANDE IRREGULIERE

Le dépôt de la présente demande est refusé pour le (ou les) motif(s) suivant(s)

- défaut d'indication de la nature du renseignement demandé (HF / SF) demande non signée et/ou non datée
 insuffisance de la désignation des personnes et/ou des immeubles défaut de paiement
 demande irrégulière en la forme autre : _____

REPONSE DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

Dans le cadre de la présente demande, le service de la publicité foncière certifie ⁽⁵⁾ qu'il n'existe, dans sa documentation

- aucune formalité.
 que les _____ formalités indiquées dans l'état ci-joint.
 que les seules formalités figurant sur les _____ faces de copies de fiches ci-jointes.

le _____,

*Pour le service de la publicité foncière,
le comptable des finances publiques,*

Les dispositions des articles 34, 35 et 36 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés modifiée s'appliquent :
elles garantissent pour les données vous concernant, auprès du service de la publicité foncière, un droit d'accès et un droit de rectification.

⁽⁴⁾ Pour les associations ou syndicats, la date et le lieu de la déclaration ou du dépôt des statuts.

⁽⁵⁾ Dans la limite des cinquante années précédant celle de la demande de renseignements (art. 2449 du Code civil).

N° d'ordre : 44 date de dépôt : 16/06/2016 références d'enlèvement : 9104P02 2016D7010 Date de l'acte : 25/05/2016

nature de l'acte : **RADIATION TOTALE de la formalité initiale du 23/10/2015 Sages : 9104P02 Vol 2015V N° 3925**

N° d'ordre : 45 date de dépôt : 05/07/2018 références d'enlèvement : 9104P02 2018D7982 Date de l'acte : 18/06/2018

nature de l'acte : **RADIATION TOTALE de la formalité initiale du 03/10/2013 Sages : 9104P02 Vol 2013V N° 3506**

N° d'ordre : 46 date de dépôt : 05/07/2018 références d'enlèvement : 9104P02 2018D7983 Date de l'acte : 18/04/2018

nature de l'acte : **RADIATION TOTALE de la formalité initiale du 07/11/2013 Sages : 9104P02 Vol 2013V N° 3948**

N° d'ordre : 36 date de dépôt : 24/04/2023 références d'enlissement : 9104P01 2023V4121 Date de l'acte : 21/04/2023
 nature de l'acte : **RENOUVELLEMENT HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE 2018 V 2168 de la formalité initiale du 06/07/2018 Sages : 9104P02 Vol 2018V N°2168**

FORMALITES REPORTEES

N° d'ordre : 37 date de dépôt : 19/02/2007 références d'enlissement : 9104P02 2007V623 Date de l'acte : 16/02/2007

nature de l'acte : **HYPOTHEQUE LEGALE DU TRESOR**

N° d'ordre : 38 date de dépôt : 28/10/2009 références d'enlissement : 9104P02 2009D11810 Date de l'acte : 02/07/2009

nature de l'acte : **RADIATION TOTALE de la formalité initiale du 19/02/2007 Sages : 9104P02 Vol 2007V N° 623**

N° d'ordre : 39 date de dépôt : 03/10/2013 références d'enlissement : 9104P02 2013V3506 Date de l'acte : 30/09/2013

nature de l'acte : **HYPOTHEQUE LEGALE**

N° d'ordre : 40 date de dépôt : 07/11/2013 références d'enlissement : 9104P02 2013V3948 Date de l'acte : 05/11/2013

nature de l'acte : **HYPOTHEQUE LEGALE**

N° d'ordre : 41 date de dépôt : 23/06/2015 références d'enlissement : 9104P02 2015V2224 Date de l'acte : 12/11/2013

nature de l'acte : **HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE**

N° d'ordre : 42 date de dépôt : 23/10/2015 références d'enlissement : 9104P02 2015V3925 Date de l'acte : 16/10/2015

nature de l'acte : **HYPOTHEQUE LEGALE**

N° d'ordre : 43 date de dépôt : 23/02/2016 références d'enlissement : 9104P02 2016D2269 Date de l'acte : 07/01/2016

nature de l'acte : **RADIATION SIMPLIFIEE TOTALE D'INSCRIPTION de la formalité initiale du 23/06/2015 Sages : 9104P02 Vol 2015V N° 2224**

N° d'ordre : 27	date de dépôt : 17/11/2020	références d'enlissement : 9104P02 2020D14361	Date de l'acte : 10/11/2020
	nature de l'acte : ASSIGNATION - MENTION EN MARGE DE SAISIE de la formalité initiale du 15/09/2020 Sages : 9104P02 Vol 2020S N° 57		
N° d'ordre : 28	date de dépôt : 17/11/2020	références d'enlissement : 9104P02 2020D14362	Date de l'acte : 12/11/2020
	nature de l'acte : DÉNONCIATION - MENTION EN MARGE DE SAISIE de la formalité initiale du 15/09/2020 Sages : 9104P02 Vol 2020S N° 57		
N° d'ordre : 29	date de dépôt : 17/11/2020	références d'enlissement : 9104P02 2020D14363	Date de l'acte : 12/11/2020
	nature de l'acte : DÉNONCIATION - MENTION EN MARGE DE SAISIE de la formalité initiale du 15/09/2020 Sages : 9104P02 Vol 2020S N° 57		
N° d'ordre : 30	date de dépôt : 23/04/2021	références d'enlissement : 9104P02 2021V1343	Date de l'acte : 28/06/2018
	nature de l'acte : RENOUVELLEMENT D'HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE de la formalité initiale du 06/07/2018 Sages : 9104P02 Vol 2018V N° 2166		
N° d'ordre : 31	date de dépôt : 23/04/2021	références d'enlissement : 9104P02 2021V1345	Date de l'acte : 28/06/2018
	nature de l'acte : RENOUVELLEMENT D'HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE de la formalité initiale du 06/07/2018 Sages : 9104P02 Vol 2018V N° 2168		
N° d'ordre : 32	date de dépôt : 09/07/2021	références d'enlissement : 9104P02 2021D9610	Date de l'acte : 19/05/2021
	nature de l'acte : RADIATION DE SAISIE de la formalité initiale du 15/09/2020 Sages : 9104P02 Vol 2020S N° 57		
N° d'ordre : 33	date de dépôt : 27/07/2021	références d'enlissement : 9104P02 2021V2594	Date de l'acte : 26/07/2021
	nature de l'acte : RENOUVELLEMENT de la formalité initiale du 17/08/2018 Sages : 9104P02 Vol 2018V N° 2683		
N° d'ordre : 34	date de dépôt : 23/08/2021	références d'enlissement : 9104P02 2021D11959	
	nature de l'acte : CORRECTION DE FORMALITE du 09/07/2021 Sages : 9104P02 Vol 2021D N° 9610 de la formalité initiale du 15/09/2020 Sages : 9104P02 Vol 2020S N° 57		
N° d'ordre : 35	date de dépôt : 24/04/2023	références d'enlissement : 9104P01 2023V4120	Date de l'acte : 21/04/2023
	nature de l'acte : RENOUVELLEMENT HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE 2018 V 2166 de la formalité initiale du 06/07/2018 Sages : 9104P02 Vol 2018V N° 2166		

N° d'ordre : 18	date de dépôt : 28/05/2018	références d'enlissement : 9104P02 2018P3599	Date de l'acte : 23/05/2018
	nature de l'acte : MODIFICATION D'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET VENTE		
N° d'ordre : 19	date de dépôt : 05/06/2018	références d'enlissement : 9104P02 2018V1766	Date de l'acte : 25/05/2018
	nature de l'acte : HYPOTHEQUE LEGALE DU TRESOR		
N° d'ordre : 20	date de dépôt : 06/07/2018	références d'enlissement : 9104P02 2018V2166	Date de l'acte : 28/06/2018
	nature de l'acte : HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE		
N° d'ordre : 21	date de dépôt : 06/07/2018	références d'enlissement : 9104P02 2018V2168	Date de l'acte : 28/06/2018
	nature de l'acte : HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE		
N° d'ordre : 22	date de dépôt : 17/08/2018	références d'enlissement : 9104P02 2018V2683	Date de l'acte : 19/07/2018
	nature de l'acte : HYPOTHEQUE JUDICIAIRE PROVISOIRE		
N° d'ordre : 23	date de dépôt : 25/10/2018	références d'enlissement : 9104P02 2018D13107	Date de l'acte : 23/08/2018
	nature de l'acte : REPRISE POUR ORDRE DE 2018P3599 de la formalité initiale du 28/05/2018 Sages : 9104P02 Vol 2018P N° 3599		
N° d'ordre : 24	date de dépôt : 08/03/2019	références d'enlissement : 9104P02 2019D3410	Date de l'acte : 28/06/2018
	nature de l'acte : REPRISE POUR ORDRE 2018 D 8045 de la formalité initiale du 06/07/2018 Sages : 9104P02 Vol 2018V N° 2166		
N° d'ordre : 25	date de dépôt : 08/03/2019	références d'enlissement : 9104P02 2019D3412	Date de l'acte : 28/06/2018
	nature de l'acte : REPRISE POUR ORDRE 2018 D 8047 de la formalité initiale du 06/07/2018 Sages : 9104P02 Vol 2018V N° 2168		
N° d'ordre : 26	date de dépôt : 15/09/2020	références d'enlissement : 9104P02 2020S57	Date de l'acte : 24/07/2020
	nature de l'acte : COMMANDEMENT VALANT SAISE		

N° d'ordre : 9	date de dépôt : 05/09/2015	références d'enlèvement : 9104P02 2015V2973	Date de l'acte : 10/07/2015
	nature de l'acte : HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE		
N° d'ordre : 10	date de dépôt : 12/10/2015	références d'enlèvement : 9104P02 2015P6568	Date de l'acte : 09/10/2015
	nature de l'acte : PROCES-VERBAL DU CADASTRE 1219 V		
N° d'ordre : 11	date de dépôt : 19/10/2015	références d'enlèvement : 9104P02 2015D12276	Date de l'acte : 28/09/2015
	nature de l'acte : RADIATION SIMPLIFIEE PARTIELLE D'INSCRIPTION de la formalité initiale du 23/06/2015 Sages : 9104P02 Vol 2015V N° 2224		
N° d'ordre : 12	date de dépôt : 23/10/2015	références d'enlèvement : 9104P02 2015V3925	Date de l'acte : 16/10/2015
	nature de l'acte : HYPOTHEQUE LEGALE		
N° d'ordre : 13	date de dépôt : 23/02/2016	références d'enlèvement : 9104P02 2016D2269	Date de l'acte : 07/01/2016
	nature de l'acte : RADIATION SIMPLIFIEE TOTALE D'INSCRIPTION de la formalité initiale du 23/06/2015 Sages : 9104P02 Vol 2015V N° 2224		
N° d'ordre : 14	date de dépôt : 16/06/2016	références d'enlèvement : 9104P02 2016D7010	Date de l'acte : 25/05/2016
	nature de l'acte : RADIATION TOTALE de la formalité initiale du 23/10/2015 Sages : 9104P02 Vol 2015V N° 3925		
N° d'ordre : 15	date de dépôt : 22/08/2016	références d'enlèvement : 9104P02 2016P4001	Date de l'acte : 20/05/2016
	nature de l'acte : MODIFICATION D'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION & RCP		
N° d'ordre : 16	date de dépôt : 27/06/2017	références d'enlèvement : 9104P02 2017V1795	Date de l'acte : 14/06/2017
	nature de l'acte : HYPOTHEQUE LEGALE		
N° d'ordre : 17	date de dépôt : 08/11/2017	références d'enlèvement : 9104P02 2017V3400	Date de l'acte : 02/11/2017
	nature de l'acte : BORDEREAU RECTIFICATIF VALANT REPRISE PR ORDRE DE 2017V 1795 de la formalité initiale du 27/06/2017 Sages : 9104P02 Vol 2017V N° 1795		

FORMALITES PUBLIEES

N° d'ordre : 1	date de dépôt : 07/12/2010	références d'enlissement : 9104P02 2010P6970	Date de l'acte : 12/11/2010
	nature de l'acte : ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION et REGLEMENT DE COPROPRIETE		
N° d'ordre : 2	date de dépôt : 05/10/2011	références d'enlissement : 9104P02 2011P6184	Date de l'acte : 29/09/2011
	nature de l'acte : VENTE APRES DIVISION DE PARCELLE		
N° d'ordre : 3	date de dépôt : 24/09/2014	références d'enlissement : 9104P02 2014P5625	Date de l'acte : 03/09/2014
	nature de l'acte : MODIFICATION D'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION		
N° d'ordre : 4	date de dépôt : 19/05/2015	références d'enlissement : 9104P02 2015P3023	Date de l'acte : 23/03/2015
	nature de l'acte : DIVISION, VENTE & CONSTITUTION DE SERVITUDES		
N° d'ordre : 5	date de dépôt : 11/06/2015	références d'enlissement : 9104P02 2015P3561	Date de l'acte : 30/03/2015
	nature de l'acte : DEPOT DE PIECES ET CAHIER DES CHARGES DE CONDITION DE VENTE		
N° d'ordre : 6	date de dépôt : 11/06/2015	références d'enlissement : 9104P02 2015P3567	Date de l'acte : 30/03/2015
	nature de l'acte : ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION REGLEMENT DE COPROPRIETE		
N° d'ordre : 7	date de dépôt : 23/06/2015	références d'enlissement : 9104P02 2015V2224	Date de l'acte : 12/11/2013
	nature de l'acte : HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE		
N° d'ordre : 8	date de dépôt : 04/08/2015	références d'enlissement : 9104P02 2015V2952	Date de l'acte : 10/07/2015
	nature de l'acte : HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE		

Date : 17/01/2024

DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS N° 9104P01 2024F98

PERIODE DE CERTIFICATION : du 01/01/1974 au 16/01/2024

IMMEUBLES RETENUS POUR ETABLIR L'ETAT REPONSE

Code	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot	
286	GRIGNY	AN 163		2	(A)
		AN 167 à AN 168		4	(A)
				5	(A)
				7 à 9	(A)
				119	(A)
286	GRIGNY	AR 122		20 à 23	(A)
				27 à 28	(A)
				30	(A)
				104	(A)
				211	(A)
				216 à 217	(A)
				228	(A)
				230 à 232	(A)
				235 à 237	(A)
				245 à 248	(A)
				250	(A)

(A) Délivrance des formalités liées à l'assise de la copropriété



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE**

CORBEIL 1

75-79 RUE FERRY

91107 CORBEIL-ESSONNES

Téléphone : 0160905149

Mél. : spr.corbell1@dgfip.finances.gouv.fr

F

FINANCES PUBLIQUES

Maître MIORINI AVOCATS ASSOCIES

4 RUE FERRY

RESIDENCE LE FERRY

91100 CORBEIL-ESSONNES

Vous trouverez dans la présente transmission :

- > Le récapitulatif des désignations des immeubles et des personnes requises ainsi que celles connues de Fiji pour la délivrance des formalités publiées et reportées.
- > La réponse à votre demande de renseignements.

CERTIFICAT DE DEPOT DU 03/01/2024 AU 16/01/2024

Date et Numéro de dépôt	Nature et Rédacteur de l'acte	Date de l'acte	Créanciers/Vendeurs/Donateurs/Constituants "Prop.Imm./Contre /Débiteurs/Acquéreurs/Donataires/Fiduciaires	Numéro d'archivage Provisoire
16/01/2024 D02162	ORDONNANCE DE LIQUIDATION JUDICIAIRE VALANT SAISIE ADM. TRIBUNAL JUDICIAIRE EVRY	27/11/2023	SCI CONDORCET	9104P01 S00015

Le présent certificat des formalités acceptées au dépôt et en instance d'enregistrement au fichier immobilier sur les immeubles individuellement désignés dans la demande de renseignements est délivré en application de l'article 2457 du code civil.

Dernière page de la réponse à la demande de renseignements qui comporte 43 pages y compris le certificat.

**RELEVÉ DES FORMALITES REPORTEES SUR LES IMMEUBLES
INTERROGES**

Disposition n° 1 de la formalité 9104P02 2018D7982 :

Immeubles		Commune	Volume	Lot
Prop. Imm/Contre	Droits	GRIGNY	AR 122	16 à 19

N° d'ordre : 46	Date de dépôt : 05/07/2018	Référence de dépôt : 9104P02 2018D7983	Date de l'acte : 18/04/2018
Nature de l'acte : RADIATION TOTALE de la formalité initiale du 07/11/2013 Sages : 9104P02 Vol 2013V N° 3948			
Rédacteur : ADM TRESOR PUBLIC SIE CORBEIL / CORBEIL			
Domicile élu :			

Disposition n° 1 de la formalité 9104P02 2018D7983 :

Propriétaire Immeuble / Contre		Date de Naissance ou N° d'identité
Numéro	Désignation des personnes	
1	SCI CONDORCET	418 881 959

Immeubles		Commune	Volume	Lot
Prop. Imm/Contre	Droits	GRIGNY	AR 122	16 à 19

**RELEVÉ DES FORMALITES REPORTEES SUR LES IMMEUBLES
INTERROGES**

Disposition n° 1 de la formalité 9104P02 2016D7010 :

Propriétaire Immeuble / Contre			
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité	
1	SCI CONDORCET	418 881 959	
Immeubles			
Prop.Imm/Contre Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume Lot
	GRIGNY	AN 163 AN 167 à AN 168	1 à 9 11 13 15 à 53 62 à 64 68 à 99 119 à 120 122 à 138

N° d'ordre : 45	Date de dépôt : 05/07/2018	Référence de dépôt : 9104P02 2018D7982	Date de l'acte : 18/06/2018
Nature de l'acte : RADIATION TOTALE de la formalité initiale du 03/10/2013 Sages : 9104P02 Vol 2013V N° 3506			
Rédacteur : ADM TRESOR PUBLIC SIE CORBEIL / CORBEIL			
Domicile élu :			

Disposition n° 1 de la formalité 9104P02 2018D7982 :

Créanciers			
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité	
Propriétaire Immeuble / Contre			
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité	
1	SCI CONDORCET	418 881 959	

**RELEVÉ DES FORMALITÉS REPORTÉES SUR LES IMMEUBLES
INTERROGÉS**

Disposition n° 1 de la formalité 9104P02 2016D2269 :

Immeubles			
Prop. Imm/Contre Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume
	GRIGNY	AR 91 AR 110 à AR 111	6 101 à 102 116 à 119 135 à 138
	GRIGNY	AT 144	102
	GRIGNY	AR 122	7 16 à 23 104 203 211 à 212 216 à 217 228 à 232 235 à 237 245 à 248 250

N° d'ordre : 44	Date de dépôt : 16/06/2016	Référence de dépôt : 9104P02 2016D7010	Date de l'acte : 25/05/2016
Nature de l'acte : RADIATION TOTALE de la formalité initiale du 23/10/2015 Sages : 9104P02 Vol 2015V N° 3925			
Rédacteur : ADM Le Comptable des Finances Publiques / GRIGNY CFF			
Domicile élu :			

Disposition n° 1 de la formalité 9104P02 2016D7010 :

Créanciers	
Numéro	Date de Naissance ou N° d'identité
ETAT TRESOR PUBLIC	

**RELEVÉ DES FORMALITES REPORTEES SUR LES IMMEUBLES
INTERROGES**

Disposition n° 1 de la formalité 9104P02 2015V3925 :

Date extrême d'effet : 16/10/2025

Complément : En vertu de l'article 1929 ter du Code Général des Impôts.

N° d'ordre : 43	Date de dépôt : 23/02/2016	Référence de dépôt : 9104P02 2016D2269	Date de l'acte : 07/01/2016
Nature de l'acte : RADIATION SIMPLIFIEE TOTALE D'INSCRIPTION de la formalité initiale du 23/06/2015 Sages : 9104P02 Vol 2015V N° 2224			
Rédacteur : NOT RINGEISEN / OBERSCHAEFFOLSHEIM			
Domicile élu :			

Disposition n° 1 de la formalité 9104P02 2016D2269 :

Créanciers		
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
	CREANCIER IDENTIFIÉ PAR LE NOTAIRE.	
Propriétaire Immeuble / Contre		
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
[1	SCI CONDORCET	418 881 959

**RELEVÉ DES FORMALITÉS REPORTEES SUR LES IMMEUBLES
INTERROGES**

Disposition n° 1 de la formalité 9104P02 2015V2224 :

Montant Principal : 3.648.649,68 EUR
Date extrême d'effet : 22/06/2025

N° d'ordre : 42 Date de dépôt : 23/10/2015 Référence d'enlèvement : 9104P02 2015V3925 Date de l'acte : 16/10/2015

Nature de l'acte : **HYPOTHEQUE LEGALE**
Rédacteur : ADM GRIGNY TRESORERIE / GRIGNY
Domicile élu : GRIGNY, Au siège du Centre des Finances Publiques.

Disposition n° 1 de la formalité 9104P02 2015V3925 :

Créanciers		Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
			TRESOR PUBLIC	
Propriétaire Immeuble / Contre		Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
		1	SCI CONDORCET	418 881 959
Immeubles				
Prop.Imm/Contré Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
	GRIGNY	AN 163 AN 167 à AN 168		1 à 9 11 13 15 à 53 62 à 64 68 à 99 119 à 120 122 à 138

Montant Principal : 86.146,00 EUR

RELEVÉ DES FORMALITES REPORTEES SUR LES IMMEUBLES INTERROGES

N° d'ordre : 41	Date de dépôt : 23/06/2015	Référence d'enregistrement : 9104P02 2015V2224	Date de l'acte : 12/11/2013
Nature de l'acte : HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE			
Rédacteur : NOT RINGEISEN / OBERSCHAEFFOLSHEIM			
Domicile élu : JUVISY SUR ORGE en l'étude			

Disposition n° 1 de la formalité 9104P02 2015V2224 :

Créanciers		Date de Naissance ou N° d'identité	
Numéro	Désignation des personnes		
	SCHULTEN		
Propriétaire Immeuble / Contre		Date de Naissance ou N° d'identité	
Numéro	Désignation des personnes		
1	SCI CONDORCET		418 881 959
Immeubles			
Prop.Imm/Contre Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume
	GRIGNY	AR 65 AR 73 AR 97 à AR 98	
	GRIGNY	AR 91 AR 110 à AR 111	
	GRIGNY	AT 144	
			Lot
			7 16 à 23 104 203 211 à 212 216 à 217 228 à 232 235 à 237 245 à 248 250
			6 101 à 102 116 à 119 135 à 138
			102

**RELEVÉ DES FORMALITÉS REPORTEES SUR LES IMMEUBLES
INTERROGES**

Disposition n° 1 de la formalité 9104P02 2013V3506 :

Complément : En vertu de l'ART 1929 ter du CGI et AMR du 07/06/2013

N° d'ordre : 40	Date de dépôt : 07/11/2013	Référence d'enlèvement : 9104P02 2013V3948	Date de l'acte : 05/11/2013
Nature de l'acte : HYPOTHEQUE LEGALE			
Rédacteur : ADM CORBEIL SIE / CORBEIL ESSONNES			
Domicile élu : CORBEIL ESSONNES en les bureaux du Service Comptable des Finances Publiques			

Disposition n° 1 de la formalité 9104P02 2013V3948 :

Créanciers			
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité	
	TRESOR PUBLIC		
Propriétaire Immeuble / Contre			
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité	
1	SCI CONDORCET	418 881 959	
Immeubles			
Prop.Imm/Contré	Droits	Commune	Désignation cadastrale
		GRIGNY	AR 65 AR 73 AR 97 à AR 98
			Volume
			Lot
			16 à 19

Montant Principal : 411.003,00 EUR
Date extrême d'effet : 08/11/2023

Complément : en vertu de l'article 1929 ter du CGI et de l'avis de mise en recouvrement du 25/10/2013 n° 13 10 00128

**RELEVÉ DES FORMALITÉS REPORTEES SUR LES IMMEUBLES
INTERROGES**

Disposition n° 1 de la formalité 9104P02 2009D11810 :

Débiteurs		Date de Naissance ou N° d'identité
Numéro	Désignation des personnes	
1	SCI DES BATISSEURS	480 177 005

Immeubles			
Débiteurs	Droits	Commune	Volume
		GRIGNY	
		AR 65	
		AR 73	

N° d'ordre : 39	Date de dépôt : 03/10/2013	Référence d'enlèvement : 9104P02 2013V3506	Date de l'acte : 30/09/2013
Nature de l'acte : HYPOTHEQUE LEGALE			
Rédacteur : ADM CORBEIL SIE / CORBEIL ESSONNES			
Domicile élu : CORBEIL ESSONNES dans les bureaux du SIE			

Disposition n° 1 de la formalité 9104P02 2013V3506 :

Créanciers		Date de Naissance ou N° d'identité
Numéro	Désignation des personnes	
	TRESOR PUBLIC	

Propriétaire Immeuble / Contre		Date de Naissance ou N° d'identité
Numéro	Désignation des personnes	
1	SCI CONDORCET	418 881 959

Immeubles			
Prop.Imm/Contre	Droits	Commune	Volume
		GRIGNY	
		AR 65	
		AR 73	
		AR 97 à AR 98	
			16 à 19

Montant Principal : 246.584,00 EUR
Date extrême d'effet : 03/10/2023

**RELEVÉ DES FORMALITES REPORTEES SUR LES IMMEUBLES
INTERROGES**

N° d'ordre : 37	Date de dépôt : 19/02/2007	Référence d'enlèvement : 9104P02 2007V623	Date de l'acte : 16/02/2007
Nature de l'acte : HYPOTHEQUE LEGALE DU TRESOR			
Rédacteur : ADM CORBEIL TP CORBEIL VILLABE / CORBEIL-ESSONNES CEDEX			
Domicile élu : CORBEIL-ESSONNES A LA TRESORERIE			

Disposition n° 1 de la formalité 9104P02 2007V623 :

Créanciers			
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité	
	TRESOR PUBLIC		
Débiteurs			
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité	
1	SCI DES BATISSEURS	480 177 005	
Immeubles			
Débiteurs	Droits	Commune	Désignation cadastrale
		GRIGNY	AR 65 AR 73
			Volume
			Lot

Montant Principal : 41 114,00 EUR
Date extrême d'effet : 16/02/2017

Complément : En vertu de l'article 1929 ter du C. G. I. et des taxes d'urbanismes émises par le Directeur Départemental de l'Équipement de l'Essonne et rendues exécutoire par le préfet de l'Essonne.

N° d'ordre : 38	Date de dépôt : 26/10/2009	Référence de dépôt : 9104P02 2009D11810	Date de l'acte : 02/07/2009
Nature de l'acte : RADIATION TOTALE de la formalité initiale du 19/02/2007 Sages : 9104P02 Vol 2007V N° 623			
Rédacteur : NOT LECOLLINET CATHERINE / PARIS			
Domicile élu :			

Disposition n° 1 de la formalité 9104P02 2009D11810 :

Créanciers	
Numéro	Désignation des personnes
	CREANCIER IDENTIFIE PAR LE NOTAIRE
	Date de Naissance ou N° d'identité

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1974 AU 02/01/2024

Disposition n° 1 de la formalité 9104P01 2023V4121 :

Propriétaire Immeuble / Contre			
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité	
1	SCI CONDORCET	418 881 959	
Immeubles			
Prop. Imm/Contre Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume
	GRIGNY	AR 122	
			27 à 28 30

Montant Principal : 393.300,00 EUR Accessoires : 78.660,00 EUR
 Date extrême d'effet : 05/05/2027

Complément : Renouvellement de l'Hypothèque conventionnelle prise le 06/07/2018 Volume 2018 V 2168 et de son renouvellement pris le 23/04/2021 Volume 2021 V 1345.

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1974 AU 02/01/2024

Disposition n° 1 de la formalité 9104P01 2023V4120 :

Créanciers	
Numéro	Désignation des personnes
	CAIXA GERAL DE DEPOSITOS
	Date de Naissance ou N° d'identité
Propriétaire Immeuble / Contre	
Numéro	Désignation des personnes
1	SCI CONDORCET
	Date de Naissance ou N° d'identité
	418 881 959

Immeubles				
Prop. Imm/Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume
		GRIGNY	AR 122	
				Lot
				20 à 23
				104
				212
				228 à 229
				231 à 232
				246 à 248

Montant Principal : 1.150.000,00 EUR Accessoires : 230.000,00 EUR

Date extrême d'effet : 05/05/2027

Complément : Renouvellement de l'Hypothèque conventionnelle prise le 06/07/2018 Volume 2018 V 2166 et de son renouvellement pris le 23/04/2021 Volume 2021 V 1343.

Application de l'article 44 du décret du 14/10/1955, inscription prise après dépossession. Propriétaire actuel: S M INVEST (SIREN 888 608 791), pour les lots 212 et 229.

N° d'ordre : 36	Date de dépôt : 24/04/2023	Référence d'enlèvement : 9104P01 2023V4121	Date de l'acte : 21/04/2023
Nature de l'acte : RENOUELEMENT HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE 2018 V 2168 de la formalité initiale du 06/07/2018 Sages : 9104P02 Vol 2018V N° 2168			
Rédacteur : NOT LECONTE / PARIS			
Domicile élu : PARIS en l'étude.			

Disposition n° 1 de la formalité 9104P01 2023V4121 :

Créanciers	
Numéro	Désignation des personnes
	CAIXA GERAL DE DEPOSITOS
	Date de Naissance ou N° d'identité

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1974 AU 02/01/2024

Disposition n° 1 de la formalité 9104P02 2021D11959 : mention du 19/05/2021

Créanciers					
Numéro	Date de Naissance ou N° d'identité				
CAIXA GERAL DE DEPOSITOS					
Propriétaire Immeuble / Contre					
Numéro	Date de Naissance ou N° d'identité				
1	418 881 959				
Immeubles					
Prop. Imm/Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		GRIGNY	AR 122		7 20 à 23 27 à 28 30 104 212 228 à 229 231 à 232 246 à 248

Complément : C'est à tort et par erreur que la formalité publiée le 09/07/2021 sous le numéro de dépôt 2021 D n° 9610 a été publiée comme un radiateur de la saisie publiée le 15/09/2020 Vol 2020 S n° 57, alors qu'il s'agissait simplement d'une suspension des poursuites en raison d'une procédure collective du débiteur.
Mention de jugement d'orientation en date du 19/05/2021 rendue par le Tribunal Judiciaire d'Evry Courcouronnes.
La saisie 2020 S n° 57 conserve donc son caractère de saisie au fichier immobilier.

N° d'ordre : 35	Date de dépôt : 24/04/2023	Référence d'enlèvement : 9104P01 2023V4120	Date de l'acte : 21/04/2023
Nature de l'acte : RENOUELEMENT HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE 2018 V 2166 de la formalité initiale du 06/07/2018 Sages : 9104P02 Vol 2018 N° 2166			
Rédacteur : NOT LECONTE / PARIS			
Domicile élu : PARIS en l'étude			

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1974 AU 02/01/2024

Disposition n° 1 de la formalité 9104P02 2021Y2594 :

Créanciers			
Numéro	Désignation des personnes		Date de Naissance ou N° d'identité
	CENTRE DE FORMATION DE L'ESSONNE		
Propriétaire Immeuble / Contre			
Numéro	Désignation des personnes		Date de Naissance ou N° d'identité
1	SCI CONDORCET		418 881 959
Immeubles			
Prop. Imm/Contré Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume
	GRIGNY	AN 163 AN 167 à AN 168	
			Lot
			4 7 à 9 11 13 15 à 35 41 à 53 62 à 64 68 à 99 119 à 125 129 à 139 147
Montant Principal : 3.713.000,00 EUR			
Date extrême d'effet : 27/07/2024			
N° d'ordre : 34	Date de dépôt : 23/08/2021	Référence de dépôt : 9104P02 2021D11959	
Nature de l'acte :	CORRECTION DE FORMALITE du 09/07/2021 Sages : 9104P02 Vol 2021D N° 9610		
Rédacteur : /	de la formalité initiale du 15/09/2020 Sages : 9104P02 Vol 2020S N° 57		
Domicile élu :			

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1974 AU 02/01/2024

N° d'ordre : 32	Date de dépôt : 09/07/2021	Référence de dépôt : 9104P02 2021D9610	Date de l'acte : 19/05/2021
Nature de l'acte : RADIATION DE SAISIE de la formalité initiale du 15/09/2020 Sages : 9104P02 Vol 2020S N° 57			
Rédacteur : ADM Tribunal Judiciaire / EVRY			
Domicile élu :			

Disposition n° 1 de la formalité 9104P02 2021D9610 :

Créanciers		Date de Naissance ou N° d'identité
Numéro	Désignation des personnes	
	CAIXA GERAL DE DEPOSITOS CGD	
Propriétaire Immeuble / Contre		
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
1	SCI CONDORCET	418 881 959

Immeubles		Volume	Lot
Prop.Imm/Contre	Commune	Désignation cadastrale	
	GRIGNY	AR 122	
			7
			20 à 23
			27 à 28
			30
			104
			212
			228 à 229
			231 à 232
			246 à 248

Complément : Jugement ordonnant la radiation du commandement de payer valant saisie publié 15/09/2020 volume 2020 S 57.

N° d'ordre : 33	Date de dépôt : 27/07/2021	Référence d'enchassement : 9104P02 2021V2594	Date de l'acte : 26/07/2021
Nature de l'acte : RENOUVELLEMENT de la formalité initiale du 17/08/2018 Sages : 9104P02 Vol 2018V N° 2683			
Rédacteur : ME Gilles NOUGARET / MONTLHERY			
Domicile élu : MONTLHERY, au cabinet de Me NOUGARET, avocat en l'étude			

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1974 AU 02/01/2024

Disposition n° 1 de la formalité 9104P02 2021V1343 :

Immeubles			
Prop.Imm/Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale
		GRIGNY	AR 122
			Volume
			Lot
			20 à 23 104 212 228 à 229 231 à 232 246 à 248

Montant Principal : 1.150.000,00 EUR Accessoires : 230.000,00 EUR
Date extrême d'effet : 05/05/2023

N° d'ordre : 31	Date de dépôt : 23/04/2021	Référence d'enlissement : 9104P02 2021V1345	Date de l'acte : 28/06/2018
	Nature de l'acte : RENOUELEMENT D'HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE de la formalité initiale du 06/07/2018 Sages : 9104P02 Vol 2018V N° 2168		
	Rédacteur : NOT ROCHECHOUART-MORTEMART / PARIS		
	Domicile élu : PARIS en l'étude		

Disposition n° 1 de la formalité 9104P02 2021V1345 :

Créanciers			
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité	Date de Naissance ou N° d'identité
	CAIXA GERAL DE DEPOSITOS		
Propriétaire Immeuble / Contre			
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité	Date de Naissance ou N° d'identité
1	SCI CONDORCET	418 881 959	

Immeubles			
Prop.Imm/Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale
		GRIGNY	AR 122
			Volume
			Lot
			27 à 28 30

Montant Principal : 393.300,00 EUR Accessoires : 78.660,00 EUR
Date extrême d'effet : 05/05/2023

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1974 AU 02/01/2024

Disposition n° 1 de la formalité 9104P02 2020D14363 :

Immeubles			
Prop. Imm/Contre Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume
	GRIGNY	AR 122	
			Lot
			7
			20 à 23
			27 à 28
			30
			104
			212
			228 à 229
			231 à 232
			246 à 248

Complément : Dénonciation du commandement aux créanciers inscrits (CAIXA GERAL DE DEPOSITOS - CGD) et assignation à comparaître devant le Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance d'Evry à l'audience d'orientation du Mercredi 06/01/2021.

N° d'ordre : 30	Date de dépôt : 23/04/2021	Référence d'enlèvement : 9104P02 2021V1343	Date de l'acte : 28/06/2018
	Nature de l'acte : 2166	RENOUVELLEMENT D'HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE de la formalité initiale du 06/07/2018 Sages : 9104P02 Vol 2018V N°	
	Rédacteur : NOT ROCHECHOUART-MORTEMART / PARIS		
	Domicile élu : PARIS en l'étude		

Disposition n° 1 de la formalité 9104P02 2021V1343 :

Créanciers			
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité	
	CAIXA GERAL DE DEPOSITOS		
Propriétaire Immeuble / Contre			
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité	
1	SCI CONDORCET	418 881 959	

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1974 AU 02/01/2024

Disposition n° 1 de la formalité 9104P02 2020D14362 :

Immeubles		Commune	Designation cadastrale	Volume	Lot
Prop. Imm/Contre	Droits				
		GRIGNY	AR 122		7 20 à 23 27 à 28 30 104 212 228 à 229 231 à 232 246 à 248

Complément : Dénonciation du commandement aux créanciers inscrits (TRESOR PUBLIC) et assignation à comparaître devant le Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance d'Evry à l'audience d'orientation du Mercredi 06/01/2021.

N° d'ordre : 29	Date de dépôt : 17/11/2020	Référence de dépôt : 9104P02 2020D14363	Date de l'acte : 12/11/2020
Nature de l'acte : DÉNONCIATION - MENTION EN MARGE DE SAISIE de la formalité initiale du 15/09/2020 Sages : 9104P02 Vol 2020S N° 57			
Rédacteur : HUI Frédéric PROUST / PARIS			
Domicile élu : PARIS			

Disposition n° 1 de la formalité 9104P02 2020D14363 :

Créanciers		Date de Naissance ou N° d'identité
Numéro	Désignation des personnes	
	CAIXA GERAL DE DEPOSITOS	
Propriétaire Immeuble / Contre		
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
1	SCI CONDORCET	418 881 959

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1974 AU 02/01/2024

Disposition n° 1 de la formalité 9104P02 2020D14361 :

Propriétaire Immeuble / Contre		Date de Naissance ou N° d'identité
Numéro	Désignation des personnes	418 881 959
1	SCI CONDORCET	
Immeubles		
Prop.Imm/Contré Droits	Commune	Volume
	GRIGNY	AR 122
		Lot
		7
		20 à 23
		27 à 28
		30
		104
		212
		228 à 229
		231 à 232
		246 à 248

Complément : Assignation des débiteurs d'avoir à comparaître devant le Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance d'EVRY à l'audience d'orientation du 06/01/2021.

N° d'ordre : 28	Date de dépôt : 17/11/2020	Référence de dépôt : 9104P02 2020D14362	Date de l'acte : 12/11/2020
Nature de l'acte : DÉNONCIATION - MENTION EN MARGE DE SAISIE de la formalité initiale du 15/09/2020 Sages ; 9104P02 Vol 2020S N° 57			
Rédacteur : HUI Roman LECOMTE / LONGJUMEAU			
Domicile élu : PARIS			

Disposition n° 1 de la formalité 9104P02 2020D14362 :

Créanciers		Date de Naissance ou N° d'identité
Numéro	Désignation des personnes	
	CAIXA GERAL DE DEPOSITOS	
Propriétaire Immeuble / Contre		
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
1	SCI CONDORCET	418 881 959

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1974 AU 02/01/2024

Disposition n° 1 de la formalité 9104P02 2020S57 :

Créanciers		Date de Naissance ou N° d'identité
Numéro	Désignation des personnes	
	CAIXA GERAL DE DEPOSITOS - CGD	
Propriétaire Immeuble / Contre		Date de Naissance ou N° d'identité
Numéro	Désignation des personnes	
1	SCI CONDORCET	418 881 959
Immeubles		
Prop.Imm/Contré	Droits	Commune
		GRIGNY
	Désignation cadastrale	Volume
	AR 122	
		Lot
		7
		20 à 23
		27 à 28
		30
		104
		212
		228 à 229
		231 à 232
		246 à 248

N° d'ordre : 27	Date de dépôt : 17/11/2020	Référence de dépôt : 9104P02 2020D14361	Date de l'acte : 10/11/2020
Nature de l'acte : ASSIGNATION - MENTION EN MARGE DE SAISIE de la formalité initiale du 15/09/2020 Sages : 9104P02 Vol 2020S N° 57			
Rédacteur : HUI Mathilde MANCEAU / LONGJUMEAU			
Domicile élu : PARIS			

Disposition n° 1 de la formalité 9104P02 2020D14361 :

Créanciers		Date de Naissance ou N° d'identité
Numéro	Désignation des personnes	
	CAIXA GERAL DE DEPOSITOS	

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1974 AU 02/01/2024

Disposition n° 1 de la formalité 9104P02 2019D3410 : HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE DU 28/06/2018

Complément : Variabilité du taux.

N° d'ordre : 25	Date de dépôt : 08/03/2019	Référence de dépôt : 9104P02 2019D3412	Date de l'acte : 28/06/2018
Nom de l'acte : REPRISE POUR ORDRE 2018 D 8047 de la formalité initiale du 06/07/2018 Sages : 9104P02 Vol 2018V N° 2168			
Rédacteur : SCP Olivier de ROCHECHOUART-MORTEMART / PARIS			
Domicile élu : PARIS en l'étude			

Disposition n° 1 de la formalité 9104P02 2019D3412 : HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE du 28/06/2018

Créanciers			
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité	
	CAIXA GERAL DE DEPOSITOS.		
Propriétaire Immeuble / Contre			
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité	
1	SCI CONDORCET.	418 881 959	
Immeubles			
Prop.Imm/Contre Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume Lot
	GRIGNY	AR 122	27 à 28 30

Montant Principal : 393.000,00 EUR Accessoires : 78.660,00 EUR Taux d'intérêt : 4,50 %
 Date extrême d'exigibilité : 05/05/2020 Date extrême d'effet : 05/05/2021

Complément : Variabilité du taux.

N° d'ordre : 26	Date de dépôt : 15/09/2020	Référence d'enlèvement : 9104P02 2020S57	Date de l'acte : 24/07/2020
Nom de l'acte : COMMANDEMENT VALANT SAISIE			
Rédacteur : ME BADUFILE / PARIS			
Domicile élu : PARIS			

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1974 AU 02/01/2024

Immeuble Mère		Immeuble Filles									
Commune	Pfx	Sect	Plan	Vol	Lot	Commune	Pfx	Sect	Plan	Vol	Lot
GRIGNY	AR	122									31

Complément : Le lot 31 est intégré aux parties communes.
Les tantièmes sont désormais exprimés en 9835èmes.

N° d'ordre : 24	Date de dépôt : 08/03/2019	Référence de dépôt : 9104P02 2019D3410	Date de l'acte : 28/06/2018
Nature de l'acte : REPRISE POUR ORDRE 2018 D 8045 de la formalité initiale du 06/07/2018 Sages : 9104P02 Vol 2018V N° 2166			
Rédacteur : SCP Olivier de ROCHECHOUART-MORTEMART / PARIS			
Domicile élu : PARIS en l'étude			

Disposition n° 1 de la formalité 9104P02 2019D3410 : HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE DU 28/06/2018

Créanciers		Date de Naissance ou N° d'identité
Numéro	Désignation des personnes	
	CAIXA GERAL DE DEPOSITOS	
Propriétaire Immeuble / Contre		Date de Naissance ou N° d'identité
Numéro	Désignation des personnes	
1	SCI CONDORCET	418 881 959

Immeubles		Volume	Lot
Prop.Imm/Contre Droits	Commune	Désignation cadastrale	
	GRIGNY	AR 122	
			20 à 23
			104
			212
			228 à 229
			231 à 232
			246 à 248

Montant Principal : 1.150.000,00 EUR Accessoires : 230.000,00 EUR Taux d'intérêt : 4,50 %
Date extrême d'exigibilité : 05/05/2020 Date extrême d'effet : 05/05/2021

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1974 AU 02/01/2024

Disposition n° 1 de la formalité 9104P02 2018D13107 : Réunion lots 16 à 19 en lot 26 + division lot 26 en 27 à 31

Immeuble Mère										Immeuble Filles				
Commune	Pfx	Sect	Plan	Vol	Lot	Commune	Pfx	Sect	Plan	Vol	Lot			
GRIGNY	AR	122				GRIGNY	AR	122			26			
				16 à 19										
GRIGNY	AR	122				GRIGNY	AR	122			27 à 31			
				26										

Complément : Le présent immeuble est désormais divisé en 87 lots de 1 à 15, 20 à 25, 27 à 30, 102 à 104, 201 à 259.

Disposition n° 2 de la formalité 9104P02 2018D13107 : Vente lot 31

Disposant, Donateur		Bénéficiaire, Donataire	
Numéro	Désignation des personnes	Numéro	Date de naissance ou N° d'identité
1	SCI CONDORCET		418 881 959
Disposant, Donateur		Bénéficiaire, Donataire	
Numéro	Désignation des personnes	Numéro	Date de naissance ou N° d'identité
2	SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS A GRIGNY AV EMILE AILLAUD ET RUE DES BATISSEURS		

Immeubles			
Bénéficiaires	Droits	Désignation cadastrale	Volume
2	TP	AR 122	31

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

Prix / évaluation : 1,00 EUR

Disposition n° 3 de la formalité 9104P02 2018D13107 : Le lot 31 est intégré aux parties communes.

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1974 AU 02/01/2024

N° d'ordre : 22	Date de dépôt : 17/08/2018	Référence d'enlèvement : 9104P02 2018V2683	Date de l'acte : 19/07/2018
Nature de l'acte : HYPOTHEQUE JUDICIAIRE PROVISOIRE			
Rédacteur : ADM JEX DU TGI / EVRY			
Domicile élu : MONTLHERY, au cabinet de Me NOUGARET, avocat			

Disposition n° 1 de la formalité 9104P02 2018V2683 :

Créanciers		Designation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
		CENTRE DE FORMATION DE L'ESSONNE	
Propriétaire Immeuble / Contre			
Numéro	Designation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité	
1	SCI CONDORGET	418 881 959	
Immeubles			
Prop.Imm/Contre Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume
	GRIGNY	AN 163 AN 167 à AN 168	
			Lot
			4
			7 à 9
			11
			13
			15 à 35
			41 à 53
			62 à 64
			68 à 99
			119 à 125
			129 à 139
			147

Montant Principal : 3.713.000,00 EUR
Date extrême d'effet : 17/08/2021

Complément : inscription prise en vertu d'une ordonnance du TGI d'Evry en date du 19/07/2018

N° d'ordre : 23	Date de dépôt : 25/10/2018	Référence de dépôt : 9104P02 2018D13107	Date de l'acte : 23/08/2018
Nature de l'acte : REPRISE POUR ORDRE DE 2018P3599 de la formalité initiale du 28/05/2018 Sages : 9104P02 Vol 2018P N° 3599			
Rédacteur : NOT HOFFMANN / ELANCOURT			

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1974 AU 02/01/2024

Disposition n° 1 de la formalité 9104P02 2018V1766 :

Créanciers	
Numéro	Date de Naissance ou N° d'identité
Désignation des personnes	
TRESOR PUBLIC	
Propriétaire Immeuble / Contre	
Numéro	Date de Naissance ou N° d'identité
1	418 881 959
SCI CONDORCET	

Immeubles			
Prop.Imm/Contre Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume
	GRIGNY	AR 122	
			Lot
			27 à 28
			30

Montant Principal : 277.185,00 EUR
Date extrême d'effet : 01/06/2028

N° d'ordre : 20	Date de dépôt : 06/07/2018	Référence d'empiasement : 9104P02 2018V2166	Date de l'acte : 28/06/2018
Nature de l'acte : HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE			
Rédacteur : NOT Olivier de ROCHECHOUART-MORTEMART / PARIS			

FORMALITE EN ATTENTE

Conformément aux dispositions du 2 de l'article 41 du décret du 14 octobre 1955, il vous appartient de déposer une nouvelle demande de renseignements pour connaître le sort des formalités révélées en attente et non régularisées.

N° d'ordre : 21	Date de dépôt : 06/07/2018	Référence d'empiasement : 9104P02 2018V2168	Date de l'acte : 28/06/2018
Nature de l'acte : HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE			
Rédacteur : NOT Olivier de ROCHECHOUART-MORTEMART / PARIS			

FORMALITE EN ATTENTE

Conformément aux dispositions du 2 de l'article 41 du décret du 14 octobre 1955, il vous appartient de déposer une nouvelle demande de renseignements pour connaître le sort des formalités révélées en attente et non régularisées.

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1974 AU 02/01/2024

Disposition n° 1 de la formalité 9104P02 2017V3400 : Hypothèque Légale du Trésor du 14/06/2017

Immeubles			Lot
Prop. Imm/Contre Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume
	GRIGNY	AN 163 AN 167 à AN 168	4 7 à 9 11 13 15 à 35 41 à 53 62 à 64 68 à 99 119 à 125 129 à 138

Montant Principal : 29.465,87 EUR
Date extrême d'effet : 14/06/2027

Complément : Rectification de l'assise de copropriété.

N° d'ordre : 18	Date de dépôt : 28/05/2018	Référence d'enlèvement : 9104P02 2018P3599	Date de l'acte : 23/05/2018
	Nature de l'acte : MODIFICATION D'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET VENTE		
	Rédacteur : NOT HOFFMANN / ELANCOURT		

FORMALITE EN ATTENTE

Conformément aux dispositions du 2 de l'article 41 du décret du 14 octobre 1955, il vous appartient de déposer une nouvelle demande de renseignements pour connaître le sort des formalités révélées en attente et non régularisées.

N° d'ordre : 19	Date de dépôt : 05/06/2018	Référence d'enlèvement : 9104P02 2018V1766	Date de l'acte : 25/05/2018
	Nature de l'acte : HYPOTHEQUE LEGALE DU TRESOR		
	Rédacteur : ADM CORBEIL SIE / CORBEIL-ESSONNES		
	Domicile élu : CORBEIL-ESSONNES en les bureaux du SIE		

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1974 AU 02/01/2024

N° d'ordre : 16	Date de dépôt : 27/06/2017	Référence d'enlissement : 9104P02 2017V1795	Date de l'acte : 14/06/2017
Nature de l'acte : HYPOTHEQUE LEGALE			
Rédacteur : ADM GRIGNY TRESORERIE / GRIGNY			

FORMALITE EN ATTENTE

Conformément aux dispositions du 2 de l'article 41 du décret du 14 octobre 1955, il vous appartient de déposer une nouvelle demande de renseignements pour connaître le sort des formalités révélées en attente et non régularisées.

N° d'ordre : 17	Date de dépôt : 08/11/2017	Référence d'enlissement : 9104P02 2017V3400	Date de l'acte : 02/11/2017
Nature de l'acte : BORDEREAU RECTIFICATIF VALANT REPRISE PR ORDRE DE 2017V 1795 de la formalité initiale du 27/06/2017 Sages : 9104P02 Vol 2017V N° 1795.			
Rédacteur : ADM GRIGNY TRESORERIE / GRIGNY			
Domicile élu : GRIGNY dans les bureaux du centre des finances publiques de Grigny			

Disposition n° 1 de la formalité 9104P02 2017V3400 : Hypothèque Légale du Trésor du 14/06/2017

Créanciers		
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
	TRESOR PUBLIC	
Propriétaire Immeuble / Contre		
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
1	SCI CONDORCET	418 881 959

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1974 AU 02/01/2024

Disposition n° 2 de la formalité 9104P02 2016P4001 : MODIFICATIF D'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION PARTIE 1

Disposants		Date de Naissance ou N° d'identité
Numéro	Désignation des Personnes	
1	SCI CONDORCET	418 881 959

Immeubles		
Commune	Désignation Cadastrale	Volume
GRIGNY	AN 163	
	AN 167 à AN 168	
		Lot
		1 à 9 11 13 15 à 17

Complément : Changement de désignation des lots 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 13, 15, 16 et 17.

Disposition n° 3 de la formalité 9104P02 2016P4001 : MODIFICATION D'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION PARTIE 2

Disposants		Date de Naissance ou N° d'identité
Numéro	Désignation des Personnes	
1	SCI CONDORCET	418 881 959

Immeubles		
Commune	Désignation Cadastrale	Volume
GRIGNY	AN 163	
	AN 167 à AN 168	
		Lot
		139 146 à 148

Complément : Division du lot 2 en 4 lots numérotés de 139 à 142
 Division du lot 5 en 2 lots numérotés 143 et 144
 Réunion des lots 3 et 141 en lot 146
 Réunion des lots 6 et 144 en lot 148.
 Suppression des lots 140 et 142 incorporées aux parties communes.
 Création du lot 145 issu des parties communes.
 Réunion des lots 143 et 145 en lot 147.
 Les tantièmes généraux demeurent inchangés.

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1974 AU 02/01/2024

Immeuble Mère		Immeuble Filles									
Commune	Pfx	Sect	Plan	Vol	Lot	Commune	Pfx	Sect	Plan	Vol	Lot
GRIGNY		AN	163	2		GRIGNY		AN	163		139 à 142
		AN	167 à 168					AN	167 à 168		
GRIGNY		AN	163	141	3	GRIGNY		AN	163		146
		AN	167 à 168					AN	167 à 168		
GRIGNY		AN	163	5		GRIGNY		AN	163		143 à 144
		AN	167 à 168					AN	167 à 168		
GRIGNY		AN	163	144	6	GRIGNY		AN	163		148
		AN	167 à 168					AN	167 à 168		
GRIGNY		AN	163	143		GRIGNY		AN	163		147
		AN	167 à 168					AN	167 à 168		
GRIGNY		AN	163	145		GRIGNY		AN	163		147
		AN	167 à 168					AN	167 à 168		
GRIGNY		AN	163	140		GRIGNY		AN	163		147
		AN	167 à 168					AN	167 à 168		
GRIGNY		AN	163	142		GRIGNY		AN	163		147
		AN	167 à 168					AN	167 à 168		

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1974 AU 02/01/2024

Disposition n° 1 de la formalité 9104P02 2016D7010 :

Propriétaire Immeuble / Contre		Date de Naissance ou N° d'identité
Numéro	Désignation des personnes	418 881 959
1	SCI CONDORCET	

Immeubles			
Prop.Imm/Contre Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume
	GRIGNY	AN 163 AN 167 à AN 168	
			1 à 9 11 13 15 à 53 62 à 64 68 à 99 119 à 120 122 à 138

N° d'ordre : 15	Date de dépôt : 22/06/2016	Référence d'enlèvement : 9104P02 2016P4001	Date de l'acte : 20/05/2016
	Nature de l'acte : MODIFICATION D'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION & RCP		
	Rédacteur : NOT HOFFMANN / ELANCOURT		

Disposition n° 1 de la formalité 9104P02 2016P4001 : DIVISION/ SUPPRESSION ET REUNION DE LOTS

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1974 AU 02/01/2024

Disposition n° 1 de la formalité 9104P02 2016D2269 :

Immeubles		Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
Prop. Imm/Contre	Droits	GRIGNY	AR 91 AR 110 à AR 111		6 101 à 102 116 à 119 135 à 138
		GRIGNY	AT 144		102
		GRIGNY	AR 122		7 16 à 23 104 203 211 à 212 216 à 217 228 à 232 235 à 237 245 à 248 250

N° d'ordre : 14	Date de dépôt : 16/06/2016	Référence de dépôt : 9104P02 2016D7010	Date de l'acte : 25/05/2016
Nature de l'acte : RADIATION TOTALE de la formalité initiale du 23/10/2015 Sages : 9104P02 Vol 2015V N° 3925			
Rédacteur : ADM Le Comptable des Finances Publiques / GRIGNY CFP			
Domicile élu :			

Disposition n° 1 de la formalité 9104P02 2016D7010 :

Créanciers		Date de Naissance ou N° d'identité
Numéro	Désignation des personnes	
	ETAT TRESOR PUBLIC	

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1974 AU 02/01/2024

Disposition n° 1 de la formalité 9104P02 2015V3925 :

Propriétaire Immeuble / Contre		Date de Naissance ou N° d'identité
Numéro	Désignation des personnes	418 881 959
1	SCI CONDORCET	
Immeubles		
Prop-Imm/Contre Droits	Commune	Désignation cadastrale
	GRIGNY	AN 163 AN 167 à AN 168
		Volume
		Lot
		1 à 9 11 13 15 à 53 62 à 64 68 à 99 119 à 120 122 à 138

Montant Principal : 86.146,00 EUR
Date extrême d'effet : 16/10/2025

Complément : En vertu de l'article 1929 ter du Code Général des Impôts.

N° d'ordre : 13	Date de dépôt : 23/02/2016	Référence de dépôt : 9104P02 2016D2269	Date de l'acte : 07/01/2016
	Nature de l'acte : RADIATION SIMPLIFIEE TOTALE D'INSCRIPTION de la formalité initiale du 23/06/2015 Sages : 9104P02 Vol 2015V N° 2224		
	Rédacteur : NOT RINGEISEN / OBERSCHAEFFOL-SHEIM		
	Domicile élu :		

Disposition n° 1 de la formalité 9104P02 2016D2269 :

Créanciers		Date de Naissance ou N° d'identité
Numéro	Désignation des personnes	
	CREANCIER IDENTIFIE PAR LE NOTAIRE	
Propriétaire Immeuble / Contre		
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
1	SCI CONDORCET	418 881 959

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1974 AU 02/01/2024

N° d'ordre : 11	Date de dépôt : 19/10/2015	Référence de dépôt : 9104P02 2015D12276	Date de l'acte : 28/09/2015
Nature de l'acte : RADIATION SIMPLIFIEE PARTIELLE D'INSCRIPTION de la formalité initiale du 23/06/2015 Sages : 9104P02 Vol 2015V N° 2224			
Rédacteur : NOT Claude RINGEISEN / OBERSCHAEFFOLSHEIM			
Domicile élu :			

Disposition n° 1 de la formalité 9104P02 2015D12276 : Réduction de gage

Créanciers			
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité	
	KAI SCHULTEN		
Propriétaire Immeuble / Contre			
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité	
1	SCI CONDORCET	418 881 959	
Immeubles			
Prop.Imm/Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale
		GRIGNY	AR 122
			Volume
			Lot
			20 à 23-
			104
			212
			228 à 229
			231 à 232
			246 à 248

N° d'ordre : 12	Date de dépôt : 23/10/2015	Référence d'enlissement : 9104P02 2015V3925	Date de l'acte : 16/10/2015
Nature de l'acte : HYPOTHEQUE LEGALE			
Rédacteur : ADM GRIGNY TRESORERIE / GRIGNY			
Domicile élu : GRIGNY. Au siège du Centre des Finances Publiques.			

Disposition n° 1 de la formalité 9104P02 2015V3925 :

Créanciers	
Numéro	Désignation des personnes
	TRESOR PUBLIC

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1974 AU 02/01/2024

Disposition n° 1 de la formalité 9104P02 2015V2973 :

Propriétaire Immeuble / Contre		Date de Naissance ou N° d'identité		
Numéro	418 881 959			
Designation des personnes				
1 SCI CONDORCET				
Immeubles				
Prop. Imm/Contre Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
	GRIGNY	AR 65 AR 73 AR 97 à AR 98		20 à 23 104 212 228 à 229 231 à 232 246 à 248

Montant Principal : 800.000,00 EUR Accessoires : 160.000,00 EUR Taux d'intérêt : 4,018 %
 Date extrême d'exigibilité : 10/07/2016 Date extrême d'effet : 10/07/2021

Complément : taux variable.

N° d'ordre : 10	Date de dépôt : 12/10/2015	Référence d'enlèvement : 9104P02 2015P6568	Date de l'acte : 08/10/2015
Nature de l'acte : PROCES-VERBAL DU CADASTRE 1219 V			
Rédacteur : ADM CORBEIL CADASTRE / CORBEIL-ESSONNES			

Disposition n° 1 de la formalité 9104P02 2015P6568 : Réunion de parcelles

Immeuble Mère		Immeuble Filles			
Commune	Pfx	Sect	Plan	Vol	Lot
GRIGNY		AR	65		
		AR	73		
		AR	97 à 98		
				GRIGNY	
				AR	122

Complément : Suite à la réunion des parcelles AR 65 AR 73 AR 97 AR 98 la copropriété est cadastrée AR 122

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1974 AU 02/01/2024

Disposition n° 1 de la formalité 9104P02 2015V2952 :

Créanciers

Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
	CAIXA GERAL DE DEPOSITOS	
Propriétaire Immeuble / Contre		
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
1	SCI CONDORCET	418 881 959

Immeubles

Prop.Imm/Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		GRIGNY	AR 65		20 à 23
			AR 73		104
			AR 97 à AR 98		212
					228 à 229
					231 à 232
					246 à 248

Montant Principal : 350.000,00 EUR Accessoires : 70.000,00 EUR Taux d'intérêt : 3,95 %
 Date extrême d'exigibilité : 10/07/2025 Date extrême d'effet : 10/07/2026

N° d'ordre : 9	Date de dépôt : 05/08/2015	Référence d'enlèvement : 9104P02 2015V2973	Date de l'acte : 10/07/2015
Nature de l'acte : HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE			
Rédacteur : NOT DE ROCHECHOUART-MORTEMART / PARIS			
Domicile élu : PARIS en l'étude			

Disposition n° 1 de la formalité 9104P02 2015V2973 :

Créanciers

Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
	CAIXA GERAL DE DEPOSITOS	

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1974 AU 02/01/2024

Disposition n° 1 de la formalité 9104P02 2015V2224 :

Immeubles						
Prop. Imm/Contré	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot	
		GRIGNY	AR 65 AR 73 AR 97 à AR 98		7 16 à 23 104 203 211 à 212 216 à 217 228 à 232 235 à 237 245 à 248 250	
		GRIGNY	AR 91 AR 110 à AR 111		6 101 à 102 116 à 119 135 à 138	
		GRIGNY	AT 144		102	

Montant Principal : 3.648.649,68 EUR
Date extrême d'effet : 22/06/2025

N° d'ordre : 8	Date de dépôt : 04/08/2015	Référence d'enlèvement : 9104P02 2015V2952	Date de l'acte : 10/07/2015
Nature de l'acte : HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE			
Rédacteur : NOT DE ROCHECHOUART-MORTEMART / PARIS			
Domicile élu : PARIS en l'étude			

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1974 AU 02/01/2024

Disposition n° 1 de la formalité 9104P02 2015P3567 :

Disposants		Date de Naissance ou N° d'identité
Numéro	Désignation des Personnes	418 881 959
1	SCI CONDORCET	

Immeubles		Volume	Lot
Commune	Désignation Cadastrale		
GRIGNY	AN 163		
	AN 167 à AN 168		
GRIGNY	AN 163		
	AN 167 à AN 168		1 à 138

Complément : Immeuble divisé en 138 lots numérotés de n° 1 à n° 138. Tantièmes généraux exprimés en 10 000èmes.

N° d'ordre : 7	Date de dépôt : 23/06/2015	Référence d'enlissement : 9104P02 2015V2224	Date de l'acte : 12/11/2013
Nature de l'acte : HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE			
Rédacteur : NOT RINGEISEN / OBERSCHAEFFOLSHEIM			
Domicile élu : JUVISY SUR ORGE en l'étude			

Disposition n° 1 de la formalité 9104P02 2015V2224 :

Créanciers		Date de Naissance ou N° d'identité
Numéro	Désignation des personnes	
	SCHULTEN	

Propriétaire Immeuble / Contre		Date de Naissance ou N° d'identité
Numéro	Désignation des personnes	418 881 959
1	SCI CONDORCET	

RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1974 AU 02/01/2024

Disposition n° 4 de la formalité 9104P02 2015P3023 : Servitude de passage de gaines de fluides et canalisations

Propriétaires		Date de naissance ou N° d'identité
Numéro	Désignation des personnes	
2	SCI CONDORCET	418 881 959

Immeubles					
Propriétaires	Fonds	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
1	FS	GRIGNY	AN 169		
2	FD	GRIGNY	AN 168		

FD : Fonds dominant FS : Fonds servant SD : Servitude réciproque

Prix / évaluation : 150,00 EUR
 Cette formalité est une charge : oui

N° d'ordre : 5	Date de dépôt : 11/06/2015	Référence d'enlèvement : 9104P02 2015P3561	Date de l'acte : 30/03/2015
Nature de l'acte : DEPOT DE PIECES ET CAHIER DES CHARGES DE CONDITION DE VENTE			
Rédacteur : NOT DALLEAU OLIVIER / BONDOUFLE			

Disposition n° 1 de la formalité 9104P02 2015P3561 :

Disposants		Date de Naissance ou N° d'identité
Numéro	Désignation des Personnes	
1	SCI CONDORCET	418.881.959

Immeubles		
Commune	Désignation Cadastreale	Volume
GRIGNY	AN 163 AN 167 à AN 168	Lot

Complément : Dépot de pièces du programme de construction envisagée et cahier des charges des conditions générales des ventes.

N° d'ordre : 6	Date de dépôt : 11/06/2015	Référence d'enlèvement : 9104P02 2015P3567	Date de l'acte : 30/03/2015
Nature de l'acte : ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION REGLEMENT DE COPROPRIETE			
Rédacteur : NOT DALLEAU OLIVIER / BONDOUFLE			

RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1974 AU 02/01/2024

Disposition n° 2 de la formalité 9104P02 2015P3023 : VENTE

Immeubles			
Bénéficiaires	Droits Commune	Désignation cadastrale	Volume Lot
2	TP GRIGNY	AN 163 AN 167 à AN 168	

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

Prix / évaluation : 464.790,71 EUR

Disposition n° 3 de la formalité 9104P02 2015P3023 : Servitude de passage

Propriétaires			
Numéro	Désignation des personnes		Date de naissance ou N° d'identité
1	AGENCE FONCIERE ET TECHNIQUE DE LA REGION PARISIENNE		642 036 941
2	SCI CONDORCET		418 881 959

Immeubles

Propriétaires	Fonds Commune	Désignation cadastrale	Volume Lot
1	FS GRIGNY	AN 169	
2	FD GRIGNY	AN 168	

FD : Fonds dominant FS : Fonds servant SD : Servitude réciproque

Prix / évaluation : 150,00 EUR
 Cette formalité est une charge : oui

Disposition n° 4 de la formalité 9104P02 2015P3023 : Servitude de passage de gaines de fluides et canalisations

Propriétaires			
Numéro	Désignation des personnes		Date de naissance ou N° d'identité
1	AGENCE FONCIERE ET TECHNIQUE DE LA REGION PARISIENNE		642 036 941

RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1974 AU 02/01/2024

Disposition n° 2 de la formalité 9104P02 2014P5625 : Modification de l'EDD

Disposants		Date de Naissance ou N° d'identité	
1	SCI CONDORCET	418 881 959	

Immeubles		Volume		Lot	
Commune	Désignation Cadastrale				
GRIGNY	AR 65				
	AR 73				
	AR 97 à AR 98				103 à 104

Complément : Suppression du lot 101 pour former les lots 103 et 104. Tantômes inchangés.

N° d'ordre : 4	Date de dépôt : 19/05/2015	Référence d'entassement : 9104P02 2015P3023	Date de l'acte : 23/03/2015
Nature de l'acte : DIVISION, VENTE & CONSTITUTION DE SERVITUDES			
Rédacteur : NOT COFFIN / MONTLHERY			

Disposition n° 1 de la formalité 9104P02 2015P3023 : Division de parcelle - DA N° 1181 V

Immeuble Mère		Immeuble Filles	
Commune	Pfx	Commune	Pfx
GRIGNY	AN 154	GRIGNY	AN 165 à 169

Disposition n° 2 de la formalité 9104P02 2015P3023 : VENTE

Disposant, Donateur		Date de naissance ou N° d'identité	
1	AGENCE FONCIERE ET TECHNIQUE DE LA REGION PARISIENNE	642 036 941	

Bénéficiaire, Donataire		Date de naissance ou N° d'identité	
2	SCI CONDORCET	418 881 959	

RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1974 AU 02/01/2024

Disposition n° 2 de la formalité 9104P02 2011P8184 : Vente des 20 et 29/09/2011

Disposant, Donateur		Date de naissance ou N° d'identité
Numéro	Désignation des personnes	
2	ETAT FRANCAIS	
Bénéficiaire, Donataire		Date de naissance ou N° d'identité
Numéro	Désignation des personnes	642 036 941
1	AGENCE FONCIERE ET TECHNIQUE DE LA REGION PARISIENNE	
Immeubles		
Bénéficiaires	Droits	Commune
1	TP	GRIGNY
	Désignation cadastrale	Volume
	.AN 163	Lot

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

Prix / évaluation : 110,15 EUR

N° d'ordre : 3	Date de dépôt : 24/09/2014	Référence d'enlissement : 9104P02 2014P5625	Date de l'acte : 03/09/2014
Nature de l'acte : MODIFICATION D'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION			
Rédacteur : NOT PROUST / PARIS			

Disposition n° 1 de la formalité 9104P02 2014P5625 : Division

Immeuble Père		Immeuble Fille			
Commune	Pfx	Sect	Plan	Vol	Lot
GRIGNY		AR	65		
		AR	73		
		AR	97 à 98		
				101	
					103 à 104

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1974 AU 02/01/2024

N° d'ordre : 1	Date de dépôt : 07/12/2010	Référence d'enlèvement : 9104P02 2010P8970	Date de l'acte : 12/11/2010
Nature de l'acte : ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION et REGLEMENT DE COPROPRIETE			
Rédacteur : NOT LECOLLINET CATHERINE / PARIS			

Disposition n° 1 de la formalité 9104P02 2010P8970 :

Disposants			
Numéro	Désignation des Personnes	Date de Naissance ou N° d'identité	
1	SCI CONDORCET	418 881 959	
Immeubles			
Commune	Désignation Cadastrale	Volume	Lot
GRIGNY	AR 65		
	AR 73		
	AR 97 à AR 98		
GRIGNY	AR 65		
	AR 73		
	AR 97 à AR 98		
			1 à 25
			101 à 102
			201 à 259

Complément : Division de lots numérotés n° 1 à 25, 101 et 102, 201 à 259, quote-parts exprimées en 10 000èmes

N° d'ordre : 2	Date de dépôt : 05/10/2011	Référence d'enlèvement : 9104P02 2011P8184	Date de l'acte : 29/09/2011
Nature de l'acte : VENTE APRES DIVISION DE PARCELLE			
Rédacteur : ADM DNID / SAINT MAURICE (94)			

Disposition n° 1 de la formalité 9104P02 2011P8184 : Division de parcelle DA N°11 79 S

Immeuble Mère							
Commune	Pfx	Sect	Plan	Vol	Lot	Commune	Immeuble Filles
GRIGNY	AN	93				GRIGNY	
						AN	163 à 164



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

F

FINANCES PUBLIQUES

**DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE
CORBEIL 1**

**Demande de renseignements n° 9104P01 2024F98
déposée le 16/01/2024, par Maître MIORINI AVOCATS ASSOCIES**

Réf. dossier : SAISIE & ACTE CPLT/SCI CONDORC

CERTIFICAT

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

- Pour la période de publication du 01/01/1974 au 02/01/2024 (date de mise à jour fichier)
[x] Il n'existe aucune formalité au fichier immobilier non informatisé,
[x] Il n'existe que les 46 formalités indiquées dans l'état réponse ci-joint,
- Le certificat de dépôt pour la période comprise entre la date de mise à jour du fichier immobilier informatisé et la date de dépôt de la demande :
du 03/01/2024 au 16/01/2024 (date de dépôt de la demande)
[x] Il n'existe qu'1 formalité indiquée au registre des dépôts concernant les immeubles requis.

A CORBEIL 1, le 17/01/2024

Pour le Service de la Publicité Foncière,
Le comptable des finances publiques,
Catherine LE THUAUT

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

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

PROCES-VERBAUX DE DESCRIPTION

Lots 1 - 2 & Suivants



Éric MARTINEZ
Manon LONGUEVILLE

Commissaires de Justice Associés

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

3Bis-5 Rue Jean Jaurès
91860 EPINAY-SOUS-SENART
Tél : 01.69.49.65.49
constat@cdjustitia.fr



COMMISSAIRES DE JUSTICE

SAS CD JUSTITIA

E.MARTINEZ
M.LONGUEVILLE

Huissiers de Justice Associés

Office d'Epinau-Sous-Sénart

5, rue Jean Jaurès

91880 EPINAY-SOUS-SENART

Tél : 01.69.49.65.49

Fax : 01.69.49.65.40

accueil@cd-justitia.fr

www.cd-justitia.fr



Compte bancaire

IBAN : FR76 3000 4016 2100 0107 6713 472

BIC ADRESSE SWIFT : BNPAFRPPXXX

**ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE
EXPEDITION**

COUT ACTE	
EMOLUMENT R444-3	400,56
TRANSPORT	7,67
VACATIONS	1339,20
<hr/>	
HT	1566,03
TVA 20,00 %	313,21
<hr/>	
TTC	1879,24



PROCES VERBAL DE CONSTAT

DOSSIER 804557

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE ET LE CINQ FEVRIER

A LA REQUETE DE :

Maitre Christophe ANCEL – Mandataire Judiciaire au Redressement et à la Liquidation Judiciaire des entreprises près le Tribunal de Commerce d'EVRY COURCOURONNES domicilié 9, boulevard de l'Europe, immeuble « Delta » 91050 EVRY CEDEX, agissant en qualité de liquidateur de la SCI CONDORCET Société Civile Immobilière ayant comme numéro SIREN 41 888 11 959 dont le siège social est 8, avenue Emile Aillaud 91350 GRIGNY.

Ayant pour Avocat Maitre Michel MIORINI, Avocat au Barreau de l'Essonne représentant la SELAS Avocats Associés MIORINI domiciliée 4, rue Feray – Résidence « Le Feray » 91100 CORBEIL ESSONNES.

Et au cabinet duquel pourront être notifiés tous actes relatifs, offres réelles ou toutes significations à la présente procédure.

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

*J'ai, **Éric MARTINEZ**, Commissaire de Justice associé auprès de la SAS CD JUSTITIA, en résidence à EPINAY-SOUS-SENART (Essonne), 3 bis-5 rue Jean Jaurès, soussigné,*

AGISSANT EN VERTU :

D'une ordonnance réputée contradictoire en premier ressort rendue par le Juge Commissaire du Tribunal Judiciaire d'EVRY en date du 27 novembre 2023.

Des dispositions des articles R 311-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Me suis transporté ce jour mois et an que dessus sur la commune de 91350 GRIGNY 8, avenue Emile Aillaud, à l'effet de dresser le Procès-Verbal descriptif des biens immobiliers ci-après désignés et appartenant à :

SCI CONDORCET Société Civile Immobilière dont le siège social est 8, avenue Emile Aillaud 91350 GRIGNY.

Dont le requérant se propose de poursuivre la vente judiciaire.

Là étant, avec le concours de :

- La société SMART-SUPPLY, représentée par Monsieur Jean Marie SOLINAS dont le siège social est 3 rue Paul Vaillant Couturier 18400 SAINT-FLORENT-SUR-CHER.

- Monsieur Rémy COMBROUSE, serrurier société OPBS domicilié 11 rue Benjamin FRANKLIN 77000 LA ROCHETTE

Et en la présence de Monsieur DESTOUCHES gérant de la SCI CONDORCET.

Les opérations de description ont débuté à 09h00 pour se terminer à 19h00.

I. DESIGNATION GENERALE :

91350 GRIGNY - 8, avenue Emile Aillaud cadastré section AR numéro 122 issue AR 65, 73, 97 et 98

1. Présentation du bien :

Au 8, avenue Emile AILLAUD :

- **Bâtiment A :**

Lot 27 : au deuxième étage, un local d'activité représentant les deux cent quatre-vingt-un /neuf mille huit cent trente cinquième (281/9835^{ème}) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot 28 : au deuxième étage, un local d'activité représentant les deux cent cinquante-six/neuf mille huit cent trente cinquième (256/9835^{ème}) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot 30 : au deuxième étage, un local d'activité avec balcon sur rue représentant les trois cent cinq /neuf mille huit cent trente cinquième (305/9835^{ème}) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot 20 (devenu 32) : au deuxième étage, un local d'activité avec balcon sur rue et terrasse représentant les trois cent trente-trois/neuf mille huit cent trente cinquième (333/9835^{ème}) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot 23 : au deuxième étage, un local d'activité avec balcon sur rue et terrasse représentant les

quatre cent soixante-trois/neuf mille huit cent trente cinquième (463/9835^{ème}) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot 21 (devenu 34) : au deuxième étage, un local d'activité avec terrasse représentant les cent quarante et un /neuf mille huit cent trente cinquième (141/9835^{ème}) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot 22 : au deuxième étage du bâtiment A, un local d'activités avec balcon sur rue et terrasse, représentant les quatre cent soixante-trois/neuf mille huit cent trente cinquième (463/9835^{ème}) de la propriété du sol et des parties communes générales.

2. Origine de Propriété :

8 AVENUE EMILE AILLAUD 91350 GRIGNY

Parcelles cadastrées section AR numéro 65 et 73 : Ces parcelles appartiennent à la SCI CONDORCET pour les avoir acquises de la SCI DES BATISSEURS aux termes d'un acte reçu par Maître Catherine LECOLLINET, Notaire à Paris en date du 30 août 2008.

Parcelles cadastrées section AR numéro 97 et 98 : Ces parcelles appartiennent à la SCI CONDORCET pour les avoir acquises de la Commune de GRIGNY, aux termes d'un acte reçu par Maître Thibaut COFFIN, Notaire à MONTLHERY le 21 avril 2010.

3. Conditions d'occupation :

Seuls les lots 20, 21, 22 et 23 sont occupés.

Les lots 27 et 28 sont inoccupés.

Les lots 30 sont inoccupés.

4. Situation géographique :

On accède au centre – ville de GRIGNY par la route de Corbeil située à environ 1 km.

Le centre-ville, la mairie et la poste sont accessibles par la route de Corbeil passant au droit de l'ensemble immobilier et dessert le centre-ville de Grigny par un service de bus.

Le tout se trouve à environ un kilomètre.

Une école maternelle est présente à proximité.

Le collège Pablo Neruda est situé à 500 mètres à pied à proximité également du commissariat de police, annexe de la ville.

L'accès à l'autoroute A6 dans les deux sens Paris et Lyon se situe à environ un kilomètre et demi et est commandé par la départementale D 310 passant à proximité de l'ensemble immobilier.

II- DESCRIPTION DETAILLEE :

Bâtiment principal deuxième étage lots 20, 21, 22 et 23 :

Lot 20 (devenu 32)

Lot 21 (devenu 34)

Lot 22

Lot 23

L'accès est commun aux lots 20 et 21 (32 et 34).

Face à la cage d'ascenseur, une grande porte, encadrement aluminium, intérieur vitré permet d'accéder dans un grand espace d'accueil desservant à droite les lots 20 et 21 (32 et 34) et à gauche les lots 22 et 23.

Accueil :

Sol : moquette et plinthes en plastique recouvertes de moquette.

Parois murales et plafond : plâtre peint.

Cette pièce est équipée de :

2 grandes portes d'accès.

A droite se trouve différentes télécommandes d'ouverture et de fermeture ainsi qu'un thermostat.

Bureau situé à droite en entrant :

5 spots.

Au-dessus des 2 portes : 2 spots.

Face à l'entrée : 2 grandes baies vitrées où des spots sont présents au-dessus de chacune.

Ces 2 baies vitrées donnent accès sur le balcon extérieur.

Un chauffage.

Passée une demi-cloison dans la continuité : zone faisant office de coin repos – cuisine :

Sol : moquette et plinthes.

Murs et plafond : plâtre peint.

Cette pièce est équipée de :

Une grande table pourvue de 5 éclairages situés au-dessus.

Un radiateur (une climatisation réversible de marque MITSUBISHI).

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs.

Un ensemble de points lumineux situés devant la baie vitrée.

Devant cet espace, il est permis d'accéder à une cuisine :

Sol : carrelage et plinthes faïencées.

Parois murales et plafond : plâtre peint.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication.

Une paillasse en inox alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie.

A droite : un plan de travail.

Au-dessous 2 tiroirs, 1 placard et 1 machine à laver la vaisselle.

Au-dessus : 3 placards et 1 four intégré.

A droite : un espace pouvant recevoir un grand réfrigérateur – congélateur.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs.

4 spots.

Une grille d'aération de type VMC.

Passé l'espace détente se trouve la salle de réunion :

Sol : moquette et plinthes.

Parois murales et plafond : plâtre peint.

Cette pièce est équipée de :

2 grandes portes vitrées avec à droite un bloc climatisation réversible de marque MITSUBISHI.

1 autre bloc de climatisation au fond de la pièce.

1 ensemble de prises électriques, interrupteurs.

En plafond 9 spots recevant chacun 3 spots soit 27 spots.

1 équipement BOSE pour sonorisation avec un projecteur de marque EPSON.

2 portes fenêtres donnant sur le balcon rue des bâtisseurs.

Balcon (identique à celui du lot 30) :

On accède à ce balcon par les 2 portes fenêtres situées en extrémité donnant sur la rue des bâtisseurs.

Bureau 1 (face à l'espace détente) :

Sol : moquette et plinthes.

Parois murales et plafond : plâtre peint.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication vitrée en état correct.

2 vitres verticales sur toute la hauteur.

Une porte fenêtre donnant sur le balcon extérieur.

Un bloc de climatisation réversible de marque MITSUBISHI.

5 blocs de 3 spots soit 15 spots.

Une porte de communication d'avec un deuxième bureau accessible par le couloir de manière

indépendante.

Sol : moquette et plinthes.

Parois murales et plafond : plâtre peint.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication vitrée indépendante depuis le couloir où une porte en bois donne dans le bureau précédent.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs, téléphone, prises informatiques.

Un bloc de climatisation réversible.

Une porte fenêtre permet d'accéder sur un balcon.

A gauche de la grande baie vitrée l'espace d'accueil se poursuit avec le couloir de distribution :

Sol : moquette et plinthes.

Parois murales et plafond : plâtre peint, en état.

Le couloir se poursuit sur l'ensemble des lots 21 (devenu 34) 22 et 23 pour desservir l'ensemble des bureaux s'y trouvant.

Au centre se trouve un espace cloisonné en cercle recevant un espace commun pourvu d'un lustre avec 10 spots.

Dans cet espace circulaire se trouvent un bureau, une imprimante et du mobilier mutualisé.

En partie haute : présence d'une couverture de forme circulaire pourvue sur un demi-cercle de points lumineux composés de spots.

Ce couloir est équipé de :

Une climatisation de marque MISTUBISHI.

Deux interrupteurs.

Lot 21 (devenu lot 34) - bureau occupé par le gérant de la SCI :

Sol : moquette et plinthes, en état.

Parois murales et plafond : plâtre peint.

Cette pièce est équipée de :

Une baie vitrée recevant une porte vitrée au centre permettant l'accès au bureau.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs, téléphone, télévision en état.

Deux grandes baies vitrées donnant sur un balcon.

Une porte fenêtre donnant sur un balcon.

Un bloc de climatisation de marque MISTUBISHI.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs, téléphone, prises internet.

Autre bureau :

Sol : moquette et plinthes, en état.

Parois murales et plafond : plâtre peint.

Cette pièce est équipée de :

Une grande porte vitrée transparente avec un bloc de chauffage MITSUBISHI située entre 2 portes fenêtres donnant sur un balcon.

9 blocs de 3 spots.

2 portes fenêtres.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs, téléphone, prises internet.

Un système audio.

Une enceinte BOSE.

Une porte de communication permettant d'accéder au bureau suivant.

Bureau suivant :

Sol : moquette et plinthes, en état.

Parois murales et plafond : plâtre peint.

Cette pièce est équipée de :

Une porte vitrée permettant l'accès.

2 vitres latérales ajourant depuis le couloir.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs, téléphone, prises internet.

8 blocs de 3 spots.

Une porte de communication permet d'accéder au bureau précédent.

Un bloc de climatisation réversible de marque MITSUBISHI.

Une porte fenêtre encadrement aluminium, intérieur vitré double vitrage donnant sur le balcon.

Autre bureau (dans la continuité comprenant 2 espaces) :

Premier espace :

Sol : moquette et plinthes, en état.

Parois murales et plafond : plâtre peint.

Cette pièce est équipée de :

Une grande porte vitrée.

6 blocs de 3 spots.

Un bloc de climatisation réversible de marque MITSUBISHI.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs, téléphone, prises internet.

Un système audio.

Une enceinte BOSE.

Une porte fenêtre encadrement aluminium, intérieur vitré permettant d'accéder sur le balcon.

Ce bureau est cloisonné sur la quasi-totalité.

Une ouverture permet de communiquer directement avec le bureau situé à côté.

Deuxième espace :

Sol : moquette et plinthes, en état.

Parois murales et plafond : plâtre peint.

Cette pièce est équipée de :

Une porte vitrée permettant d'accéder directement depuis l'espace commun.

6 points lumineux composés de 3 spots chacun.

1 bloc de climatisation réversible de marque MISTUBISHI.

2 portes fenêtres permettent d'accéder sur le balcon encadrement aluminium, intérieur vitré double vitrage.

Une cloison existe mais permet une libre communication entre les 2 espaces.

Sanitaires :

Sol : dalles PVC.

Parois murales : doublage.

Plafond : plâtre peint.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication.

4 spots.

Une grille d'aération de type VMC.

Une porte de communication depuis le couloir.

Deux vasques verticales chacune alimentées en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur.

Deux cabinets d'aisance :

Pour les deux, le sol est recouvert des mêmes dalles.

Les plinthes et les parois murales sont recouvertes des mêmes dalles.

Les plafonds sont en plâtre peint.

Chaque cabinet d'aisance comprend :

Une porte de communication.

Un cabinet d'aisance.

Un interrupteur.

Un spot.

Une grille d'aération de type VMC.

Grand bureau :

Sol : moquette et plinthes, en état.

Parois murales et plafond : plâtre peint.

Verticalement et horizontalement présence d'IPN en soutènement.

Cette pièce est équipée de :

Une cloison vitrée recevant 5 panneaux + 1 panneau recevant la porte de communication vitrée.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs, téléphone, prises internet.

Un thermostat.

Deux blocs de climatisation réversible de marque MITSUBISHI.

10 lustres.

3 portes fenêtres encadrement aluminium intérieur vitré permettant d'accéder sur un balcon extérieur. Un petit espace partiellement cloisonné faisant office de local archives (du même acabit que le reste).

Une ampoule en extrémité de sucre en plafond.

Dans le sens du retour sur toute la longueur, un open – space :

Sol : moquette et plinthes, en état.

Parois murales et plafond : plâtre peint.

Cette pièce est équipée de :

Depuis la zone située à gauche de l'accueil :

Une baie vitrée composée de 2 panneaux.

Une entrée pourvue d'une porte vitrée.

Une deuxième entrée pourvue d'une autre porte vitrée.

Une troisième entrée au fond pourvue d'une porte vitrée.

En extrémité deux portes permettent d'accéder pour celle de droite dans un escalier faisant office d'issue de secours.

Pour celle de gauche, la porte permet d'accéder dans un petit local archives.

Côté façade et côté parking : une série de 6 fenêtres avec au-dessous 5 blocs de chauffage de climatisation réversible de marque MITSUBISHI.

Les fenêtres sont en aluminium, double vitrage.

37 points lumineux composés de 3 spots.

Une armoire contenant à l'intérieur compteur LINKY et disjoncteurs.

Face aux sanitaires précédemment décrits se trouvent d'autres sanitaires :

Sol : dalles PVC.

Parois murales : doublage.

Plafond : plâtre peint.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication.

4 spots.

Une grille d'aération de type VMC.

Une porte de communication depuis le couloir.

Deux vasques verticales chacune alimentées en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur.

Deux cabinets d'aisance :

Pour les deux, le sol est recouvert des mêmes dalles.

Les plinthes et les parois murales sont recouvertes des mêmes dalles.

Les plafonds sont en plâtre peint.

Chaque cabinet d'aisance comprend :

Une porte de communication.

Un cabinet d'aisance.

Un interrupteur.

Un spot.

Terrasse extérieure :

Cette terrasse extérieure court jusqu'à l'extrémité droite à savoir le bureau à gauche de la salle de réception et court jusque sous le côté gauche jusqu'à la cloison du mur constituant le lot numéro 22.

Seul le lot 21 bénéficie donc de cette terrasse.

Sol : lattes synthétiques.

Parois murales : bardages.

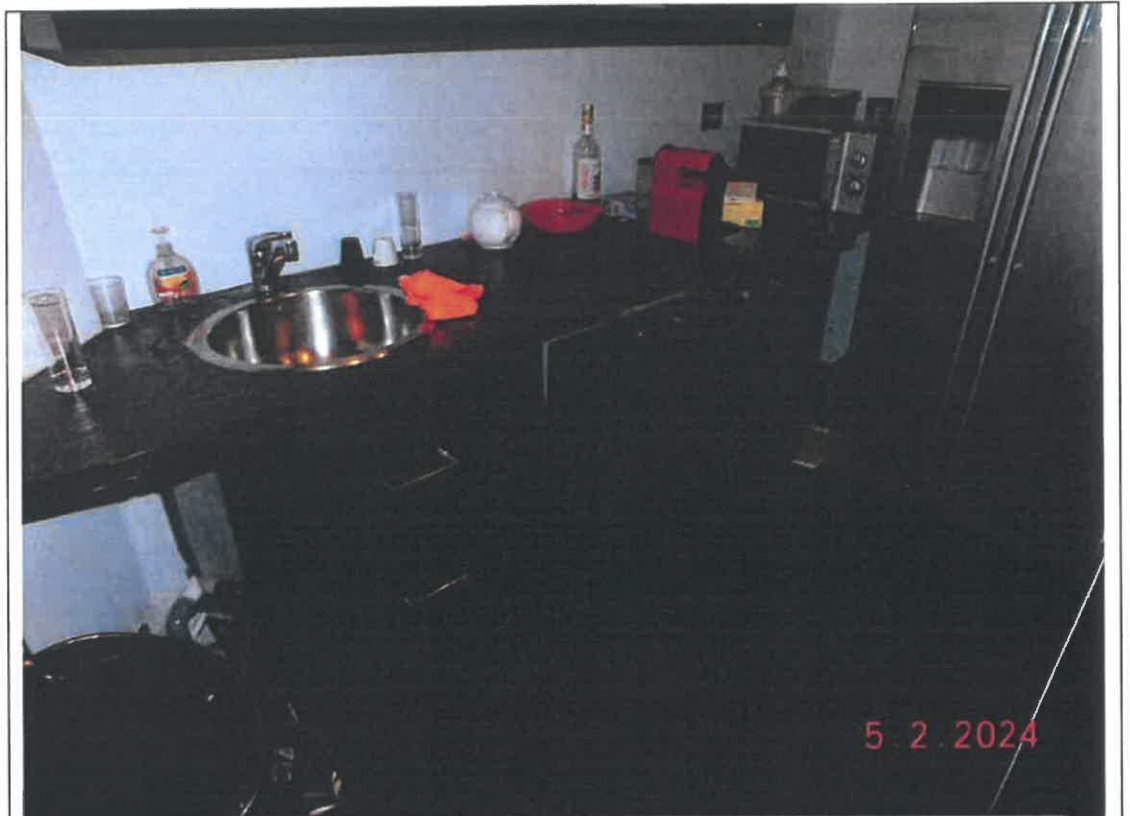
Sur la totalité des lots 22 et 23 donnant sur l'avenue, le balcon est le même.





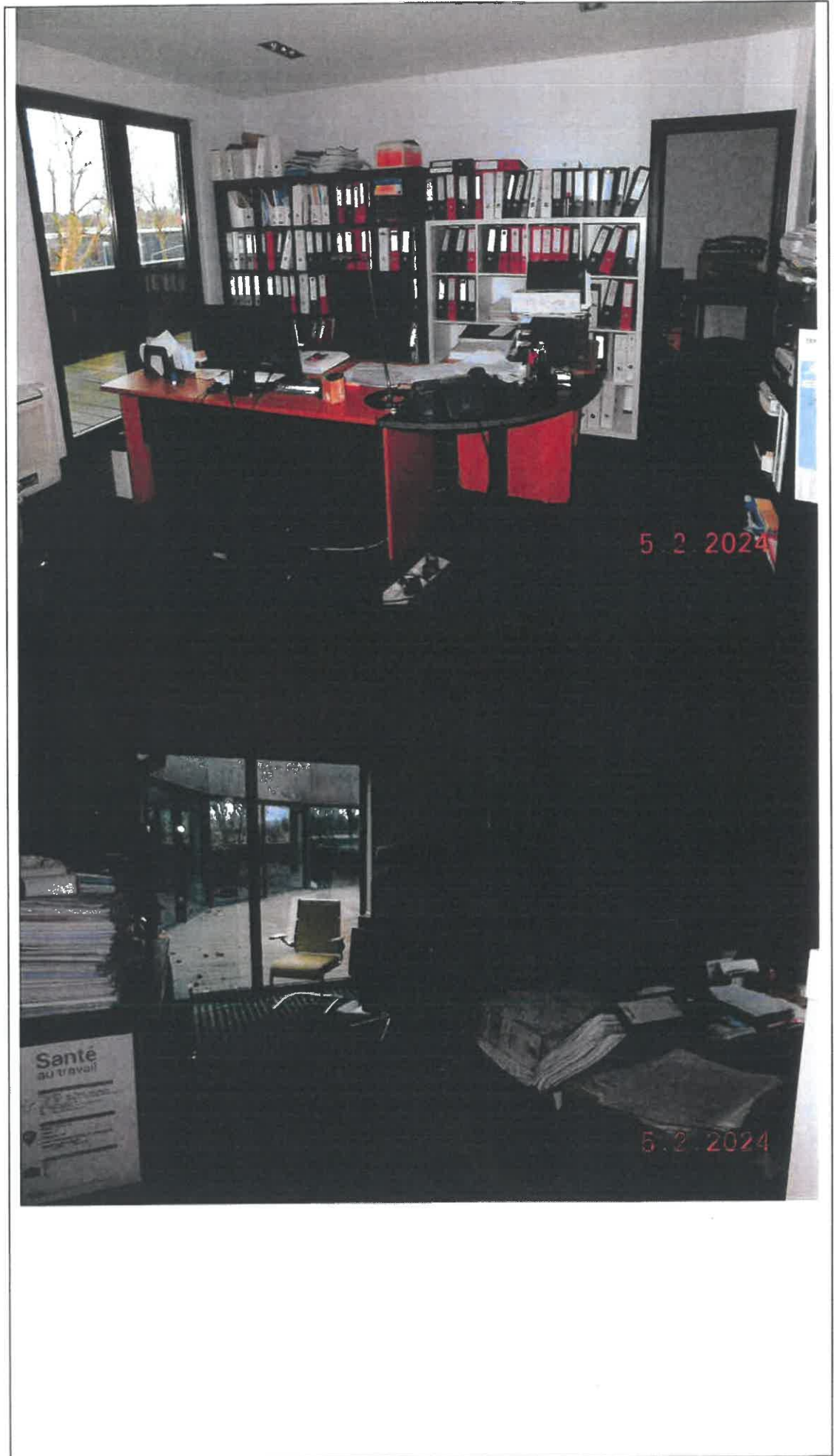














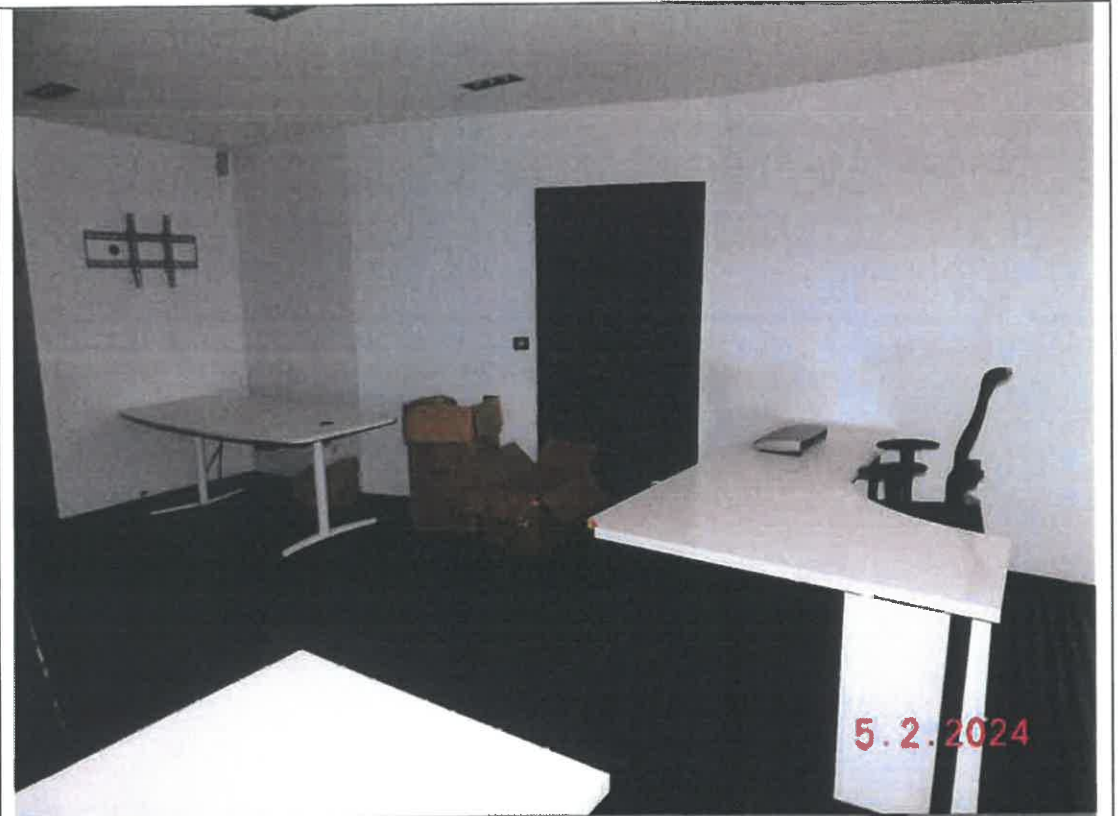


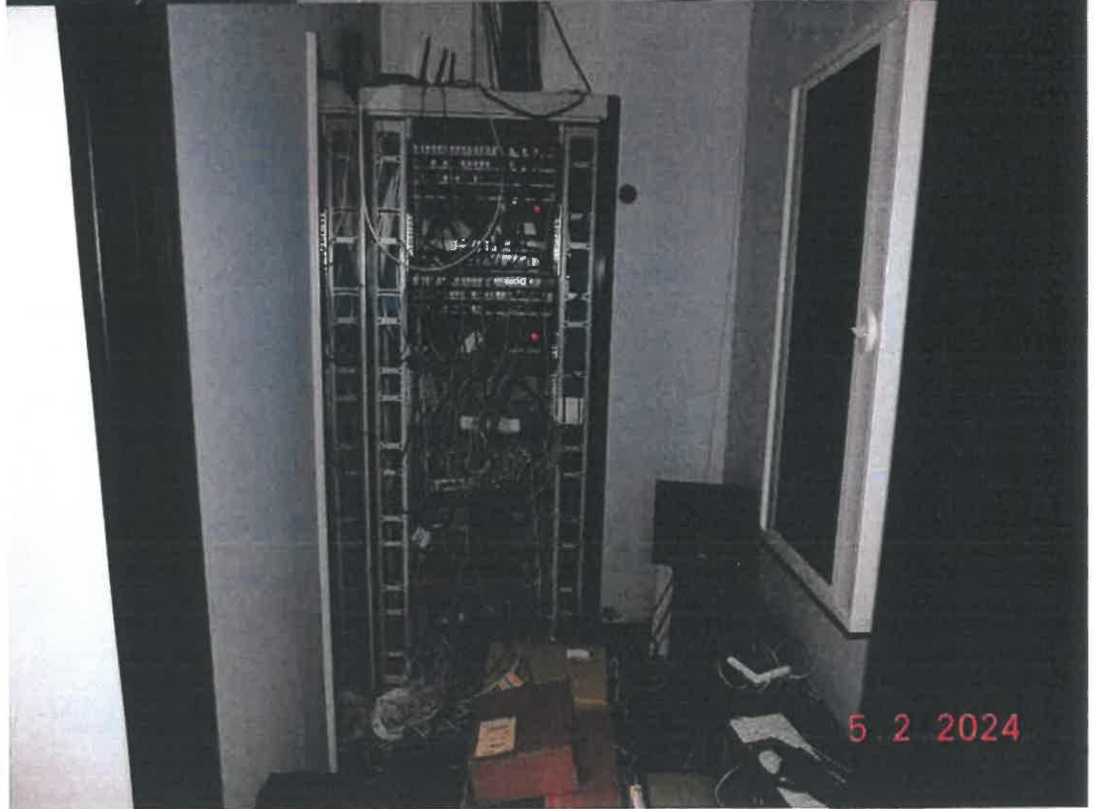


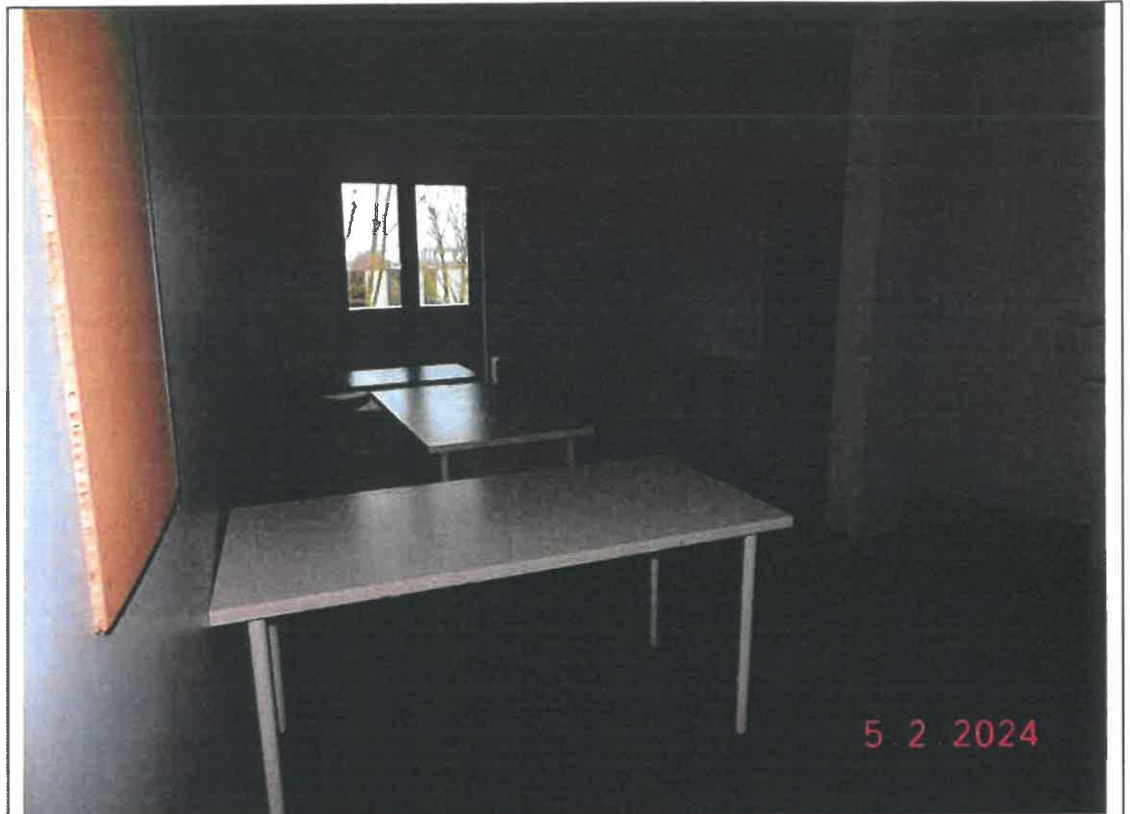




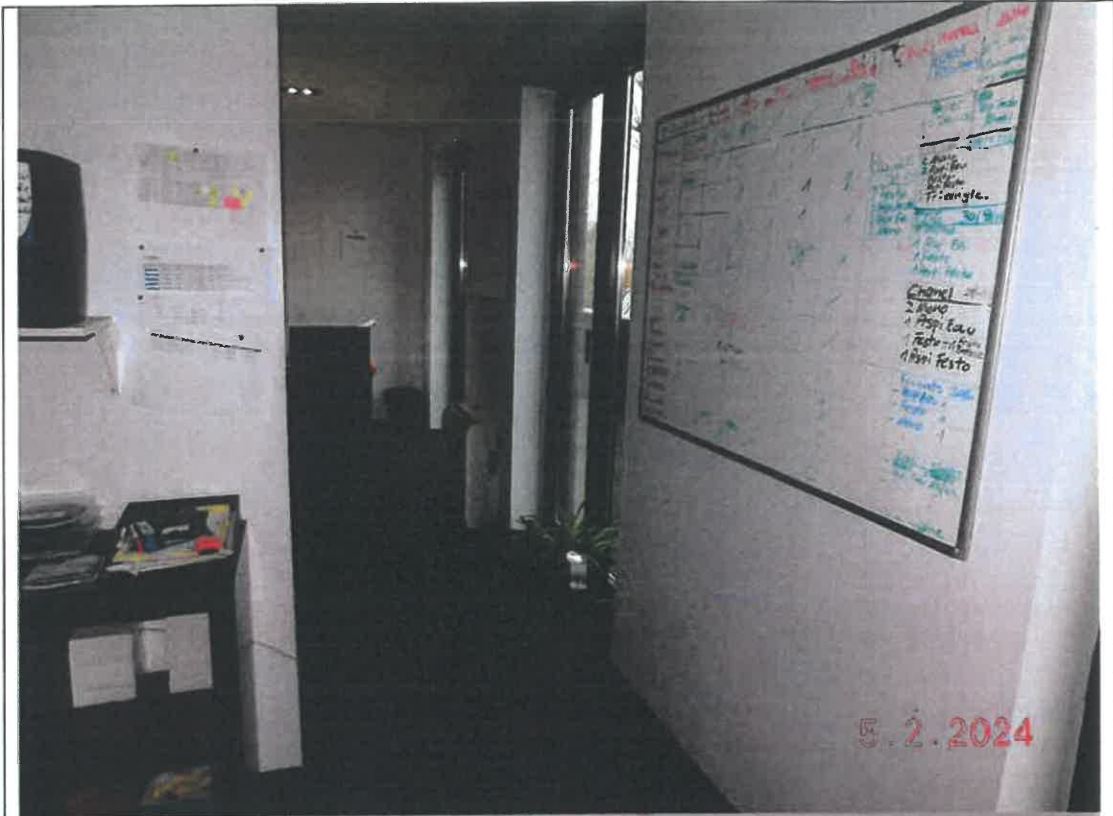


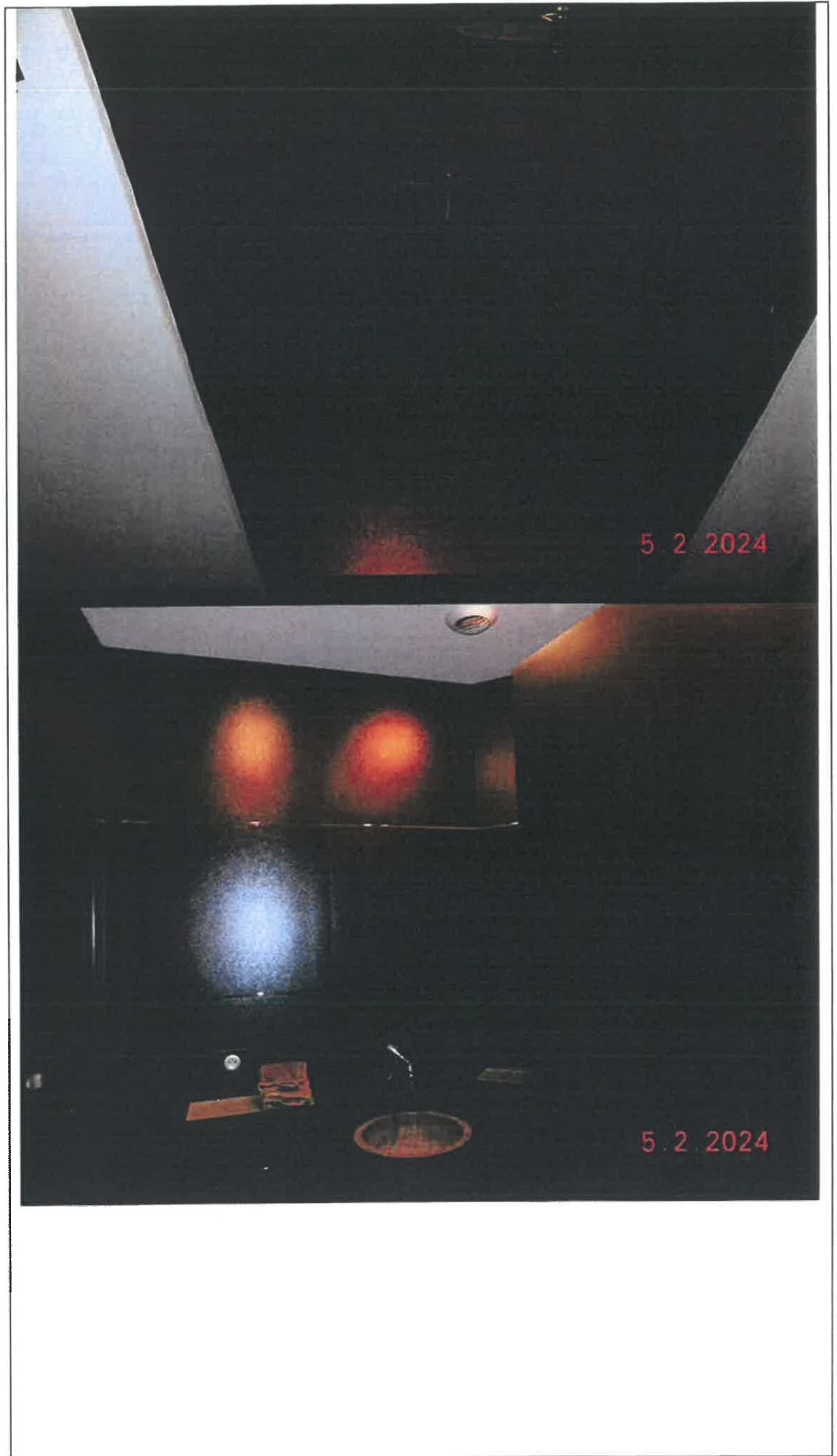


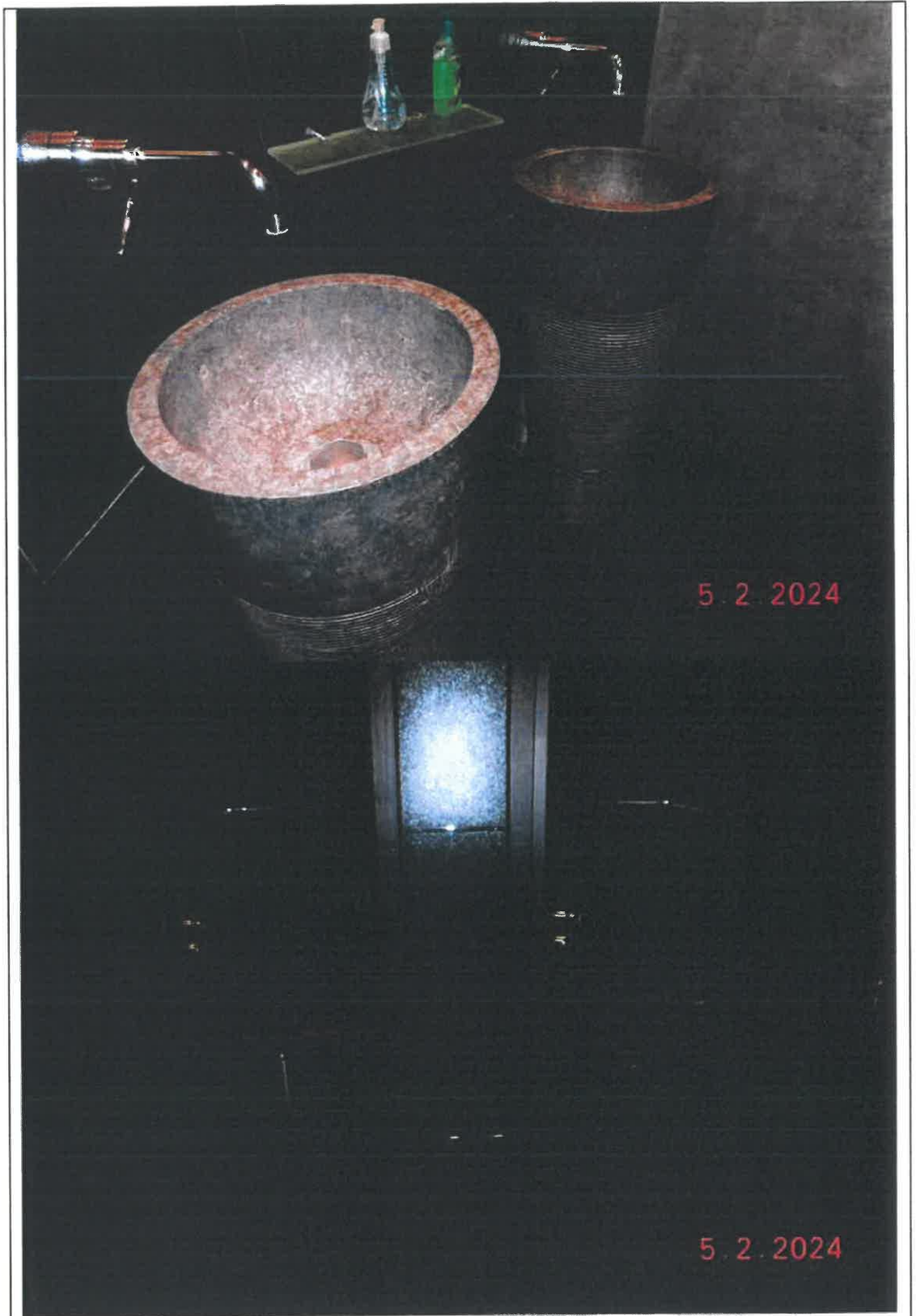








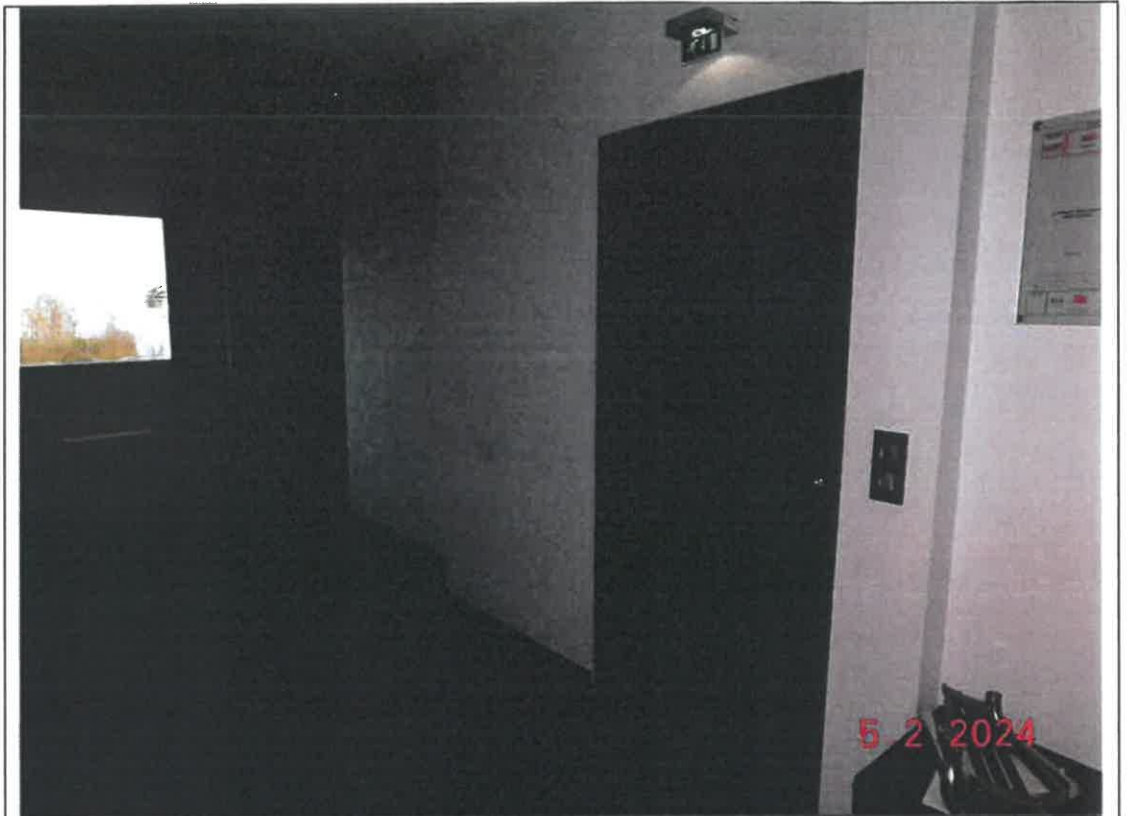


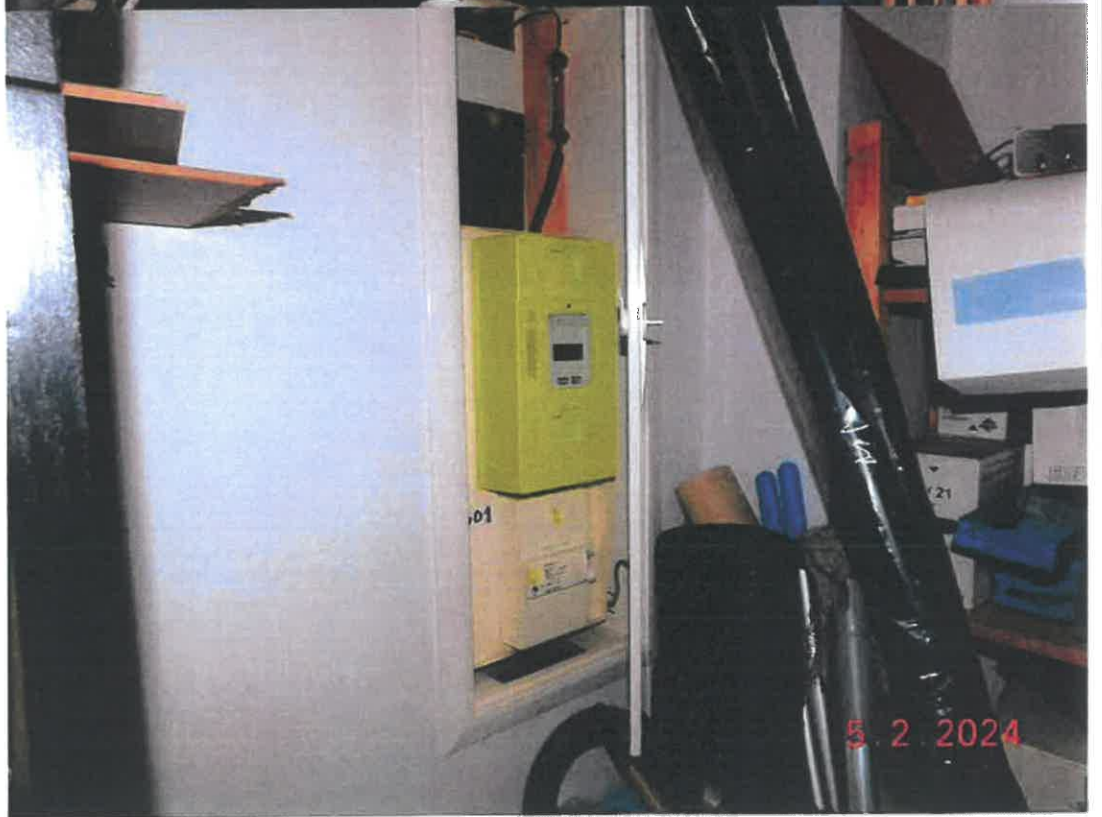






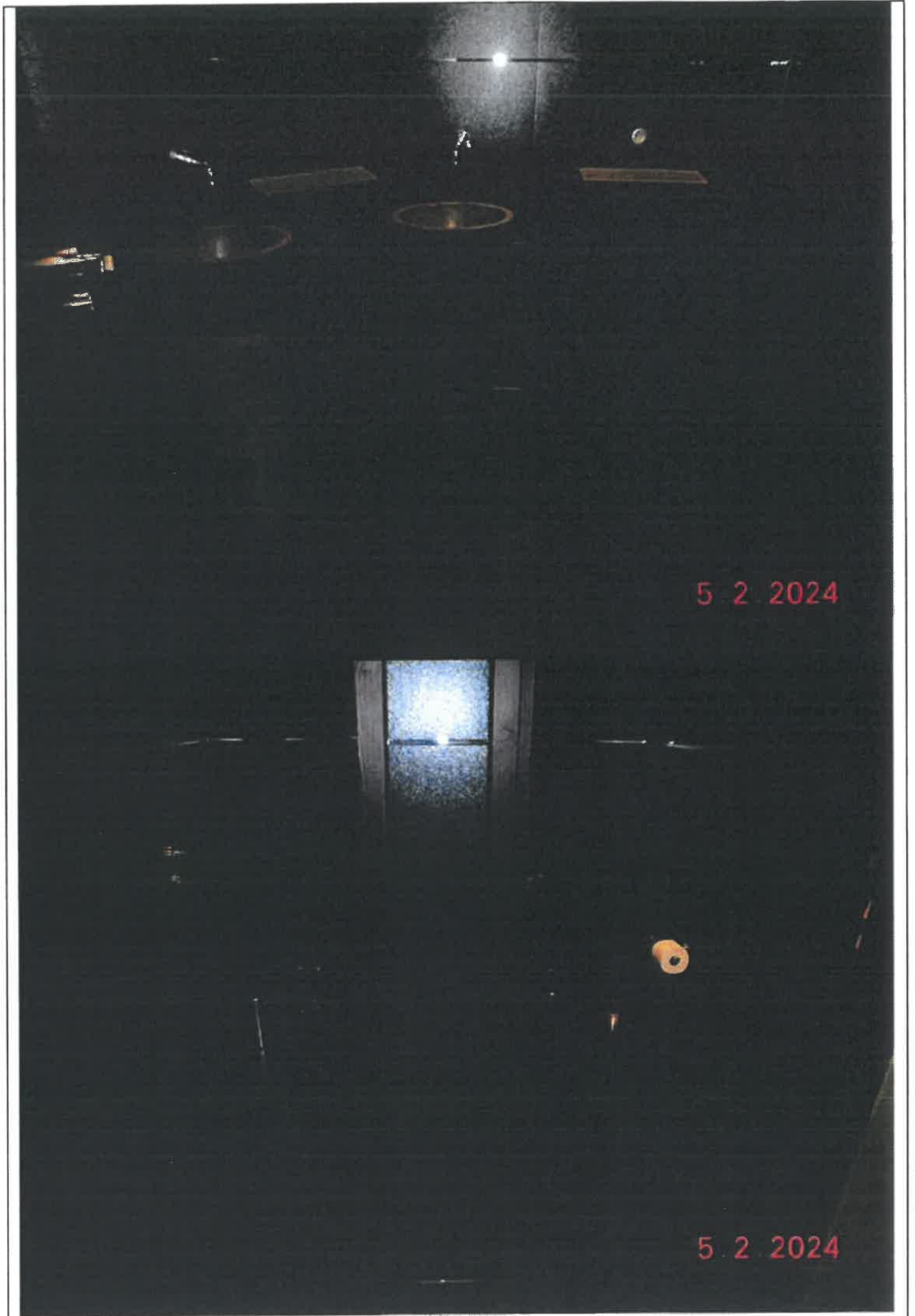
















Lot 27 (deuxième étage première porte dans le couloir à droite en sortant de l'ascenseur) :

Une porte de communication qui permet d'accéder dans un hall d'entrée :

Sol : moquette et plinthes, en état.

Murs et plafond : plâtre peint, en état.

Ce hall est équipé de :

Une porte de communication en bois, intérieur vitré, état correct.

Un thermostat.

Une porte en façade permet d'accéder dans les tableaux de fusibles et disjoncteurs.

8 spots lumineux.

Une trappe de ventilation.

Un ensemble de prises électriques.

Derrière la cloison se trouve une cuisine :

Sol : carrelage et plinthes, en état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint.

Cette pièce est équipée de :

4 points lumineux en plafond.

Une grille de ventilation.

Une petite cuisine équipée sur un pan de mur pourvue d'une paillasse en inox mono bac alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur.

En-dessous de laquelle se trouvent tiroirs et placards de rangement.

A droite : un espace suffisant permet de recevoir un réfrigérateur – congélateur.

Au-dessus : des meubles recevant de part et d'autre d'un four micro-ondes, deux placards.

Une fenêtre encadrement aluminium, intérieur vitré donnant sur le parking extérieur.

En cueillie de plafond à droite de la fenêtre : une armoire recevant les onduleurs pour l'installation informatique.

Un long couloir dessert immédiatement à gauche des sanitaires et à droite 3 bureaux.

Sanitaires :

Pièce commune :

Sol : carrelage et plinthes, en état.

Parois murales et plafond : plâtre peint.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication depuis le couloir en état.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs.

Deux vasques alimentées chacune en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur.

Un distributeur de savon.

Un distributeur de serviettes.

Deux miroirs.

Cabinet d'aisance PMR (à droite) :

Sol : carrelage et plinthes carrelées, état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication.

Un cabinet d'aisance pourvu d'un réservoir à effet de chasse d'eau + couvercle + abattant.

Une vasque d'angle vitrée alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie.

Une rampe de soutien.

Deux spots.

Un interrupteur.

Cabinet d'aisance (à gauche) :

Sol : carrelage et plinthes carrelées, état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication.

Un cabinet d'aisance pourvu d'un réservoir à effet de chasse d'eau + couvercle + abattant.

Une vasque d'angle vitrée alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie.

Un spot.

Un interrupteur.

Au sortir de ce cabinet d'aisance, un long couloir :

Sol : moquette.

Parois murales et plafond : plâtre peint.

Ce couloir est équipé de :

Un puit de lumière.

Depuis le devant de la cuisine : 12 spots.

Bureau 1 (à droite vide) :

Sol : moquette, en état et plinthes en bois.

Parois murales : plâtre peint.

Plafond : dalles.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication.

Une climatisation réversible en plafond.

Un interphone.

Un thermostat.

Deux fenêtres encadrement aluminium, intérieur vitré.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs en état correct.

Bureau 2 (occupé)

Sol : moquette, en état et plinthes en bois.

Parois murales : plâtre peint.

Plafond : dalles.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication.

Un interphone.

Un thermostat.

Une fenêtre encadrement aluminium, intérieur vitré.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs en état correct.

Une climatisation réversible en plafond.

6 spots lumineux.

Une vitre protégée par un store donne directement dans le couloir.

Bureau 3 (vide) :

Sol : moquette, en état et plinthes en bois.

Parois murales : doublage avec effet relief.

Plafond : dalles.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication.

Une climatisation réversible en plafond.

Un interphone.

Un thermostat.

Un extincteur.

6 spots lumineux + 6 spots lumineux tournés vers les parois murales.

Une fenêtre encadrement aluminium, intérieur vitré donnant sur l'intérieur de la cour côté parking.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs en état correct.

Lot numéro 28 :

La séparation d'avec le lot 27 semble être depuis l'IPN vertical dans le couloir entre les 2 extincteurs.

Couloir :

Sol : moquette et plinthes en bois, état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint.

Ce couloir est équipé de :

A gauche un plan d'évacuation.

Deux puits de lumière.

Un extincteur.

Une issue de secours encadrement aluminium intérieur vitré permettant d'accéder sur le couloir constituant la partie commune de l'immeuble (et non du lot).

Un ensemble d'interrupteurs et de prises électriques.

Bureau 1 (à droite) :

Sol : moquette, en état et plinthes en bois.

Parois murales : plâtre peint.

Plafond : dalles.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication.

Une climatisation réversible en plafond.

Un interphone.

Un thermostat.

Une vitre protégée par un store.

Une fenêtre donnant sur le parking encadrement aluminium, intérieur vitré.

6 points lumineux composés de spots.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs, prises téléphones, prises informatiques.

Bureau 2 (présence d'affaire mais activité paraissant inexistante) :

Sol : moquette, en état et plinthes en bois.

Parois murales : plâtre peint.

Plafond : dalles.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication.

Une climatisation réversible en plafond.

Un interphone.

Un thermostat.

Une vitre protégée par un store.

Deux fenêtres donnant sur le parking encadrement aluminium, intérieur vitré.

6 points lumineux composés de spots.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs, prises téléphones, prises informatiques.

Bureau 3 :

Sol : moquette, en état et plinthes en bois.

Parois murales : plâtre peint.

Plafond : dalles.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication pouvant être ouverte ou fermée avec le bureau 4.

Une climatisation réversible en plafond.

Un interphone.

Un thermostat.

Une vitre protégée par un store.

Une fenêtre donnant sur le parking encadrement aluminium, intérieur vitré.

6 points lumineux composés de spots.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs, prises téléphones, prises informatiques.

Bureau 4 :

Sol : moquette, en état et plinthes en bois.

Parois murales : plâtre peint.

Plafond : dalles et puits de lumière.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en état à l'exception de la serrure qui a été vandalisée (hors d'état).

Une climatisation réversible en plafond.

Un interphone.

Un thermostat.

Une vitre protégée par un store.

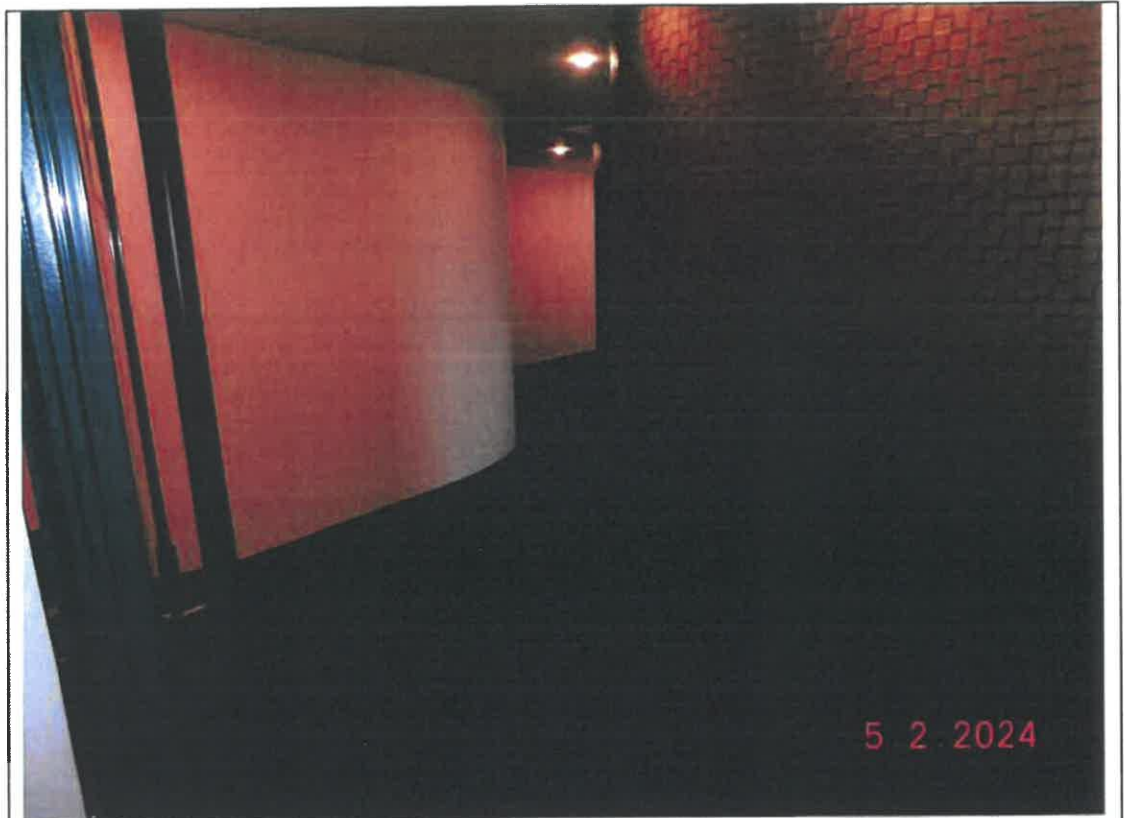
Une fenêtre donnant sur le parking encadrement aluminium, intérieur vitré.

9 points lumineux composés de spots.

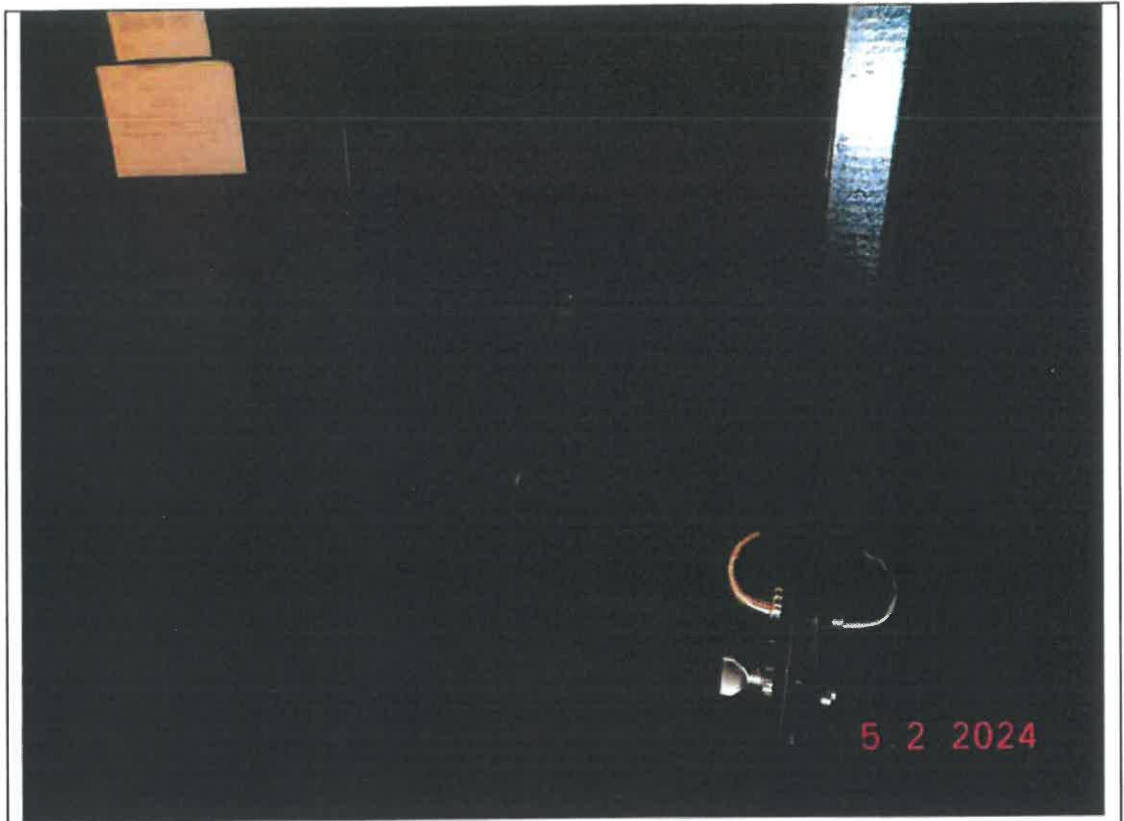
Un ensemble de prises électriques, interrupteurs, prises téléphones, prises informatiques.

Les bureaux 3 et 4 peuvent être soit ouverts et communicants soit fermés et indépendants.





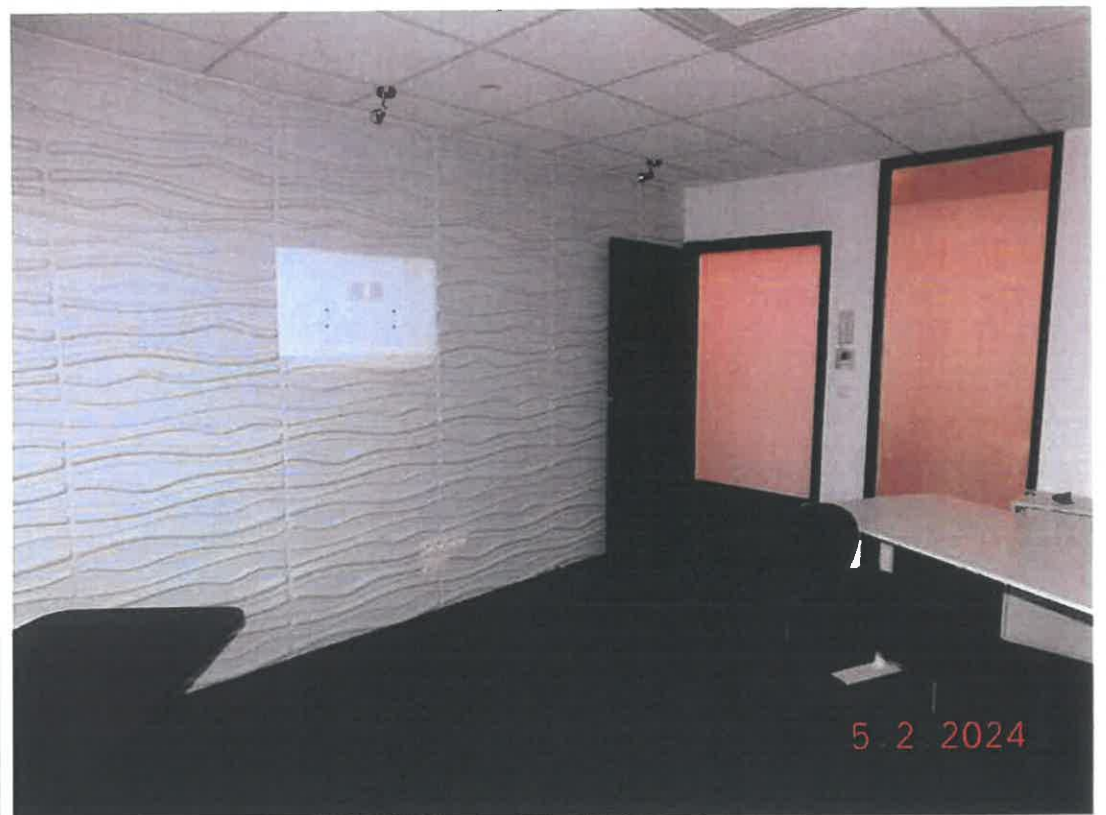
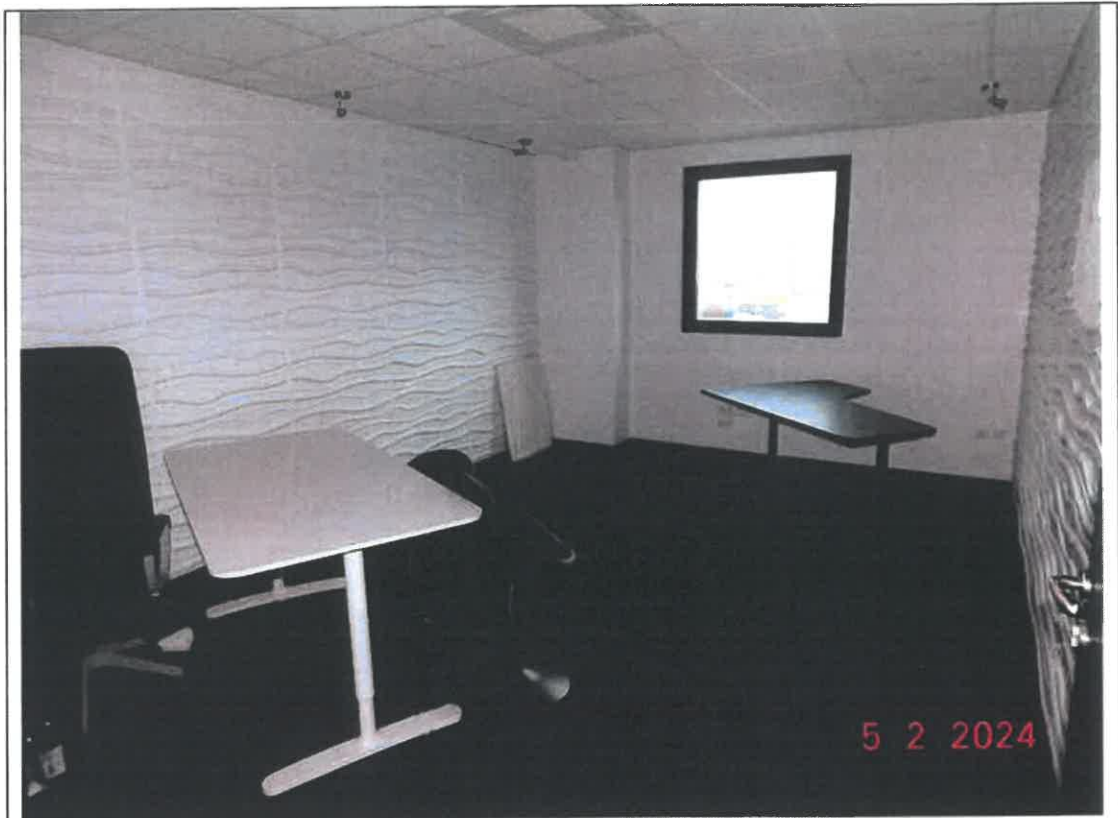








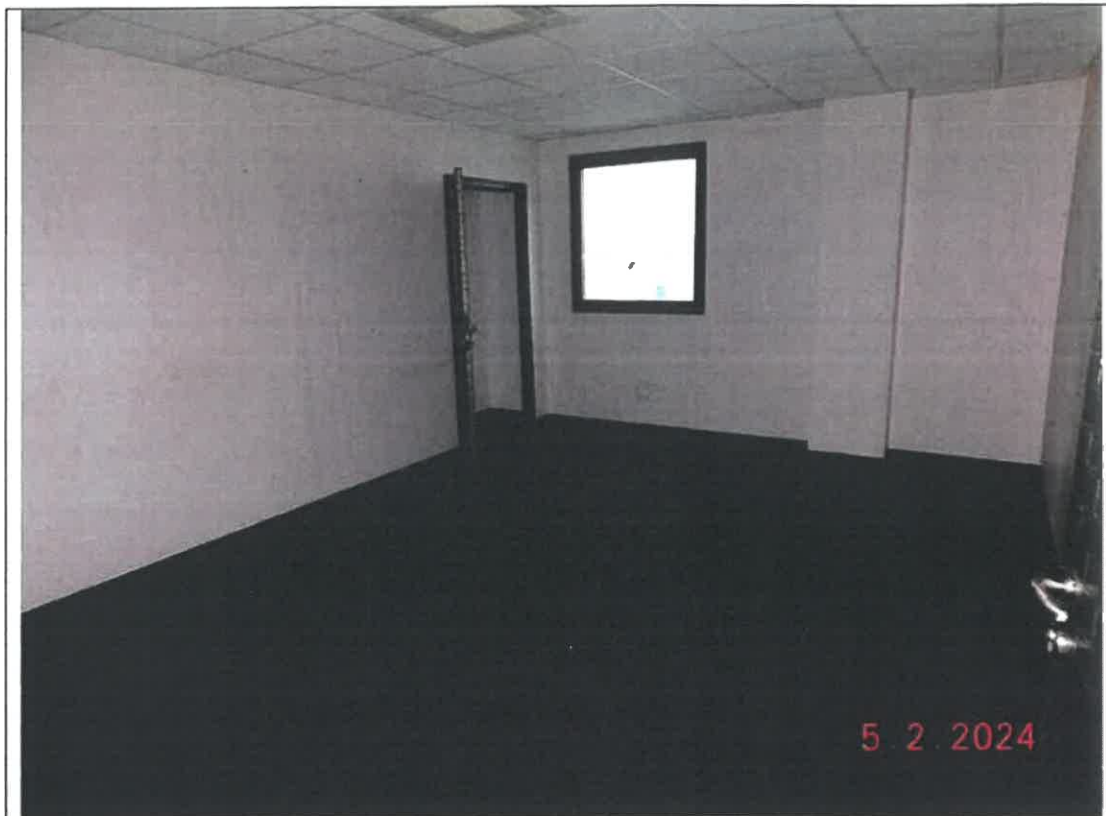














Lot numéro 30 :

Au sortir de l'ascenseur à droite et dans le couloir de circulation, passée l'entrée du lot numéro 27 dans le grand couloir principal l'accès dans le lot 30 s'effectue par une porte à gauche.
Ce couloir dessert à gauche des sanitaires puis 5 bureaux et au fond une pièce de stockage.

Couloir :

Sol : parquet et plinthes en bois, état correct.

Parois murales : plâtre peint, état correct.

Plafond : dalles, état correct.

Ce couloir est équipé de :

Une porte encadrement aluminium intérieur vitré en état correct.

8 spots.

Un extincteur.

Un plan d'évacuation.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs, prises de téléphone, prises informatiques.

Entre le 3^{ème} et le 4^{ème} bureau : un interphone.

A l'issue du couloir :

Un extincteur.

Une porte en façade permet d'accéder dans les coffrages enfermant tableau de fusibles et disjoncteurs.

Sanitaires (de gauche à droite) :

Sol : carrelage et plinthes.

Parois murales : carrelées jusqu'à mi-hauteur et plâtre peint jusqu'en cueillie de plafond.

Plafond : dalles dont deux présentent des traces d'infiltrations.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en bois.

Une grille d'aération de type VMC.

Une vasque d'angle vitrée alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur pourvu d'un tiroir de rangement.

Un miroir.

Un distributeur de papier à droite.

Un spot.

Un interrupteur.

Cabinet d'aisance :

Sol : carrelage et plinthes.

Parois murales : carrelées jusqu'à mi-hauteur et plâtre peint jusqu'en cueillie de plafond.

Plafond : dalles.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en bois dont la poignée est légèrement cassée.

Un cabinet d'aisance pourvu d'un réservoir à effet de chasse d'eau + couvercle + abattant.

Un interrupteur.

Un point lumineux (un spot).

Une grille d'aération de type VMC.

Une porte métal en façade qu'il n'est pas possible d'ouvrir aujourd'hui.

Bureau 1 (vide)

Sol : parquet, en état et plinthes en bois.

Parois murales : plâtre peint.

Plafond : dalles.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en bois et une vitre sur la verticalité permet d'accéder sur le hall d'entrée protégée par un store.

Une climatisation réversible en plafond.

Un interphone.

Un thermostat.

Une porte vitrée encadrement aluminium, intérieur vitré permet d'accéder sur un balcon extérieur.

6 points lumineux composés de spots.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs, prises téléphones, prises informatiques.

Dans un petit coin aménagé un meuble recevant une pailasse en inox double bac alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie.

A gauche, un petit plan de travail.

Au-dessous : un placard.

Au-dessus : deux placards et une grille d'aération de type VMC.

Un extincteur.

Une armoire recevant l'équipement informatique de type onduleur.

Balcon extérieur :

Le balcon extérieur court sur la totalité des différents bureaux.

Bureau 2 (vide) :

Sol : parquet, en état et plinthes en bois.

Parois murales : plâtre peint.

Plafond : dalles.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en bois.

Une climatisation réversible en plafond.

Un interphone.

Un thermostat.

Une porte vitrée encadrement aluminium, intérieur vitré permet d'accéder sur un balcon extérieur.

4 points lumineux composés de spots.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs, prises téléphones, prises informatiques.

Bureau 3 (vide) :

Sol : parquet, en état et plinthes en bois.

Parois murales : plâtre peint.

Plafond : dalles.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en bois.

Une climatisation réversible en plafond.

Un interphone.

Un thermostat.

Une porte vitrée encadrement aluminium, intérieur vitré permet d'accéder sur un balcon extérieur.

4 points lumineux composés de spots.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs, prises téléphones, prises informatiques.

Bureau 4 (vide) :

Sol : parquet, en état et plinthes en bois.

Parois murales : plâtre peint.

Plafond : dalles.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en bois.

Une climatisation réversible en plafond.

Un interphone.

Un thermostat.

Une porte vitrée encadrement aluminium, intérieur vitré permet d'accéder sur un balcon extérieur.

4 points lumineux composés de spots.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs, prises téléphones, prises informatiques.

Bureau 5 (vide) :

Sol : parquet, en état et plinthes en bois.

Parois murales : plâtre peint.

Plafond : dalles.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en bois.

Une butée de porte protège la porte de communication d'un IPN.

Une climatisation réversible en plafond.

Un interphone.

Un thermostat.

Deux portes fenêtres vitrées encadrement aluminium, intérieur vitré permettant d'accéder sur un balcon extérieur.

Points lumineux composés de spots.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs, prises téléphones, prises informatiques.

En extrémité : une paillasse mono bac en inox alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur.

Au-dessous : un placard.

A gauche : un long plan de travail.

Une porte en façade qu'il est impossible d'ouvrir aujourd'hui.

Balcon extérieur se poursuivant sur toute la longueur de ce lot :

Sol : lattes synthétiques.

L'extrémité droite est cloisonnée par une paroi vitrée, occulte.

Présence de garde-corps.

Ce balcon donne sur la rue Emile Aillaud.

Zone de stockage (au fond du couloir) :

Sol : parquet et plinthes en bois.

Parois murales : plâtre peint.

Plafond : dalles.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication.

Un interrupteur.

Côté gauche : 4 points lumineux.

Au centre : 2 point lumineux.

Une petite pièce a été cloisonnée dans cet espace recevant les mêmes équipements (sol, plinthes, murs, plafond).

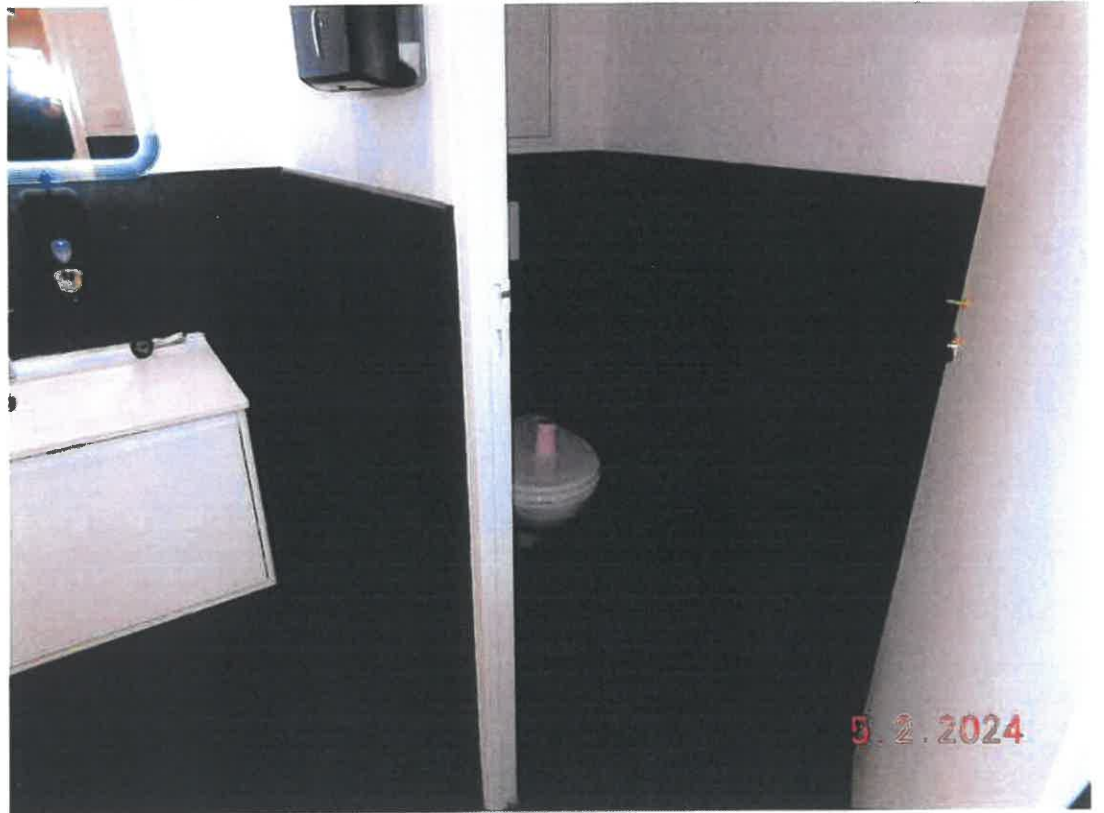
Une porte de communication.

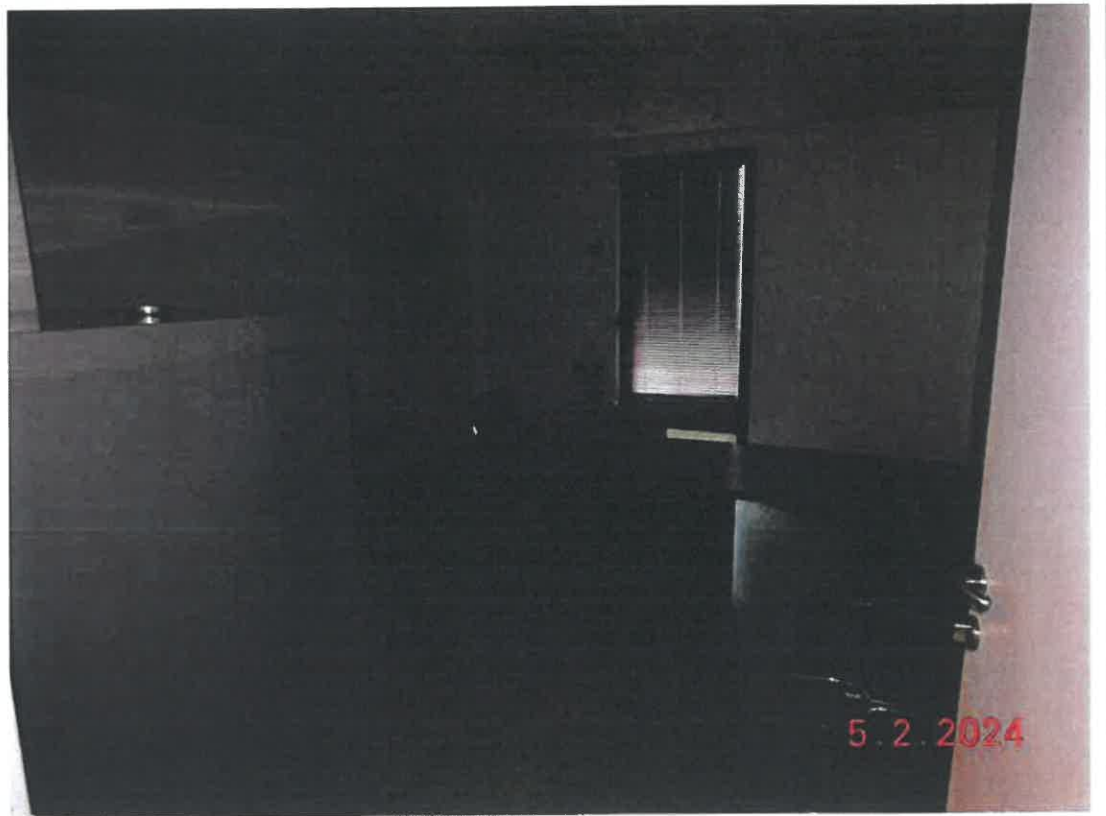
Deux spots.

Un plan de travail sur toute la longueur à gauche.

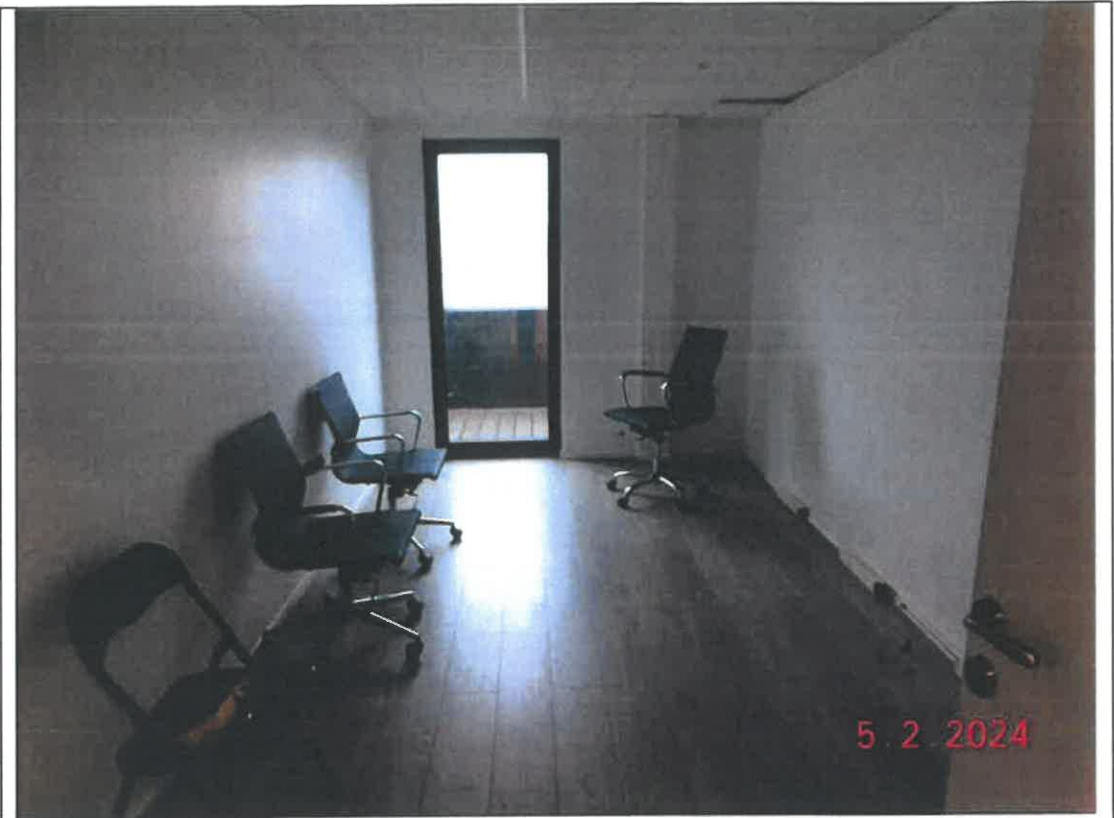




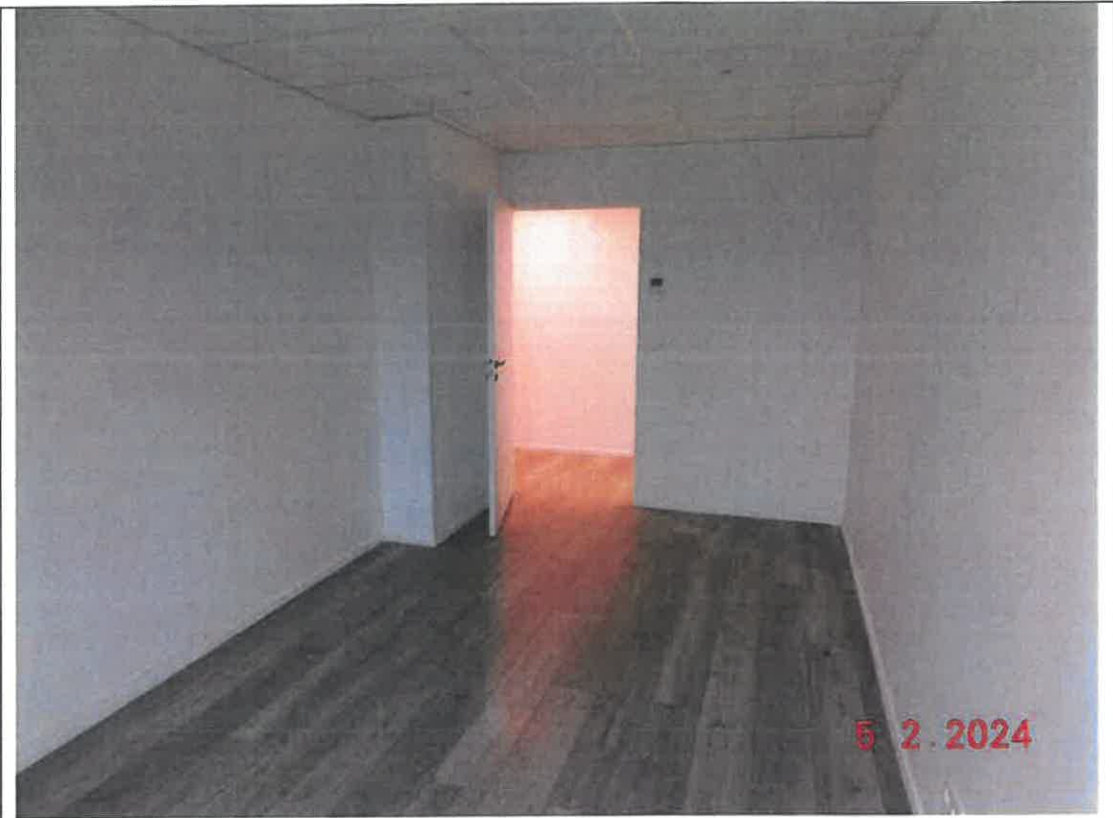


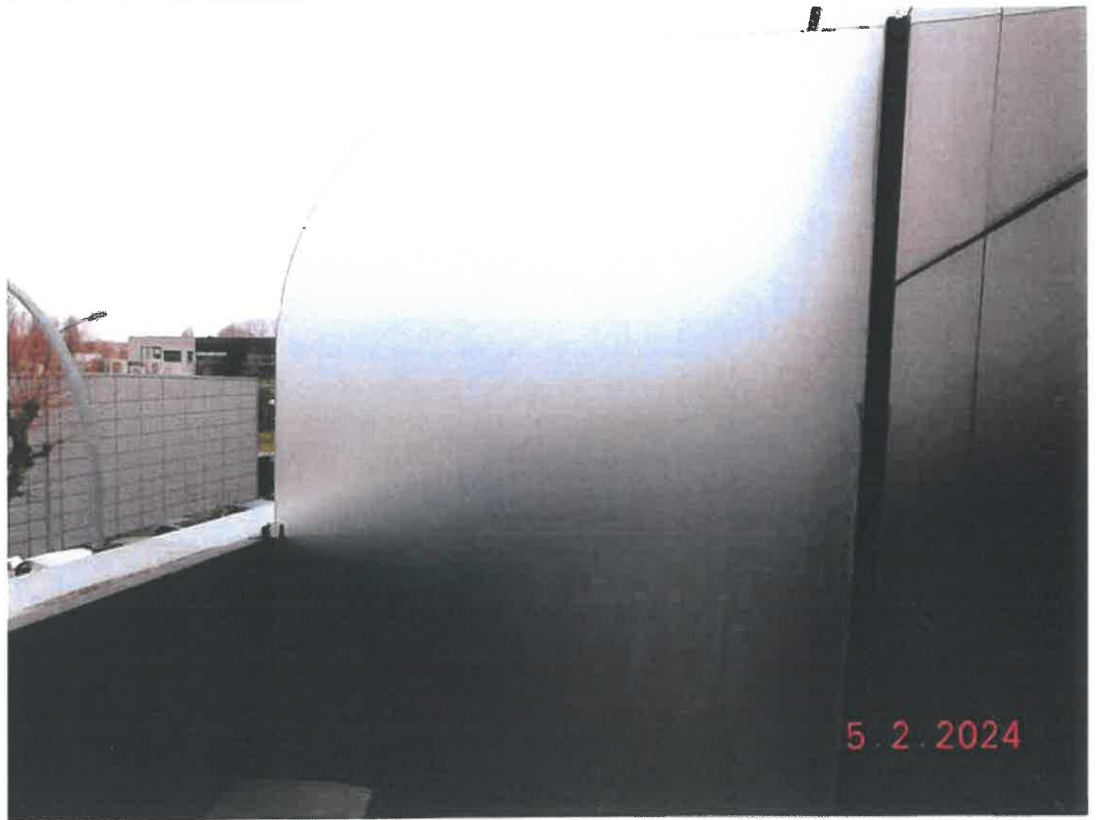




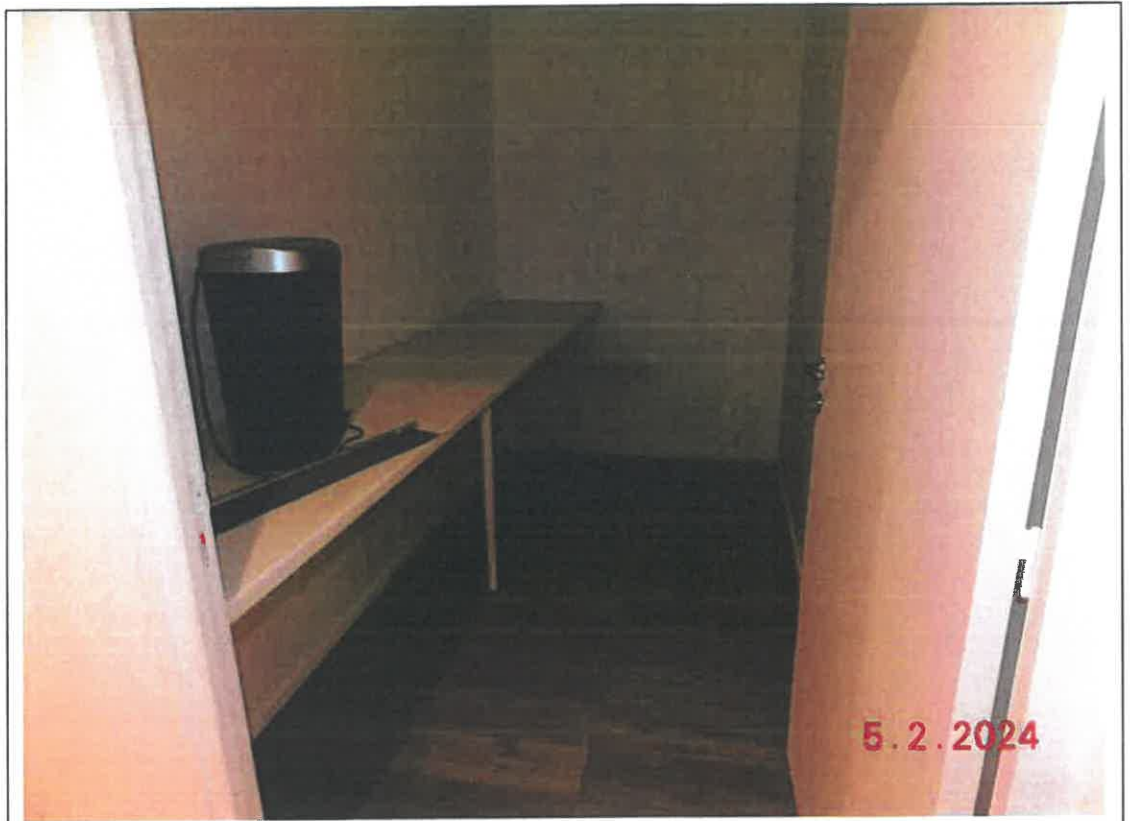














III- RAPPORTS D'EXPERTISES :

Les rapports sont annexés au présent procès-verbal de description.

TELLES SONT MES CONSTATATIONS.
ET DE TOUT CE QUE DESSUS, J'AI DRESSE LE PRESENT PROCES-VERBAL DE CONSTAT
POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.

Le présent procès-verbal de Description a été rédigé sur 74 pages.

Des photographies sont annexées au présent procès-verbal de constat.

Éric MARTINEZ

Commissaire de justice





Éric MARTINEZ
Manon LONGUEVILLE

Commissaires de Justice Associés

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

3Bis-5 Rue Jean Jaurès
91860 EPINAY-SOUS-SENART
Tél : 01.69.49.65.49
constat@cdjustitia.fr



SAS CD JUSTITIA

**E.MARTINEZ
M.LONGUEVILLE**

Huissiers de Justice Associés

Office d'Epinau-Sous-Sénart

**5, rue Jean Jaurès
91060 EPINAY-SOUS-SENART**

Tél : 01.69.49.65.49

Fax : 01.69.49.65.40

accueil@cd-justitia.fr

www.cd-justitia.fr



Compte bancaire

IBAN : FR76 3000 4016 2100 0107 6713 472

BIC ADRESSE SWIFT : BNPAPRPPXXX

**ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE
EXPEDITION**

CÔUT ACTE	
EMOLUMENT R444-3	218,16
TRANSPORT	7,67
VACATION	1339,20
HT	1566,03
TVA 20,00 %	313,21
TTC	1879,24



PROCES VERBAL DE CONSTAT

DOSSIER 804557

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE ET LE SIX FEVRIER

A LA REQUETE DE :

Maitre Christophe ANCEL – Mandataire Judiciaire au Redressement et à la Liquidation Judiciaire des entreprises près le Tribunal de Commerce d'EVRY COURCOURONNES domicilié 9, boulevard de l'Europe, immeuble « Delta » 91050 EVRY CEDEX

Agissant en qualité de liquidateur de la **SCI CONDORCET** Société Civile Immobilière ayant comme numéro SIREN 41 888 11 959 dont le siège social est 8, avenue Emile Aillaud 91350 GRIGNY.

Ayant pour Avocat Maitre Michel MIORINI, Avocat au Barreau de l'Essonne représentant la SELAS Avocats Associés MIORINI domiciliée 4, rue Feray – Résidence « Le Feray » 91100 CORBEIL ESSONNES.

Et au cabinet duquel pourront être notifiés tous actes relatifs, offres réelles ou toutes significations à la présente procédure.

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

*J'ai, **Éric MARTINEZ**, Commissaire de Justice associé auprès de la SAS CD JUSTITIA, en résidence à EPINAY-SOUS-SENART (Essonne), 3 bis-5 rue Jean Jaurès, soussigné,*

AGISSANT EN VERTU :

D'une ordonnance réputée contradictoire en premier ressort rendue par le Juge Commissaire du Tribunal Judiciaire d'EVRY en date du 27 novembre 2023.

Des dispositions des articles R 311-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Me suis transporté ce jour mois et an que dessus sur la commune de 91350 GRIGNY 8, avenue Emile Aillaud et 1, rue de l'Avenir à l'effet de dresser le Procès-Verbal descriptif des biens immobiliers ci-après désignés et appartenant à :

SCI CONDORCET Société Civile Immobilière dont le siège social est 8, avenue Emile Aillaud 91350 GRIGNY.

Dont le requérant se propose de poursuivre la vente judiciaire.

Là étant, avec le concours de :

- La société SMART-SUPPLY, représentée par Monsieur Jean Marie SOLINAS dont le siège social est 3 rue Paul Vaillant Couturier 18400 SAINT-FLORENT-SUR-CHER.

- Monsieur Rémy COMBROUSE, serrurier société OPBS domicilié 11 rue Benjamin FRANKLIN 77000 LA ROCHETTE

En présence de Monsieur DESTOUCHES gérant de la SCI CONDORCET.

Les opérations de description ont débuté à 09h00 pour se terminer à 19h00.

I. DESIGNATION GENERALE :

91350 GRIGNY - 8, avenue Emile Aillaud cadastré section AR numéro 122 issue AR 65, 73, 97 et 98

1. Présentation du bien :

Au 8, avenue Emile AILLAUD :

- **Bâtiment B :**

Lot 104 bâtiment B : au rez de chaussée et au premier étage, un local d'activité avec mezzanine représentant les six cent vingt-neuf/neuf mille huit cent trente cinquième (629/9835^{ème}) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot 211 : un emplacement de stationnement extérieur représentant les cinq/neuf mille huit cent trente cinquième (5/9835^{ème}) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Au 1, rue de l'avenir – ZAC du centre-ville :

- **Bâtiment A :**

Un bâtiment secondaire et rectangulaire situé au sud élevé d'un rez-de-jardin et de deux étages.

En rez-de-jardin : un entrepôt.

Lot 139 : un entrepôt issu du lot 2.

Etage 1 :

Lot 4 : bureaux + lot 147 issu du lot 5.

Etage 2 :

3 bureaux : lot 7 + lot 8 + lot 9

- **Bâtiment B :**

Un bâtiment principal en forme de « L » inversé élevé d'un rez-de-chaussée et de 3 étages, le tout à usage de bureaux et d'habitation.

Lot 119 : au troisième étage, un appartement avec terrasse.

- **Bâtiment C :**

Un bâtiment secondaire situé en infrastructure du bâtiment B élevé d'un simple rez-de-chaussée à usage de parking recouvert d'une terrasse végétalisée.

Lot tertiaire 1 : cadastré section AN numéros 163 à 167 et 168.

2. Origine de Propriété :

8 AVENUE EMILE AILLAUD 91350 GRIGNY

Parcelles cadastrées section AR numéro 65 et 73 : Ces parcelles appartiennent à la SCI CONDORCET pour les avoir acquises de la SCI DES BATISSEURS aux termes d'un acte reçu par Maître Catherine LECOLLINET, Notaire à Paris en date du 30 août 2008.

Parcelles cadastrées section AR numéro 97 et 98 : Ces parcelles appartiennent à la SCI CONDORCET pour les avoir acquises de la Commune de GRIGNY, aux termes d'un acte reçu par Maître Thibaut COFFIN, Notaire à MONTLHERY le 21 avril 2010.

1 RUE DE L'AVENIR 91350 GRIGNY.

Parcelles cadastrées section AN numéro 163,167 et 168, en nature de terrain à bâtir : Ces parcelles appartiennent à la SCI CONDORCET pour les avoir acquises de l'Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne aux termes d'un acte reçu par Maître COFFIN Thibaut, Notaire à MONTLHERY, assisté par Maître Olivier DALLEAU, Notaire à BONDOUFLE, le 23 mars 2015.

3. Conditions d'occupation :

Concernant les biens situés 1, rue de l'avenir :

Ces biens sont inoccupés, la construction étant laissée en l'état totalement inachevée.

Concernant les biens situés rue Emile Aillaud :

Le lot numéro 104 est occupé par la société ASPI, dont le dirigeant Monsieur DOROS ne souhaite pas communiquer ni information ni contrat de bail.

4. Situation géographique :

On accède au centre – ville de GRIGNY par la route de Corbeil située à environ 1 km.

Le centre-ville, la mairie et la poste sont accessibles par la route de Corbeil passant au droit de l'ensemble immobilier et dessert le centre-ville de Grigny par un service de bus.

Le tout se trouve à environ un kilomètre.

Une école maternelle est présente à proximité.

Le collège Pablo Neruda est situé à 500 mètres à pied à proximité également du commissariat de police, annexe de la ville.

L'accès à l'autoroute A6 dans les deux sens Paris et Lyon se situe à environ un kilomètre et demi et est commandé par la départementale D 310 passant à proximité de l'ensemble immobilier.

II- DESCRIPTION DETAILLEE :

8 AVENUE EMILE AILLAUD 91350 GRIGNY

- **Lot numéro 104 (rez-de-jardin dans la cour) :**

Il s'agit d'un hangar avec du bardage isolé.

L'accès principal se fait par une porte sectionnelle.

Sol : chape béton.

Toute la périphérie : bardage isolé.

Plafond : bardage.

Une porte accès piétons à côté + serrure anti-panique.

Petit coin sanitaires (fond gauche) :

Sol : carrelage et plinthes faïencées.

Parois murales : plâtre peint.

Plafond : dalles.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication.

Un petit meuble vasque alimenté en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type

mitigeur.

Un cabinet d'aisance avec réservoir à effet de chasse d'eau.

Une armoire.

Un tableau de fusibles et disjoncteurs.

Présence d'un escalier métallique avec une rampe permettant d'accéder sur un étage pourvu de 2 mezzanines.

Mezzanine (à gauche) :

Sol : chape.

Parois murales : placo et bardage.

Plafond : bardage et poutres métalliques.

La pièce est ajourée par des néons.

Sur le flanc latéral au droit du parking présence de 2 bureaux cloisonnés.

Bureau 1 :

Sol : chape brute.

Parois murales : doublage.

Plafond : dalles.

Cette pièce est équipée de :

Un radiateur.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs.

Deux points lumineux.

Deux fenêtres donnant sur le parking.

Bureau 2 :

Ce bureau est en cours de cloisonnement.

Il est inachevé et non chauffé.

De cette mezzanine en transversale, il est possible d'accéder dans une **deuxième mezzanine** laquelle ne bénéficie d'aucun aménagement.

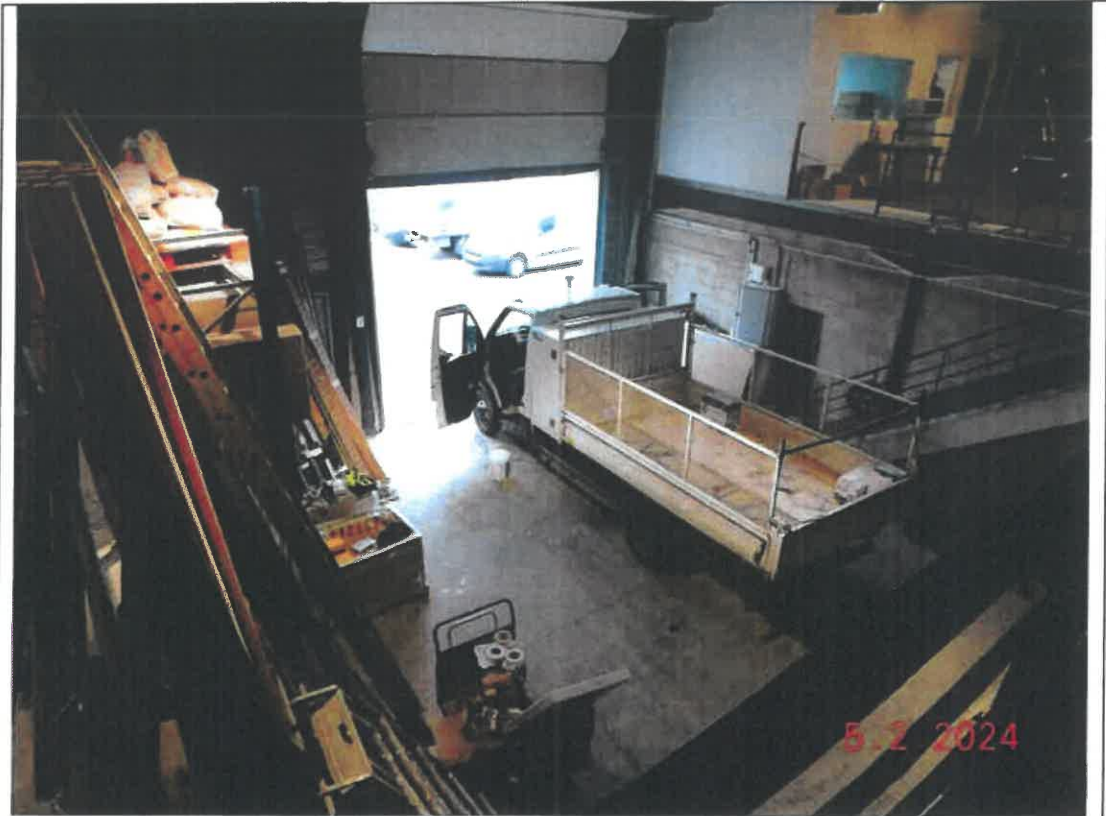
Sol : chape.

Murs et plafond : bardage.

Présence d'un puits de lumière + 2 néons.

Le bardage de la façade extérieure côté parking est dégradé tant à droite qu'à gauche de la porte sectionnelle et de la porte pour piétons.













En extrémité droite – rez-de-jardin du bâtiment, une porte permet d'accéder dans la partie située sous la mezzanine de droite (qui correspond également au lot 104).

Une double porte munie d'une poignée anti panique permet d'accéder dans ce petit local réserve lequel est pourvu d'électricité et de 3 néons.

Sol : chape.

Parois murales à gauche : placo (cloisons d'avec le local précédent) et bardage à droite.

Plafond : plancher de la mezzanine droite (pack collaborant avec béton ???).

4 points lumineux + 3 néons.

Un ensemble de prises électriques.

Une porte de communication permet d'accéder dans le local dans lequel nous étions précédemment.





Au sortir de ce local, on accède directement aux places de stationnement situées entre ce bâtiment et le bâtiment principal. Ces dernières sont attribuées en fonction de chaque lot.





1 RUE DE L'AVENIR 91350 GRIGNY

Lot 1 :

Bâtiment A – bâtiment secondaire rectangulaire situé au sud élevé en rez-de-jardin + 2 étages, rez-de-jardin, entrepôt, lot 139.

Etage 1 : 2 bureaux (lots 4 + 147 issus du lot 5).

Etage 2 : 3 bureaux (lots 7, 8 et 9).

Bâtiment B : bâtiment principal en forme de « L inversé » élevé d'un rez-de-chaussée + 3 étages.

Etage 3 : appartement lot 119.

Parkings en sous – sol :

Ces parkings sont en total état d'inachèvement.

L'étanchéité au toit est effectuée sur la totalité (présence de photovoltaïques).

Entre le bâtiment situé à l'extrémité dénommé « entrepôt » et le niveau principal : un escalier est possible.

Tout ce qui concerne l'accès aux étages supérieurs est interdit aujourd'hui.

Les cages d'ascenseurs sont préparées mais l'ascenseur est manquant.

Les escaliers ont été retirés pour des raisons de sécurité.













OBSERVATION GENERALE :

L'ensemble immobilier dans la globalité des bâtiments n'est ni hors d'eau – ni hors d'air.

Le chantier est à l'état d'abandon dont les cloisons intérieures ne sont absolument pas effectuées.

Il est donc impossible d'identifier les différents lots concernés (inclus dans la globalité).

III- RAPPORTS D'EXPERTISES :

Les rapports sont annexés au présent procès-verbal de description.

TELLES SONT MES CONSTATATIONS.
ET DE TOUT CE QUE DESSUS, J'AI DRESSE LE PRESENT PROCES-VERBAL DE CONSTAT
POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.

Le présent procès-verbal de Description a été rédigé sur 22 pages.

Des photographies sont annexées au présent procès-verbal de constat.

Éric MARTINEZ

Commissaire de justice



DIAGNOSTICS

Lot 1

Etat des risques

En application des articles L 125-5, L 125-6, L125-7 et L 556-2 du Code de l'Environnement et de l'article L 121-22-5 du Code de l'Urbanisme



Réalisé en commande* par	Media Immo
Pour le compte de	SMART-SUPPLY
Numéro de dossier	24/SS/MMO/0098
Date de réalisation	24/02/2024
Localisation du bien	1 rue de l'avenir 91350 GRIGNY
Section cadastrale	AN 168, AN 167, AN 163
Altitude	82.9m
Données GPS	Latitude 48.649222 - Longitude 2.388297
Désignation du vendeur	SCI CONDORCET
Désignation de l'acquéreur	

* Document réalisé sur commande par Media Immo qui en assume la pleine responsabilité. Ceci, sous couvert que les informations transmises par SMART-SUPPLY soient exactes.

EXPOSITION DE L'IMMEUBLE AU REGARD D'UN OU PLUSIEURS PLANS DE PRÉVENTION DE RISQUES			
Zonage réglementaire sur la sismicité : Zone 1 - Très faible		EXPOSÉ	-
Commune à potentiel radon de niveau 3		NON EXPOSÉ	-
Immeuble situé dans un Secteur d'Information sur les sols		NON EXPOSÉ	-
PFPr	Inondation par crue	Approuvé le 20/10/2003	NON EXPOSÉ
PFPr	Effet de Surpression	Approuvé le 04/04/2018	NON EXPOSÉ
PFPr	Effet Thermique	Approuvé le 04/04/2018	NON EXPOSÉ
PFPr	Effet Toxique	Approuvé le 04/04/2018	NON EXPOSÉ
INFORMATIONS PORTÉES À CONNAISSANCE			
-	Mouvement de terrain Argile (Loi ELAN)	Informatif (1)	EXPOSÉ

(1) À ce jour, ce risque n'est donné qu'à titre INFORMATIF et n'est pas retranscrit dans l'imprimé Officiel.

SOMMAIRE

Synthèse de votre Etat des Risques
Imprimé Officiel (feuille rose/violette)
Arrêtés de Catastrophes Naturelles / Déclaration de sinistres indemnisés
Extrait Cadastral
Zonage réglementaire sur la Sismicité
Cartographies des risques auxquelles l'immeuble est exposé
Annexes : Cartographies des risques auxquelles l'immeuble n'est pas exposé
Annexes : Arrêtés

Etat des risques

En application des articles L. 125-5, L. 125-6, L.125-7 et L. 556-2 du Code de l'Environnement et de l'article L. 121-22-5 du Code de l'Urbanisme

Attention ! S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles ou peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral n° 2018-DDT-SEN 311 du 03/08/2018 mis à jour le

Adresse de l'immeuble
1 rue de l'avenir
91350 GRIGNY

Cadastré
AN 168, AN 167, AN 163

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques naturels (PPRN)

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N
- prescrit anticipé approuvé date ³ oui non
- ¹ si oui, les risques naturels pris en compte sont liés à :
- inondation crue torrentielle mouvements de terrain avalanches sécheresse / argile
cyclone remontée de nappe feux de forêt séisme volcan
- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN
- ² si oui, les travaux prescrits ont été réalisés
- oui non

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

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M
- prescrit anticipé approuvé date ³ oui non
- ³ si oui, les risques miniers pris en compte sont liés à :
- mouvements de terrain autres
- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM
- ⁴ si oui, les travaux prescrits ont été réalisés
- oui non

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

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPRT prescrit et non encore approuvé
- ⁵ si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêt de prescription sont liés à :
- effet toxique effet thermique effet de surpression projection risque industriel
- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPRT T approuvé
- oui non
- > L'immeuble est situé dans un secteur d'expropriation ou de délaissement
- oui non
- > L'immeuble est situé en zone de prescription
- ⁶ Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés
- oui non
- ⁶ Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente
- oui non

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

- > L'immeuble est situé dans une commune de sismicité classée en
- zone 1 très faible zone 2 faible zone 3 modérée zone 4 moyenne zone 5 forte

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

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

Information relative à la pollution de sols

- > Le terrain se situe en secteurs d'information sur les sols (SIS)
- NC* oui non
- * Non Communiqué (en cours d'élaboration par le représentant de l'Etat dans le département)

Situation de l'immeuble au regard du recul du trait de côte (RTC)

- > L'immeuble est situé sur une commune exposée au recul du trait de côte et listée par décret n°2023-698 du 31 juillet 2023
- oui non
- > L'immeuble est situé dans une zone exposée au recul du trait de côte identifiée par un document d'urbanisme.
- NC* oui non
- * Non Communiqué (en cours d'élaboration par le représentant de la commune)
- Si oui, l'horizon temporel d'exposition au recul du trait de côte est :
- > d'ici à trente ans > compris entre trente et cent ans
- > L'immeuble est-il concerné par des prescriptions applicables à cette zone ?
- oui non
- > L'immeuble est-il concerné par une obligation de démolition et de remise en état à réaliser ?
- oui non

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

- > L'immeuble a-t-il donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe N/M/T
- oui non
- ** catastrophe naturelle, minérale ou technologique

Documents à fournir obligatoirement

Carte Sismicité, Zonages Réglementaires, Règlements concernant le bien, Liste de arrêtés de Catastrophes Naturelles.

Vendeur - Acquéreur

Vendeur SCI CONDORCET

Acquéreur

Date 24/02/2024 Fin de validité 24/08/2024

Cet état à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un bien immobilier et à être remis dès la première visite au potentiel acquéreur par le vendeur. Il doit dater de moins de 6 mois et être actualisé, si nécessaire, lors de l'établissement de la promesse de vente, du contrat préliminaire ou de l'acte authentique.

Le présent état des risques est un document informatif. Pour plus d'informations, contactez votre courtier immobilier sur le site www.naturalsrisks.com
© 2024 Media Immo. Siège social : 124 rue Louis Braille 91195 CORBEIL-ESSONNES - CEDEX 03 - T. 01 70 675 812 - RCP GENERALI N°AF 536 256

Arrêtés de Catastrophes Naturelles / Déclaration de sinistres indemnisés

en application du chapitre IV de l'article L125-5 du Code de l'environnement

Préfecture : Essonne
Adresse de l'immeuble : 1 rue de l'avenir 91350 GRIGNY
En date du : 24/02/2024

Sinistres indemnisés dans le cadre d'une reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle

Type de catastrophe	Date de début	Date de Fin	Publication	JO	Indemnisé
Inondations et coulées de boue	16/08/1983	16/08/1983	15/11/1983	18/11/1983	<input type="checkbox"/>
Inondations et coulées de boue	23/07/1988	23/07/1988	19/10/1988	03/11/1988	<input type="checkbox"/>
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/06/1989	31/03/1993	27/05/1994	10/06/1994	<input type="checkbox"/>
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/04/1993	31/01/1998	15/07/1998	29/07/1998	<input type="checkbox"/>
Inondations et coulées de boue	07/08/1997	07/08/1997	17/12/1997	30/12/1997	<input type="checkbox"/>
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	<input type="checkbox"/>
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2003	30/09/2003	11/01/2005	01/02/2005	<input type="checkbox"/>
Inondations et coulées de boue	28/05/2016	05/06/2016	15/06/2016	16/06/2016	<input type="checkbox"/>
Inondations et coulées de boue	10/06/2018	10/06/2018	24/12/2018	30/01/2019	<input type="checkbox"/>
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/06/2020	31/10/2020	20/04/2021	07/05/2021	<input type="checkbox"/>
					<input type="checkbox"/>

Cochez les cases Indemnisé si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à chacun des événements.

Etabli le : _____

Signature / Cachet en cas de prestataire ou mandataire

Vendeur : SCI CONDORCET

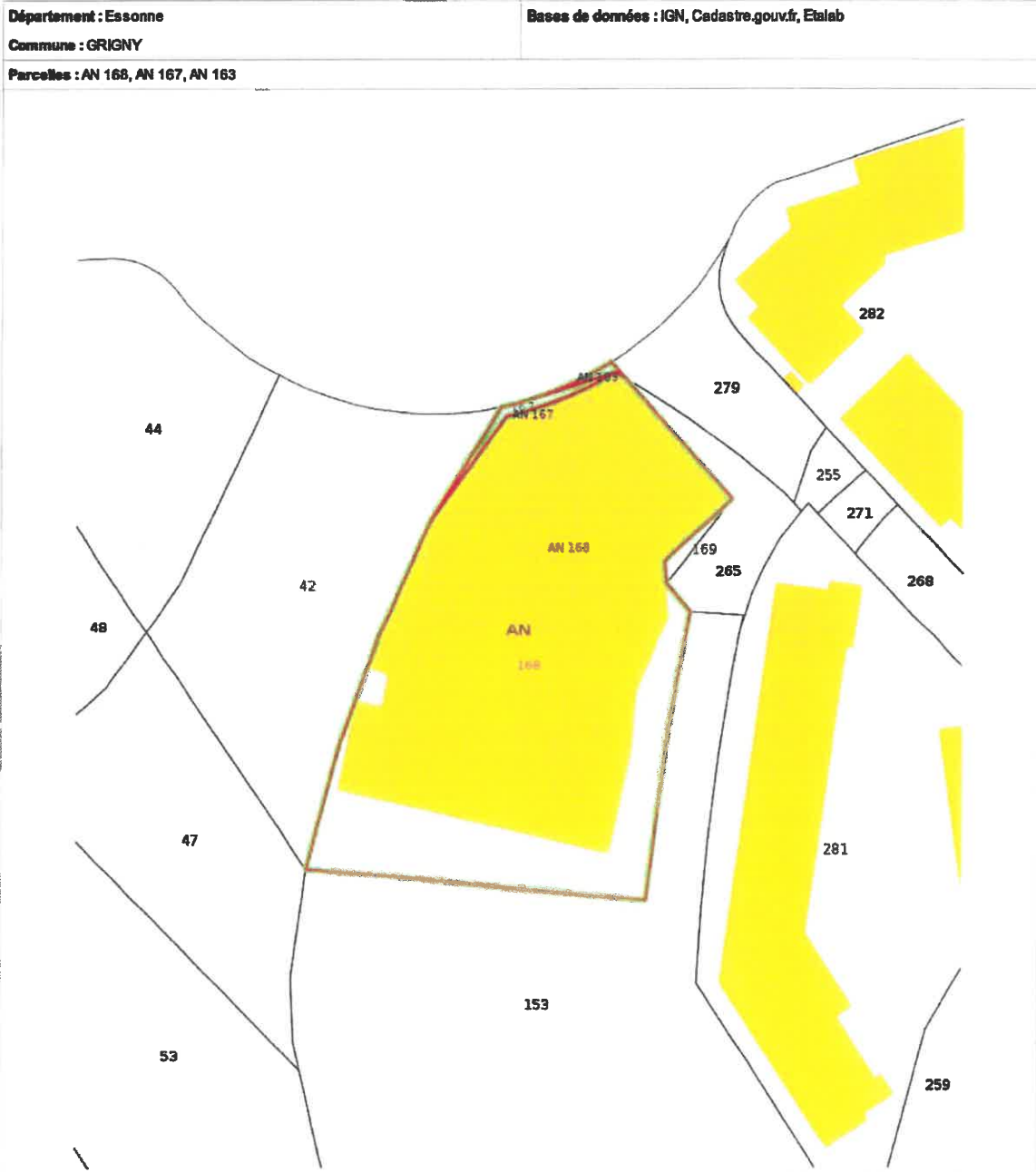
Acquéreur : _____

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.

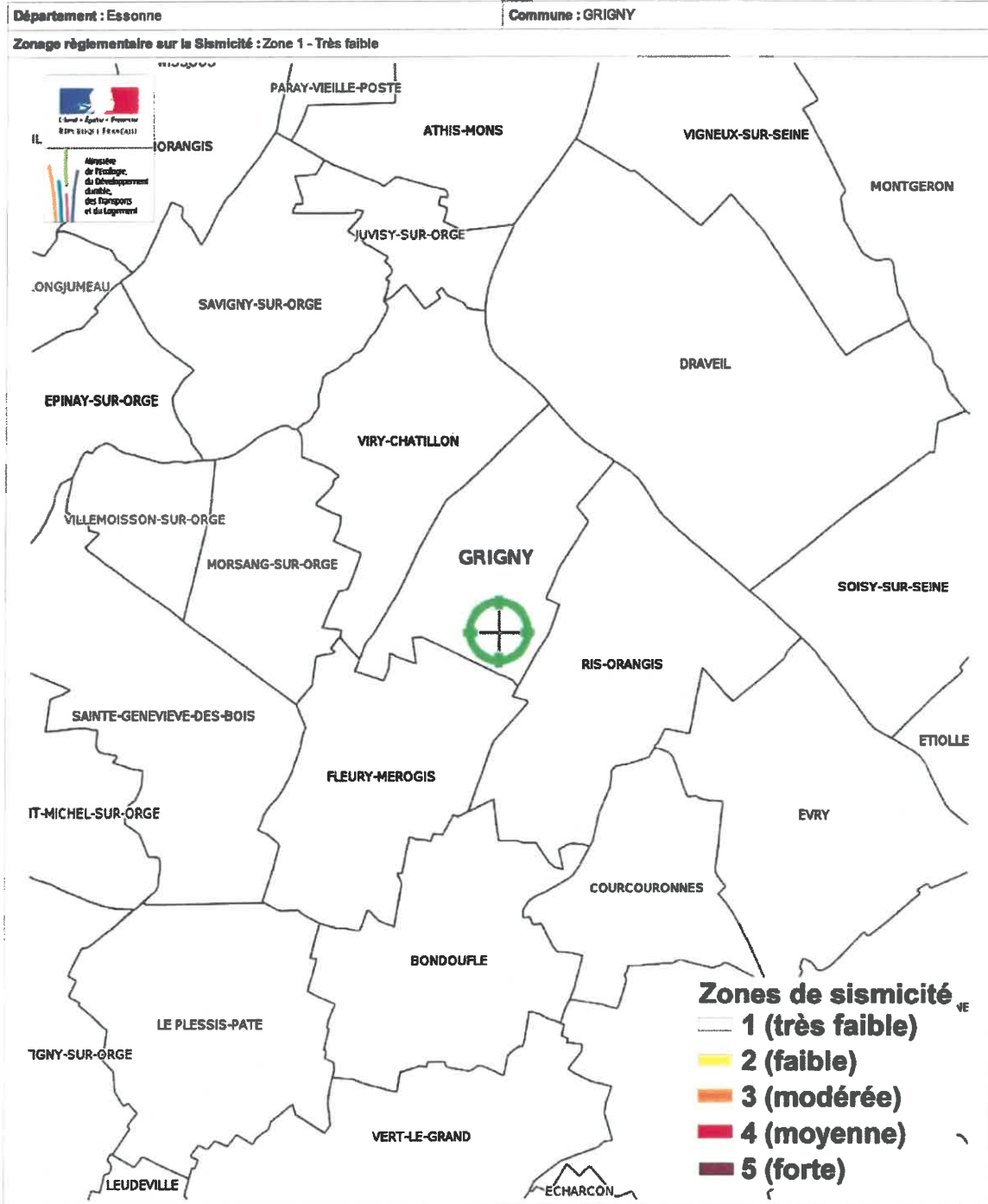
Définition juridique d'une catastrophe naturelle :

Phénomène ou conjonction de phénomènes dont les effets sont particulièrement dommageables.
Celle définition est différente de celle de l'article 1er de la loi n°82-600 du 13 juillet 1982 relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles, qui indique: "sont considérés comme effets des catastrophes naturelles [...] les dommages matériels directs ayant eu pour cause déterminante l'intensité anormale d'un agent naturel, lorsque les mesures habituelles à prendre pour prévenir ces dommages n'ont pu empêcher leur survenance ou n'ont pu être prises". La catastrophe est ainsi indépendante du niveau des dommages causés. La notion "d'intensité anormale" et le caractère "naturel" d'un phénomène relèvent d'une décision interministérielle qui déclare "l'état de catastrophe naturelle".
Source : Guide Général PPR

Extrait Cadastral

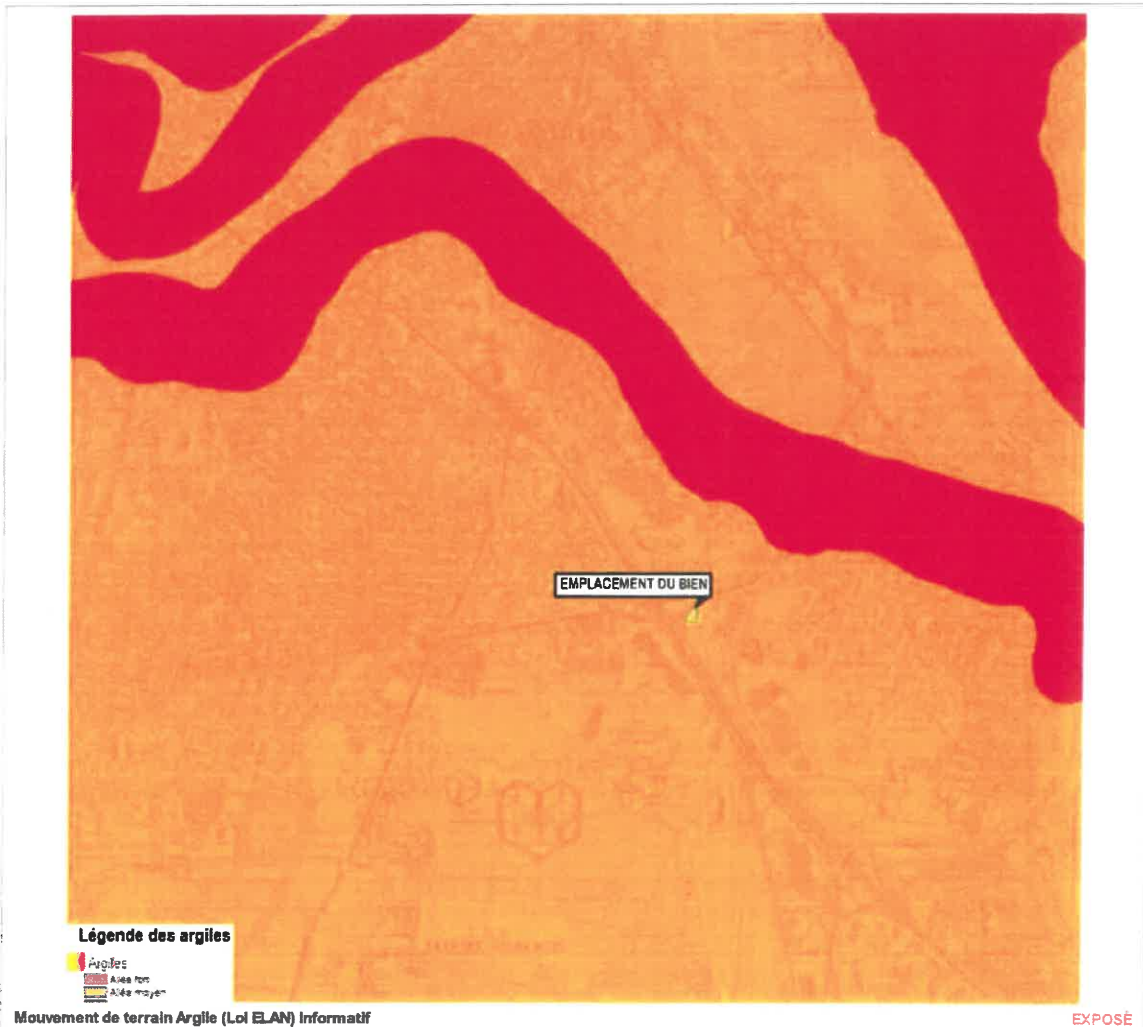


Zonage réglementaire sur la Sismicité

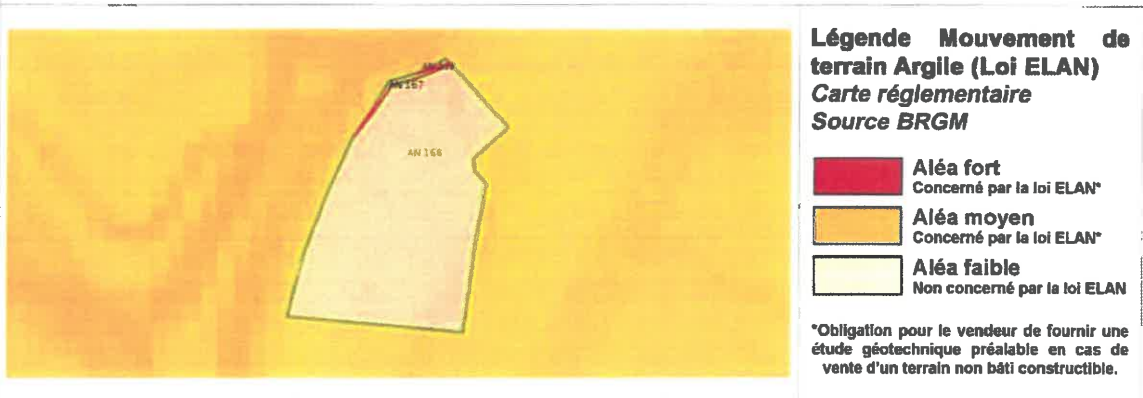


Carte

Mouvement de terrain Argile (Loi ELAN)

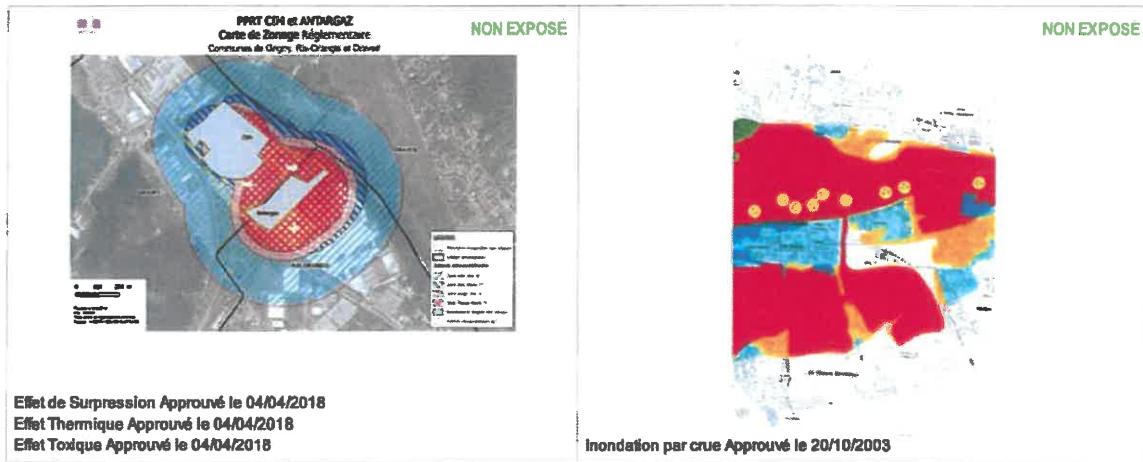


Zoom et Légende extraits de la carte originale ci-dessus



Annexes

Cartographies des risques auxquelles l'immeuble n'est pas exposé



Annexes

Arrêtés



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DE L'ESSONNE

DIRECTION DES COLLECTIVITES LOCALES
Bureau des relations avec les collectivités locales
Expropriations et servitudes

ARRÊTÉ

n° 2003-PREF.DCL/ 0 3 7 5 du 20 OCT 2003

portant approbation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation
de la Vallée de la Seine dans le département de l'Essonne.

LE PREFET DE L'ESSONNE,
Officier de la Légion d'Honneur,

VU le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment les articles R.11-4 à R.11-14 ;

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L.126-1, L. 421-3 1^{er} alinéa et L. 480-4 ;

VU le code de l'environnement et notamment les articles L. 214-1 à L. 214-6, L.561-1 à L.561-5, L.562-1 à L.562-9, L.563-1 et L.563-2 ;

VU le code de la construction et de l'habitation et notamment l'article R. 126-1 ;

VU le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L. 2212-2-5^{ème} ;

VU la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions ;

VU la loi n° 87-565 du 22 juillet 1987 modifiée relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs ;

VU la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 modifiée sur l'eau ;

VU la loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement ;

VU la loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages ;

Annexes

Arrêtés

-2-

VU le décret n° 82-389 du 10 mai 1982 modifié relatif aux pouvoirs des préfets et à l'action des services et organismes publics de l'Etat dans les départements ;

VU le décret n° 90-918 du 11 octobre 1990 modifié, relatif à l'exercice du droit à l'information sur les risques majeurs ;

VU le décret n° 95-1089 du 5 octobre 1995 relatif aux plans de prévention des risques naturels prévisibles et notamment l'article 7 ;

VU la circulaire du 24 janvier 1994 relative au renforcement de la politique en matière de risques ;

VU la circulaire du 24 avril 1996 relative aux dispositions applicables au bâti et ouvrages existants en zones inondables ;

VU l'arrêté préfectoral n° 96-1856 du 14 mai 1996 prescrivant l'établissement d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) sur le territoire des communes d'Athis-Mons, Corbeil-Essonnes, Draveil, Etolles, Evry, Grigny, Juvisy-sur-Orge, Le Coudray-Montceaux, Montgeron, Morsang-sur-Seine, Ris-Orangis, Saint-Germain-les-Corbeil, Saint-Pierre-du-Perray, Saintry-sur-Seine, Soisy-sur-Seine, Savigny-sur-Orge, Vigneux-sur-Seine et Viry-Châtillon, de la Vallée de la Seine dans le département de l'Essonne ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2000/DDE/STEPE/0255 du 8 novembre 2000 portant application anticipée d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation de la Vallée de la Seine dans le département de l'Essonne ;

VU l'arrêté n° 2003-PREF.DCL/0151 du 30 avril 2003 portant ouverture de l'enquête publique préalable à l'approbation du plan de prévention des risques d'inondation de la vallée de la Seine dans le département de l'Essonne ;

VU les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du lundi 26 mai au vendredi 4 juillet 2003 inclus à la préfecture de l'Essonne et sur le territoire des communes d'Athis-Mons, Corbeil-Essonnes, Draveil, Etolles, Evry, Grigny, Juvisy-sur-Orge, Le Coudray-Montceaux, Montgeron, Morsang-sur-Seine, Ris-Orangis, Saint-Germain-les-Corbeil, Saint-Pierre-du-Perray, Saintry-sur-Seine, Soisy-sur-Seine, Savigny-sur-Orge, Vigneux-sur-Seine et Viry-Châtillon ;

VU le rapport, les conclusions et l'avis favorable assorti des recommandations et de propositions rendus par la commission d'enquête le 8 août 2003 ;

VU les modifications apportées au projet de plan de prévention des risques d'inondation de la vallée de la Seine pour tenir compte notamment des recommandations et des propositions de la commission d'enquête ;

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture,

Annexes

Arrêtés

-3-

ARRÊTE

ARTICLE 1^{er} : Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Seine dans le département de l'Essonne, annexé au présent arrêté, et comportant un rapport de présentation, un règlement, une carte des zones réglementaires au 1/10 000^{ème} et une carte des aléas au 1/10 000^{ème}, est approuvé.

ARTICLE 2 : Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Seine dans le département de l'Essonne approuvé sera tenu à la disposition du public à la préfecture d'Evry, à la Direction Départementale de l'Équipement de l'Essonne et dans chacune des dix-huit communes susvisées.

ARTICLE 3 : Le présent arrêté sera affiché pendant un mois minimum dans toutes les mairies concernées et à la préfecture de l'Essonne. Il sera publié en caractères apparents dans les journaux à diffusion locale suivants : « Le Parisien », « Le Républicain ».

ARTICLE 4 : Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Seine dans le département de l'Essonne approuvé vaut servitude d'utilité publique. Il devra figurer en annexe au Plan Local d'Urbanisme des communes concernées dans un délai de trois mois, conformément à l'article L.126-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 5 :

- Le secrétaire général de la préfecture de l'Essonne,
- Le sous-préfet de l'arrondissement d'Evry,
- Le sous-préfet de l'arrondissement de Palaiseau,
- Les maires des communes d'Athis-Mons, Corbeil-Essonnes, Draveil, Etolles, Evry, Grigny, Juvisy-sur-Orge, Le Coudray-Montceaux, Montgeron, Morang-sur-Seine, Ris-Orangis, Saint-Germain-les-Corbeil, Saint-Pierre-du-Perray, Saintry-sur-Seine, Soisy-sur-Seine, Savigny-sur-Orge, Vigneux-sur-Seine et Viry-Châtillon,
- Le président de la Communauté d'Agglomération Sénart-Val de Seine,
- Le président de la Communauté d'Agglomération Seine-Essonne,
- Le président de la Communauté d'Agglomération Evry-Courcouronnes-Bondoufle-Lisses,
- La présidente de la Communauté de Communes des Portes de l'Essonne,
- Le président du Syndicat d'Agglomération Nouvelle de Sénart-en-Essonne,
- Le Directeur Départemental de l'Équipement,
- Le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt,
- Le Directeur de Cabinet (SID PC),
- Le Directeur du Service de la Navigation de la Seine,
- Le conservateur des hypothèques,

Annexes

Arrêtés

-4-

sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera inséré au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture de l'Essonne et dont copie sera adressée à :

- Monsieur le Directeur Régional de l'Environnement,
- Monsieur le Directeur Régional de l'Équipement,
- Monsieur le Directeur Régional de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement d'Ile-de-France,
- Monsieur le Président du Conseil Général de l'Essonne,
- Monsieur le Président de l'A.C.E.P.S. (Association des Communes de l'Essonne Proches de la Seine),
- Monsieur le Directeur des Services Fiscaux de l'Essonne,
- Monsieur le Président de l'Union des Maires de l'Essonne,
- Monsieur le Chef du Service Départemental d'Incendie et de Secours,
- Monsieur le Président du Conseil Régional d'Ile-de-France,
- Monsieur le Préfet de Région d'Ile-de-France.

Le Préfet,



Denis PRIEUX

Annexes

Arrêtés



PRÉFÈTE DE L'ESSONNE

PREFECTURE
DIRECTION DE LA COORDINATION
DES POLITIQUES PUBLIQUES ET DE
L'APPUI TERRITORIAL
BUREAU DE L'UTILITÉ PUBLIQUE ET DES
PROCÉDURES ENVIRONNEMENTALES

ARRÊTÉ

n° 2018.PREF/DCPPAT/BUPPE/041 du 4 avril 2018

portant approbation du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT)
autour du dépôt d'hydrocarbures de la Compagnie Industrielle Maritime (CIM) à GRIGNY
et du dépôt de gaz liquéfiés de la société ANTARGAZ à RIS-ORANGIS

LA PRÉFÈTE DE L'ESSONNE
Officier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite
Chevalier de Palmes Académiques
Chevalier du Mérite Agricole

VU le code de l'environnement, notamment ses articles L.515-8, L.515-15 à L.515-25 et R.515-39 à R.515-50,

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.151-43, L.152-7, L.153-60, L.161-1, L.162-1 et L.163-10, L.211-1, L.230-1 et L.103-2 à L.103-6

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

VU le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 modifié, relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements,

VU le décret du 21 avril 2016, portant nomination de Madame Josiane CHEVALIER, en qualité de préfète de l'Essonne ;

VU la circulaire ministérielle du 27 juillet 2005 relative au rôle des services de l'équipement dans les domaines de la prévention des risques technologiques et naturels,

VU la circulaire ministérielle du 10 mai 2010 récapitulant les règles méthodologiques applicables aux études de dangers, à l'appréciation de la démarche de réduction du risque à la source et aux plans de prévention des risques technologiques dans les installations classées en application de la loi du 30 juillet 2003,

VU l'arrêté ministériel du 26 mai 2014, relatif à la prévention des accidents majeurs impliquant des substances ou des préparations dangereuses présentes dans certaines catégories d'installations classées soumises à autorisation,

L/4

Adresse postale : Bd de France - CS 10701 - 91010 EVRY CEDEX - Standard : 01.69.91.91.91 - Télécopie : 01.64.97.00.23
Horaires d'ouverture de la préfecture : 9h-16h - www.essonne.gouv.fr

Annexes

Arrêtés

VU l'arrêté ministériel du 29 septembre 2005 modifié, relatif à l'évaluation et à la prise en compte de la probabilité d'occurrence, de la cinétique, de l'intensité des effets et de la gravité des conséquences des accidents potentiels dans les études de danger des installations classées soumises à autorisation,

VU les arrêtés préfectoraux autorisant l'exploitation régulière des installations des établissements CIM et ANTARGAZ implantés respectivement sur le territoire des communes de Grigny et Ris-Orangis,

VU l'arrêté préfectoral n°2015-PREF/DRCL/BEPAFI/SSPILL/242 du 7 avril 2015 prescrivant l'établissement d'un plan de prévention des risques technologiques autour du dépôt d'hydrocarbures de la Compagnie Industrielle Maritime (CIM) à Grigny et du dépôt de gaz liquéfiés de la société ANTARGAZ à Ris-Orangis,

VU l'arrêté préfectoral n°2016.PREF/DRCL/BEPAFI/SSPILL/750 du 3 octobre 2016 portant prorogation du délai d'approbation du Plan de Prévention des Risques Technologiques autour du dépôt d'hydrocarbures de la Compagnie Industrielle Maritime (CIM) à Grigny et du dépôt de gaz liquéfiés de la société ANTARGAZ à Ris-Orangis,

VU les comptes rendus des réunions des personnes et organismes associés (POA) à l'élaboration du PPRT susvisé qui ont eu lieu les 4 avril 2017, le 22 juin 2017 et le 6 juillet 2017,

VU le bilan de la consultation des personnes et organismes associés (POA) qui reprend l'ensemble des avis et le bilan de la concertation avec le public,

VU l'arrêté préfectoral n°2017.PREF/DCPPAT/BUPPE/019 du 23 novembre 2017 portant ouverture d'une enquête publique relative à l'élaboration du plan de prévention des risques technologiques (PPRT) autour du dépôt d'hydrocarbures de la Compagnie Industrielle Maritime (CIM) à Grigny et du dépôt de gaz liquéfiés de la société ANTARGAZ à Ris-Orangis,

VU les registres d'enquête tenus à la disposition du public dans les mairies de Grigny, Draveil et Ris-Orangis du 18 décembre 2017 au 20 janvier 2018 inclus,

VU le registre d'enquête dématérialisé tenu à la disposition du public du 18 décembre 2017 au 20 janvier 2018 inclus,

VU le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur, parvenus en préfecture le 28 février 2018, et concluant à un avis favorable au projet de PPRT,

CONSIDÉRANT que les établissements CIM et ANTARGAZ, implantés respectivement sur le territoire des communes de Grigny et Ris-Orangis, comprennent les installations figurant sur la liste prévue au IV de l'article L.515-8 du code de l'environnement,

CONSIDÉRANT les phénomènes dangereux issus de l'étude de dangers des établissements CIM et ANTARGAZ et la nécessité de limiter l'exposition des populations aux effets de ces phénomènes dangereux,

CONSIDÉRANT qu'une partie des communes de Grigny, Draveil et Ris-Orangis sont susceptibles d'être soumises aux effets de ces phénomènes dangereux, générant des risques de type thermique et de surpression et n'ayant pu être écartés pour la maîtrise de l'urbanisation selon les critères en vigueur définis au niveau national,

CONSIDÉRANT la nécessité de limiter l'exposition des populations aux conséquences des accidents potentiels autour des sites des établissements CIM et ANTARGAZ par un plan de prévention des risques technologiques fixant des règles particulières en matière de construction, d'urbanisme et d'usage,

CONSIDÉRANT que les modifications apportées au projet de PPRT font suite aux observations recueillies après les différentes consultations,

CONSIDÉRANT que ces modifications ne sont pas de nature à remettre en cause le projet de PPRT tel qu'il a été porté à l'enquête publique,

Annexes

Arrêtés

ARRÊTE

Article 1 :

Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) autour du dépôt d'hydrocarbures de la Compagnie Industrielle Maritime (CIM) à Grigny et du dépôt de gaz liquéfiés de la société ANTARGAZ à Ris-Orangis, annexé au présent arrêté, est approuvé.

Article 2 :

Le Plan de Prévention des Risques Technologiques comprend :

- un plan de zonage réglementaire faisant apparaître le périmètre d'exposition aux risques et les zones et secteurs mentionnés respectivement aux articles L.515-15 et L.515-16 du code de l'environnement ;
- un règlement comportant, en tant que de besoin, pour chaque zone ou secteur, les mesures d'interdiction et les prescriptions mentionnées au I de l'article L.515-16 du code de l'environnement, les secteurs d'expropriation et l'instauration possible d'un droit de préemption ainsi que les mesures de protection des populations prévues au IV du même article ;
- un cahier de recommandations tendant à renforcer la protection des populations, formulées en application du V de l'article L.515-16 du code de l'environnement.

Article 3 :

L'ensemble des mesures du plan de prévention des risques technologiques est d'application immédiate, sauf délai contraire indiqué dans son règlement.

Article 4 :

Cet arrêté ainsi que le plan de prévention des risques technologiques sont notifiés aux personnes et organismes associés mentionnés à l'article 4 de l'arrêté préfectoral N° 2015.PREF/DRCL/BEPAFI/SSPIII./242 du 7 avril 2015.

Article 5 :

Le présent arrêté est publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de l'Essonne et fait l'objet, dès sa réception, d'un affichage dans les communes de Grigny, Draveil et de Ris-Orangis et au siège des établissements publics de coopération intercommunale concernés par le plan de prévention des risques technologiques pendant un délai d'au moins un mois.

Les maires des communes de Grigny, Draveil et de Ris-Orangis, les présidents de la Communauté d'agglomération Grand Paris Sud et de la Communauté d'agglomération Val d'Yerres Val de Seine, attestent de l'accomplissement de cette formalité par un certificat d'affichage adressé à la préfète de l'Essonne.

Article 6 :

Le présent arrêté fera l'objet d'une mention légale en caractères apparents dans un journal local habilité.

Article 7 :

Le présent arrêté et le plan de prévention des risques technologiques sont tenus à la disposition du public à la mairie de Grigny, Draveil et Ris-Orangis ainsi qu'à la préfecture de l'Essonne. L'arrêté d'approbation est également consultable sur le site internet des services de l'Etat en Essonne (www.essonne.gouv.fr - Rubrique Publications/Enquêtes publiques/Plans de prévention/PPRT).

Annexes

Arrêtés

Article 8 :

Le plan de prévention des risques technologiques vaut servitude d'utilité publique. Il est annexé au plan local d'urbanisme des communes de Grigny, Draveil et Ris-Orangis dans un délai de 3 mois à compter de la réception du présent arrêté, conformément aux dispositions des articles L.151-43, L.152-7, L.153-60, L.161-1, L.162-1 et L.163-10 du code de l'urbanisme.

Article 9 :

Le présent arrêté pourra faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Versailles, (56 avenue de saint Cloud -78011 Versailles Cedex) dans les 2 mois à compter de la date de notification ou de publication, conformément aux articles R.421-1 à R.421-5 du code de justice administrative.

Article 10 – Exécution

La Préfète,
le Directeur Régional et Interdépartemental de l'Environnement et de l'Energie,
le Directeur Départemental des Territoires de l'Essonne,
les maires de Grigny, Draveil et Ris-Orangis,
le Président de la Communauté d'agglomération Grand Paris Sud,
le Président de la Communauté d'agglomération Val d'Yerres Val de Seine,

sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.



Josiane CHEVALIER

Annexes

Arrêtés



**DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES**
Service Environnement
Bureau Prévention des Risques et des Nuisances

**Arrêté préfectoral 2018-DDT-SE N° 311 du 3 août 2018
relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les
risques naturels et technologiques majeurs
sur la commune de GRIGNY (Essonne)**

LE PRÉFET DE L'ESSONNE
Chevalier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'environnement, notamment les articles L.125-5 et R.125-23 à R.125-27 relatifs à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs;

VU le décret du 27 avril 2018, portant nomination de Monsieur Jean-Benoît ALBERTINI, préfet hors classe, en qualité de préfet de l'Essonne ;

VU le décret du 12 octobre 2017 portant nomination de Monsieur Mathieu LEFEBVRE, administrateur civil hors-classe détaché en qualité de Sous-préfet hors-classe, Secrétaire Général de la préfecture de l'Essonne ;

VU l'arrêté préfectoral n°2018-PREF-DCPPAT-BAC-0080 du 22 mai 2018 portant délégation de signature à Monsieur Mathieu LEFEBVRE, Secrétaire Général de la préfecture de l'Essonne, Sous-préfet de l'arrondissement chef-lieu ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2018-DDT-SE-N°265 du 13 juin 2018 portant à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels prévisibles et technologiques majeurs dans le département de l'Essonne ;

VU l'arrêté n° 2018 PREF/DCPPAT/BU/PPPE/041 du 4 avril 2018 portant approbation du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) autour du dépôt d'hydrocarbures de la Compagnie Industrielle Maritime (CIM) à Grigny et du dépôt de gaz liquéfiés de la société ANTARGAZ à Ris-Orangis ;

CONSIDÉRANT qu'il y a lieu de mettre à jour la liste des risques à prendre en compte sur le territoire de la commune de Draveil et les documents à consulter pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

Sur proposition de Monsieur le directeur départemental des territoires de l'Essonne :

Annexes

Arrêtés

ARRÊTE

Article 1

La commune de Grigny est exposée :

- aux risques naturels d'inondation par débordement de la Seine ;
- aux risques technologiques liés aux établissements de la Compagnie Industrielle Maritime (CIM) et de la société ANTARGAZ.

Le dossier communal d'information sur les risques naturels et technologiques est annexé au présent arrêté.

Article 2

Les documents de référence relatifs aux risques naturels et technologiques auxquels la commune est exposée sont :

- le Plan de Prévention des Risques d'inondation de la vallée de la Seine, approuvé le 20 octobre 2003 par arrêté préfectoral n°2003-PREF/DCL/375 ;
- le Plan de Prévention des Risques technologiques (PPRT) autour du dépôt d'hydrocarbures de la compagnie Industrielle Maritime (CIM) à Grigny et du dépôt de gaz liquéfiés de la société ANTARGAZ à Ris-Orangis approuvé le 4 avril 2018 par arrêté préfectoral n° 2018 PREF/DCPPAT/BUPPE/041.

Article 3

Les éléments nécessaires aux vendeurs et aux bailleurs pour l'état des risques naturels et technologiques, utile à l'information des acquéreurs et des locataires des biens immobiliers, sont consignés dans un dossier communal d'information qui comprend :

- une fiche synthétique précisant la nature ainsi que l'intensité des risques auxquels la commune est exposée et mentionne les documents de référence auxquels le vendeur ou bailleur peut se référer
- un document graphique déterminant les zones exposées aux risques d'inondation
- un document graphique déterminant les zones exposées aux risques technologiques

Article 4

Ces informations sont mises à jour conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du code de l'environnement.

Article 5

Le présent arrêté est notifié au maire de la commune de Grigny et au président de la chambre départementale des notaires.

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

Le présent arrêté ainsi que ses modalités de consultation feront l'objet d'une mention dans le journal Le Parisien/édition de l'Essonne.

Le dossier est consultable sur le site Internet des services de l'État dans l'Essonne :

<http://www.essonne.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement/risques-naturels-et-technologiques/Transactions-immobiliers-et-installations-classees/Information-Acqueurs-Locataires>

Annexes

Arrêtés

Article 6

L'arrêté préfectoral 2015-DDT-SE N° 330 en date du 31 août 2015 est abrogé.

Article 7

Monsieur le Secrétaire Général de la préfecture, le directeur de cabinet, le sous-préfet de l'arrondissement d'Évry, le directeur départemental des territoires et le maire de Grigny sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

~~le Secrétaire Général~~

Mathieu LEFEBVRE

Annexes

Arrêtés



Direction départementale des territoires
Service Environnement
Bureau Prévention des Risques et des Nuisances

Arrêté n° 2020-DDT-SE-N° 405 du 22 décembre 2020

portant sur l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels prévisibles et technologiques majeurs et la pollution des sols dans le département de l'Essonne

Le Préfet de l'Essonne
Chevalier de la Légion d'Honneur
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'environnement, notamment les articles L.125-5 à L.125-7 et R.125-23 à R.125-27 relatifs à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels prévisibles et technologiques majeurs ainsi que les articles L.563-1 et R.563-1 à D.563-8-1 relatifs à la prévention du risque sismique ; et les articles L.556-2 et R.125-41 à R.125-47 relatifs aux secteurs d'information sur les sols ;

VU le décret n°2015-1353 du 25 octobre 2015 relatif aux secteurs d'information sur les sols prévus par l'article L. 125-6 du code de l'environnement et portant diverses dispositions sur la pollution des sols et les risques miniers ;

VU le décret du 29 juillet 2020 portant nomination de Monsieur Éric JALON, préfet hors classe, en qualité de préfet de l'Essonne ;

VU l'arrêté 2018-DDT-SE-n°265 en date du 13 juin 2018 portant sur l'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

VU l'arrêté n°2020-PREF-DCPPAT-BCA-164 du 24 août 2020 portant délégation de signature à Monsieur Philippe ROGIER, ingénieur général des ponts, des eaux et des forêts, directeur départemental des territoires de l'Essonne ;

VU l'arrêté N°2020-DDT-SG-BAJAF-231 du 28 août 2020 portant subdélégation de signature au sein de la direction départementale des territoires ;

VU les arrêtés n°2020-PREF/DCPPAT/BUPPE/255 à 265 du 26 octobre 2020 instituant un ou des secteurs d'information sur les sols (SIS) sur les communes d'Angerville, Athis-Mons, Brétigny-sur-Orge, Dourdan, Épinay sous sénart, Étampes, Lisses, Longjumeau Massy, Montlhéry, Ris-Orangis ;

VU l'arrêté n°2020-DDT-SE-N°390 du 16 décembre 2020 portant sur l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels prévisibles et technologiques majeurs et la pollution des sols dans le département de l'Essonne ;

CONSIDÉRANT qu'il convient de mettre à jour la liste des communes pour lesquelles un ou des secteurs d'information sur les sols (SIS) existent et doit être délivrée aux acquéreurs et locataires de biens immobiliers ;

CONSIDÉRANT qu'il convient de mettre à jour l'arrêté n°2020-DDT-SE-N°390 du 16 décembre 2020 en raison d'une erreur matérielle ;

Annexes

Arrêtés

ARRÊTE

Article premier :

L'obligation d'information prévue aux articles L.125-5 à L.125-7 du code de l'environnement s'applique dans chacune des communes listées en annexe du présent arrêté.

Article 2 :

L'identification de secteurs d'informations sur les sols (SIS) a été instituée le 26 octobre 2020. L'état des risques naturels et technologiques dans les communes mentionnées à l'article 1 doit donc intégrer ces éléments afin d'assurer la bonne information des acquéreurs et locataires.

Article 3 :

Le présent arrêté sera notifié aux maires des communes figurant dans la liste visée à l'article 1 et au président de la chambre départementale des notaires.

Le présent arrêté avec la liste des communes annexée sera affiché dans les mairies de ces communes.

Le présent arrêté ainsi que ses modalités de consultation feront l'objet d'une mention dans le journal Le Parisien/édition de l'Essonne et sera également accessible sur le site Internet des services de l'État dans l'Essonne : <http://www.essonne.gouv.fr/Politiques-publiques/L'environnement/risques-naturels-et-technologiques/Transactions-immobilières-et-installations-classées/Information-Acquéreur-Locataire>

Article 4 :

L'arrêté préfectoral n°2020-DDT-SE-N°390 en date du 16 décembre 2020 est abrogé.

Article 5 :

Monsieur le secrétaire général de la préfecture de l'Essonne, le directeur de cabinet, les sous-préfets d'arrondissement, le directeur départemental des territoires et les maires du département concernés sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté, qui sera publié au recueil des actes administratifs de l'Essonne.

Pour le préfet, et par délégation,
Pour le directeur départemental des territoires,
et par subdélégation

La Cheffe du Service Environnement


Sandrine FAUCHET

Annexes

Arrêtés

N° INSEE	Commune(s)	PPRi (arrêté)	PPRi (arrêté)	PPRi (arrêté)	PPRi (arrêté)	PPRi (arrêté)	PPRi (arrêté)
91249	Forges-les-Bains	Inond. (Prédecelle)					1
91272	Gif-sur-Yvette		Inond. (Yvette)			x	1
91273	Gironville-sur-Essonne		Inond. (Essonne)				1
91274	Gometz-la-Ville		Inond. (Orge - Sallemouille)				
91275	Gometz-le-Châtel		Inond. (Orge - Sallemouille)				
91286	Grigny		Inond. (Seine)			Suppression Thermique (CIM Antargaz)	1
91293	Guigneville-sur-Essonne		Inond. (Essonne)			Suppression Thermique (SFDM)	1
91312	Igny		Inond. (Bièvre - ru de Vauhallan)				1
91315	Itteville		Inond. (Essonne)			Suppression Thermique Toxique (Herakles-isochem)	1
91319	Janvry	Inond. (Charmoise)	Inond. (Orge - Sallemouille)				1
91326	Juvisy-sur-Orge		Inond. (Seine) Inond. (Orge - Sallemouille)				1
91330	Lardy					x	1
91333	Leuville-sur-Orge		Inond. (Orge-Sallemouille)				1
91338	Limours	Inond. (Prédecelle)				x	1
91310	Linas		Inond. (Orge-Sallemouille)				
91340	Lisses		Inond. (Essonne)			x	1
91345	Longjumeau		Inond. (Yvette)			x	1
91347	Longpont-sur-Orge		Inond. (Orge-Sallemouille)				1
91359	Maisse		Inond. (Essonne)				1
91363	Marcoussis		Inond. (Orge-Sallemouille)				
91377	Massy		Inond. (Bièvre - ru de Vauhallan)			x	1
91386	Mennecy		Inond. (Essonne)			x	1
91390	Méréville					x	1

Etat des Risques de Pollution des Sols (ERPS)*



Réalisé en commande** par	Media Immo
Pour le compte de	SMART-SUPPLY
Numéro de dossier	24/SS/IMMO/0098
Date de réalisation	24/02/2024
Localisation du bien	1 rue de l'avenir 91350 GRIGNY
Section cadastrale	AN 168, AN 167, AN 163
Altitude	82.9m
Données GPS	Latitude 48.649222 - Longitude 2.388297
Désignation du vendeur	SCI CONDORCET
Désignation de l'acquéreur	



* Ce présent document n'a pour but que de communiquer, A TITRE INFORMATIF, à l'acquéreur ou au locataire, les informations rendues publiques par l'Etat concernant les risques de pollution des sols.

** Media Immo réalise, sous sa seule responsabilité, l'ERPS du client. Ceci sous couvert que les informations de localisation du bien transmises par le client soient exactes et que les informations obtenues sur les bases de données BASOL, BASIAS, CASIAS et des futurs SIS soient à jour.

Document réalisé à partir des bases de données BASIAS, BASOL et CASIAS
(gérées par le BRGM - Bureau de Recherches Géologiques et Minières et le MEDDE - Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie)

SOMMAIRE

Synthèse de votre Etat des Risques de Pollution des Sols
Qu'est-ce que l'ERPS ?
Cartographie des sites situés à moins de 200m du bien et à moins de 500m du bien
Inventaire des sites BASOL / BASIAS situés à moins de 200m du bien, 500m du bien et non localisés

Qu'est-ce que l'ERPS ?

Ce document n'a pour but que de communiquer, A TITRE INFORMATIF, à l'acquéreur ou au locataire, les informations rendues publiques par l'Etat concernant les risques de pollution des sols.

Qu'est-ce qu'un site pollué ?

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement. Ces situations sont souvent dues à d'anciennes pratiques sommaires d'élimination des déchets, mais aussi à des fuites ou à des épandages de produits chimiques, accidentels ou pas. Il existe également autour de certains sites des contaminations dues à des retombées de rejets atmosphériques accumulés au cours des années voire des décennies.

Comment sont établis les périmètres et attributs des futurs SIS ?

Le préfet élabore la liste des projets de SIS et la porte à connaissance des maires de chaque commune. L'avis des maires est recueilli, puis les informations de pollution des sols sont mises à jour grâce à la contribution des organismes participants. Ces secteurs seront représentés dans un ou plusieurs documents graphiques, à l'échelle cadastrale.

Quels sont les derniers changements ?

Le décret n° 2022-1289 du 1er octobre 2022 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires sur les risques vient renforcer le formalisme de l'état de pollution des sols. Depuis le 1er janvier 2023, l'ERP doit mentionner le dernier arrêté pris par le préfet sur l'existence d'un SIS, la date d'élaboration, le numéro des parcelles concernées, ainsi que des dispositions réglementaires, tout en reprenant les informations à disposition dans le système d'information géographique (art R125-26 du Code de l'environnement).

Que signifient BASOL, BASIAS et CASIAS ?

- ➔ **BASOL** : Base de données des sites et SOLs pollués (ou potentiellement pollués) par les activités industrielles appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.
- ➔ **BASIAS** : Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service, réalisée essentiellement à partir des archives et gérée par le BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières). **Il faut souligner qu'une inscription dans BASIAS ne préjuge pas d'une éventuelle pollution à son endroit.**
- ➔ **CASIAS** : Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Service, présentant l'historique des activités industrielles ou de services que se sont succédés au cours du temps. **CASIAS ne préjuge pas d'une pollution effective des sols des établissements recensés.**

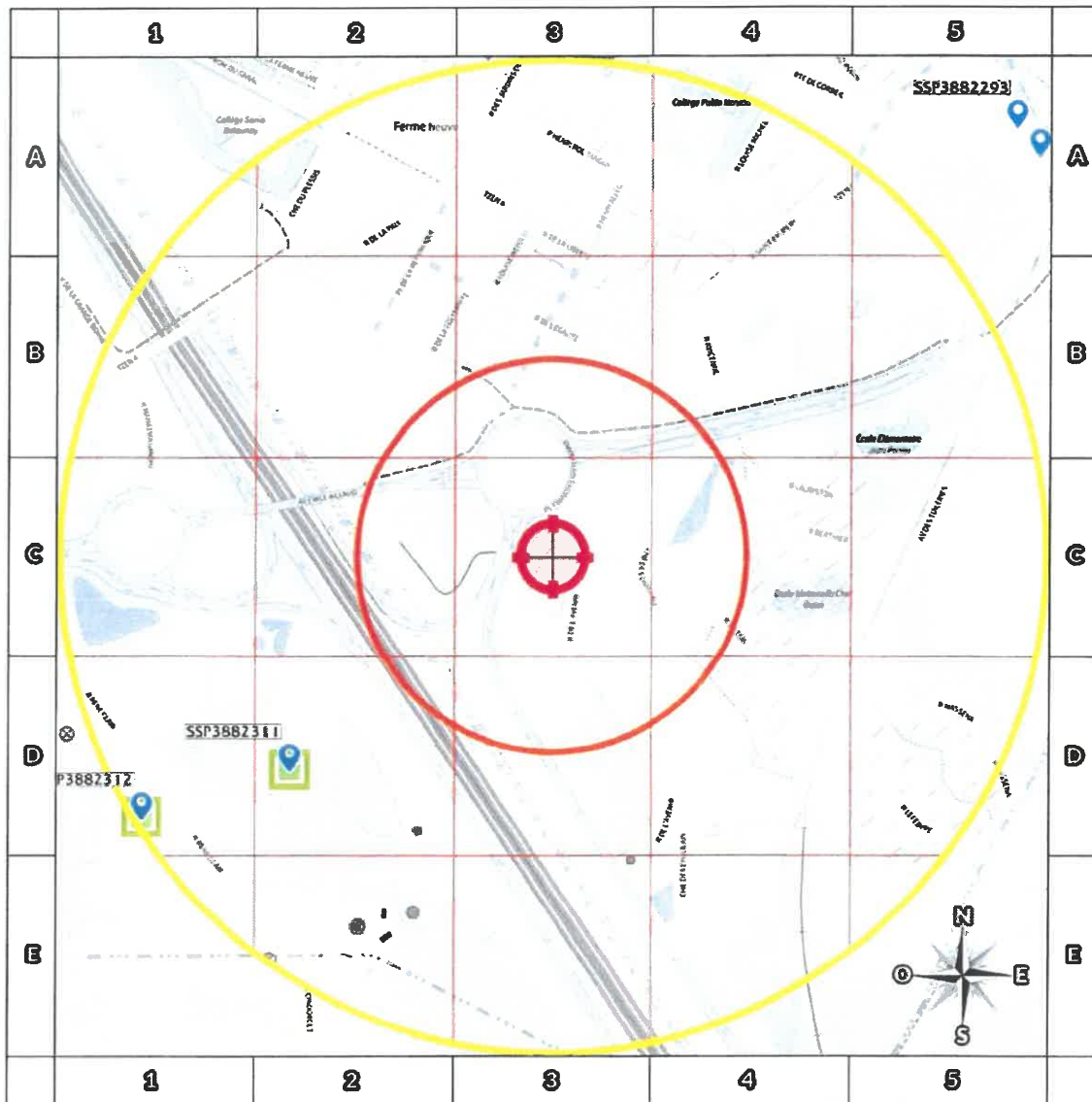
Que propose Media Immo ?

Media Immo vous transmet, à titre informatif, les informations actuellement disponibles et rendues publiques par l'Etat à travers les bases de données BASOL et BASIAS, et sur CASIAS.

Quels sont les risques si le vendeur ou le bailleur n'informe pas l'acquéreur ou le locataire ?

« À 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 ». (Extrait du Décret n°2015-1353 du 26 octobre 2015)

Cartographie des sites situés à moins de 200m du bien et à moins de 500m du bien





- BASOL : Base de données des sites et SOLs pollués (ou potentiellement pollués)
- BASIAS en activité : Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service
- BASIAS dont l'activité est terminée : Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service
- BASIAS dont l'activité est inconnue : Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service
- Sites CASIAS : Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Service

- Emplacement du bien
- Zone de 200m autour du bien
- Zone de 500m autour du bien

Retrouvez sur cette cartographie un inventaire des sites pollués (ou potentiellement pollués) situés à moins de 500m du bien représentés par les pictos et . Chacun de ces pictos est détaillé sur la page suivante grâce à sa lettre et son numéro (A2, B4, ...) qui vous aideront à vous repérer sur la carte. Le descriptif complet des sites CASIAS est consultable sur le site <http://georisques.gouv.fr/>.

Inventaire des sites BASOL / BASIAS
situés à moins de 200m du bien et à moins de 500m du bien

Repère	Nom	Activité des sites situés à moins de 200m	Distance (Environ)
Aucun résultat à moins de 200m			

Repère	Nom	Activité des sites situés de 200m à 500m	Distance (Environ)
	COCA COLA ENTREPRISE, ex PARISIENNE DES BOISSONS GAZEUSES	Industrie des boissons Fabrication de boissons;Fabrication, transformation et/ou dépôt de matières plastiques de base (PVC, polystyrène,...);Fabrication, réparation et recharge de piles et d'accumulateurs électriques;Compression, réfrigération	339 m
	CHOMETTE - FAVOR	Fournitures pour restaurants Fabrication, réparation et recharge de piles et d'accumulateurs électriques;Stockage de produits chimiques (minéraux, organiques, notamment ceux qui ne sont pas associés à leur fabrication, ...);Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	487 m

Nom	Activité des sites non localisés
Aucun site non localisé	

Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)*



Réalisé en commande** par	Media Immo
Pour le compte de	SMART-SUPPLY
Numéro de dossier	24/SS/IMMO/0098
Date de réalisation	24/02/2024
Localisation du bien	1 rue de l'avenir 91350 GRIGNY
Section cadastrale	AN 168, AN 167, AN 163
Altitude	82.9m
Données GPS	Latitude 48.649222 - Longitude 2.388297
Désignation du vendeur	SCI CONDORCET
Désignation de l'acquéreur	<input type="text"/>

RÉFÉRENCES

Seules sont concernées les ICPE suivies par les DREAL (Directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement) pour la majorité des établissements industriels et les DD(CS)PP (Directions départementales (de la cohésion sociale et) de la protection des populations) pour les établissements agricoles, les abattoirs et les équarissages et certaines autres activités agroalimentaires, avec distinction en attribut du type d'ICPE (SEVESO, IPPC, Site, Carrière, Autres), de l'activité principale et des rubriques de la nomenclature des installations classées pour lesquelles l'établissement industriel est autorisé.

GÉNÉALOGIE

Cette base contient les installations soumises à autorisation ou à enregistrement (en construction, en fonctionnement ou en cessation d'activité). Les données proviennent d'une extraction de la base de données fournie par le Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie (MEDDE) et la géolocalisation est effectuée sur la base des coordonnées Lambert indiquées dans l'extraction.

QUALITÉ DES DONNÉES

Le niveau de précision de la localisation indiqué en attribut pour chaque ICPE est variable ; Elles peuvent être localisées au Centre de la commune concernée, à l'adresse postale, à leurs coordonnées précises ou leur valeur initiale.

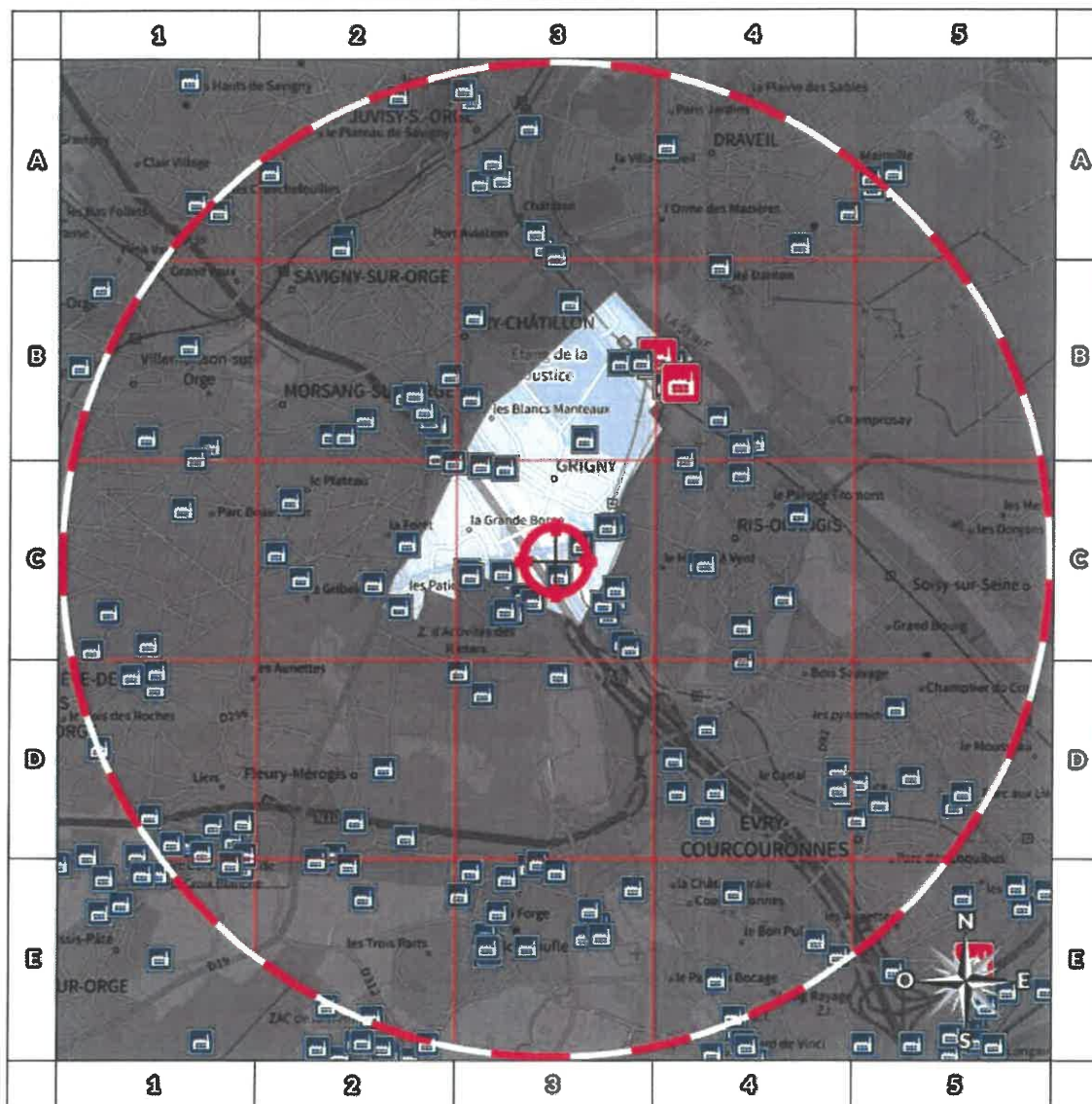
* Ce présent document n'a pour but que de communiquer, A TITRE INFORMATIF, à les informations rendues publiques par l'Etat.

** Media Immo réalise, sous sa seule responsabilité, l'ICPE du client. Ceci sous couvert que les informations de localisation du bien transmises par le client soient exactes et que les informations obtenues sur les bases de données soient à jour.

SOMMAIRE

Synthèse des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement
Cartographie des ICPE
Inventaire des ICPE

Cartographie des ICPE Commune de GRIGNY



2000m

- Usine Seveso
- Usine non Seveso
- Carrière
- Emplacement du bien

- Evuage de porc
- Evuage de bovin
- Evuage de volaille
- Zone de 5000m autour du bien

Retrouvez sur cette cartographie un inventaire des Installations Classées pour le Protection de l'Environnement situées à moins de 5000m du bien représentées par les pictos et .

Chacun de ces pictos est détaillé sur la page suivante grâce à sa lettre et son numéro (A2, B4, ...) qui vous aideront à vous repérer sur la carte.

Inventaire des ICPE Commune de GRIGNY

Repère	Situation	Nom	Adresse	Etat d'activité Régime	Seveso Priorité Nationale
<i>ICPE situées à moins de 500m du bien</i>					
	Valeur Initiale	SIFENR SEER Grigny-Viry	Avenue 1er Armée Française CD 310 91350 Grigny	En exploitation avec titre INCONNU	Non Seveso OUI
	Valeur Initiale	GULLET TECHNOLOGIES	6 RUE DIDEROT ZA DES RADARS 91350 GRIGNY	Inconnu INCONNU	Non Seveso NON
	Valeur Initiale	VIANA	3 Rue Olympe de Gouges 91350 GRIGNY	Inconnu INCONNU	Non Seveso NON
	Valeur Initiale	ABCD INTERNATIONAL	4 Rue des Carriers italiens 91350 Grigny	Inconnu INCONNU	Non Seveso NON
	Valeur Initiale	MG VIANDES (SARL)	rue de l'abbé Grégoire 91350 GRIGNY	Inconnu INCONNU	Non Seveso NON
	Valeur Initiale	GRIGNY PIECES AUTO	RTE NATIONALE 7 91350 GRIGNY	Inconnu INCONNU	Non Seveso NON
	Valeur Initiale	FINJA	13 rue jean jacques rousseau - E 91350 Grigny	Inconnu INCONNU	Non Seveso NON
	Valeur Initiale	HDAS auto depollution	5 chemin du port 91350 Grigny	Inconnu INCONNU	Non Seveso NON
	Valeur Initiale	TOTALGAZ GRIGNY	ZI LES NOIES DE SEINE 91350 Grigny	En fin d'exploitation INCONNU	Non Seveso NON
	Valeur Initiale	TRAFIL - siège social	DEPOT CIM 91350 Grigny	En exploitation avec titre INCONNU	Non Seveso NON
	Valeur Initiale	SOUFFLET AGRICULTURE	1 Chemin du Port 91350 Grigny	En exploitation avec titre INCONNU	Non Seveso NON
	Valeur Initiale	LA PLATE FORME	Ave du Général de Gaulle 54 RN 7 91350 GRIGNY	Inconnu INCONNU	Non Seveso NON
	Valeur Initiale	MONGIN	14 rue Emile Aillaud 91350 Grigny	Inconnu INCONNU	Non Seveso NON
	Valeur Initiale	MG VIANDES	8 rue de l'abbé Grégoire Zac des Radars 91350 Grigny	En fin d'exploitation INCONNU	Non Seveso NON
	Valeur Initiale	SACA (Sté d'Application de chrome)	3 Rue des Bâisseurs 91350 GRIGNY	Inconnu INCONNU	Non Seveso NON
	Valeur Initiale	BERGAMS (ex KIOSQUE A SANDWICHES, DAUNAT)	1 rue de l'avenir ZAC du centre ville 91350 Grigny	Inconnu INCONNU	Non Seveso NON
	Valeur Initiale	ETAIR ILE DE FRANCE	5 rue Condorcet 91350 Grigny	Inconnu INCONNU	Non Seveso NON
	Valeur Initiale	TOTALFNAB.F	17 Route de Corbeil relais de l'Arbalets 91350 Grigny	Inconnu INCONNU	Non Seveso NON
	Valeur Initiale	ECF	ZONE D'ACTIVITES DES RADARS 1 rue René Clair 91350 Grigny	En exploitation avec titre INCONNU	Non Seveso NON
	Valeur Initiale	FRIGO 8	11 rue J. J. Rousseau ZAC DES RADARS 91350 GRIGNY	Inconnu INCONNU	Non Seveso NON
	Valeur Initiale	CERAPRO (silo de 1991)	cf SOUFFLET 1, chemin du Port 91350 Grigny	En fin d'exploitation INCONNU	Non Seveso NON
	Valeur Initiale	CM	1, chemin du Port 91350 Grigny	En exploitation avec titre INCONNU	Seveso Seuil Haut OUI
	Valeur Initiale	SAFETY KLEEN FRANCE (ex SOPA)	ZAC LA PLAINE BASSE 91350 Grigny	En exploitation avec titre INCONNU	Non Seveso OUI
	Valeur Initiale	GEE GROUPEMENT ENROBES ESSONNE	ZI de la Plaine Basse 91350 GRIGNY	En exploitation avec titre INCONNU	Non Seveso NON

Nom	Adresse	Etat d'activité Régime	Seveso Priorité Nationale
<i>ICPE situés à plus de 5000m du bien</i>			
Aucun ICPE à plus de 5000m du bien sur la commune GRIGNY			

Etat des nuisances sonores aériennes
En application des articles L 112-3 et L 112-9 du Code de l'Urbanisme



Réalisé en commande* par	Media Immo
Pour le compte de	SMART-SUPPLY
Numéro de dossier	24/SS/IMMO/0098
Date de réalisation	24/02/2024

Localisation du bien	1 rue de l'avenir 91350 GRIGNY
Section cadastrale	AN 168, AN 167, AN 163
Altitude	82.9m
Données GPS	Latitude 48.649222 - Longitude 2.388297

Désignation du vendeur	SCI CONDORCET
Désignation de l'acquéreur	<input type="text"/>

* Media Immo réalise, sous sa seule responsabilité, l'ENSA du client. Ceci sous couvert que les informations de localisation du bien transmises par le client soient exactes et que les informations obtenues sur les bases de données soient à jour.

EXPOSITION DE L'IMMEUBLE AU REGARD D'UN OU PLUSIEURS PLANS D'EXPOSITION AU BRUIT	
Non exposé	AN 168, AN 167, AN 163

SOMMAIRE

- Synthèse de votre Etat des Nuisances Sonores Aériennes
- Imprimé Officiel (feuille rose/violette)
- Cartographie
- Prescriptions d'Urbanisme applicables dans les zones de bruit des Aérodrômes

Etat des nuisances sonores aériennes

En application des articles L 112-3 et L 112-9 du Code de l'Urbanisme

Les zones de bruit des plans d'exposition au bruit constituent des servitudes d'urbanisme (art. L. 112-3 du code de l'urbanisme) et doivent à ce titre être notifiées à l'occasion de toute cession, location ou construction immobilière.

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral n° _____ du _____ mis à jour le _____

Adresse de l'immeuble
1 rue de l'avenir
91350 GRIGNY

Cadastre
AN 168, AN 167, AN 163

Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans d'exposition au bruit (PEB)

- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PEB 1 oui non
 - révisé approuvé date _____
 - 1 si oui, nom de l'aérodrome : _____
- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux d'insonorisation 2 oui non
 - 2 si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui non
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PEB 1 oui non
 - révisé approuvé date _____
 - 1 si oui, nom de l'aérodrome : _____

Situation de l'immeuble au regard du zonage d'un plan d'exposition au bruit

- > L'immeuble se situe dans une zone de bruit d'un plan d'exposition au bruit définie comme :
 - zone A ¹ forte
 - zone B ² forte
 - zone C ³ modérée
 - zone D ⁴

¹ (intérieur de la courbe d'indices Lden 70)

² (entre la courbe d'indices Lden 70 et une courbe choisie entre Lden 85 et 82)

³ entre la limite inférieure de la zone B et la courbe d'indices Lden choisie entre 87 et 85)

⁴ entre la limite supérieure de la zone C et la courbe d'indices Lden 50). Cette zone n'est obligatoire que pour les aérodromes mentionnés au 1 de l'article 1609 quaterbis A du code général des impôts (et sous réserve des dispositions de l'article L. 112-9 du code de l'urbanisme pour les aérodromes dont le nombre de créneaux horaires approuvés est inférieur à une limitation réglementaire sur l'ensemble des plages horaires d'ouverture).

Note barre : Lorsque le bien se situe sur 2 zones, il convient de retenir la zone de bruit la plus importante.

Documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des nuisances prises en compte

Consultation en ligne sur <https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb>
Plan disponible en Préfecture et/ou en Mairie de GRIGNY

Vendeur - Acquéreur

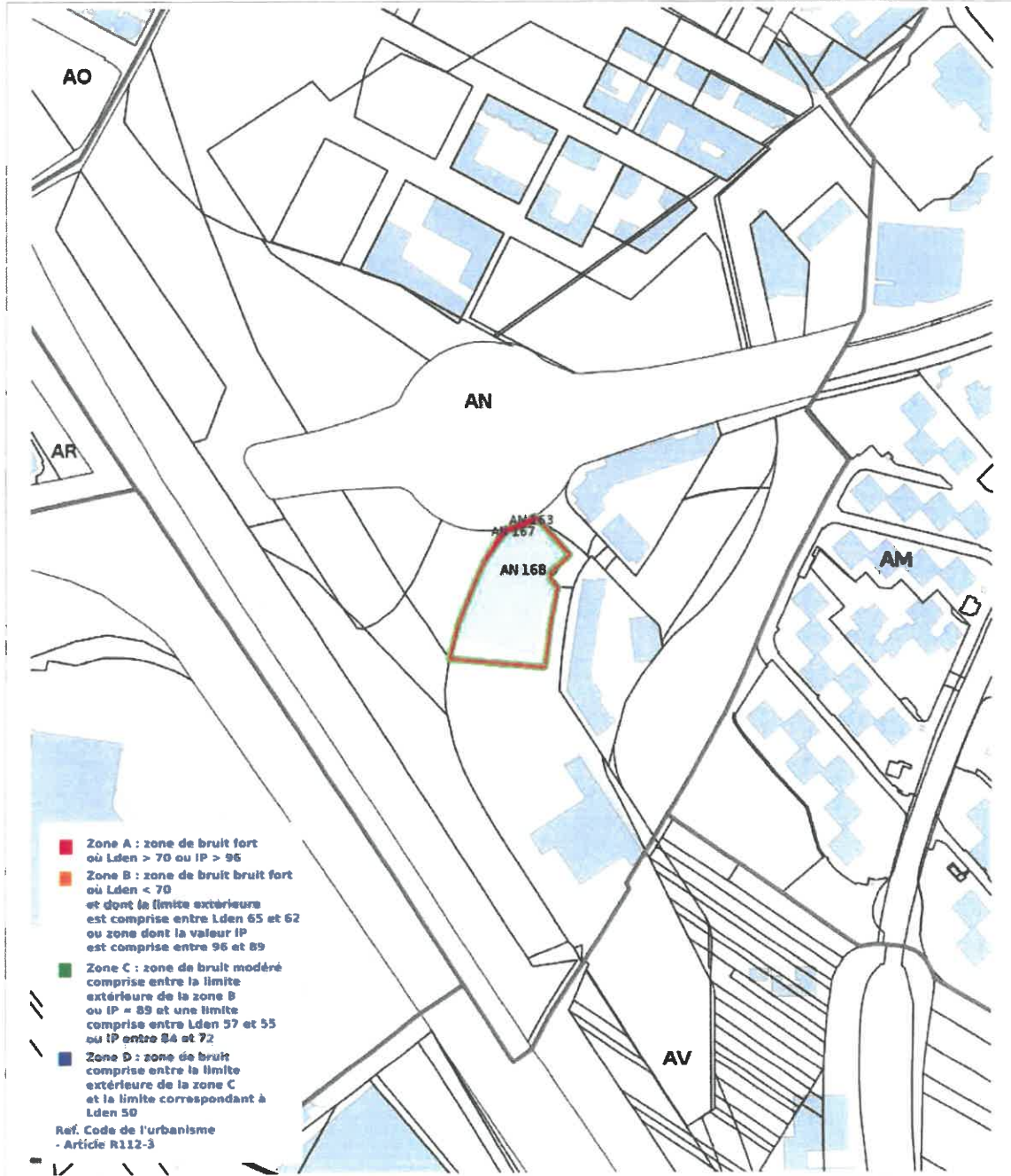
Vendeur	SCI CONDORCET		
Acquéreur	<input style="width: 100%;" type="text"/>		
Date	24/02/2024	Fin de validité	24/08/2024

Cet état à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être intégré au dossier de diagnostics technique - DDT (annexé, selon le cas, à la promesse de vente ou à défaut de promesse à l'acte authentique de vente et au contrat de location ou annexé à ces actes si la vente porte sur un immeuble non bâti) et à être annexé à l'acte authentique de vente et le cas échéant au contrat préliminaire en cas de vente en l'état futur d'achèvement.

Information sur les nuisances sonores aériennes Pour en savoir plus, consultez le site Internet du ministère de la transition écologique et solidaire <http://www.ecologie-solidaire.gouv.fr/>

L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site <https://www.naturalsrisks.com>
© 2024 Media Immo - Siège social : 124 rue Louis Baudouin 91100 CORBEIL ESSONNES - RCS EVRY 750 675 613 - RCP GENERALI N°AP-659 256

Cartographie du Plan d'Exposition au Bruit



Prescriptions d'Urbanisme applicables dans les zones de bruit des Aéroports



PRESRIPTIONS D'URBANISME APPLICABLES DANS LES ZONES DE BRUIT DES AERODROMES

CONSTRUCTIONS NOUVELLES	ZONE A	ZONE B	ZONE C	ZONE D
Logements nécessaires à l'activité de l'aérodrome, hôtels de voyageurs en transit				
Logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone	dans les secteurs déjà urbanisés			
Immeubles d'habitation directement liés ou nécessaires à l'activité agricole	dans les secteurs déjà urbanisés			
Immeubles d'habitation directement liés ou nécessaires à l'activité aéronautique	s'ils ne peuvent être localisés ailleurs			
Constructions à usage industriel, commercial et agricole	s'ils ne risquent pas d'entraîner l'implantation de population permanente			
Equipements publics ou collectifs	s'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes			
Maisons d'habitation individuelles non groupées			si secteur d'accueil déjà urbanisé et desservi par équipements publics sous réserve d'un faible accroissement de la capacité d'accueil	
Immeubles collectifs à usage d'habitation				
Habitat groupé (lotissement, ...) parcs résidentiels de loisirs				

HABITAT EXISTANT	ZONE A	ZONE B	ZONE C	ZONE D
Opérations de rénovation, de réhabilitation, d'amélioration, d'extension mesurée ou de reconstruction des constructions existantes	sous réserve de ne pas accroître la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances			
Opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants			si elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores	

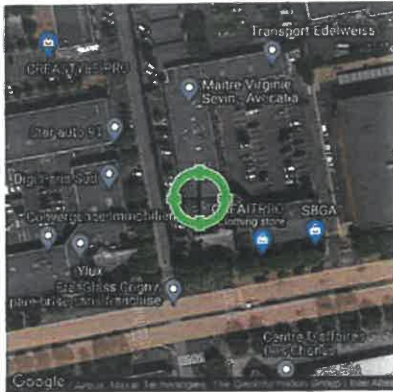
CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET HABITAT EXISTANT		
autorisé sous réserve de mesures d'isolation acoustique	autorisé sous conditions	Non autorisé

© DGAC 2004

DIAGNOSTICS
Lots 2 & Suivants

Etat des risques

En application des articles L 125-5, L 125-6, L125-7 et L 556-2 du Code de l'Environnement et de l'article L 121-22-5 du Code de l'Urbanisme



Réalisé en commande* par	Media Immo
Pour le compte de	SMART-SUPPLY
Numéro de dossier	24/SS/IMMO/0097
Date de réalisation	05/02/2024

Localisation du bien	8 avenue Emile Aillaud 91350 GRIGNY
Section cadastrale	AR 72, AR 122
Altitude	83,28m
Données GPS	Latitude 48.649441 - Longitude 2.379344

Désignation du vendeur	SCI CONDORCET
Désignation de l'acquéreur	<input type="text"/>

* Document réalisé sur commande par Media Immo qui en assume la pleine responsabilité. Ceci, sous couvert que les informations transmises par SMART-SUPPLY soient exactes.

EXPOSITION DE L'IMMEUBLE AU REGARD D'UN OU PLUSIEURS PLANS DE PREVENTION DE RISQUES			
Zonage réglementaire sur le sismicité : Zone 1 - Très faible		EXPOSÉ	-
Commune à potentiel radon de niveau 3		NON EXPOSÉ	-
Immeuble situé dans un Secteur d'Information sur les sols		NON EXPOSÉ	-
PPRn	Inondation par crue	Approuvé le 20/10/2003	NON EXPOSÉ
PPRi	Effet de Surpression	Approuvé le 04/04/2018	NON EXPOSÉ
PPRt	Effet Thermique	Approuvé le 04/04/2018	NON EXPOSÉ
PPRt	Effet Toxique	Approuvé le 04/04/2018	NON EXPOSÉ
INFORMATIONS PORTÉES À CONNAISSANCE			
-	Mouvement de terrain Argile (Loi ELAN)	Informatif (1)	EXPOSÉ

(1) À ce jour, ce risque n'est donné qu'à titre **INFORMATIF** et n'est pas retranscrit dans l'imprimé Officiel.

SOMMAIRE

Synthèse de votre Etat des Risques
Imprimé Officiel (feuille rose/violette)
Arrêtés de Catastrophes Naturelles / Déclaration de sinistres Indemnisés
Extrait Cadastal
Zonage réglementaire sur la Sismicité
Cartographies des risques auxquelles l'immeuble est exposé
Annexes : Cartographies des risques auxquelles l'immeuble n'est pas exposé
Annexes : Arrêtés

Etat des risques

En application des articles L 125-5, L 125-6, L125-7 et L 556-2 du Code de l'Environnement et de l'article L 121-22-5 du Code de l'Urbanisme

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

Cet état est établi sur la base des Informations mises à disposition par arrêté préfectoral n° 2018-DDT-SEN 311 du 03/08/2018 mis à jour le

Adresse de l'immeuble
 8 avenue Emile Aillaud
 91350 GRIGNY

Cadastre
 AR 72, AR 122

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques naturels (PPRN)

- > L'immeuble est situé dans la périmètre d'un PPR N
- prescrit anticipé approuvé date
- ¹ si oui, les risques naturels pris en compte sont liés à :
- inondation crue torrentielle mouvements de terrain avalanches sécheresse / argile
 cyclone remontées de nappes feux de forêt séisme volcan
- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN
- ² si oui, les travaux prescrits ont été réalisés

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

- > L'immeuble est situé dans la périmètre d'un PPR M
- prescrit anticipé approuvé date
- ³ si oui, les risques miniers pris en compte sont liés à :
- mouvements de terrain autres
- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM
- ⁴ si oui, les travaux prescrits ont été réalisés

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

- > L'immeuble est situé dans la périmètre d'étude d'un PPRT prescrit et non encore approuvé
- ⁵ si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :
- effet toxique effet thermique effet de surpression projection risque industriel
- > L'immeuble est situé dans la périmètre d'exposition aux risques d'un PPR T approuvé
- > L'immeuble est situé dans un secteur d'expropriation ou de délaissement
- > L'immeuble est situé en zone de prescription
- ⁶ Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés
- ⁶ Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

- > L'immeuble est situé dans une commune de sismicité classée en
- zone 1 très faible zone 2 faible zone 3 modérée zone 4 moyenne zone 5 forte

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

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

Information relative à la pollution de sols

- > Le terrain se situe en secteur d'information sur les sols (SIS)
- NC* oui non
- * Non Communiqué (en cours d'établissement par le représentant de l'Etat dans le département)

Situation de l'immeuble au regard du recul du trait de côte (RTC)

- > L'immeuble est situé sur une commune exposée au recul du trait de côte et listée par décret n°2023-698 du 31 juillet 2023
- > L'immeuble est situé dans une zone exposée au recul du trait de côte identifiée par un document d'urbanisme.
- NC* oui non
- * Non Communiqué (en cours d'établissement par le représentant de la commune)
- Si oui, l'horizon temporel d'exposition au recul du trait de côte est :
- > d'ici à trente ans > compris entre trente et cent ans
- > L'immeuble est-il concerné par des prescriptions applicables à cette zone ?
- > L'immeuble est-il concerné par une obligation de démolition et de remise en état à réaliser ?

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

- > L'immeuble a-t-il donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe N/M/T
- oui non
- ** catastrophe naturelle, minérale ou technologique

Documents à fournir obligatoirement

Carte Sismicité, Zonages Réglementaires, Règlements concernant le bien, Liste de arrêtés de Catastrophes Naturelles.

Vendeur - Acquéreur

Vendeur SCI CONDORCET

Acquéreur

Date 05/02/2024 Fin de validité 05/08/2024

Cet état à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un bien immobilier et a être remis, dès la première visite au potentiel acquéreur par le vendeur il doit dater de moins de 6 mois et être actualisé si nécessaire, lors de l'établissement de la promesse de vente du contrat préliminaire ou de l'acte authentique

L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site <https://www.naturalsrisks.com>
 © 2024 Media Immo Siège social 124 rue Louis Baudouin 91100 CORBEIL ESSONNES - RCS EVRY 750 675 613 - RCP GENERALI N°AP 559 256

Arrêtés de Catastrophes Naturelles / Déclaration de sinistres indemnisés

en application du chapitre IV de l'article L.125-5 du Code de l'environnement

Préfecture : Essonne
Adresse de l'immeuble : 8 avenue Emile Aillaud 91350 GRIGNY
En date du : 05/02/2024

Sinistres indemnisés dans le cadre d'une reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle

Type de catastrophe	Date de début	Date de Fin	Publication	JO	Indemnisé
Inondations et coulées de boue	16/08/1983	16/08/1983	15/11/1983	18/11/1983	<input type="checkbox"/>
Inondations et coulées de boue	23/07/1988	23/07/1988	19/10/1988	03/11/1988	<input type="checkbox"/>
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/06/1989	31/03/1993	27/05/1994	10/06/1994	<input type="checkbox"/>
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/04/1993	31/01/1998	15/07/1998	29/07/1998	<input type="checkbox"/>
Inondations et coulées de boue	07/08/1997	07/08/1997	17/12/1997	30/12/1997	<input type="checkbox"/>
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	<input type="checkbox"/>
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2003	30/09/2003	11/01/2005	01/02/2005	<input type="checkbox"/>
Inondations et coulées de boue	28/05/2016	05/06/2016	15/06/2016	18/06/2016	<input type="checkbox"/>
Inondations et coulées de boue	10/06/2018	10/06/2018	24/12/2018	30/01/2019	<input type="checkbox"/>
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/06/2020	31/10/2020	20/04/2021	07/05/2021	<input type="checkbox"/>
					<input type="checkbox"/>

Cochez les cases Indemnisé si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à chacun des événements.

Etabli le : _____

Signature / Cachet en cas de prestataire ou mandataire

Vendeur : SCI CONDORCET

Acquéreur : _____

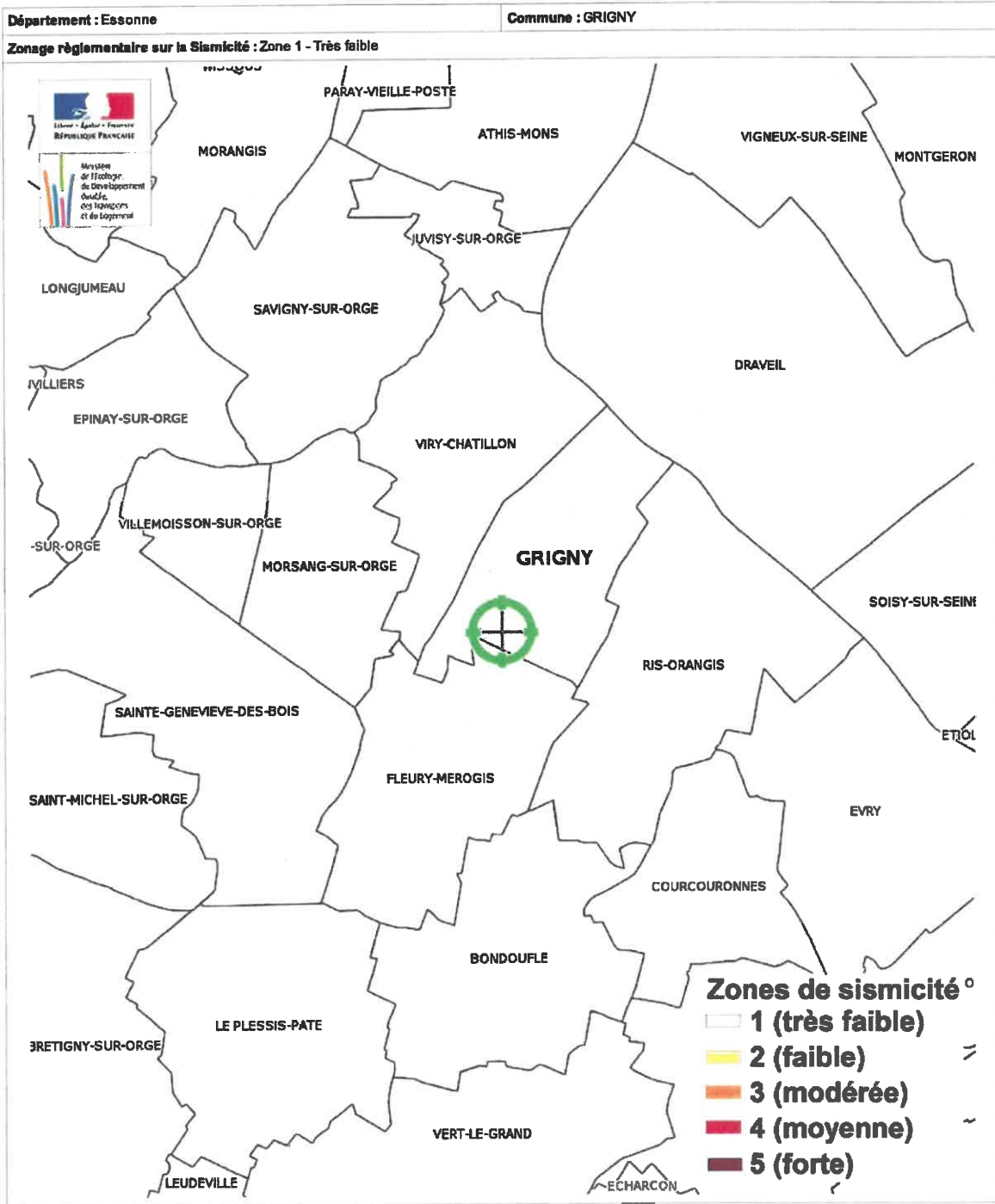
Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs.

Définition juridique d'une catastrophe naturelle :
Phénomène ou conjonction de phénomènes dont les effets sont particulièrement dommageables.
Cette définition est différente de celle de l'article 1er de la loi n°62-500 du 13 juillet 1982 relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles, qui indique: "sont considérés comme effets des catastrophes naturelles [...] les dommages matériels directs ayant eu pour cause déterminante l'intensité anormale d'un agent naturel, lorsque les mesures habituelles à prendre pour prévenir ces dommages n'ont pu empêcher leur survenance ou n'ont pu être prises". La catastrophe est ainsi indépendante du niveau des dommages causés. La notion "d'intensité anormale" et le caractère "naturel" d'un phénomène relèvent d'une décision interministérielle qui déclare "l'état de catastrophe naturelle".
Source : Guide Général PPR

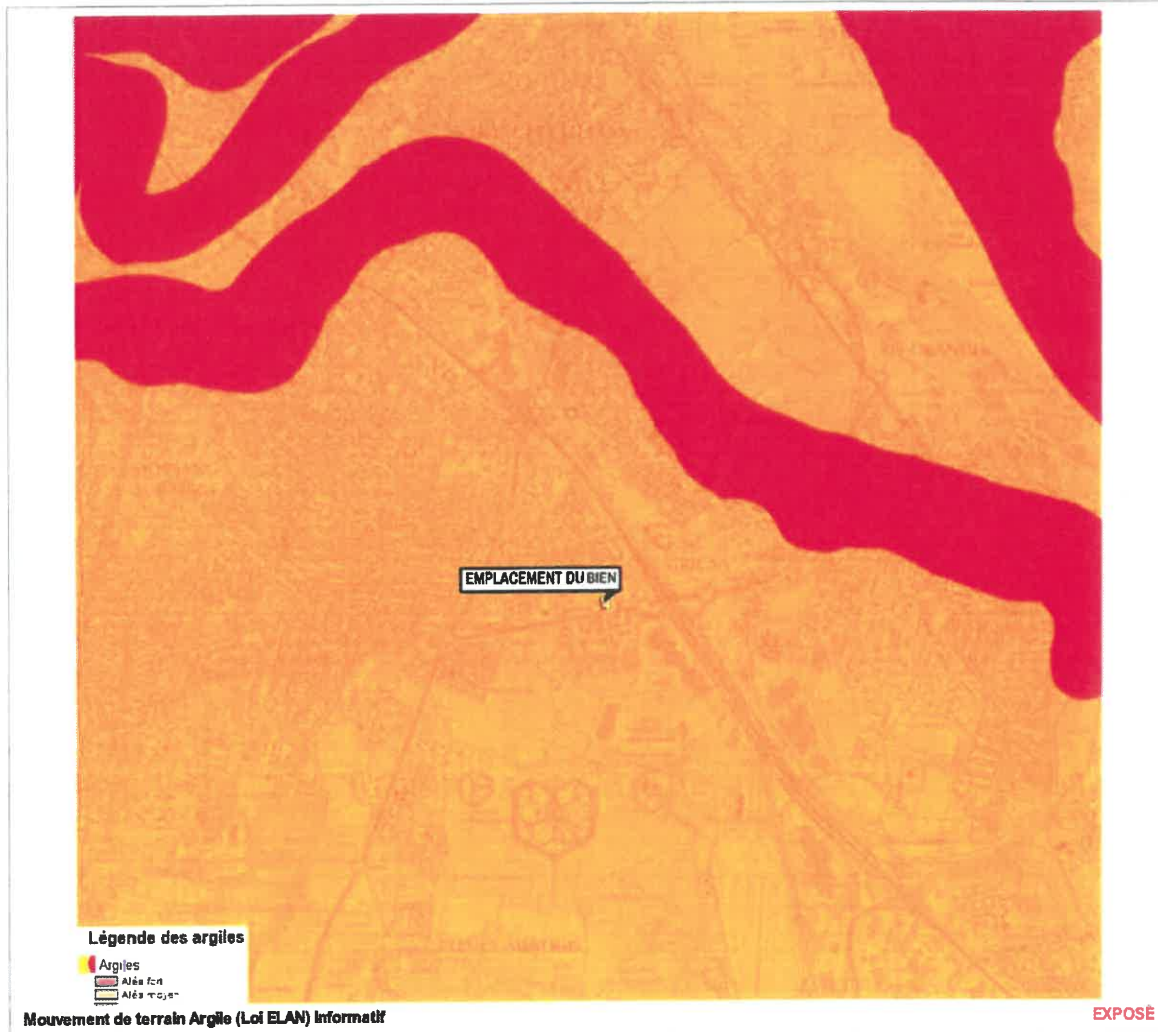
Extrait Cadastral



Zonage réglementaire sur la Sismicité



Carte
Mouvement de terrain Argile (Loi ELAN)



Zoom et Légende extraits de la carte originale ci-dessus



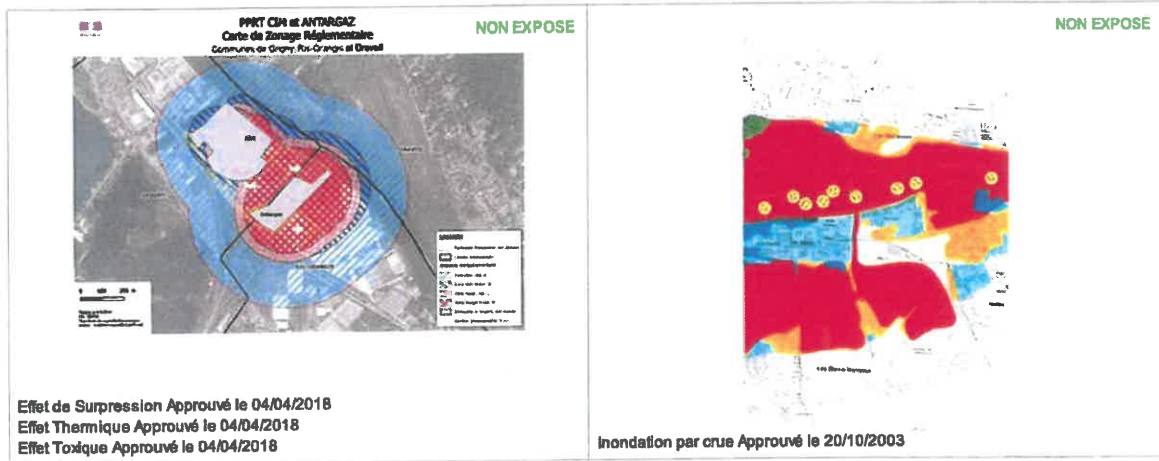
Légende Mouvement de terrain Argile (Loi ELAN)
Carte réglementaire
Source BRGM

- Aléa fort**
Concerné par la loi ELAN*
- Aléa moyen**
Concerné par la loi ELAN*
- Aléa faible**
Non concerné par la loi ELAN

*Obligation pour le vendeur de fournir une étude géotechnique préalable en cas de vente d'un terrain non bâti constructible.

Annexes

Cartographies des risques auxquelles l'immeuble n'est pas exposé



Annexes

Arrêtés



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PREFECTURE DE L'ESSONNE

DIRECTION DES COLLECTIVITES LOCALES
Bureau des relations avec les collectivités locales
Expropriations et servitudes

ARRÊTÉ

n° 2003-PREF.DCL/ 0375 du 20 OCT. 2003

portant approbation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation
de la Vallée de la Seine dans le département de l'Essonne.

LE PREFET DE L'ESSONNE,
Officier de la Légion d'Honneur,

VU le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment les articles R.11-4 à R.11-14 ;

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L.126-1, L.421-3 1^{er} alinéa et L.480-4 ;

VU le code de l'environnement et notamment les articles L.214-1 à L.214-6, L.561-1 à L.561-5, L.562-1 à L.562-9, L.563-1 et L.563-2 ;

VU le code de la construction et de l'habitation et notamment l'article R.126-1 ;

VU le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L.2212-2-5^{ème} ;

VU la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions ;

VU la loi n° 87-565 du 22 juillet 1987 modifiée relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs ;

VU la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 modifiée sur l'eau ;

VU la loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement ;

VU la loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages ;

Annexes

Arrêtés

-2-

VU le décret n° 82-389 du 10 mai 1982 modifié relatif aux pouvoirs des préfets et à l'action des services et organismes publics de l'Etat dans les départements ;

VU le décret n° 90-918 du 11 octobre 1990 modifié, relatif à l'exercice du droit à l'information sur les risques majeurs ;

VU le décret n° 95-1089 du 5 octobre 1995 relatif aux plans de prévention des risques naturels prévisibles et notamment l'article 7 ;

VU la circulaire du 24 janvier 1994 relative au renforcement de la politique en matière de risques ;

VU la circulaire du 24 avril 1996 relative aux dispositions applicables au bâti et ouvrages existants en zones inondables ;

VU l'arrêté préfectoral n° 96-1856 du 14 mai 1996 prescrivant l'établissement d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) sur le territoire des communes d'Athis-Mons, Corbeil-Essonnes, Draveil, Etolles, Evry, Grigny, Juvisy-sur-Orge, Le Coudray-Montceaux, Montgeron, Morsang-sur-Seine, Ris-Orangis, Saint-Germain-les-Corbeil, Saint-Pierre-du-Perray, Saintry-sur-Seine, Soisy-sur-Seine, Savigny-sur-Orge, Vigneux-sur-Seine et Viry-Châtillon, de la Vallée de la Seine dans le département de l'Essonne ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2000/DDE/STEPE/0255 du 8 novembre 2000 portant application anticipée d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation de la Vallée de la Seine dans le département de l'Essonne ;

VU l'arrêté n° 2003-PREF.DCL/0151 du 30 avril 2003 portant ouverture de l'enquête publique préalable à l'approbation du plan de prévention des risques d'inondation de la vallée de la Seine dans le département de l'Essonne ;

VU les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du lundi 26 mai au vendredi 4 juillet 2003 inclus à la préfecture de l'Essonne et sur le territoire des communes d'Athis-Mons, Corbeil-Essonnes, Draveil, Etolles, Evry, Grigny, Juvisy-sur-Orge, Le Coudray-Montceaux, Montgeron, Morsang-sur-Seine, Ris-Orangis, Saint-Germain-les-Corbeil, Saint-Pierre-du-Perray, Saintry-sur-Seine, Soisy-sur-Seine, Savigny-sur-Orge, Vigneux-sur-Seine et Viry-Châtillon ;

VU le rapport, les conclusions et l'avis favorable assorti des recommandations et de propositions rendus par la commission d'enquête le 8 août 2003 ;

VU les modifications apportées au projet de plan de prévention des risques d'inondation de la vallée de la Seine pour tenir compte notamment des recommandations et des propositions de la commission d'enquête ;

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture,

Annexes

Arrêts

-3-

ARRÊTE

ARTICLE 1^{er} : Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Seine dans le département de l'Essonne, annexé au présent arrêté, et comportant un rapport de présentation, un règlement, une carte des zones réglementaires au 1/10 000^{ème} et une carte des aléas au 1/10 000^{ème}, est approuvé.

ARTICLE 2 : Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Seine dans le département de l'Essonne approuvé sera tenu à la disposition du public à la préfecture d'Evry, à la Direction Départementale de l'Équipement de l'Essonne et dans chacune des dix-huit communes susvisées.

ARTICLE 3 : Le présent arrêté sera affiché pendant un mois minimum dans toutes les mairies concernées et à la préfecture de l'Essonne. Il sera publié en caractères apparents dans les journaux à diffusion locale suivants : « Le Parisien », « Le Républicain ».

ARTICLE 4 : Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Seine dans le département de l'Essonne approuvé vaut servitude d'utilité publique. Il devra figurer en annexe au Plan Local d'Urbanisme des communes concernées dans un délai de trois mois, conformément à l'article L.126-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 5 :

- Le secrétaire général de la préfecture de l'Essonne,
- Le sous-préfet de l'arrondissement d'Evry,
- Le sous-préfet de l'arrondissement de Palaiseau,
- Les maires des communes d'Athis-Mons, Corbeil-Essonnes, Draveil, Étiolles, Evry, Grigny, Juvisy-sur-Orge, Le Coudray-Montceaux, Montgeron, Morsang-sur-Seine, Ris-Orangis, Saint-Germain-les-Corbeil, Saint-Pierre-du-Perray, Saintry-sur-Seine, Soisy-sur-Seine, Savigny-sur-Orge, Vigneux-sur-Seine et Viry-Châtillon,
- Le président de la Communauté d'Agglomération Sénart-Val de Seine,
- Le président de la Communauté d'Agglomération Seine-Essonne,
- Le président de la Communauté d'Agglomération Evry-Courcouronnes-Bondoufle-Lisses,
- La présidente de la Communauté de Communes des Portes de l'Essonne,
- Le président du Syndicat d'Agglomération Nouvelle de Sénart-en-Essonne,
- Le Directeur Départemental de l'Équipement,
- Le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt,
- Le Directeur de Cabinet (SID PC),
- Le Directeur du Service de la Navigation de la Seine,
- Le conservateur des hypothèques,

Annexes

Arrêtés

-4-

sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera inséré au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture de l'Essonne et dont copie sera adressée à :

- Monsieur le Directeur Régional de l'Environnement,
- Monsieur le Directeur Régional de l'Équipement,
- Monsieur le Directeur Régional de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement d'Ile-de-France,
- Monsieur le Président du Conseil Général de l'Essonne,
- Monsieur le Président de l'A.C.E.P.S. (Association des Communes de l'Essonne Proches de la Seine),
- Monsieur le Directeur des Services Fiscaux de l'Essonne,
- Monsieur le Président de l'Union des Maires de l'Essonne,
- Monsieur le Chef du Service Départemental d'Incendie et de Secours,
- Monsieur le Président du Conseil Régional d'Ile-de-France,
- Monsieur le Préfet de Région d'Ile-de-France.

Le Préfet,




Denis PRIEUR

Annexes

Arrêtés



PRÉFÈTE DE L'ESSONNE

PRÉFECTURE

DIRECTION DE LA COORDINATION
DES POLITIQUES PUBLIQUES ET DE
L'APPUI TERRITORIAL
BUREAU DE L'UTILITÉ PUBLIQUE ET DES
PROCÉDURES ENVIRONNEMENTALES

ARRÊTÉ

n° 2018.PREF/DCPPAT/BUPPE/041 du 4 avril 2018

portant approbation du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT)
autour du dépôt d'hydrocarbures de la Compagnie Industrielle Maritime (CIM) à GRIGNY
et du dépôt de gaz liquéfiés de la société ANTARGAZ à RIS-ORANGIS

LA PRÉFÈTE DE L'ESSONNE
Officier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite
Chevalier de Palmes Académiques
Chevalier du Mérite Agricole

VU le code de l'environnement, notamment ses articles L.515-8, L.515-15 à L.515-25 et R.515-39 à R.515-50,

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.151-43, L.152-7, L.153-60, L.161-1, L.162-1 et L.163-10, L.211-1, L.230-1 et L.103-2 à L.103-6

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

VU le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 modifié, relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements,

VU le décret du 21 avril 2016, portant nomination de Madame Josiane CHEVALIER, en qualité de préfète de l'Essonne ;

VU la circulaire ministérielle du 27 juillet 2005 relative au rôle des services de l'équipement dans les domaines de la prévention des risques technologiques et naturels,

VU la circulaire ministérielle du 10 mai 2010 récapitulant les règles méthodologiques applicables aux études de dangers, à l'appréciation de la démarche de réduction du risque à la source et aux plans de prévention des risques technologiques dans les installations classées en application de la loi du 30 juillet 2003,

VU l'arrêté ministériel du 26 mai 2014, relatif à la prévention des accidents majeurs impliquant des substances ou des préparations dangereuses présentes dans certaines catégories d'installations classées soumises à autorisation,

1/4

Adresse postale : Bd de France - CS 10701 - 91010 EVRY CEDEX - Standard : 01.69.91.91.91 - Télécopie : 01.64.97.00.23
Horaires d'ouverture de la préfecture : 9h-16h - www.essonne.gouv.fr

Annexes

Arrêtés

VU l'arrêté ministériel du 29 septembre 2005 modifié, relatif à l'évaluation et à la prise en compte de la probabilité d'occurrence, de la cinétique, de l'intensité des effets et de la gravité des conséquences des accidents potentiels dans les études de danger des installations classées soumises à autorisation,

VU les arrêtés préfectoraux autorisant l'exploitation régulière des installations des établissements CIM et ANTARGAZ implantés respectivement sur le territoire des communes de Grigny et Ris-Orangis,

VU l'arrêté préfectoral n°2015-PREF/DRCL/BEPAFI/SSPIL/242 du 7 avril 2015 prescrivant l'établissement d'un plan de prévention des risques technologiques autour du dépôt d'hydrocarbures de la Compagnie Industrielle Maritime (CIM) à Grigny et du dépôt de gaz liquéfiés de la société ANTARGAZ à Ris-Orangis,

VU l'arrêté préfectoral n°2016.PREF/DRCL/BEPAFI/SSPILL/750 du 3 octobre 2016 portant prorogation du délai d'approbation du Plan de Prévention des Risques Technologiques autour du dépôt d'hydrocarbures de la Compagnie Industrielle Maritime (CIM) à Grigny et du dépôt de gaz liquéfiés de la société ANTARGAZ à Ris-Orangis,

VU les comptes rendus des réunions des personnes et organismes associés (POA) à l'élaboration du PPRT susvisé qui ont eu lieu les 4 avril 2017, le 22 juin 2017 et le 6 juillet 2017,

VU le bilan de la consultation des personnes et organismes associés (POA) qui reprend l'ensemble des avis et le bilan de la concertation avec le public,

VU l'arrêté préfectoral n°2017.PREF/DCPIAT/BUPPE/019 du 23 novembre 2017 portant ouverture d'une enquête publique relative à l'élaboration du plan de prévention des risques technologiques (PPRT) autour du dépôt d'hydrocarbures de la Compagnie Industrielle Maritime (CIM) à Grigny et du dépôt de gaz liquéfiés de la société ANTARGAZ à Ris-Orangis,

VU les registres d'enquête tenus à la disposition du public dans les mairies de Grigny, Draveil et Ris-Orangis du 18 décembre 2017 au 20 janvier 2018 inclus,

VU le registre d'enquête dématérialisé tenu à la disposition du public du 18 décembre 2017 au 20 janvier 2018 inclus,

VU le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur, parvenus en préfecture le 28 février 2018, et concluant à un avis favorable au projet de PPRT,

CONSIDÉRANT que les établissements CIM et ANTARGAZ, implantés respectivement sur le territoire des communes de Grigny et Ris-Orangis, comprennent les installations figurant sur la liste prévue au IV de l'article L.515-8 du code de l'environnement,

CONSIDÉRANT les phénomènes dangereux issus de l'étude de dangers des établissements CIM et ANTARGAZ et la nécessité de limiter l'exposition des populations aux effets de ces phénomènes dangereux,

CONSIDÉRANT qu'une partie des communes de Grigny, Draveil et Ris-Orangis sont susceptibles d'être soumises aux effets de ces phénomènes dangereux, générant des risques de type thermique et de surpression et n'ayant pu être écartés pour la maîtrise de l'urbanisation selon les critères en vigueur définis au niveau national,

CONSIDÉRANT la nécessité de limiter l'exposition des populations aux conséquences des accidents potentiels autour des sites des établissements CIM et ANTARGAZ par un plan de prévention des risques technologiques fixant des règles particulières en matière de construction, d'urbanisme et d'usage,

CONSIDÉRANT que les modifications apportées au projet de PPRT font suite aux observations recueillies après les différentes consultations,

CONSIDÉRANT que ces modifications ne sont pas de nature à remettre en cause le projet de PPRT tel qu'il a été porté à l'enquête publique,

Annexes

Arrêtés

ARRÊTE

Article 1 :

Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) autour du dépôt d'hydrocarbures de la Compagnie Industrielle Maritime (CIM) à Grigny et du dépôt de gaz liquéfiés de la société ANTARGAZ à Ris-Orangis, annexé au présent arrêté, est approuvé.

Article 2 :

Le Plan de Prévention des Risques Technologiques comprend :

- un plan de zonage réglementaire faisant apparaître le périmètre d'exposition aux risques et les zones et secteurs mentionnés respectivement aux articles L.515-15 et L.515-16 du code de l'environnement ;
- un règlement comportant, en tant que de besoin, pour chaque zone ou secteur, les mesures d'interdiction et les prescriptions mentionnées au I de l'article L.515-16 du code de l'environnement, les secteurs d'expropriation et l'instauration possible d'un droit de préemption ainsi que les mesures de protection des populations prévues au IV du même article ;
- un cahier de recommandations tendant à renforcer la protection des populations, formulées en application du V de l'article L.515-16 du code de l'environnement.

Article 3 :

L'ensemble des mesures du plan de prévention des risques technologiques est d'application immédiate, sauf délai contraire indiqué dans son règlement.

Article 4 :

Cet arrêté ainsi que le plan de prévention des risques technologiques sont notifiés aux personnes et organismes associés mentionnés à l'article 4 de l'arrêté préfectoral N° 2015.PREF/DRCI/BRPAPI/SSPII.1/242 du 7 avril 2015.

Article 5 :

Le présent arrêté est publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de l'Essonne et fait l'objet, dès sa réception, d'un affichage dans les communes de Grigny, Draveil et de Ris-Orangis et au siège des établissements publics de coopération intercommunale concernés par le plan de prévention des risques technologiques pendant un délai d'au moins un mois.
Les maires des communes de Grigny, Draveil et de Ris-Orangis, les présidents de la Communauté d'agglomération Grand Paris Sud et de la Communauté d'agglomération Val d'Yerres Val de Seine, attestent de l'accomplissement de cette formalité par un certificat d'affichage adressé à la préfète de l'Essonne.

Article 6 :

Le présent arrêté fera l'objet d'une mention légale en caractères apparents dans un journal local habilité.

Article 7 :

Le présent arrêté et le plan de prévention des risques technologiques sont tenus à la disposition du public à la mairie de Grigny, Draveil et Ris-Orangis ainsi qu'à la préfecture de l'Essonne. L'arrêté d'approbation est également consultable sur le site internet des services de l'Etat en Essonne (www.essonne.gouv.fr - Rubrique Publications/Enquêtes publiques/Plans de prévention/PPRT).

Annexes

Arrêtés

Article 8 :

Le plan de prévention des risques technologiques vaut servitude d'utilité publique. Il est annexé au plan local d'urbanisme des communes de Grigny, Draveil et Ris-Orangis dans un délai de 3 mois à compter de la réception du présent arrêté, conformément aux dispositions des articles L.151-43, L.152-7, L.153-60, L.161-1, L.162-1 et L.163-10 du code de l'urbanisme.

Article 9 :

Le présent arrêté pourra faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Versailles, (36 avenue de saint Cloud -78011 Versailles Cedex) dans les 2 mois à compter de la date de notification ou de publication, conformément aux articles R.421-1 à R.421-5 du code de justice administrative.

Article 10 – Exécution

La Préfète,
le Directeur Régional et Interdépartemental de l'Environnement et de l'Energie,
le Directeur Départemental des Territoires de l'Essonne,
les maires de Grigny, Draveil et Ris-Orangis,
le Président de la Communauté d'agglomération Grand Paris Sud,
le Président de la Communauté d'agglomération Val d'Yerres Val de Seine,

sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.



Josiane CHEVALIER

Annexes

Arrêtés



**DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES**
Service Environnement
Bureau Prévention des Risques et des Nuisances

**Arrêté préfectoral 2018-DDT-SE N° 311 du 3 août 2018
relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les
risques naturels et technologiques majeurs
sur la commune de GRIGNY (Essonne)**

LE PRÉFET DE L'ESSONNE
Chevalier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'environnement, notamment les articles L.125-5 et R.125-23 à R.125-27 relatifs à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

VU le décret du 27 avril 2018, portant nomination de Monsieur Jean-Benoît ALBERTINI, préfet hors classe, en qualité de préfet de l'Essonne ;

VU le décret du 12 octobre 2017 portant nomination de Monsieur Mathieu LEFEBVRE, administrateur civil hors-classe détaché en qualité de Sous-préfet hors-classe, Secrétaire Général de la préfecture de l'Essonne ;

VU l'arrêté préfectoral n°2018-PREF-DCPPAT-BAC-0080 du 22 mai 2018 portant délégation de signature à Monsieur Mathieu LEFEBVRE, Secrétaire Général de la préfecture de l'Essonne, Sous-préfet de l'arrondissement chef-lieu ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2018-DDT-SE-N°265 du 13 juin 2018 portant à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels prévisibles et technologiques majeurs dans le département de l'Essonne ;

VU l'arrêté n° 2018 PREF/DCPPAT/BUPPE/041 du 4 avril 2018 portant approbation du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) autour du dépôt d'hydrocarbures de la Compagnie Industrielle Maritime (CIM) à Grigny et du dépôt de gaz liquéfiés de la société ANJARGAZ à Ris-Orangis ;

CONSIDÉRANT qu'il y a lieu de mettre à jour la liste des risques à prendre en compte sur le territoire de la commune de Draveil et les documents à consulter pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

Sur proposition de Monsieur le directeur départemental des territoires de l'Essonne :

Annexes

Arrêtés

ARRÊTE

Article 1

La commune de Grigny est exposée :

- aux risques naturels d'inondation par débordement de la Seine ;
- aux risques technologiques liés aux établissements de la Compagnie Industrielle Maritime (CIM) et de la société ANTARGAZ.

Le dossier communal d'information sur les risques naturels et technologiques est annexé au présent arrêté.

Article 2

Les documents de référence relatifs aux risques naturels et technologiques auxquels la commune est exposée sont :

- le Plan de Prévention des Risques d'inondation de la vallée de la Seine, approuvé le 20 octobre 2003 par arrêté préfectoral n°2003-PREF/DCL/375 ;
- le Plan de Prévention des Risques technologiques (PPRT) autour du dépôt d'hydrocarbures de la compagnie Industrielle Maritime (CIM) à Grigny et du dépôt de gaz liquéfiés de la société ANTARGAZ à Ris-Orangis approuvé le 4 avril 2018 par arrêté préfectoral n° 2018 PREF/DCPPAT/BUPPE/041.

Article 3

Les éléments nécessaires aux vendeurs et aux bailleurs pour l'état des risques naturels et technologiques, utile à l'information des acquéreurs et des locataires des biens immobiliers, sont consignés dans un dossier communal d'information qui comprend :

- une fiche synthétique précisant la nature ainsi que l'intensité des risques auxquels la commune est exposée et mentionne les documents de référence auxquels le vendeur ou bailleur peut se référer
- un document graphique déterminant les zones exposées aux risques d'inondation
- un document graphique déterminant les zones exposées aux risques technologiques

Article 4

Ces informations sont mises à jour conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du code de l'environnement.

Article 5

Le présent arrêté est notifié au maire de la commune de Grigny et au président de la chambre départementale des notaires.

Le présent arrêté sera affiché au mairie de Grigny et publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département.

Le présent arrêté ainsi que ses modalités de consultation feront l'objet d'une mention dans le journal Le Parisien/édition de l'Essonne.

Le dossier est consultable sur le site Internet des services de l'État dans l'Essonne :

<http://www.essonne.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/Transactions-immobilières-et-installations-classées/Information-Acquéreurs-Locataires>

Annexes

Arrêtés

Article 6

L'arrêté préfectoral 2015-DDT-SE N° 330 en date du 31 août 2015 est abrogé.

Article 7

Monsieur le Secrétaire Général de la préfecture, le directeur de cabinet, le sous-préfet de l'arrondissement d'Évry, le directeur départemental des territoires et le maire de Grigny sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

le Secrétaire Général


Mathieu LEFEBVRE

Annexes

Arrêtés



Direction départementale des territoires
Service Environnement
Bureau Prévention des Risques et des Nuisances

Arrêté n° 2020-DDT-SE-N° 405 du 22 décembre 2020

portant sur l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels prévisibles et technologiques majeurs et la pollution des sols dans le département de l'Essonne

Le Préfet de l'Essonne
Chevalier de la Légion d'Honneur
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'environnement, notamment les articles L.125-5 à L.125-7 et R.125-23 à R.125-27 relatifs à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels prévisibles et technologiques majeurs ainsi que les articles L.563-1 et R.563-1 à D.563-8-1 relatifs à la prévention du risque sismique ; et les articles L.556-2 et R.125-41 à R.125-47 relatifs aux secteurs d'information sur les sols ;

VU le décret n°2015-1353 du 26 octobre 2015 relatif aux secteurs d'information sur les sols prévus par l'article L. 125-6 du code de l'environnement et portant diverses dispositions sur la pollution des sols et les risques miniers ;

VU le décret du 29 juillet 2020 portant nomination de Monsieur Éric JALON, préfet hors classe, en qualité de préfet de l'Essonne ;

VU l'arrêté 2018-DDT-SE-n°265 en date du 13 juin 2018 portant sur l'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

VU l'arrêté n°2020-PREF-DCPPAT-BCA-164 du 24 août 2020 portant délégation de signature à Monsieur Philippe ROGIER, ingénieur général des ponts, des eaux et des forêts, directeur départemental des territoires de l'Essonne ;

VU l'arrêté N°2020-DDT-SG-BAJAF-231 du 28 août 2020 portant subdélégation de signature au sein de la direction départementale des territoires ;

VU les arrêtés n°2020-PREF/DCPPAT/BUPPE/255 à 265 du 26 octobre 2020 instituant un ou des secteurs d'information sur les sols (SIS) sur les communes d'Angerville, Athis-Mons, Brétigny-sur-Orge, Dourdan, Épinay sous sénart, Étampes, Lisses, Longjumeau, Massy, Montlhéry, Ris-Orangis ;

VU l'arrêté n°2020-DDT-SE-N°390 du 16 décembre 2020 portant sur l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels prévisibles et technologiques majeurs et la pollution des sols dans le département de l'Essonne ;

CONSIDÉRANT qu'il convient de mettre à jour la liste des communes pour lesquelles un ou des secteurs d'information sur les sols (SIS) existent et doit être délivrée aux acquéreurs et locataires de biens immobiliers ;

CONSIDÉRANT qu'il convient de mettre à jour l'arrêté n°2020-DDT-SE-N°390 du 16 décembre 2020 en raison d'une erreur matérielle ;

1/8

Annexes

Arrêtés

ARRÊTE

Article premier :

L'obligation d'information prévue aux articles L.125-5 à L.125-7 du code de l'environnement s'applique dans chacune des communes listées en annexe du présent arrêté.

Article 2 :

L'identification de secteurs d'informations sur les sols (SIS) a été instituée le 26 octobre 2020. L'état des risques naturels et technologiques dans les communes mentionnées à l'article 1 doit donc intégrer ces éléments afin d'assurer la bonne information des acquéreurs et locataires.

Article 3 :

Le présent arrêté sera notifié aux maires des communes figurant dans la liste visée à l'article 1 et au président de la chambre départementale des notaires.

Le présent arrêté avec la liste des communes annexée sera affiché dans les mairies de ces communes.

Le présent arrêté ainsi que ses modalités de consultation feront l'objet d'une mention dans le journal Le Parisien/édition de l'Essonne et sera également accessible sur le site Internet des services de l'État dans l'Essonne : <http://www.essonne.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/Transactions-immobilieres-et-installations-classees/Information-Acquereurs-Locataires>

Article 4 :

L'arrêté préfectoral n°2020-DDT-SE-N°390 en date du 16 décembre 2020 est abrogé.

Article 5 :

Monsieur le secrétaire général de la préfecture de l'Essonne, le directeur de cabinet, les sous-préfets d'arrondissement, le directeur départemental des territoires et les maires du département concernés sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté, qui sera publié au recueil des actes administratifs de l'Essonne.

Pour le préfet, et par délégation,
Pour le directeur départemental des territoires,
et par subdélégation

La Cheffe du Service Environnement



Sandrine FAUCHET

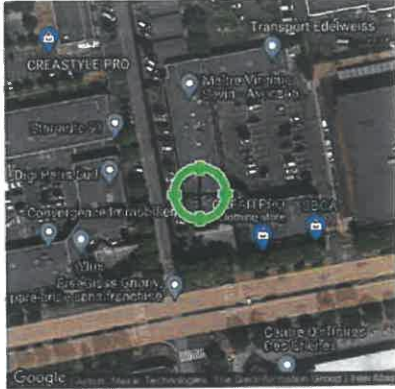
Annexes

Arrêts

INTEC	Commune	Prévention	Prévention	FFS	FFS	FFS	FFS	FFS	FFS
91249	Forges-les-Bains	Inond. (Prédecelle)							1
91272	Gif-sur-Yvette		Inond. (Yvette)					x	1
91273	Gironville-sur-Essonne		Inond. (Essonne)						1
91274	Gometz-la-Ville		Inond. (Orge - Sallemouille)						
91275	Gometz-le-Châtel		Inond. (Orge - Sallemouille)						
91286	Grigny		Inond. (Seine)					Suppression Thermique (CIM Antargaz)	1
91293	Guigneville-sur-Essonne		Inond. (Essonne)					Suppression Thermique (SFDM)	1
91312	igny		Inond. (Bièvre - ru de Vauhallan)						1
91315	Itteville		Inond. (Essonne)					Suppression Thermique Toxique (Herakles-Isochem)	1
91319	Janvry	Inond. (Charmoise)	Inond. (Orge - Sallemouille)						1
91326	Juvisy-sur-Orge		Inond. (Seine) Inond. (Orge - Sallemouille)						1
91330	Lardy							x	1
91333	Leuville-sur-Orge		Inond. (Orge-Sallemouille)						1
91338	Limours	Inond. (Prédecelle)						x	1
91310	Linas		Inond. (Orge-Sallemouille)						
91340	Lisses		Inond. (Essonne)					x	1
91345	Longjumeau		Inond. (Yvette)					x	1
91347	Longpont-sur-Orge		Inond. (Orge-Sallemouille)						1
91359	Maisse		Inond. (Essonne)						1
91363	Marcoussis		Inond. (Orge-Sallemouille)						
91377	Massy		Inond. (Bièvre - ru de Vauhallan)					x	1
91386	Mennecy		Inond. (Essonne)					x	1
91390	Méréville							x	1

5/8

Etat des Risques de Pollution des Sols (ERPS)*



Réalisé en commande** par	Media Immo
Pour le compte de	SMART-SUPPLY
Numéro de dossier	24/SS/IMMO/0097
Date de réalisation	05/02/2024
Localisation du bien	8 avenue Emile Aillaud 91350 GRIGNY
Section cadastrale	AR 72, AR 122
Altitude	83.28m
Données GPS	Latitude 48.649441 - Longitude 2.378344
Désignation du vendeur	SCI CONDORCET
Désignation de l'acquéreur	

Dans un rayon de 200m autour du bien	Dans un rayon entre 200m et 500m du bien	Conclusion
		<p>A ce jour et selon les informations transmises par le BRGM et le MEDDE, il s'avère qu'à moins de 500m du bien :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➔ 0 site pollué (ou potentiellement pollué) est répertorié par BASOL. ➔ 2 sites industriels et activités de service sont répertoriés par BASIAS. ➔ 2 sites sont répertoriés au total.
		<p>MEDIA IMMO 324, rue Louis Pasteur 91100 CORBEIL-ESSONNES Tél. 01 60 90 30 35 SWIFT 740 875 81 3008 EVRY</p> <p><i>Fait à Corbeil Essonnes, le 05/02/2024</i></p>

* Ce présent document n'a pour but que de communiquer, A TITRE INFORMATIF, à l'acquéreur ou au locataire, les informations rendues publiques par l'Etat concernant les risques de pollution des sols.

** Media Immo réalise, sous sa seule responsabilité, l'ERPS du client. Ceci sous couvert que les informations de localisation du bien transmises par le client soient exactes et que les informations obtenues sur les bases de données BASOL, BASIAS, CASIAS et des futurs SIS soient à jour.

Document réalisé à partir des bases de données **BASIAS, BASOL et CASIAS**
(gérées par le BRGM - Bureau de Recherches Géologiques et Minières et le MEDDE - Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie)

SOMMAIRE

- Synthèse de votre Etat des Risques de Pollution des Sols
- Qu'est-ce que l'ERPS ?
- Cartographie des sites situés à moins de 200m du bien et à moins de 500m du bien
- Inventaire des sites BASOL / BASIAS situés à moins de 200m du bien, 500m du bien et non localisés

Qu'est-ce que l'ERPS ?

Ce document n'a pour but que de communiquer, A TITRE INFORMATIF, à l'acquéreur ou au locataire, les informations rendues publiques par l'Etat concernant les risques de pollution des sols.

Qu'est-ce qu'un site pollué ?

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement. Ces situations sont souvent dues à d'anciennes pratiques sommaires d'élimination des déchets, mais aussi à des fuites ou à des épandages de produits chimiques, accidentels ou pas. Il existe également autour de certains sites des contaminations dues à des retombées de rejets atmosphériques accumulés au cours des années voire des décennies.

Comment sont établis les périmètres et attributs des futurs SIS ?

Le préfet élabore la liste des projets de SIS et la porte à connaissance des maires de chaque commune. L'avis des maires est recueilli, puis les informations de pollution des sols sont mises à jour grâce à la contribution des organismes participants. Ces secteurs seront représentés dans un ou plusieurs documents graphiques, à l'échelle cadastrale.

Quels sont les derniers changements ?

Le décret n° 2022-1289 du 1er octobre 2022 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires sur les risques vient renforcer le formalisme de l'état de pollution des sols. Depuis le 1er janvier 2023, l'ERP doit mentionner le dernier arrêté pris par le préfet sur l'existence d'un SIS, la date d'élaboration, le numéro des parcelles concernées, ainsi que des dispositions réglementaires, tout en reprenant les informations à disposition dans le système d'information géographique (art R125-26 du Code de l'environnement).

Que signifient BASOL, BASIAS et CASIAS ?

- ➔ **BASOL** : BAse de données des sites et SOLs pollués (ou potentiellement pollués) par les activités industrielles appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.
- ➔ **BASIAS** : Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service, réalisée essentiellement à partir des archives et gérée par le BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières). **Il faut souligner qu'une inscription dans BASIAS ne préjuge pas d'une éventuelle pollution à son endroit.**
- ➔ **CASIAS** : Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Service, présentant l'historique des activités industrielles ou de services que se sont succédé au cours du temps. **CASIAS ne préjuge pas d'une pollution effective des sols des établissements recensés.**

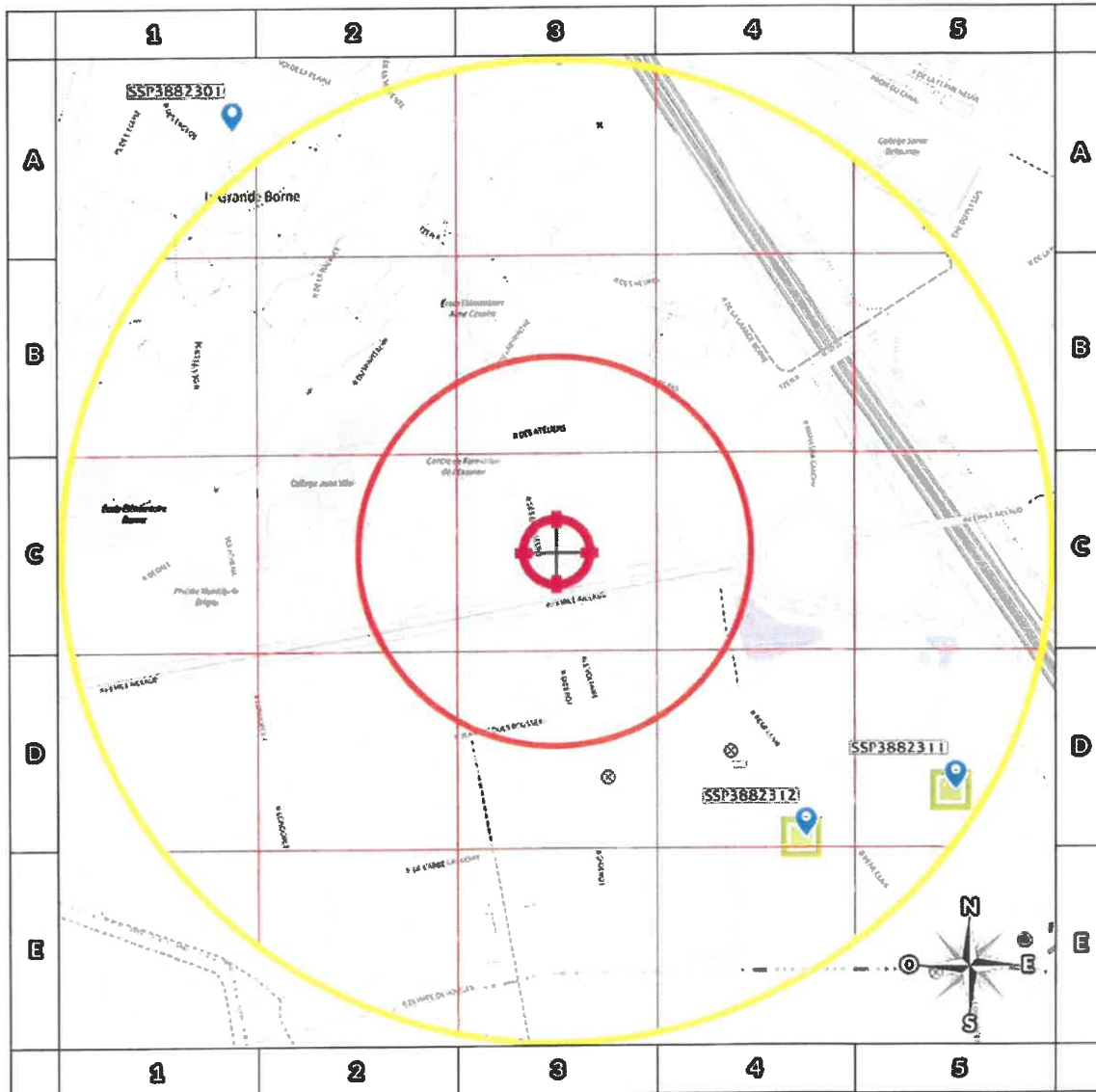
Que propose Media Immo ?

Media Immo vous transmet, à titre informatif, les informations actuellement disponibles et rendues publiques par l'Etat à travers les bases de données BASOL et BASIAS, et sur CASIAS.

Quels sont les risques si le vendeur ou le bailleur n'informe pas l'acquéreur ou le locataire ?

« À 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 ». (Extrait du Décret n°2015-1353 du 26 octobre 2015)

Cartographie des sites situés à moins de 200m du bien et à moins de 500m du bien



- BASOL : Base de données des sites et SOLs pollués (ou potentiellement pollués)
- BASIAS en activité : Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service
- BASIAS dont l'activité est terminée : Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service
- BASIAS dont l'activité est inconnue : Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service
- Sites CASIAS : Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Service
- Emplacement du bien
- Zone de 200m autour du bien
- Zone de 500m autour du bien

Retrouvez sur cette cartographie un inventaire des sites pollués (ou potentiellement pollués) situés à moins de 500m du bien représentés par les pictos et .

Chacun de ces pictos est détaillé sur la page suivante grâce à sa lettre et son numéro (A2, B4, ...) qui vous aideront à vous repérer sur la carte.

Le descriptif complet des sites CASIAS est consultable sur le site <https://georisques.gouv.fr/>.

Inventaire des sites BASOL / BASIAS
situés à moins de 200m du bien et à moins de 500m du bien

Repère	Nom	Activité des sites situés à moins de 200m	Distance (Environ)
Aucun résultat à moins de 200m			

Repère	Nom	Activité des sites situés de 200m à 500m	Distance (Environ)
D4	CHOMETTE - FAVOR	Fournitures pour restaurants Fabrication, réparation et recharge de piles et d'accumulateurs électriques;Stockage de produits chimiques (minéraux, organiques, notamment ceux qui ne sont pas associés à leur fabrication, ...);Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	382 m
D5	COCA COLA ENTREPRISE, ex PARISIENNE DES BOISSONS GAZEUSES	Industrie des boissons Fabrication de boissons;Fabrication, transformation et/ou dépôt de matières plastiques de base (PVC, polystyrène,...);Fabrication, réparation et recharge de piles et d'accumulateurs électriques;Compression, réfrigération	464 m

Nom	Activité des sites non localisés
Aucun site non localisé	

Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)*



Réalisé en commande** par	Media Immo
Pour le compte de	SMART-SUPPLY
Numéro de dossier	24/SS/IMMO/0097
Date de réalisation	05/02/2024
Localisation du bien	8 avenue Emile Aillaud 91350 GRIGNY
Section cadastrale	AR 72, AR 122
Altitude	83.28m
Données GPS	Latitude 48.649441 - Longitude 2.379344
Désignation du vendeur	SCI CONDORCET
Désignation de l'acquéreur	<input type="text"/>

RÉFÉRENCES

Seules sont concernées les ICPE suivies par les DREAL (Directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement) pour la majorité des établissements industriels et les DD(CS)PP (Directions départementales (de la cohésion sociale et) de la protection des populations) pour les établissements agricoles, les abattoirs et les équarissages et certaines autres activités agroalimentaires, avec distinction en attribut du type d'ICPE (SEVESO, IPPC, Silo, Carrière, Autres), de l'activité principale et des rubriques de la nomenclature des installations classées pour lesquelles l'établissement industriel est autorisé.

GÉNÉALOGIE

Cette base contient les installations soumises à autorisation ou à enregistrement (en construction, en fonctionnement ou en cessation d'activité). Les données proviennent d'une extraction de la base de données fournie par le Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie (MEDDE) et la géolocalisation est effectuée sur la base des coordonnées Lambert indiquées dans l'extraction.

QUALITÉ DES DONNÉES

Le niveau de précision de la localisation indiqué en attribut pour chaque ICPE est variable ; Elles peuvent être localisées au Centre de la commune concernée, à l'adresse postale, à leurs coordonnées précises ou leur valeur initiale.

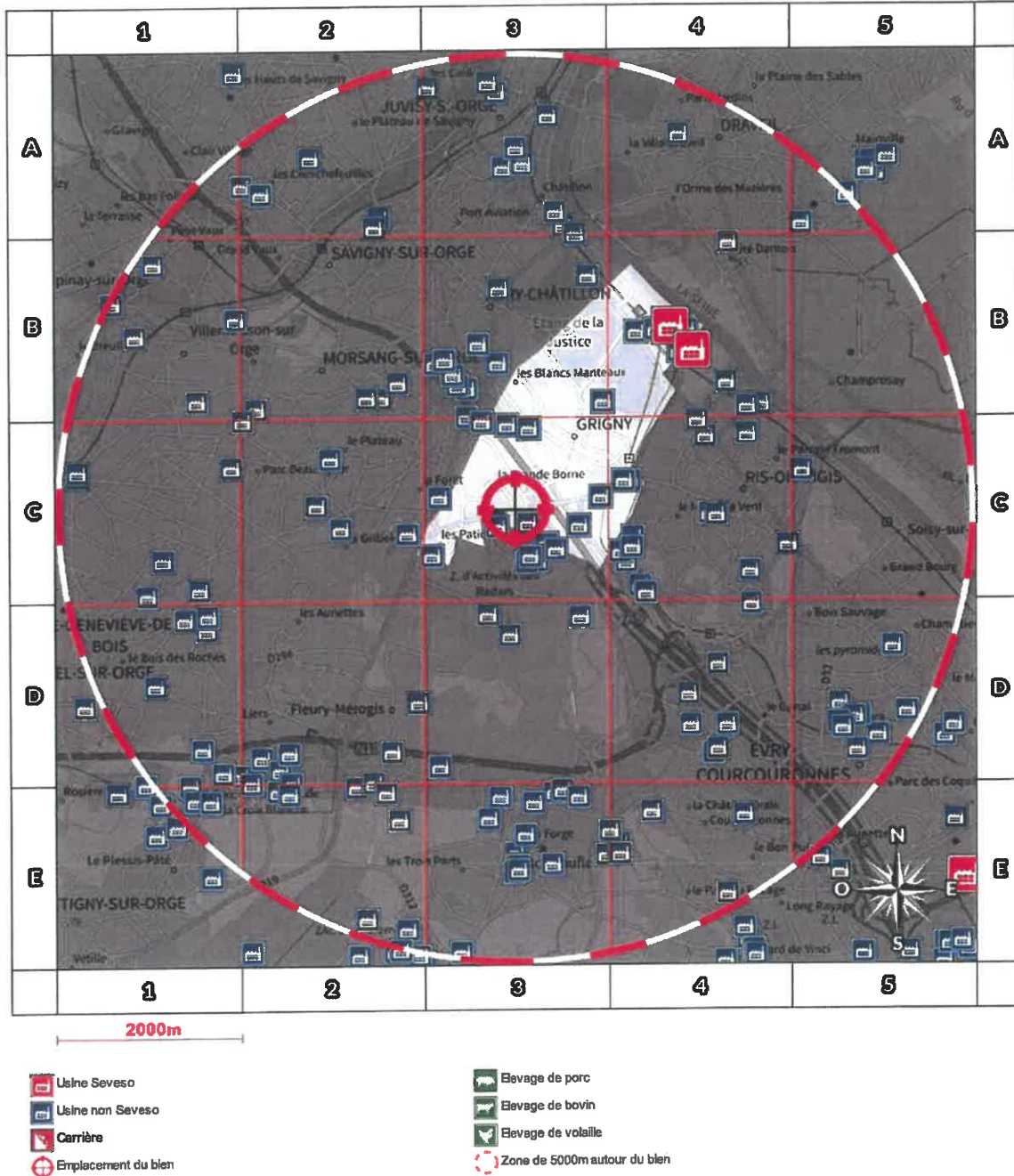
* Ce présent document n'a pour but que de communiquer, A TITRE INFORMATIF, à les informations rendues publiques par l'Etat.





** Media Immo réalise, sous sa seule responsabilité, l'ICPE du client. Ceci sous couvert que les informations de localisation du bien transmises par le client soient exactes et que les informations obtenues sur les bases de données soient à jour.

SOMMAIRE

Synthèse des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement
Cartographie des ICPE
Inventaire des ICPE

Cartographie des ICPE Commune de GRIGNY



Retrouvez sur cette cartographie un inventaire des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement situées à moins de 5000m du bien représentées par les pictos , ,  et . Chacun de ces pictos est détaillé sur la page suivante grâce à sa lettre et son numéro (A2, B4, ...) qui vous aideront à vous repérer sur la carte.

Inventaire des ICPE Commune de GRIGNY

Repère	Situation	Nom	Adresse	Etat d'activité Régime	Seveso Priorité Nationale
<i>ICPE situés à moins de 5000m du bien</i>					
	Valeur Initiale	SACA (Sté d'Application de chrome)	3 Rue des Bâisseurs 91350 GRIGNY	Inconnu INCONNU	Non Seveso NON
	Valeur Initiale	GRIGNY PECEES AUTO	RTE NATIONALE 7 91350 GRIGNY	Inconnu INCONNU	Non Seveso NON
	Valeur Initiale	BERGAMS (ex KIOSQUE A SANDWICHES, DAUNAT)	1 rue de l'avenir ZAC du centre ville 91350 Grigny	Inconnu INCONNU	Non Seveso NON
	Valeur Initiale	ETAIR ILE DE FRANCE	5 rue Condorcet 91350 Grigny	Inconnu INCONNU	Non Seveso NON
	Valeur Initiale	HDAS auto depollution	5 chemin du port 91350 Grigny	Inconnu INCONNU	Non Seveso NON
	Valeur Initiale	FINJA	13 rue Jean Jacques Rousseau - E 91350 Grigny	Inconnu INCONNU	Non Seveso NON
	Valeur Initiale	GUILLET TECHNOLOGIES	6 RUE DIDEROT ZA DES RADARS 91350 GRIGNY	Inconnu INCONNU	Non Seveso NON
	Valeur Initiale	VIANA	3 Rue Olympe de Gouges 91350 GRIGNY	Inconnu INCONNU	Non Seveso NON
	Valeur Initiale	ABCD INTERNATIONAL	4 Rue des Carriers Italiens 91350 Grigny	Inconnu INCONNU	Non Seveso NON
	Valeur Initiale	MG VIANDES (SARL)	rue de l'abbé Grégoire 91350 GRIGNY	Inconnu INCONNU	Non Seveso NON
	Valeur Initiale	MG VIANDES	8 rue de l'abbé Grégoire Zac des Radars 91350 Grigny	En fin d'exploitation INCONNU	Non Seveso NON
	Valeur Initiale	SAFETY KLEEN FRANCE (ex SOPIA)	ZAC LA PLAINE BASSE 91350 Grigny	En exploitation avec titre INCONNU	Non Seveso OUI
	Valeur Initiale	GEE GROUPEMENT ENROBES ESSONNE	ZI de la Plaine Basse 91350 GRIGNY	En exploitation avec titre INCONNU	Non Seveso NON
	Valeur Initiale	TOTALFNAELF	17 Route de Corbeil relais de l'Arbalette 91350 Grigny	Inconnu INCONNU	Non Seveso NON
	Valeur Initiale	SIPENR SEER Grigny-Viry	Avenue 1er Armée Française CD 310 91350 Grigny	En exploitation avec titre INCONNU	Non Seveso OUI
	Valeur Initiale	TOTALGAZ GRIGNY	ZI LES NOUES DE SEINE 91350 Grigny	En fin d'exploitation INCONNU	Non Seveso NON
	Valeur Initiale	TRAPL - siège social	DEPOT CIM 91350 Grigny	En exploitation avec titre INCONNU	Non Seveso NON
	Valeur Initiale	SOUFFLET AGRICULTURE	1 Chemin du Port 91350 Grigny	En exploitation avec titre INCONNU	Non Seveso NON
	Valeur Initiale	LA PLATE FORME	Ave du Général de Gaulle 54 RN 7 91350 GRIGNY	Inconnu INCONNU	Non Seveso NON
	Valeur Initiale	CIM	1, chemin du Port 91350 Grigny	En exploitation avec titre INCONNU	Seveso Seuil Haut OUI
	Valeur Initiale	CERAPRO (silo de 1991)	cf SOUFFLET 1, chemin du Port 91350 Grigny	En fin d'exploitation INCONNU	Non Seveso NON
	Valeur Initiale	FRIGO 8	11 rue J. J. Rousseau ZAC DES RADARS 91350 GRIGNY	Inconnu INCONNU	Non Seveso NON
	Valeur Initiale	Ecf	ZONE D'ACTIVITES DES RADARS 1 rue René Clair 91350 Grigny	En exploitation avec titre INCONNU	Non Seveso NON
	Valeur Initiale	MONGIN	14 rue Ernie Aillaud 91350 Grigny	Inconnu INCONNU	Non Seveso NON

Nom	Adresse	Etat d'activité Régime	Seveso Priorité Nationale
<i>ICPE situés à plus de 5000m du bien</i>			
Aucun ICPE à plus de 5000m du bien sur la commune GRIGNY			

Etat des nuisances sonores aériennes
En application des articles L 112-3 et L 112-9 du Code de l'Urbanisme



Réalisé en commande* par	Media Immo
Pour le compte de	SMART-SUPPLY
Numéro de dossier	24/SS/IMMO/0097
Date de réalisation	05/02/2024
Localisation du bien	8 avenue Emile Aillaud 91350 GRIGNY
Section cadastrale	AR 72, AR 122
Altitude	83.28m
Données GPS	Latitude 48.649441 - Longitude 2.378344
Désignation du vendeur	SCI CONDORCET
Désignation de l'acquéreur	<input type="text"/>

* Media Immo réalise, sous sa seule responsabilité, l'ENSA du client. Ceci sous couvert que les informations de localisation du bien transmises par le client soient exactes et que les informations obtenues sur les bases de données soient à jour.

EXPOSITION DE L'IMMEUBLE AU REGARD D'UN OU PLUSIEURS PLANS D'EXPOSITION AU BRUIT	
Non exposé	AR 72, AR 122

SOMMAIRE

Synthèse de votre Etat des Nuisances Sonores Aériennes
Imprimé Officiel (feuille rose/violette)
Cartographie
Prescriptions d'Urbanisme applicables dans les zones de bruit des Aérodrômes

Etat des nuisances sonores aériennes

En application des articles L 112-3 et L 112-9 du Code de l'Urbanisme

Les zones de bruit des plans d'exposition au bruit constituent des servitudes d'urbanisme (art. L. 112-3 du code de l'urbanisme) et doivent à ce titre être notifiées à l'occasion de toute cession, location ou construction immobilière.

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral n° _____ du _____

mis à jour le _____

Adresse de l'immeuble
8 avenue Emile Aillaud
91350 GRIGNY

Cadastre
AR 72, AR 122

Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans d'exposition au bruit (PEB)

- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PEB ¹ oui non
- révisé approuvé date _____
- ¹ si oui, nom de l'aérodrome : _____
- L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux d'insonorisation ² oui non
- ² si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui non
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PEB ¹ oui non
- révisé approuvé date _____
- ¹ si oui, nom de l'aérodrome : _____

Situation de l'immeuble au regard du zonage d'un plan d'exposition au bruit

> L'immeuble se situe dans une zone de bruit d'un plan d'exposition au bruit définie comme :

zone A ¹ zone B ² zone C ³ zone D ⁴

forte forte modérée

¹ (intérieur de la courbe d'indice Lden 70)

² (entre la courbe d'indice Lden 70 et une courbe choisie entre Lden 65 et 62)

³ (entre la limite extérieure de la zone B et la courbe d'indice Lden choisie entre 67 et 55)

⁴ (entre la limite extérieure de la zone C et la courbe d'indice Lden 65). Cette zone n'est obligatoire que pour les aéroports mentionnés au tableau 1609 quater (liste A) du code général des impôts (et sous réserve des dispositions de l'article L. 112-9 du code de l'urbanisme pour les aéroports, dans le cadre de créneaux horaires aménagés, fait l'objet d'une limitation indépendante sur l'ensemble des plages horaires d'ouverture).

Nota bene : Lorsque le bien se situe sur 2 zones, il convient de retenir la zone de bruit la plus importante

Documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des nuisances prises en compte

Consultation en ligne sur <https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb>
Plan disponible en Préfecture et/ou en Mairie de GRIGNY

Vendeur - Acquéreur

Vendeur

SCI CONDORCET

Acquéreur

Date

05/02/2024

Fin de validité

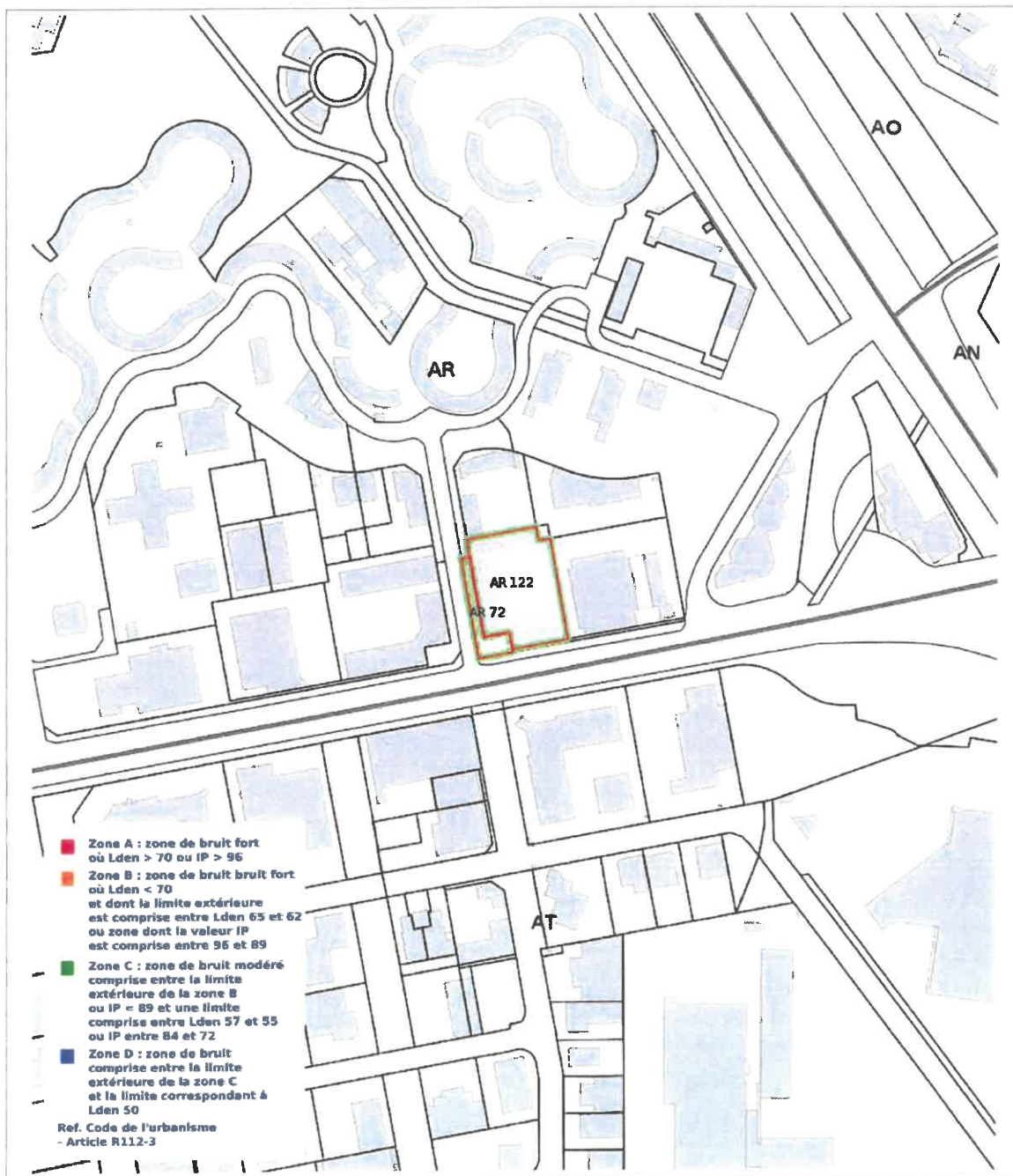
05/08/2024

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être intégré au dossier de diagnostics technique - DDT (annexé, selon le cas, à la promesse de vente ou, à défaut de promesse à l'acte authentique de vente et au contrat de location ou annexé à ces actes si la vente porte sur un immeuble non bâti) et à être annexé à l'acte authentique de vente et, le cas échéant, au contrat préliminaire en cas de vente en l'état futur d'achèvement.

Information sur les nuisances sonores aériennes : Pour en savoir plus, consultez le site Internet du ministère de la transition écologique et solidaire <https://www.ecologie-solidaire.gouv.fr/>

L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site <https://www.naturalsrks.com>
© 2024 Media Immo Siège social 124 rue Louis Baudouin 91100 CORBEIL ESSONNES - RCS EVRY 750 675 613 - RCP GENERALI N°AP 559 256

Cartographie du Plan d'Exposition au Bruit



Prescriptions d'Urbanisme applicables dans les zones de bruit des Aéroports



PRESCRIPTIONS D'URBANISME APPLICABLES DANS LES ZONES DE BRUIT DES AERODROMES

CONSTRUCTIONS NOUVELLES	ZONE A	ZONE B	ZONE C	ZONE D
Logements nécessaires à l'activité de l'aérodrome, hôtels de voyageurs en transit				
Logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone	dans les secteurs déjà urbanisés			
Immeubles d'habitation directement liés ou nécessaires à l'activité agricole	dans les secteurs déjà urbanisés			
Immeubles d'habitation directement liés ou nécessaires à l'activité aéronautique	s'ils ne peuvent être localisés ailleurs			
Constructions à usage industriel, commercial et agricole	s'ils ne risquent pas d'entraîner l'implantation de population permanente			
Équipements publics ou collectifs	s'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes			
Maisons d'habitation individuelles non groupées			si secteur d'accueil déjà urbanisé et desservi par équipements publics sous réserve d'un faible accroissement de la capacité d'accueil	
Immeubles collectifs à usage d'habitation				
Habitat groupé (lotissement, ...) parcs résidentiels de loisirs				

HABITAT EXISTANT	ZONE A	ZONE B	ZONE C	ZONE D
Opérations de rénovation, de réhabilitation, d'amélioration, d'extension mesurée ou de reconstruction des constructions existantes	sous réserve de ne pas accroître la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances			
Opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants			si elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores	

CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET HABITAT EXISTANT		
autorisé sous réserve de mesures d'isolation acoustique	autorisé sous conditions	Non autorisé

© DGAC 2004

Diagnostic de performance énergétique

Une information au service de la lutte contre l'effet de serre
(6.3.a bis) bureaux, services administratifs, enseignement

N° :24/SS/IMMO/0097_p02
 N° ADEME :2491T0679317U
 Valable jusqu'au :04/02/2034
 Le cas échéant, nature de l'ERP : W: Administrations, banques, bureaux
 Année de construction : ...2010

Date (visite) :05/02/2024
 Diagnostiqueur : .SOLINAS Jean-Marie
 Signature :



Adresse :8 avenue Emile Aillaud (Batiment A 2ème étage, lot N° 21) 91350 GRIGNY (France)

Bâtiment entier Partie de bâtiment (Lot N° 21) S_{th} : 32 m²

Propriétaire :
 Nom :SCI CONDORCET - SCI SCI
 CONDORCET
 Adresse :8 Avenue Emile Aillaud
 91350 GRIGNY (France)

Gestionnaire (s'il y a lieu) :
 Nom :SDC LES BATISSEURS II - SDC LES
 BATISSEURS II
 Adresse :8 av emile aillaud
 91350 GRIGNY

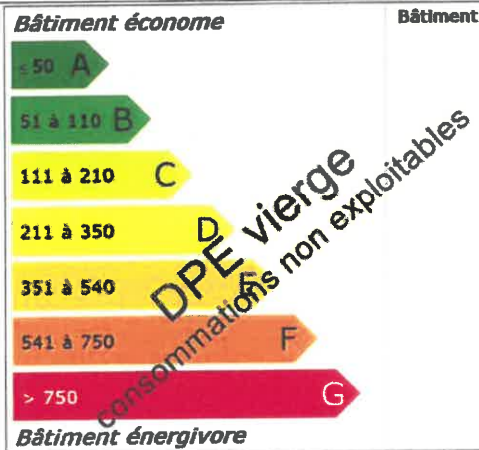
Consommations annuelles d'énergie

Le diagnostiqueur n'a pas été en mesure d'établir une estimation des consommations car les factures ne sont pas disponibles

Consommations énergétiques

(en énergie primaire)
 pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le
 refroidissement, l'éclairage et les autres usages, déduction faite de
 la production d'électricité à demeure

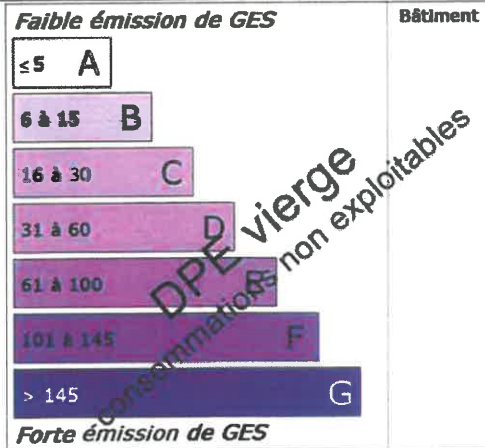
Consommation estimée : - kWh_{EP}/m².an



Émissions de gaz à effet de serre

(GES)
 pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le
 refroidissement, l'éclairage et les autres usages

Estimation des émissions : - kg_{éqCO2}/m².an



Diagnostic de performance énergétique

(6.3.a bis)

Descriptif du bâtiment (ou de la partie de bâtiment) et de ses équipements

Bâtiment	Chauffage et refroidissement	Eau chaude sanitaire, ventilation, éclairage
Murs : Autre matériau non répertorié avec un doublage rapporté avec isolation intérieure (réalisée entre 2006 et 2012) donnant sur l'extérieur Autre matériaux non répertorié Façade agrafée avec isolation intérieure (réalisée entre 2006 et 2012) donnant sur l'extérieur Mur Structure métallique avec panneau isolant de 20 cm avec un doublage BA 13 intérieur rapporté isolé donnant sur l'extérieur à l'extérieur Revêtement en Granit Black Basalt Mur en placo-plâtre isolé par l'intérieur (environ 10 cm) avec isolation intérieure donnant sur un local chauffé	Système de chauffage : PAC air/air installée entre 2008 et 2014 (système individuel)	Système de production d'ECS : Chauffe eau électrique instantané
Toiture : Plafond en bac acier donnant sur l'extérieur (terrasse) avec isolation intérieure (réalisée entre 2006 et 2012)		Système d'éclairage : Eclairage par spot basse tension poser sur faux plafond
Menuiseries ou parois vitrées : Porte(s) autres isolée avec double vitrage Portes-fenêtres battantes métal à rupture de ponts thermiques double vitrage avec lame d'argon 16 mm à isolation renforcée Fenêtres fixes métal à rupture de ponts thermiques double vitrage avec lame d'argon 16 mm à isolation renforcée	Système de refroidissement : Électrique - Pompe à chaleur air/air	Système de ventilation : VMC Basse pression Hygro B
Plancher bas : Dalle béton non isolée donnant sur un local chauffé	Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint : Néant	
Nombre d'occupants : 1 personne en continu,	Autres équipements consommant de l'énergie : Système de climatisation, Baies de brassage informatique Éléments de bureaux tel que : ordinateurs, imprimantes, éclairage de bureaux	

Énergies renouvelables

Quantité d'énergie d'origine renouvelable : 0 kWh_{EP}/m².an

Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables : Néant

Pourquoi un diagnostic

- Pour informer le futur locataire ou acheteur ;
- Pour comparer différents locaux entre eux ;
- Pour inciter à effectuer des travaux d'économie d'énergie et contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Factures et performance énergétique

La consommation est estimée sur la base de factures d'énergie et des relevés de compteurs d'énergie. La consommation ci-dessus traduit un niveau de consommation constaté. Ces niveaux de consommations peuvent varier de manière importante suivant la qualité du bâtiment, les équipements installés et le mode de gestion et d'utilisation adoptés sur la période de mesure.

Énergie finale et énergie primaire

L'énergie finale est l'énergie utilisée dans le bâtiment (gaz, électricité, fioul domestique, bois, etc.). Pour en disposer, il aura fallu les extraire, les distribuer, les stocker, les produire, et donc dépenser plus d'énergie que celle utilisée en bout de course.
L'énergie primaire est le total de toutes ces énergies consommées.

Constitution de l'étiquette énergie

La consommation d'énergie indiquée sur l'étiquette énergie est le résultat de la conversion en énergie primaire des consommations d'énergie du bien indiquée.

Énergies renouvelables

Elles figurent sur cette page de manière séparée. Seules sont estimées les quantités d'énergie renouvelable produite par les équipements installés à demeure (sur le bâtiment ou à proximité immédiate).

Commentaires:

Néant

Diagnostic de performance énergétique

(6.3.a bis)

Conseils pour un bon usage

La gestion des intermittences constitue un enjeu capital dans ce bâtiment : les principaux conseils portent sur la gestion des interruptions ou des ralentis des systèmes pour tous les usages (chauffage, ventilation, climatisation, éclairage ou autres).

Gestionnaire énergie

- Mettre en place une planification énergétique adaptée à l'établissement.

Chauffage

- Vérifier la programmation hebdomadaire jour/nuit et celle du week-end.
- Vérifier la température intérieure de consigne en période d'occupation et en période d'inoccupation.
- Réguler les pompes de circulation de chauffage: asservissement à la régulation du chauffage, arrêt en dehors des relances.

Ventilation

- Si le bâtiment possède une ventilation mécanique, la programmer de manière à l'arrêter ou la ralentir en période d'inoccupation.

Eau chaude sanitaire

- Arrêter les chauffe eau pendant les périodes d'inoccupation.
- Changer la robinetterie traditionnelle au profit de mitigeurs.

Confort d'été

- Installer des occultations mobiles sur les fenêtres ou les parois vitrées s'il n'en existe pas.

Éclairage

- Profiter au maximum de l'éclairage naturel. Éviter d'installer les salles de réunion en second jour ou dans des locaux sans fenêtre.
- Remplacer les lampes à incandescence par des lampes basse consommation.
- Installer des minuteurs et/ou des détecteurs de présence, notamment dans les circulations et les sanitaires.
- Optimiser le pilotage de l'éclairage avec par exemple une extinction automatique des locaux la nuit avec possibilité de relance.

Bureautique

- Opter pour la mise en veille automatique des écrans d'ordinateurs et pour le mode économie d'énergie des écrans lors d'une inactivité prolongée (extinction de l'écran et non écran de veille).
- Veiller à l'extinction totale des appareils de bureautique (imprimantes, photocopieurs) en période de non utilisation (la nuit par exemple) ; ils consomment beaucoup d'électricité en mode veille.
- Opter pour le regroupement des moyens d'impression (imprimantes centralisées par étage); les petites imprimantes individuelles sont très consommatrices.

Sensibilisation des occupants et du personnel

- Sensibiliser le personnel à la détection de fuites d'eau afin de les signaler rapidement.
- Veiller au nettoyage régulier des lampes et des luminaires, et à leur remplacement en cas de dysfonctionnement.
- Veiller à éteindre l'éclairage dans les pièces inoccupées, ainsi que le midi et le soir en quittant les locaux.
- Sensibiliser les utilisateurs de petit électroménager: extinction des appareils après usage (bouilloires, cafetières), dégivrage régulier des frigos, priorité aux appareils de classe A ou supérieure.
- En été, utiliser les occultations (stores, volets) pour limiter les apports solaires dans les bureaux ou les salles de classe.

Compléments

Néant

Diagnostic de performance énergétique

(6.3.a bis)

Recommandations d'amélioration énergétique

Sont présentées dans le tableau suivant quelques mesures visant à réduire vos consommations d'énergie du bâtiment ou de la partie du bâtiment.

Mesures d'amélioration	Commentaires
	Il n'a pas été mis en évidence d'amélioration permettant d'augmenter la performance énergétique du bien avec une rentabilité intéressante.

Commentaires

Un seul bureau occupé.

Références réglementaires et logiciel utilisés : Article L134-4-2 du CCH et décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011, arrêtés du 31 mars 2021, 8 octobre 2021 et du 17 juin 2021 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie et relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, décret 2020-1610, 2020-1609, décret 2006-1653, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 ; décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH et loi grenelle 2 n°2010-786 du juillet 2010. Logiciel utilisé : LICIEL Diagnostics v4.

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **ABCIDIA CERTIFICATION - Domaine de Saint Paul - Bat: A6 - 4e étage - BAL N° 60011 - 102, route de Limours - 78470 Saint-Rémy-lès-Chevreuse (détail sur www.info-certif.fr)**
Nom de l'opérateur : **SOLINAS Jean-Marie, numéro de certification : 22-1853 obtenue le 23/11/2022**

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour plus d'informations :

www.logement.gouv.fr, rubrique Performance énergétique

www.ademe.fr



La certification de compétence de personnes physiques
est attribuée par ABCIDIA CERTIFICATION à

SOLINAS Jean-Marie
sous le numéro **22-1853**

Cette certification concerne les spécialités de diagnostics immobiliers suivantes :

- Amiante sans mention** Prise d'effet : 14/12/2022 Validité : 13/12/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- Amiante avec mention** Prise d'effet : 14/12/2022 Validité : 13/12/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- DPE individuel** Prise d'effet : 23/11/2022 Validité : 22/11/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- DPE tous types de bâtiments** Prise d'effet : 24/01/2023 Validité : 22/11/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- Gaz** Prise d'effet : 14/10/2022 Validité : 13/10/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- CREP** Prise d'effet : 14/10/2022 Validité : 13/10/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- Termites Métropole** Prise d'effet : 14/10/2022 Validité : 13/10/2029
Zone d'intervention : France métropolitaine
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- Electricité** Prise d'effet : 23/11/2022 Validité : 22/11/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.

22-1853 - v4 - 31/01/2023



Le maintien des dates de validité mentionnées ci-dessus est conditionné à la bonne exécution des opérations de surveillance
Certification délivrée selon le dispositif particulier de certification de diagnostic immobilier PRO 06

Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : 24/SS/IMMO/0097_p02
Date du repérage : 06/02/2024
Heure d'arrivée : 16 h 30
Durée du repérage : 01 h 30

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 art. 54 II et V, de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996, n°2014-1545 du 20 décembre 2014 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997, en vue de reporter leur superficie dans un acte de vente à intervenir, en aucun cas elle ne préjuge du caractère de décence ou d'habitabilité du logement.

Extrait de l'Article 4-1 - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

Extrait Art.4-2 - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1.

Désignation du ou des bâtiments <i>Localisation du ou des bâtiments :</i> Département : Essonne Adresse : 8 avenue Emile Alliaud (lot N° 21) Commune : 91350 GRIGNY (France) Section cadastrale AR, Parcelle(s) n° 72, AR 122 Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : Batiment A 2ème étage, Lot numéro lot N° 21	Désignation du propriétaire <i>Désignation du client :</i> Nom et prénom : ... SCI CONDORCET - SCI SCI CONDORCET Adresse : 8 Avenue Emile Alliaud 91350 GRIGNY (France)
Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) Nom et prénom : CD JUSTICIA - Huissier de justice MARTINEZ Eric et LONGUEVILLE Manon Adresse : 5, Rue Jean Jaurès 91860 EPINAY SOUS SENART (France)	Repérage Périmètre de repérage : Toutes parties accessibles sans démontage ni destruction Tout les lots accessibles
Désignation de l'opérateur de diagnostic Nom et prénom : SOLINAS Jean-Marie Raison sociale et nom de l'entreprise : SMART-SUPPLY Adresse : 3, Rue Paul Vaillant-Couturier 18400 SAINT FLORENT SUR CHER Numéro SIRET : 907592653 Désignation de la compagnie d'assurance : KLARITY ASSURANCE Numéro de police et date de validité : POLICE N° CDIAGK000597 - 31/12/2024	
Superficie privative en m² du ou des lot(s) Surface loi Carrez totale : 29,20 m² (vingt-neuf mètres carrés vingt) Surface au sol totale : 29,20 m² (vingt-neuf mètres carrés vingt)	

Résultat du repérage

Date du repérage : **05/02/2024**
Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage : **Néant**
Liste des pièces non visitées : **Néant**
Représentant du propriétaire (accompagnateur) : **Huissier de justice MARTINEZ Eric et LONGUEVILLE M**
Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

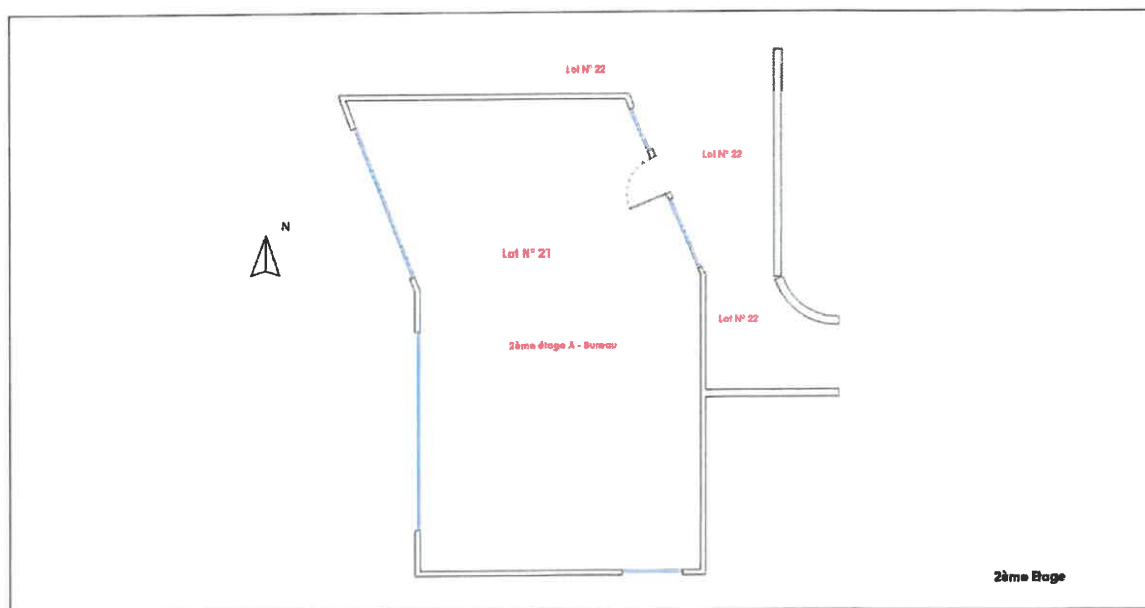
Parties de l'immeuble bâtis visités	Lots	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
2ème étage A - Bureau	21	29,2	29,2	

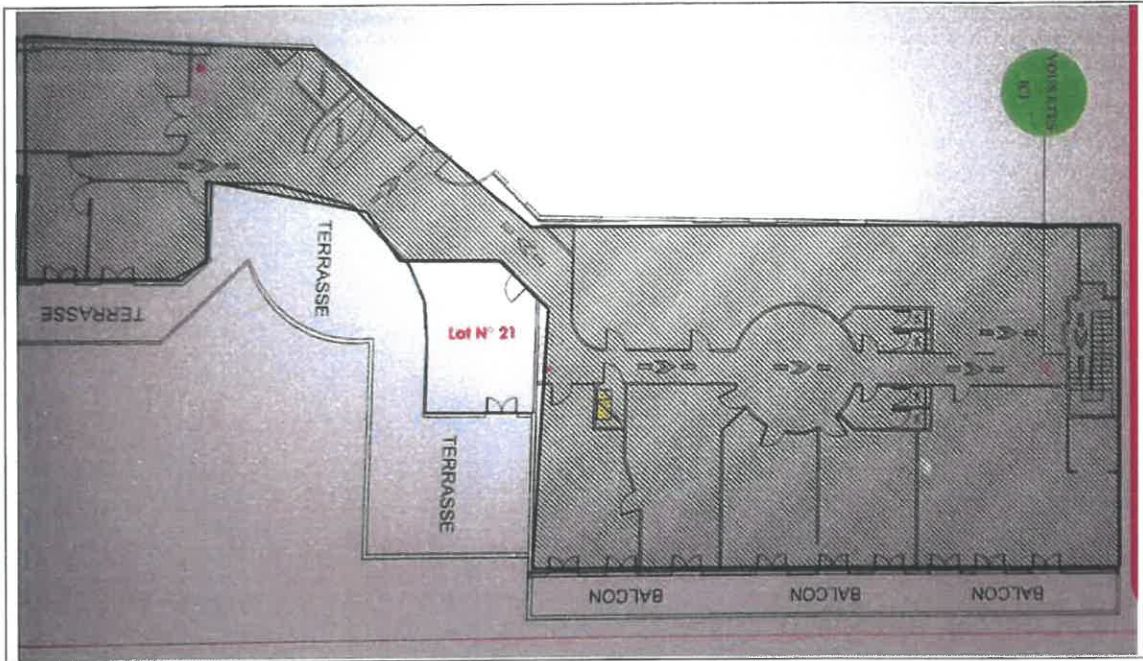
Superficie privative en m² du ou des lot(s) :

Surface loi Carrez totale : 29,20 m² (vingt-neuf mètres carrés vingt)
Surface au sol totale : 29,20 m² (vingt-neuf mètres carrés vingt)

Fait à **GRIGNY**, le **05/02/2024**Par : **SOLINAS Jean-Marie**

Aucun document n'a été mis en annexe







La certification de compétence de personnes physiques est attribuée par ABCIDIA CERTIFICATION à

SOLINAS Jean-Marie
sous le numéro 22-1853

Cette certification concerne les spécialités de diagnostics immobiliers suivantes :

- Amiante sans mention** Prise d'effet : 14/12/2022 Validité : 13/12/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- Amiante avec mention** Prise d'effet : 14/12/2022 Validité : 13/12/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- DPE individuel** Prise d'effet : 23/11/2022 Validité : 22/11/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- DPE Tous types de bâtiments** Prise d'effet : 24/01/2023 Validité : 22/11/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- Gaz** Prise d'effet : 14/10/2022 Validité : 13/10/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- CREP** Prise d'effet : 14/10/2022 Validité : 13/10/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- Termites Métropole** Prise d'effet : 14/10/2022 Validité : 13/10/2029
Zone d'intervention : France métropolitaine
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- Electricité** Prise d'effet : 23/11/2022 Validité : 22/11/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.

22-1853 - v4 - 31/01/2023



Véronique DELMAY
Gestionnaire des certifiés



Le maintien des dates de validité mentionnées ci-dessus est conditionné à la bonne exécution des opérations de surveillance
Certification délivrée selon le dispositif particulier de certification de diagnostic immobilier PRO 06

ABCIDIA CERTIFICATION - Don air e de Sain: Paul - Bat: AG - 4e étage - BAL N° 60011
102 route de Lincous - 78470 Sain: Rémy-lès-Cheveuse - 01 30 85 65 71
www.abcidia-certification.fr

ENR2G V10 du 02 décembre 2021

Etat des risques

En application des articles L. 125-5, L. 125-6, L.125-7 et L. 556-2 du Code de l'Environnement et de l'article L. 121-22-5 du Code de l'Urbanisme



Réalisé en commande* par	Media Immo
Pour le compte de	SMART-SUPPLY
Numéro de dossier	24/SS/IMMO/0097
Date de réalisation	05/02/2024
Localisation du bien	8 avenue Emile Aillaud 91350 GRIGNY
Section cadastrale	AR 72, AR 122
Altitude	83.28m
Données GPS	Latitude 48.649441 - Longitude 2.379344
Désignation du vendeur	SCI CONDORCET
Désignation de l'acquéreur	

* Document réalisé sur commande par Media Immo qui en assume la pleine responsabilité. Ceci, sous couvert que les informations transmises par SMART-SUPPLY soient exactes.

EXPOSITION DE L'IMMEUBLE AU REGARD D'UN OU PLUSIEURS PLANS DE PREVENTION DE RISQUES			
Zonage réglementaire sur la sismicité : Zone 1 - Très faible		EXPOSÉ	-
Commune à potentiel radon de niveau 3		NON EXPOSÉ	-
Immeuble situé dans un Secteur d'information sur les sols		NON EXPOSÉ	-
PPRi	Inondation par crues	Approuvé le 20/10/2003	NON EXPOSÉ -
PPRi	Effet de Surpression	Approuvé le 04/04/2018	NON EXPOSÉ -
PPRi	Effet Thermique	Approuvé le 04/04/2018	NON EXPOSÉ -
PPRi	Effet Toxique	Approuvé le 04/04/2018	NON EXPOSÉ -
INFORMATIONS PORTÉES À CONNAISSANCE			
-	Mouvement de terrain Argile (Loi ELAN)	Informatif (1)	EXPOSÉ -

(1) A ce jour, ce risque n'est donné qu'à titre **INFORMATIF** et n'est pas retranscrit dans l'imprimé Officiel.

SOMMAIRE

Synthèse de votre Etat des Risques
 Imprimé Officiel (feuille rose/violette)
 Arrêtés de Catastrophes Naturelles / Déclaration de sinistres indemnisés
 Extrait Cadastre
 Zonage réglementaire sur la Sismicité
 Cartographies des risques auxquelles l'immeuble est exposé
 Annexes : Cartographies des risques auxquelles l'immeuble n'est pas exposé
 Annexes : Arrêtés

Etat des risques

En application des articles L 125-5, L 125-6, L125-7 et L 556-2 du Code de l'Environnement et de l'article L 121-22-5 du Code de l'Urbanisme

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

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral n° 2018-DDT-SE N 311 du 03/08/2018 mis à jour le

Adresse de l'immeuble
8 avenue Emile Aillaud
91350 GRIGNY

Cadastre
AR 72, AR 122

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques naturels (PPRN)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N

prescrit anticipé approuvé date ¹ oui non

¹ si oui, les risques naturels pris en compte sont liés à :

inondation crue torrentielle mouvements de terrain avalanches sécheresses / argiles
cyclone remontée de nappes feux de forêt séisme volcan

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN ² oui non

² si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui non

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

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M

prescrit anticipé approuvé date ³ oui non

³ si oui, les risques miniers pris en compte sont liés à :

mouvements de terrain autres

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM ⁴ oui non

⁴ si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui non

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

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPRT prescrit et non encore approuvé ⁵ oui non

⁵ si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :

effet toxique effet thermique effet de surpression projection risque industriel

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR T approuvé oui non

> L'immeuble est situé dans un secteur d'expropriation ou de délaissement oui non

> L'immeuble est situé en zone de prescription ⁶ oui non

⁶ Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés oui non

⁶ Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente oui non

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

> L'immeuble est situé dans une commune de sismicité classée en

zone 1 très faible zone 2 faible zone 3 modérée zone 4 moyenne zone 5 forte

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

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

Information relative à la pollution de sols

> Le terrain se situe en secteurs d'information sur les sols (SIS) NC* oui non

* Non Communiqué (en cours d'élaboration par le représentant du PPR dans le département)

Situation de l'immeuble au regard du recul du trait de côte (R/C)

> L'immeuble est situé sur une commune exposée au recul du trait de côte et listée par décret n°2023-698 du 31 juillet 2023 oui non

> L'immeuble est situé dans une zone exposée au recul du trait de côte identifiée par un document d'urbanisme. NC* oui non

* Non Communiqué (en cours d'élaboration par le représentant de la commune)

Si oui, l'horizon temporel d'exposition au recul du trait de côte est :

> d'ici à trente ans > compris entre trente et cent ans

> L'immeuble est-il concerné par des prescriptions applicables à cette zone ? oui non

> L'immeuble est-il concerné par une obligation de démolition et de remise en état à réaliser ? oui non

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

> L'immeuble a-t-il donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe N/M/T ^{** catastrophe naturelle, minière ou technologique} oui non

Documents à fournir obligatoirement

Carte Sismicité, Zonages Réglementaires, Règlements concernant le bien, Liste de arrêtés de Catastrophes Naturelles.

Vendeur - Acquéreur

Vendeur SCI CONDORCET

Acquéreur

Date 05/02/2024 Fin de validité 05/08/2024

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur est destiné à être en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un bien immobilier et à être remis, dès la première visite au potentiel acquéreur par le vendeur. Il doit dater de moins de 6 mois et être actualisé, si nécessaire, lors de l'établissement de la promesse de vente du contrat préliminaire ou de l'acte authentique.

L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site <https://www.naturalsrisks.com>
© 2024 Med à Immo Siège social 124 rue Louis Baudouin 91100 CORBEIL ESSONNES - RCS EVRY 750 675 613 - RCP GENERALI N°AP 559 256

Arrêtés de Catastrophes Naturelles / Déclaration de sinistres indemnisés

en application du chapitre IV de l'article L125-5 du Code de l'environnement

Préfecture : Essonne
Adresse de l'immeuble : 8 avenue Emile Aillaud 91350 GRIGNY
En date du : 05/02/2024

Sinistres indemnisés dans le cadre d'une reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle

Type de catastrophe	Date de début	Date de Fin	Publication	JO	Indemnisé
Inondations et coulées de boue	16/08/1983	16/08/1983	15/11/1983	18/11/1983	<input type="checkbox"/>
Inondations et coulées de boue	23/07/1988	23/07/1988	19/10/1988	03/11/1988	<input type="checkbox"/>
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/06/1989	31/03/1993	27/05/1994	10/06/1994	<input type="checkbox"/>
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/04/1993	31/01/1998	15/07/1998	29/07/1998	<input type="checkbox"/>
Inondations et coulées de boue	07/08/1997	07/08/1997	17/12/1997	30/12/1997	<input type="checkbox"/>
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	<input type="checkbox"/>
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2003	30/06/2003	11/01/2005	01/02/2005	<input type="checkbox"/>
Inondations et coulées de boue	28/05/2016	05/06/2016	15/06/2016	16/06/2016	<input type="checkbox"/>
Inondations et coulées de boue	10/06/2016	10/06/2018	24/12/2018	30/01/2019	<input type="checkbox"/>
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/06/2020	31/10/2020	20/04/2021	07/05/2021	<input type="checkbox"/>
					<input type="checkbox"/>

Cochez les cases indemnisées si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à chacun des événements.

Etabli le :

Signature / Cachet en cas de prestataire ou mandataire

Vendeur : SCI CONDORCET

Acquéreur :

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.

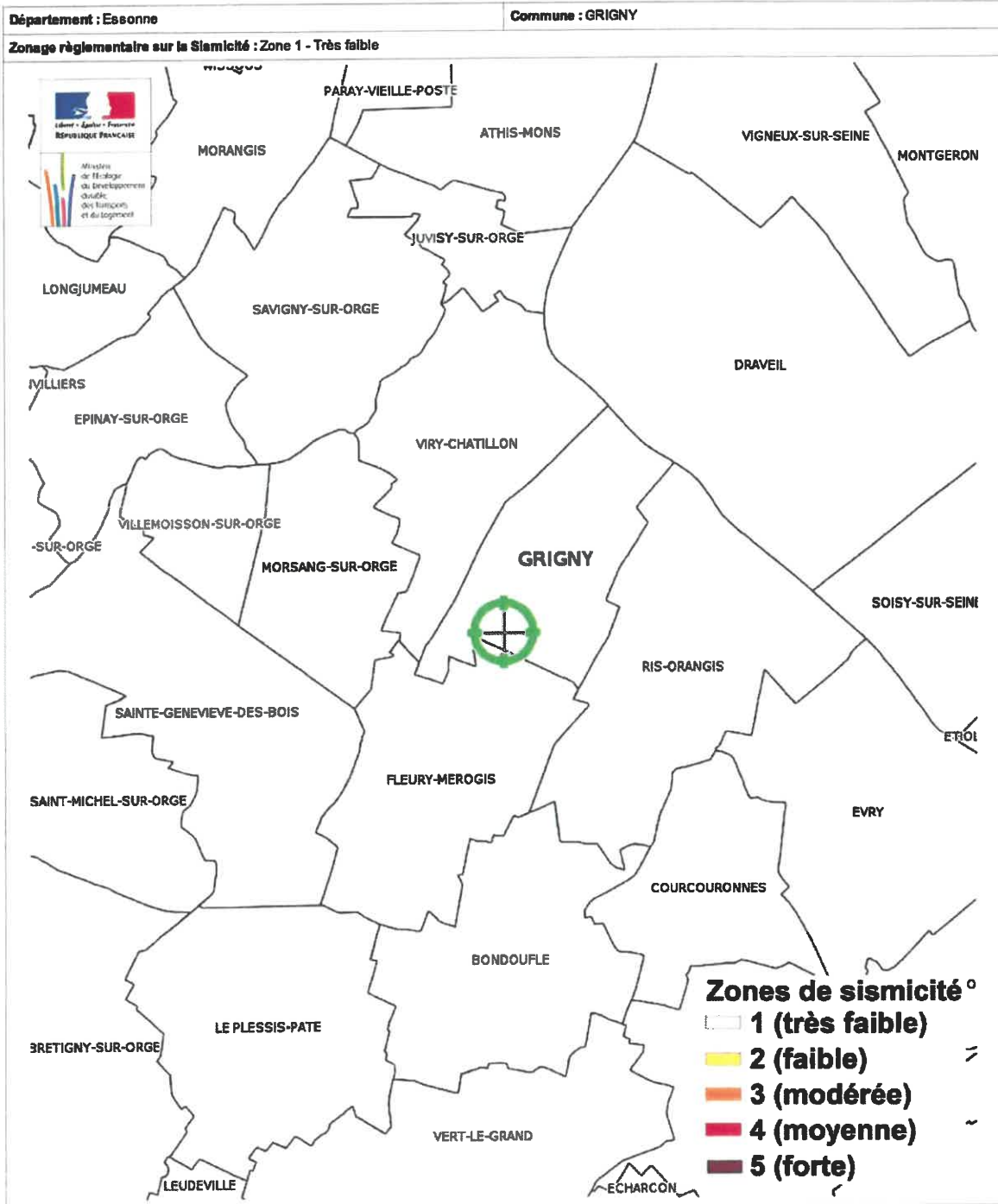
Définition juridique d'une catastrophe naturelle :

Phénomène ou conjonction de phénomènes dont les effets sont particulièrement dommageables.
Cette définition est différente de celle de l'article 1er de la loi n°82-600 du 13 juillet 1982 relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles, qui indique: "sont considérés comme effets des catastrophes naturelles [...] les dommages matériels directs ayant eu pour cause déterminante l'intensité anormale d'un agent naturel, lorsque les mesures habituelles à prendre pour prévenir ces dommages n'ont pu empêcher leur survenance ou n'ont pu être prises". La catastrophe est ainsi indépendante du niveau des dommages causés. La notion "d'intensité anormale" et le caractère "naturel" d'un phénomène relèvent d'une décision interministérielle qui déclare "l'état de catastrophe naturelle".
Source : Guide Général PFR

Extrait Cadastral



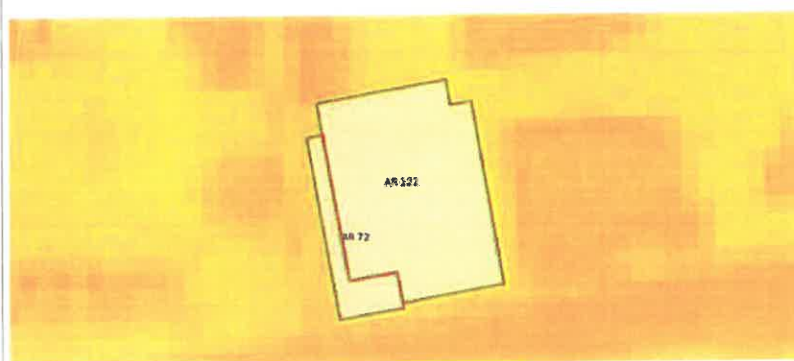
Zonage réglementaire sur la Sismicité



Carte
Mouvement de terrain Argile (Loi ELAN)



Zoom et Légende extraits de la carte originale ci-dessus



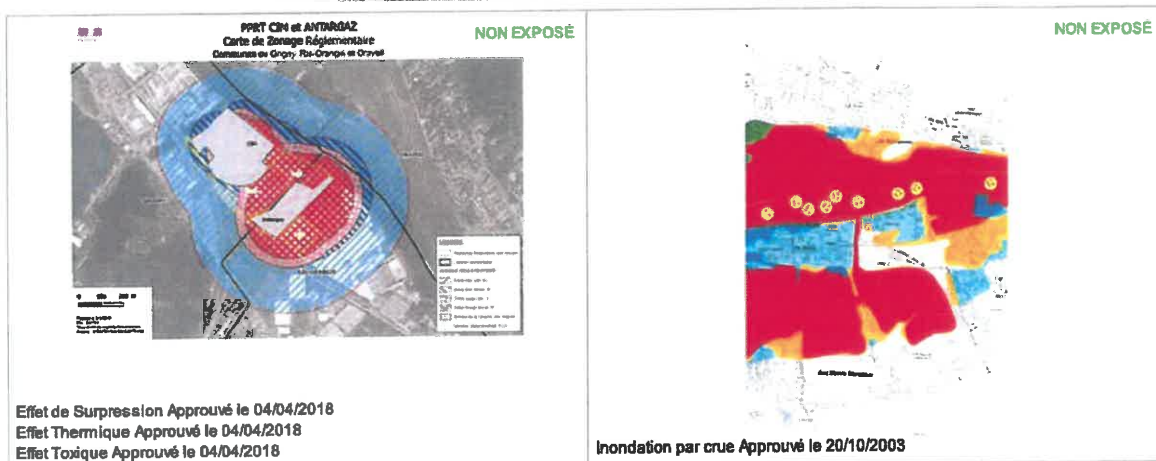
Légende Mouvement de terrain Argile (Loi ELAN)
Carte réglementaire
Source BRGM

- **Aléa fort**
Concerné par la loi ELAN*
- **Aléa moyen**
Concerné par la loi ELAN*
- **Aléa faible**
Non concerné par la loi ELAN

*Obligation pour le vendeur de fournir une étude géotechnique préalable en cas de vente d'un terrain non bâti constructible.

Annexes

Cartographies des risques auxquelles l'immeuble n'est pas exposé



Annexes

Arrêtés



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PREFECTURE DE L'ESSONNE

DIRECTION DES COLLECTIVITÉS LOCALES
Bureau des relations avec les collectivités locales
Expropriations et servitudes

ARRÊTÉ

n° 2003-PREF.DCL/ 0 3 7 5 du 20 OCT. 2003

portant approbation du Plan de Prévention des Risques d'inondation
de la Vallée de la Seine dans le département de l'Essonne.

LE PREFET DE L'ESSONNE,
Officier de la Légion d'Honneur,

VU le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment les articles R.11-4 à R.11-14 ;

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L.126-1, L. 421-3 1^{er} alinéa et L. 480-4 ;

VU le code de l'environnement et notamment les articles L. 214-1 à L. 214-6, L.561-1 à L.561-5, L.562-1 à L.562-9, L.563-1 et L.563-2 ;

VU le code de la construction et de l'habitation et notamment l'article R. 126-1 ;

VU le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L. 2212-2-5^{ème} ;

VU la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions ;

VU la loi n° 87-565 du 22 juillet 1987 modifiée relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs ;

VU la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 modifiée sur l'eau ;

VU la loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement ;

VU la loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages ;

Annexes

Arrêtés

-2-

VU le décret n° 82-389 du 10 mai 1982 modifié relatif aux pouvoirs des préfets et à l'action des services et organismes publics de l'Etat dans les départements ;

VU le décret n° 90-918 du 11 octobre 1990 modifié, relatif à l'exercice du droit à l'information sur les risques majeurs ;

VU le décret n° 95-1089 du 5 octobre 1995 relatif aux plans de prévention des risques naturels prévisibles et notamment l'article 7 ;

VU la circulaire du 24 janvier 1994 relative au renforcement de la politique en matière de risques ;

VU la circulaire du 24 avril 1996 relative aux dispositions applicables au bâti et ouvrages existants en zones inondables ;

VU l'arrêté préfectoral n° 96-1856 du 14 mai 1996 prescrivant l'établissement d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) sur le territoire des communes d'Athis-Mons, Corbeil-Essonnes, Draveil, Etolles, Evry, Grigny, Juvisy-sur-Orge, Le Coudray-Montceaux, Montgeron, Morsang-sur-Seine, Ris-Orangis, Saint-Germain-les-Corbeil, Saint-Pierre-du-Perray, Saintry-sur-Seine, Soisy-sur-Seine, Savigny-sur-Orge, Vigneux-sur-Seine et Viry-Châtillon, de la Vallée de la Seine dans le département de l'Essonne ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2000/DDE/STEPE/0255 du 8 novembre 2000 portant application anticipée d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation de la Vallée de la Seine dans le département de l'Essonne ;

VU l'arrêté n° 2003-PREF.DCL/0151 du 30 avril 2003 portant ouverture de l'enquête publique préalable à l'approbation du plan de prévention des risques d'inondation de la vallée de la Seine dans le département de l'Essonne ;

VU les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du lundi 26 mai au vendredi 4 juillet 2003 inclus à la préfecture de l'Essonne et sur le territoire des communes d'Athis-Mons, Corbeil-Essonnes, Draveil, Etolles, Evry, Grigny, Juvisy-sur-Orge, Le Coudray-Montceaux, Montgeron, Morsang-sur-Seine, Ris-Orangis, Saint-Germain-les-Corbeil, Saint-Pierre-du-Perray, Saintry-sur-Seine, Soisy-sur-Seine, Savigny-sur-Orge, Vigneux-sur-Seine et Viry-Châtillon ;

VU le rapport, les conclusions et l'avis favorable assorti des recommandations et de propositions rendus par la commission d'enquête le 8 août 2003 ;

VU les modifications apportées au projet de plan de prévention des risques d'inondation de la vallée de la Seine pour tenir compte notamment des recommandations et des propositions de la commission d'enquête ;

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture,

Annexes

Arrêtés

-3-

ARRÊTE

ARTICLE 1^{er} : Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Seine dans le département de l'Essonne, annexé au présent arrêté, et comportant un rapport de présentation, un règlement, une carte des zones réglementaires au 1/10 000^{ème} et une carte des aléas au 1/10 000^{ème}, est approuvé.

ARTICLE 2 : Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Seine dans le département de l'Essonne approuvé sera tenu à la disposition du public à la préfecture d'Evry, à la Direction Départementale de l'Équipement de l'Essonne et dans chacune des dix-huit communes susvisées.

ARTICLE 3 : Le présent arrêté sera affiché pendant un mois minimum dans toutes les mairies concernées et à la préfecture de l'Essonne. Il sera publié en caractères apparents dans les journaux à diffusion locale suivants : « Le Parisien », « Le Républicain ».

ARTICLE 4 : Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Seine dans le département de l'Essonne approuvé vaut servitude d'utilité publique. Il devra figurer en annexe au Plan Local d'Urbanisme des communes concernées dans un délai de trois mois, conformément à l'article L.126-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 5 :

- Le secrétaire général de la préfecture de l'Essonne,
- Le sous-préfet de l'arrondissement d'Evry,
- Le sous-préfet de l'arrondissement de Palaiseau,
- Les maires des communes d'Athis-Mons, Corbeil-Essonnes, Draveil, Etolles, Evry, Grigny, Juvisy-sur-Orge, Le Coudray-Montceaux, Montgeron, Morsang-sur-Seine, Ris-Orangis, Saint-Germain-les-Corbeil, Saint-Pierre-du-Perray, Saintry-sur-Seine, Soisy-sur-Seine, Savigny-sur-Orge, Vigneux-sur-Seine et Viry-Châtillon,
- Le président de la Communauté d'Agglomération Sénart-Val de Seine,
- Le président de la Communauté d'Agglomération Seine-Essonne,
- Le président de la Communauté d'Agglomération Evry-Courcouronnes-Bondoufle-Lisses,
- La présidente de la Communauté de Communes des Portes de l'Essonne,
- Le président du Syndicat d'Agglomération Nouvelle de Sénart-en-Essonne,
- Le Directeur Départemental de l'Équipement,
- Le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt,
- Le Directeur de Cabinet (SID PC),
- Le Directeur du Service de la Navigation de la Seine,
- Le conservateur des hypothèques,

Annexes

Arrêtés

-4-

sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera inséré au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture de l'Essonne et dont copie sera adressée à :

- Monsieur le Directeur Régional de l'Environnement,
- Monsieur le Directeur Régional de l'Équipement,
- Monsieur le Directeur Régional de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement d'Ile-de-France,
- Monsieur le Président du Conseil Général de l'Essonne,
- Monsieur le Président de l'A.C.E.P.S. (Association des Communes de l'Essonne Proches de la Seine),
- Monsieur le Directeur des Services Fiscaux de l'Essonne,
- Monsieur le Président de l'Union des Maires de l'Essonne,
- Monsieur le Chef du Service Départemental d'Incendie et de Secours,
- Monsieur le Président du Conseil Régional d'Ile-de-France,
- Monsieur le Préfet de Région d'Ile-de-France.

Le Préfet,




Denis PRIEUR

Annexes

Arrêtés



PRÉFÈTE DE L'ESSONNE

PREFECTURE

DIRECTION DE LA COORDINATION
DES POLITIQUES PUBLIQUES ET DE
L'APPLI TERRITORIAL
BUREAU DE L'UTILITE PUBLIQUE ET DES
PROCEDURES ENVIRONNEMENTALES

ARRÊTÉ

n° 2018.PREF/DCPPAT/BUPPE/041 du 4 avril 2018

portant approbation du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT)
autour du dépôt d'hydrocarbures de la Compagnie Industrielle Maritime (CIM) à GRIGNY
et du dépôt de gaz liquéfiés de la société ANTARGAZ à RIS-ORANGIS

LA PRÉFÈTE DE L'ESSONNE
Officier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite
Chevalier de Palmes Académiques
Chevalier du Mérite Agricole

VU le code de l'environnement, notamment ses articles L.515-8, L.515-15 à L.515-25 et R.515-39 à R.515-50,

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.151-43, L.152-7, L.153-60, L.161-1, L.162-1 et L.163-10, L.211-1, L.230-1 et L.103-2 à L.103-6

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

VU le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 modifié, relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements,

VU le décret du 21 avril 2016, portant nomination de Madame Josiane CHEVALIER, en qualité de préfète de l'Essonne ;

VU la circulaire ministérielle du 27 juillet 2005 relative au rôle des services de l'équipement dans les domaines de la prévention des risques technologiques et naturels,

VU la circulaire ministérielle du 10 mai 2010 récapitulant les règles méthodologiques applicables aux études de dangers, à l'appréciation de la démarche de réduction du risque à la source et aux plans de prévention des risques technologiques dans les installations classées en application de la loi du 30 juillet 2003,

VU l'arrêté ministériel du 26 mai 2014, relatif à la prévention des accidents majeurs impliquant des substances ou des préparations dangereuses présentes dans certaines catégories d'installations classées soumises à autorisation,

1/4

Adresse postale : Bd de France - CS 10701 - 91010 EVRY CEDEX - Standard : 01.69.91.91.91 - Télécopie : 01.64.97.00.23
Horaires d'ouverture de la préfecture : 9h-16h - www.essonne.gouv.fr

Annexes

Arrêtés

VU l'arrêté ministériel du 29 septembre 2005 modifié, relatif à l'évaluation et à la prise en compte de la probabilité d'occurrence, de la cinétique, de l'intensité des effets et de la gravité des conséquences des accidents potentiels dans les études de danger des installations classées soumises à autorisation,

VU les arrêtés préfectoraux autorisant l'exploitation régulière des installations des établissements CIM et ANTARGAZ implantés respectivement sur le territoire des communes de Grigny et Ris-Orangis,

VU l'arrêté préfectoral n°2015-PREF/DRCL/BEPAFI/SSPIL/L/242 du 7 avril 2015 prescrivant l'établissement d'un plan de prévention des risques technologiques autour du dépôt d'hydrocarbures de la Compagnie Industrielle Maritime (CIM) à Grigny et du dépôt de gaz liquéfiés de la société ANTARGAZ à Ris-Orangis,

VU l'arrêté préfectoral n°2016.PREF/DRCL/BEPAFI/SSPILL/750 du 3 octobre 2016 portant prorogation du délai d'approbation du Plan de Prévention des Risques Technologiques autour du dépôt d'hydrocarbures de la Compagnie Industrielle Maritime (CIM) à Grigny et du dépôt de gaz liquéfiés de la société ANTARGAZ à Ris-Orangis,

VU les comptes rendus des réunions des personnes et organismes associés (POA) à l'élaboration du PPRT susvisé qui ont eu lieu les 4 avril 2017, le 22 juin 2017 et le 6 juillet 2017,

VU le bilan de la consultation des personnes et organismes associés (POA) qui reprend l'ensemble des avis et le bilan de la concertation avec le public,

VU l'arrêté préfectoral n°2017.PREF/DCPPAT/BUPPE/019 du 23 novembre 2017 portant ouverture d'une enquête publique relative à l'élaboration du plan de prévention des risques technologiques (PPRT) autour du dépôt d'hydrocarbures de la Compagnie Industrielle Maritime (CIM) à Grigny et du dépôt de gaz liquéfiés de la société ANTARGAZ à Ris-Orangis,

VU les registres d'enquête tenus à la disposition du public dans les mairies de Grigny, Draveil et Ris-Orangis du 18 décembre 2017 au 20 janvier 2018 inclus,

VU le registre d'enquête dématérialisé tenu à la disposition du public du 18 décembre 2017 au 20 janvier 2018 inclus,

VU le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur, parvenus en préfecture le 28 février 2018, et concluant à un avis favorable au projet de PPRT.

CONSIDÉRANT que les établissements CIM et ANTARGAZ, implantés respectivement sur le territoire des communes de Grigny et Ris-Orangis, comprennent les installations figurant sur la liste prévue au IV de l'article L.515-8 du code de l'environnement,

CONSIDÉRANT les phénomènes dangereux issus de l'étude de dangers des établissements CIM et ANTARGAZ et la nécessité de limiter l'exposition des populations aux effets de ces phénomènes dangereux,

CONSIDÉRANT qu'une partie des communes de Grigny, Draveil et Ris-Orangis sont susceptibles d'être soumises aux effets de ces phénomènes dangereux, générant des risques de type thermique et de surpression et n'ayant pu être écartés pour la maîtrise de l'urbanisation selon les critères en vigueur définis au niveau national,

CONSIDÉRANT la nécessité de limiter l'exposition des populations aux conséquences des accidents potentiels autour des sites des établissements CIM et ANTARGAZ par un plan de prévention des risques technologiques fixant des règles particulières en matière de construction, d'urbanisme et d'usage,

CONSIDÉRANT que les modifications apportées au projet de PPRT font suite aux observations recueillies après les différentes consultations,

CONSIDÉRANT que ces modifications ne sont pas de nature à remettre en cause le projet de PPRT tel qu'il a été porté à l'enquête publique,

Annexes

Arrêtés

ARRÊTE

Article 1 :

Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) autour du dépôt d'hydrocarbures de la Compagnie Industrielle Maritime (CIM) à Grigny et du dépôt de gaz liquéfiés de la société ANTARGAZ à Ris-Orangis, annexé au présent arrêté, est approuvé.

Article 2 :

Le Plan de Prévention des Risques Technologiques comprend :

- un plan de zonage réglementaire faisant apparaître le périmètre d'exposition aux risques et les zones et secteurs mentionnés respectivement aux articles L.515-15 et L.515-16 du code de l'environnement ;
- un règlement comportant, en tant que de besoin, pour chaque zone ou secteur, les mesures d'interdiction et les prescriptions mentionnées au I de l'article L.515-16 du code de l'environnement, les secteurs d'expropriation et l'instauration possible d'un droit de préemption ainsi que les mesures de protection des populations prévues au IV du même article ;
- un cahier de recommandations tendant à renforcer la protection des populations, formulées en application du V de l'article L.515-16 du code de l'environnement.

Article 3 :

L'ensemble des mesures du plan de prévention des risques technologiques est d'application immédiate, sauf délai contraire indiqué dans son règlement.

Article 4 :

Cet arrêté ainsi que le plan de prévention des risques technologiques sont notifiés aux personnes et organismes associés mentionnés à l'article 4 de l'arrêté préfectoral N° 2015.PREF/DRCI/BBPARI/SSPH/L242 du 7 avril 2015.

Article 5 :

Le présent arrêté est publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de l'Essonne et fait l'objet, dès sa réception, d'un affichage dans les communes de Grigny, Draveil et de Ris-Orangis et au siège des établissements publics de coopération intercommunale concernés par le plan de prévention des risques technologiques pendant un délai d'au moins un mois.

Les maires des communes de Grigny, Draveil et de Ris-Orangis, les présidents de la Communauté d'agglomération Grand Paris Sud et de la Communauté d'agglomération Val d'Yerres Val de Seine, attestent de l'accomplissement de cette formalité par un certificat d'affichage adressé à la préfecture de l'Essonne.

Article 6 :

Le présent arrêté fera l'objet d'une mention légale en caractères apparents dans un journal local habilité.

Article 7 :

Le présent arrêté et le plan de prévention des risques technologiques sont tenus à la disposition du public à la mairie de Grigny, Draveil et Ris-Orangis ainsi qu'à la préfecture de l'Essonne. L'arrêté d'approbation est également consultable sur le site internet des services de l'Etat en Essonne (www.essonne.gouv.fr - Rubrique Publications/Enquêtes publiques/Plans de prévention/PPRT).

Annexes

Arrêtés

Article 8 :

Le plan de prévention des risques technologiques vaut servitude d'utilité publique. Il est annexé au plan local d'urbanisme des communes de Grigny, Draveil et Ris-Orangis dans un délai de 3 mois à compter de la réception du présent arrêté, conformément aux dispositions des articles L.151-43, L.152-7, L.153-60, L.161-1, L.162-1 et L.163-10 du code de l'urbanisme.

Article 9 :

Le présent arrêté pourra faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Versailles, (56 avenue de saint Cloud -78011 Versailles Cedex) dans les 2 mois à compter de la date de notification ou de publication, conformément aux articles R.421-1 à R.421-5 du code de justice administrative.

Article 10 – Exécution

La Préfète,
le Directeur Régional et Interdépartemental de l'Environnement et de l'Energie,
le Directeur Départemental des Territoires de l'Essonne,
les maires de Grigny, Draveil et Ris-Orangis,
le Président de la Communauté d'agglomération Grand Paris Sud,
le Président de la Communauté d'agglomération Val d'Yerres Val de Seine,

sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.



Josiane CHEVALIER

Annexes

Arrêtés



**DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES**
Service Environnement
Bureau Prévention des Risques et des Nuisances

**Arrêté préfectoral 2018-DDT-SE N° 311 du 3 août 2018
relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les
risques naturels et technologiques majeurs
sur la commune de GRIGNY (Essonne)**

LE PRÉFET DE L'ESSONNE
Chevalier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'environnement, notamment les articles L.125-5 et R.125-23 à R.125-27 relatifs à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

VU le décret du 27 avril 2018, portant nomination de Monsieur Jean-Benoît ALBERTINI, préfet hors classe, en qualité de préfet de l'Essonne ;

VU le décret du 12 octobre 2017 portant nomination de Monsieur Mathieu LEFEBVRE, administrateur civil hors-classe détaché en qualité de Sous-préfet hors-classe, Secrétaire Général de la préfecture de l'Essonne ;

VU l'arrêté préfectoral n°2018-PREF-DCPPAT-BAC-0080 du 22 mai 2018 portant délégation de signature à Monsieur Mathieu LEFEBVRE, Secrétaire Général de la préfecture de l'Essonne, Sous-préfet de l'arrondissement chef-lieu ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2018-DDT-SE-N°265 du 13 juin 2018 portant à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels prévisibles et technologiques majeurs dans le département de l'Essonne ;

VU l'arrêté n° 2018 PREF/DCPPAT/BCPPE/041 du 4 avril 2018 portant approbation du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) autour du dépôt d'hydrocarbures de la Compagnie Industrielle Maritime (CIM) à Grigny et du dépôt de gaz liquéfiés de la société ANIARGAZ à Ris-Orangis ;

CONSIDÉRANT qu'il y a lieu de mettre à jour la liste des risques à prendre en compte sur le territoire de la commune de Draveil et les documents à consulter pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

Sur proposition de Monsieur le directeur départemental des territoires de l'Essonne :

Annexes

Arrêtés

ARRÊTE

Article 1

La commune de Grigny est exposée :

- aux risques naturels d'inondation par débordement de la Seine ;
- aux risques technologiques liés aux établissements de la Compagnie Industrielle Maritime (CIM) et de la société ANTARGAZ.

Le dossier communal d'information sur les risques naturels et technologiques est annexé au présent arrêté.

Article 2

Les documents de référence relatifs aux risques naturels et technologiques auxquels la commune est exposée sont :

- le Plan de Prévention des Risques d'inondation de la vallée de la Seine, approuvé le 20 octobre 2003 par arrêté préfectoral n°2003-PREF/DCL/375 ;
- le Plan de Prévention des Risques technologiques (PPRT) autour du dépôt d'hydrocarbures de la compagnie Industrielle Maritime (CIM) à Grigny et du dépôt de gaz liquéfiés de la société ANTARGAZ à Ris-Orangis approuvé le 4 avril 2018 par arrêté préfectoral n° 2018 PREF/DCCPAT/BUPPE/041.

Article 3

Les éléments nécessaires aux vendeurs et aux bailleurs pour l'état des risques naturels et technologiques, utile à l'information des acquéreurs et des locataires des biens immobiliers, sont consignés dans un dossier communal d'information qui comprend :

- une fiche synthétique précisant la nature ainsi que l'intensité des risques auxquels la commune est exposée et mentionne les documents de référence auxquels le vendeur ou bailleur peut se référer
- un document graphique déterminant les zones exposées aux risques d'inondation
- un document graphique déterminant les zones exposées aux risques technologiques

Article 4

Ces informations sont mises à jour conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du code de l'environnement.

Article 5

Le présent arrêté est notifié au maire de la commune de Grigny et au président de la chambre départementale des notaires.

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

Le présent arrêté ainsi que ses modalités de consultation feront l'objet d'une mention dans le journal Le Parisien/édition de l'Essonne.

Le dossier est consultable sur le site Internet des services de l'État dans l'Essonne :

<http://www.essonne.gouv.fr/politiques-publiques/l'environnement-les-risques-naturels-et-technologiques/transactions-immobiliere-et-installations-classees/Information-Acqueurs-Locataires>

Annexes

Arrêtés

Article 6

L'arrêté préfectoral 2015-DDT-SE N° 330 en date du 31 août 2015 est abrogé.

Article 7

Monsieur le Secrétaire Général de la préfecture, le directeur de cabinet, le sous-préfet de l'arrondissement d'Évry, le directeur départemental des territoires et le maire de Grigny sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.


le Secrétaire Général

Mathieu LEFEBVRE

Annexes

Arrêtés



Direction départementale des territoires
Service Environnement
Bureau Prévention des Risques et des Nuisances

Arrêté n° 2020-DDT-SE-N° 405 du 22 décembre 2020

portant sur l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels prévisibles et technologiques majeurs et la pollution des sols dans le département de l'Essonne

Le Préfet de l'Essonne
Chevalier de la Légion d'Honneur
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'environnement, notamment les articles L.125-5 à L.125-7 et R.125-23 à R.125-27 relatifs à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels prévisibles et technologiques majeurs ainsi que les articles L.563-1 et R.563-1 à D.563-0-1 relatifs à la prévention du risque sismique ; et les articles L.556-2 et R.125-41 à R.125-47 relatifs aux secteurs d'information sur les sols ;

VU le décret n°2015-1353 du 26 octobre 2015 relatif aux secteurs d'information sur les sols prévus par l'article L. 125-6 du code de l'environnement et portant diverses dispositions sur la pollution des sols et les risques miniers ;

VU le décret du 29 juillet 2020 portant nomination de Monsieur Éric JALON, préfet hors classe, en qualité de préfet de l'Essonne ;

VU l'arrêté 2018-DDT-SE-n°265 en date du 13 juin 2018 portant sur l'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

VU l'arrêté n°2020-PREF-DCPPAT-BCA-164 du 24 août 2020 portant délégation de signature à Monsieur Philippe ROGIER, ingénieur général des ponts, des eaux et des forêts, directeur départemental des territoires de l'Essonne ;

VU l'arrêté N°2020-DDT-SG-BAJAF-231 du 28 août 2020 portant subdélégation de signature au sein de la direction départementale des territoires ;

VU les arrêtés n°2020-PREF/DCPPAT/BUPPE/255 à 265 du 26 octobre 2020 instituant un ou des secteurs d'information sur les sols (SIS) sur les communes d'Angerville, Athis-Mons, Brétigny-sur-Orge, Dourdan, Épinay sous sénart, Étampes, Lisses, Longjumeau, Massy, Montlhéry, Ris-Orangis ;

VU l'arrêté n°2020-DDT-SE-N°390 du 16 décembre 2020 portant sur l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels prévisibles et technologiques majeurs et la pollution des sols dans le département de l'Essonne ;

CONSIDÉRANT qu'il convient de mettre à jour la liste des communes pour lesquelles un ou des secteurs d'information sur les sols (SIS) existent et doit être délivrée aux acquéreurs et locataires de biens immobiliers ;

CONSIDÉRANT qu'il convient de mettre à jour l'arrêté n°2020-DDT-SE-N°390 du 16 décembre 2020 en raison d'une erreur matérielle ;

1/8

Annexes

Arrêtés

ARRÊTE

Article premier :

L'obligation d'information prévue aux articles L.125-5 à L.125-7 du code de l'environnement s'applique dans chacune des communes listées en annexe du présent arrêté.

Article 2 :

L'identification de secteurs d'informations sur les sols (SIS) a été instituée le 26 octobre 2020. L'état des risques naturels et technologiques dans les communes mentionnées à l'article 1 doit donc intégrer ces éléments afin d'assurer la bonne information des acquéreurs et locataires.

Article 3 :

Le présent arrêté sera notifié aux maires des communes figurant dans la liste visée à l'article 1 et au président de la chambre départementale des notaires.

Le présent arrêté avec la liste des communes annexée sera affiché dans les mairies de ces communes.

Le présent arrêté ainsi que ses modalités de consultation feront l'objet d'une mention dans le journal Le Parisien/édition de l'Essonne et sera également accessible sur le site Internet des services de l'État dans l'Essonne : <http://www.essonne.gouv.fr/politiques-publiques/l-environnement-risques-naturels-et-technologiques/Transactions-immobilieres-et-installations-classees/Information-Acquereurs-Locataires>

Article 4 :

L'arrêté préfectoral n°2020-DDT-SE-N°390 en date du 16 décembre 2020 est abrogé.

Article 5 :

Monsieur le secrétaire général de la préfecture de l'Essonne, le directeur de cabinet, les sous-préfets d'arrondissement, le directeur départemental des territoires et les maires du département concernés sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté, qui sera publié au recueil des actes administratifs de l'Essonne.

Pour le préfet, et par délégation,
Pour le directeur départemental des territoires,
et par subdélégation

La Cheffe du Service Environnement


Sandrine FAUCHET

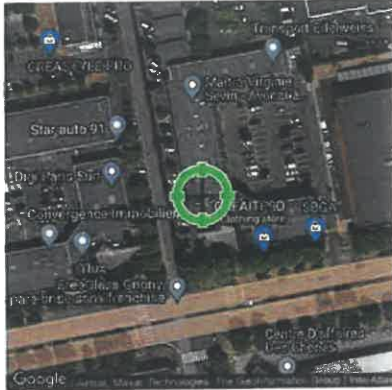
Annexes

Arrêtés

N° Arrêté	Commune	Type de risque	Prévention	PPRT	PPRT	PPRT	PPRT	PPRT	PPRT	
				Prévention	Prévention	Prévention	Prévention	Prévention	Prévention	
91249	Forges-les-Bains	Inond. (Prédecelle)							1	
91272	Gif-sur-Yvette		Inond. (Yvette)					x	1	
91273	Gironville-sur-Essonne		Inond. (Essonne)						1	
91274	Gometz-la-Ville		Inond. (Orge - Sallemouille)							
91275	Gometz-le-Châtel		Inond. (Orge - Sallemouille)							
91286	Grigny		Inond. (Seine)						Suppression Thermique (CIM Antargaz)	1
91293	Guigneville-sur-Essonne		Inond. (Essonne)						Suppression Thermique (SFDM)	1
91312	Igny		Inond. (Bièvre - ru de Vauhallan)							1
91315	Itteville		Inond. (Essonne)						Suppression Thermique Toxique (Hérakles-Isochem)	1
91319	Janvry	Inond. (Charmoise)	Inond. (Orge - Sallemouille)							1
91326	Juvisy-sur-Orge		Inond. (Seine)							1
			Inond. (Orge - Sallemouille)							
91330	Lardy							x		1
91333	Leuville-sur-Orge		Inond. (Orge-Sallemouille)							1
91338	Limours	Inond. (Prédecelle)						x		1
91310	Linas		Inond. (Orge-Sallemouille)							
91340	Lisses		Inond. (Essonne)					x		1
91345	Longjumeau		Inond. (Yvette)					x		1
91347	Longpont-sur-Orge		Inond. (Orge-Sallemouille)							1
91359	Maisse		Inond. (Essonne)							1
91363	Marcoussis		Inond. (Orge-Sallemouille)							
91377	Massy		Inond. (Bièvre - ru de Vauhallan)					x		1
91386	Mennecy		Inond. (Essonne)					x		1
91390	Méréville							x		1

5/8

Etat des Risques de Pollution des Sols (ERPS)*



Réalisé en commande** par	Media Immo
Pour le compte de	SMART-SUPPLY
Numéro de dossier	24/SS/IMMO/0097
Date de réalisation	05/02/2024

Localisation du bien	8 avenue Emile Aillaud 91350 GRIGNY
Section cadastrale	AR 72, AR 122
Altitude	83.28m
Données GPS	Latitude 48.649441 - Longitude 2.379344

Désignation du vendeur	SCI CONDORCET
Désignation de l'acquéreur	



* Ce présent document n'a pour but que de communiquer, A TITRE INFORMATIF, à l'acquéreur ou au locataire, les informations rendues publiques par l'Etat concernant les risques de pollution des sols.

** Media Immo réalise, sous sa seule responsabilité, l'ERPS du client. Ceci sous couvert que les informations de localisation du bien transmises par le client soient exactes et que les informations obtenues sur les bases de données BASOL, BASIAS, CASIAS et des futurs SIS soient à jour.

Document réalisé à partir des bases de données **BASIAS, BASOL et CASIAS**
(gérées par le **BRGM** - Bureau de Recherches Géologiques et Minières et le **MEDDE** - Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie)

SOMMAIRE

Synthèse de votre Etat des Risques de Pollution des Sols
Qu'est-ce que l'ERPS ?
Cartographie des sites situés à moins de 200m du bien et à moins de 500m du bien
Inventaire des sites BASOL / BASIAS situés à moins de 200m du bien, 500m du bien et non localisés

Qu'est-ce que l'ERPS ?

Ce document n'a pour but que de communiquer, A TITRE INFORMATIF, à l'acquéreur ou au locataire, les informations rendues publiques par l'Etat concernant les risques de pollution des sols.

Qu'est-ce qu'un site pollué ?

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement. Ces situations sont souvent dues à d'anciennes pratiques sommaires d'élimination des déchets, mais aussi à des fuites ou à des épandages de produits chimiques, accidentels ou pas. Il existe également autour de certains sites des contaminations dues à des retombées de rejets atmosphériques accumulés au cours des années voire des décennies.

Comment sont établis les périmètres et attributs des futurs SIS ?

Le préfet élabore la liste des projets de SIS et la porte à connaissance des maires de chaque commune. L'avis des maires est recueilli, puis les informations de pollution des sols sont mises à jour grâce à la contribution des organismes participants. Ces secteurs seront représentés dans un ou plusieurs documents graphiques, à l'échelle cadastrale.

Quels sont les derniers changements ?

Le décret n° 2022-1289 du 1er octobre 2022 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires sur les risques vient renforcer le formalisme de l'état de pollution des sols. Depuis le 1er janvier 2023, l'ERP doit mentionner le dernier arrêté pris par le préfet sur l'existence d'un SIS, la date d'élaboration, le numéro des parcelles concernées, ainsi que des dispositions réglementaires, tout en reprenant les informations à disposition dans le système d'information géographique (art R125-26 du Code de l'environnement).

Que signifient BASOL, BASIAS et CASIAS ?

- ➔ **BASOL** : Base de données des sites et SOLs pollués (ou potentiellement pollués) par les activités industrielles appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.
- ➔ **BASIAS** : Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service, réalisée essentiellement à partir des archives et gérée par le BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières). **Il faut souligner qu'une inscription dans BASIAS ne préjuge pas d'une éventuelle pollution à son endroit.**
- ➔ **CASIAS** : Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Service, présentant l'historique des activités industrielles ou de services que se sont succédés au cours du temps. **CASIAS ne préjuge pas d'une pollution effective des sols des établissements recensés.**

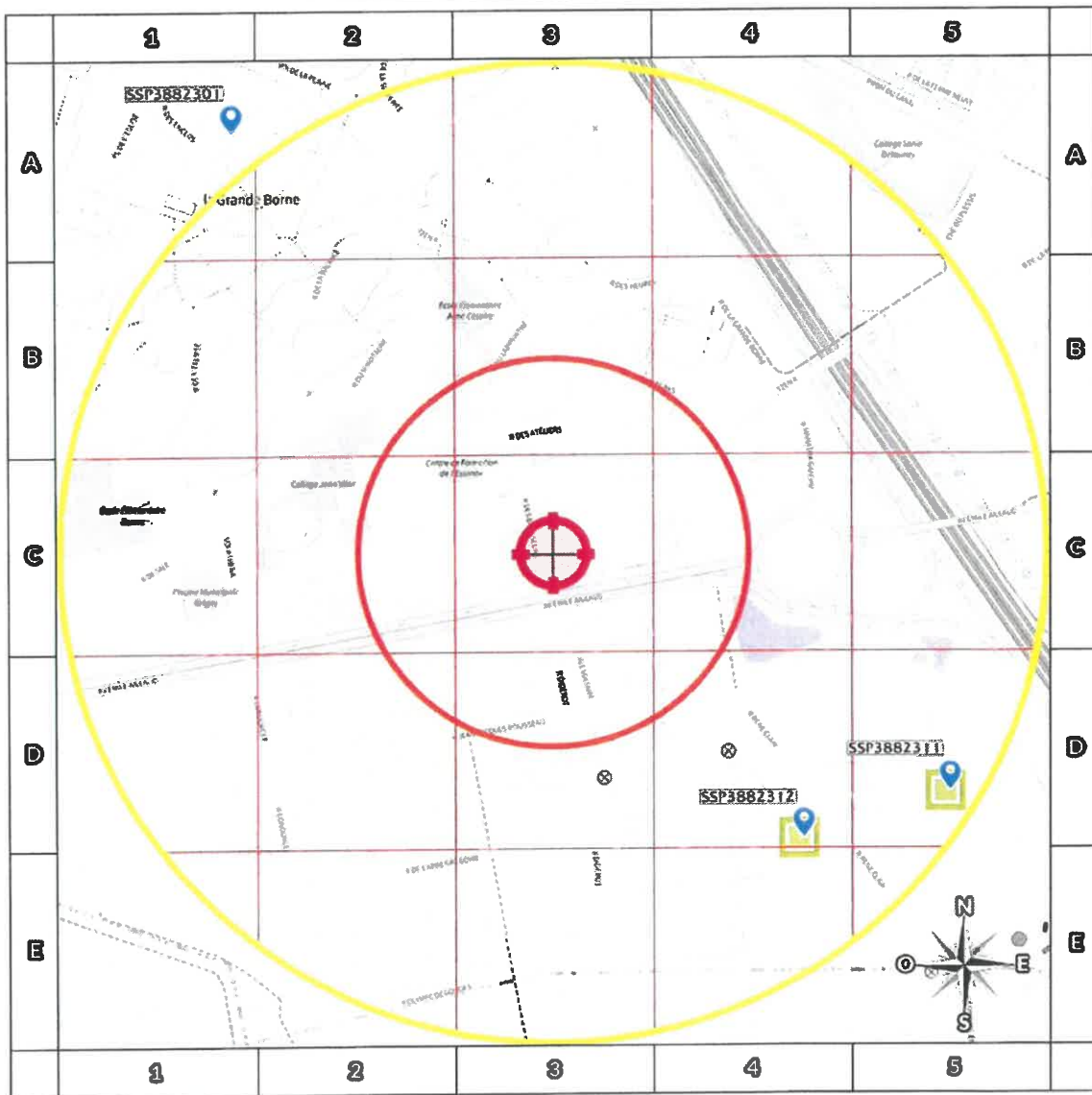
Que propose Media Immo ?

Media Immo vous transmet, à titre informatif, les informations actuellement disponibles et rendues publiques par l'Etat à travers les bases de données BASOL et BASIAS, et sur CASIAS.

Quels sont les risques si le vendeur ou le bailleur n'informe pas l'acquéreur ou le locataire ?

« À 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 ». (Extrait du Décret n°2015-1353 du 26 octobre 2015)

Cartographie des sites situés à moins de 200m du bien et à moins de 500m du bien



- BASOL : BAse de données des sites et SOLS pollués (ou potentiellement pollués)
- BASIAS en activité : Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service
- BASIAS dont l'activité est terminée : Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service
- BASIAS dont l'activité est inconnue : Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service
- Sites CASIAS : Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Service

- Emplacement du bien
- Zone de 200m autour du bien
- Zone de 500m autour du bien

Retrouvez sur cette cartographie un inventaire des sites pollués (ou potentiellement pollués) situés à moins de 500m du bien représentés par les pictos et et et . Chacun de ces pictos est détaillé sur la page suivante grâce à sa lettre et son numéro (A2, B4, ...) qui vous aideront à vous repérer sur la carte. Le descriptif complet des sites CASIAS est consultable sur le site <https://georisques.gouv.fr/>.

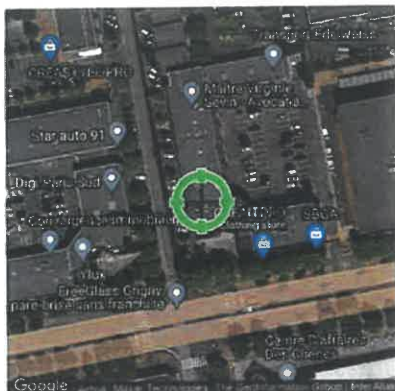
Inventaire des sites BASOL / BASIAS
situés à moins de 200m du bien et à moins de 500m du bien

Repère	Nom	Activité des sites situés à moins de 200m	Distance (Environ)
Aucun résultat à moins de 200m			

Repère	Nom	Activité des sites situés de 200m à 500m	Distance (Environ)
D4	GHOMETTE - FAVOR	Fournitures pour restaurants Fabrication, réparation et recharge de piles et d'accumulateurs électriques;Stockage de produits chimiques (minéraux, organiques, notamment ceux qui ne sont pas associés à leur fabrication, ...);Dépôt de liquides inflammables (D.L.I)	382 m
D5	COCA COLA ENTREPRISE, ex PARISIENNE DES BOISSONS GAZEUSES	Industrie des boissons Fabrication de boissons;Fabrication, transformation et/ou dépôt de matières plastiques de base (PVC, polystyrène,...);Fabrication, réparation et recharge de piles et d'accumulateurs électriques;Compression, réfrigération	484 m

Nom	Activité des sites non localisés
Aucun site non localisé	

Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)*



Réalisé en commande** par	Media Immo
Pour le compte de	SMART-SUPPLY
Numéro de dossier	24/SS/IMMO/0097
Date de réalisation	05/02/2024
Localisation du bien	8 avenue Emile Aillaud 91350 GRIGNY
Section cadastrale	AR 72, AR 122
Altitude	83.28m
Données GPS	Latitude 48.649441 - Longitude 2.379344
Désignation du vendeur	SCI CONDORCET
Désignation de l'acquéreur	

RÉFÉRENCES

Seules sont concernées les ICPE suivies par les DREAL (Directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement) pour la majorité des établissements industriels et les DD(CS)PP (Directions départementales (de la cohésion sociale et) de la protection des populations) pour les établissements agricoles, les abattoirs et les équarissages et certaines autres activités agroalimentaires, avec distinction en attribut du type d'ICPE (SEVESO, IPPC, Silo, Carrière, Autres), de l'activité principale et des rubriques de la nomenclature des installations classées pour lesquelles l'établissement industriel est autorisé.

GÉNÉALOGIE

Cette base contient les installations soumises à autorisation ou à enregistrement (en construction, en fonctionnement ou en cessation d'activité). Les données proviennent d'une extraction de la base de données fournie par le Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie (MEDDE) et la géolocalisation est effectuée sur la base des coordonnées Lambert indiquées dans l'extraction.

QUALITÉ DES DONNÉES

Le niveau de précision de la localisation indiqué en attribut pour chaque ICPE est variable ; Elles peuvent être localisées au Centre de la commune concernée, à l'adresse postale, à leurs coordonnées précédées ou leur valeur initiale.

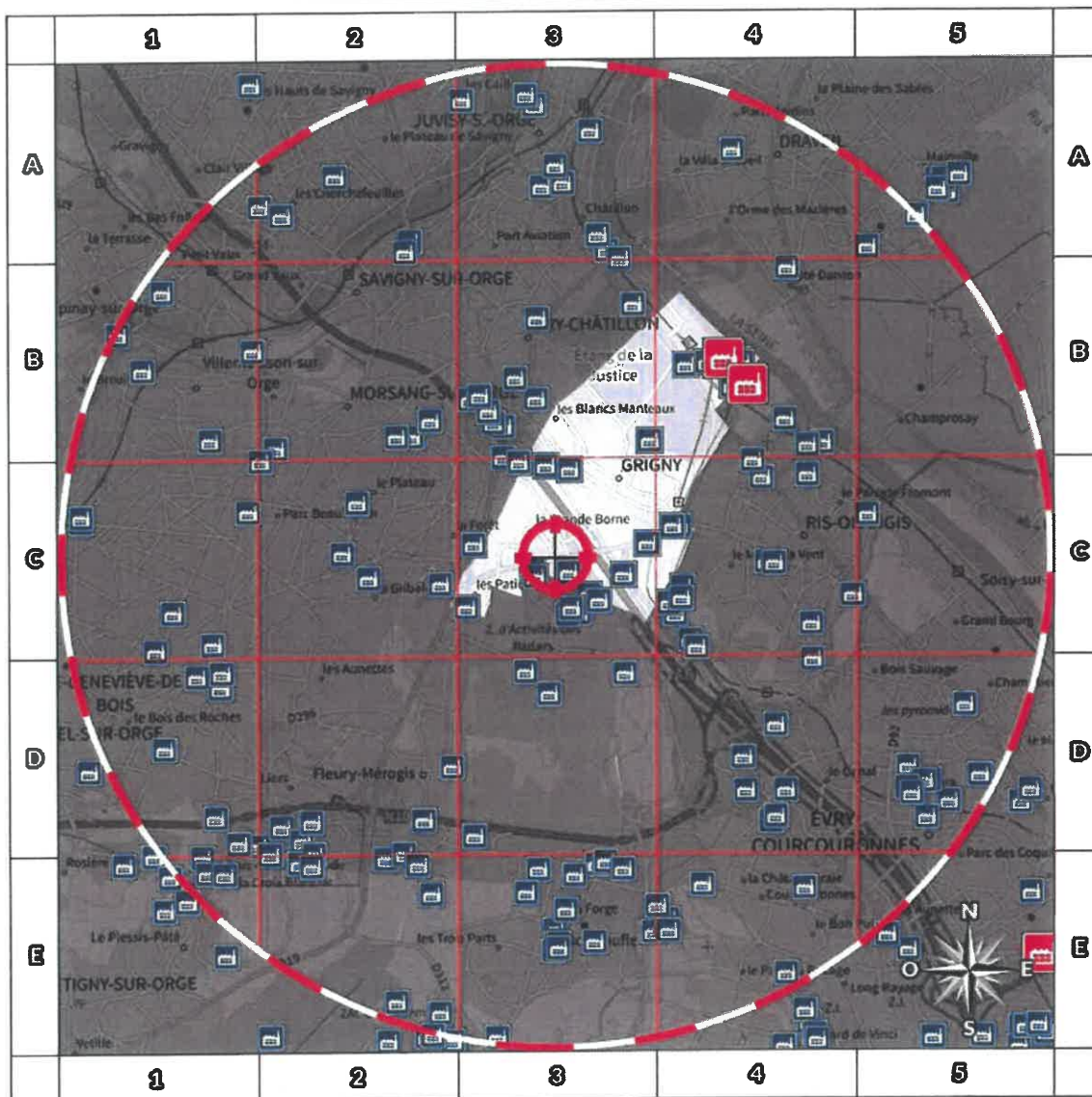
* Ce présent document n'a pour but que de communiquer, A TITRE INFORMATIF, à les informations rendues publiques par l'Etat.

** Media Immo réalise, sous sa seule responsabilité, l'ICPE du client. Ceci sous couvert que les informations de localisation du bien transmises par le client soient exactes et que les informations obtenues sur les bases de données soient à jour.

SOMMAIRE

Synthèse des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement
Cartographie des ICPE
inventaire des ICPE

Cartographie des ICPE Commune de GRIGNY



- | | |
|---------------------|-----------------------------|
| Usine Seveso | Elevage de porc |
| Usine non Seveso | Elevage de bovin |
| Carrière | Elevage de volaille |
| Emplacement du bien | Zone de 500m autour du bien |

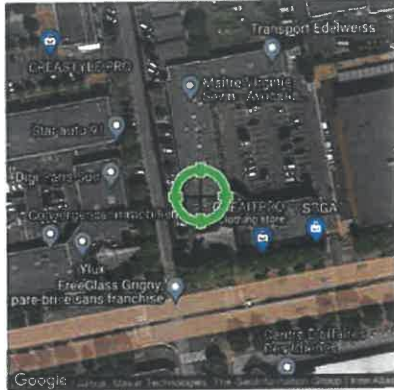
Retrouvez sur cette cartographie un inventaire des Installations Classées pour le Protection de l'Environnement situées à moins de 5000m du bien représentées par les pictos et . Chacun de ces pictos est détaillé sur la page suivante grâce à sa lettre et son numéro (A2, B4, ...) qui vous aideront à vous repérer sur la carte.

Inventaire des ICPE Commune de GRIGNY

Repère	Situation	Nom	Adresse	Etat d'activité Régime	Seveso Priorité Nationale
ICPE situées à moins de 5000m du bien					
	Valeur Initiale	SACA (Sté d'Application de chrome)	3 Rue des Bâtesseurs 91350 GRIGNY	Inconnu INCONNU	Non Seveso NON
	Valeur Initiale	GRIGNY PECES AUTO	RTE NATIONALE 7 91350 GRIGNY	Inconnu INCONNU	Non Seveso NON
	Valeur Initiale	BERGAMS (ex KIOSQUE A SANDWICHES, DAUNAT)	1 rue de l'avenir ZAC du centre ville 91350 Grigny	Inconnu INCONNU	Non Seveso NON
	Valeur Initiale	ETAIR ILE DE FRANCE	5 rue Condorcet 91350 Grigny	Inconnu INCONNU	Non Seveso NON
	Valeur Initiale	HDAS auto depollution	5 chemin du port 91350 Grigny	Inconnu INCONNU	Non Seveso NON
	Valeur Initiale	PINJA	13 rue Jean Jacques Rousseau - E 91350 Grigny	Inconnu INCONNU	Non Seveso NON
	Valeur Initiale	GUILLET TECHNOLOGIES	6 RUE DIDEROT ZA DES RADARS 91350 GRIGNY	Inconnu INCONNU	Non Seveso NON
	Valeur Initiale	VIANA	3 Rue Olympe de Gouges 91350 GRIGNY	Inconnu INCONNU	Non Seveso NON
	Valeur Initiale	ABOD INTERNATIONAL	4 Rue des Carriers italiens 91350 Grigny	Inconnu INCONNU	Non Seveso NON
	Valeur Initiale	MG VIANDES (SARL)	rue de l'abbé Grégoire 91350 GRIGNY	Inconnu INCONNU	Non Seveso NON
	Valeur Initiale	MG VIANDES	9 rue de l'abbé Grégoire Zac des Radars 91350 Grigny	En fin d'exploitation INCONNU	Non Seveso NON
	Valeur Initiale	SAFETY KLEEN FRANCE (ex SORIA)	ZAC LA PLAINE BASSE 91350 Grigny	En exploitation avec titre INCONNU	Non Seveso OUI
	Valeur Initiale	GEE GROUPEMENT ENROBES ESSONNE	ZI de la Plaine Basse 91350 GRIGNY	En exploitation avec titre INCONNU	Non Seveso NON
	Valeur Initiale	TOTALFINALF	17 Route de Corbell relais de l'Arbalette 91350 Grigny	Inconnu INCONNU	Non Seveso NON
	Valeur Initiale	SIPENR SEER Grigny-Viry	Avenue 1er Armée Française CD 310 91350 Grigny	En exploitation avec titre INCONNU	Non Seveso OUI
	Valeur Initiale	TOTALGAZ GRIGNY	ZI LES NOUES DE SEINE 91350 Grigny	En fin d'exploitation INCONNU	Non Seveso NON
	Valeur Initiale	TRAPIL - siège social	DEPOT CIM 91350 Grigny	En exploitation avec titre INCONNU	Non Seveso NON
	Valeur Initiale	SOUFFLET AGRICULTURE	1 Chemin du Port 91350 Grigny	En exploitation avec titre INCONNU	Non Seveso NON
	Valeur Initiale	LA PLATE FORME	Ave du Général de Gaulle 54 RN 7 91350 GRIGNY	Inconnu INCONNU	Non Seveso NON
	Valeur Initiale	CIM	1, chemin du Port 91350 Grigny	En exploitation avec titre INCONNU	Seveso Seuil Haut OUI
	Valeur Initiale	CERAPRO (siège de 1991)	cf SOUFFLET 1, chemin du Port 91350 Grigny	En fin d'exploitation INCONNU	Non Seveso NON
	Valeur Initiale	FRIGO 8	11 rue J. J. Rousseau ZAC DES RADARS 91350 GRIGNY	Inconnu INCONNU	Non Seveso NON
	Valeur Initiale	ECF	ZONE D'ACTIVITES DES RADARS 1 rue René Clair 91350 Grigny	En exploitation avec titre INCONNU	Non Seveso NON
	Valeur Initiale	MONGIN	14 rue Emile Allaud 91350 Grigny	Inconnu INCONNU	Non Seveso NON

Nom	Adresse	Etat d'activité Régime	Siveau Priorité Nationale
<i>ICPE situées à plus de 5000m du bien</i>			
Aucun ICPE à plus de 5000m du bien sur la commune GRIGNY			

Etat des nuisances sonores aériennes
En application des articles L. 112-3 et L. 112-9 du Code de l'Urbanisme



Réalisé en commande* par	Media Immo
Pour le compte de	SMART-SUPPLY
Numéro de dossier	24/SS/IMMO/0097
Date de réalisation	05/02/2024

Localisation du bien	8 avenue Emile Aillaud 91350 GRIGNY
Section cadastrale	AR 72, AR 122
Altitude	83.28m
Données GPS	Latitude 48,649441 - Longitude 2,379344

Désignation du vendeur	SCI CONDORCET
Désignation de l'acquéreur	<input type="text"/>

* Media Immo réalise, sous sa seule responsabilité, l'ENSA du client. Ceci sous couvert que les informations de localisation du bien transmises par le client soient exactes et que les informations obtenues sur les bases de données soient à jour.

EXPOSITION DE L'IMMEUBLE AU REGARD D'UN OU PLUSIEURS PLANS D'EXPOSITION AU BRUIT	
Non exposé	AR 72, AR 122

SOMMAIRE

Synthèse de votre Etat des Nuisances Sonores Aériennes
Imprimé Officiel (feuille rose/violette)
Cartographie
Prescriptions d'Urbanisme applicables dans les zones de bruit des Aérodrômes

Etat des nuisances sonores aériennes

En application des articles L 112-3 et L 112-9 du Code de l'Urbanisme

Les zones de bruit des plans d'exposition au bruit constituent des servitudes d'urbanisme (art. L. 112-3 du code de l'urbanisme) et doivent à ce titre être notifiées à l'occasion de toute cession location ou construction immobilière.

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral n° du mis à jour le

Adresse de l'immeuble
8 avenue Emile Aillaud
91350 GRIGNY

Cadastré
AR 72, AR 122

Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans d'exposition au bruit (PEB)

- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PEB 1 oui non
 - révisé approuvé date
 - 1 si oui, nom de l'aérodrome :
- L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux d'insonorisation 2 oui non
 - 2 si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui non
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PEB 1 oui non
 - révisé approuvé date
 - 1 si oui, nom de l'aérodrome :

Situation de l'immeuble au regard du zonage d'un plan d'exposition au bruit

- L'immeuble se situe dans une zone de bruit d'un plan d'exposition au bruit définie comme :
 - zone A ¹ forte
 - zone B ² forte
 - zone C ³ modérée
 - zone D ⁴

¹ (intérieur de la courbe d'indice Lden 70)

² (entre la courbe d'indice Lden 70 et une courbe choisie entre Lden 65 et 62)

³ (entre la limite extérieure de la zone B et la courbe d'indice Lden choisie entre 67 et 65)

⁴ (entre la limite extérieure de la zone C et la courbe d'indice Lden 50). Cette zone n'est obligatoire que pour les aérodromes mentionnés au I de l'article 1609 quaterbis A du code général des Impôts (et sous réserve des dispositions de l'article L. 112-9 du code de l'urbanisme pour les aérodromes dont le nombre de créneaux horaires attribués fait l'objet d'une limitation réglementaire sur l'ensemble des plages horaires d'ouverture).

Nota bene : Lorsque le bien se situe sur 2 zones, il convient de retenir la zone de bruit la plus importante

Documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des nuisances prises en compte

Consultation en ligne sur <https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb>
Plan disponible en Préfecture et/ou en Mairie de GRIGNY

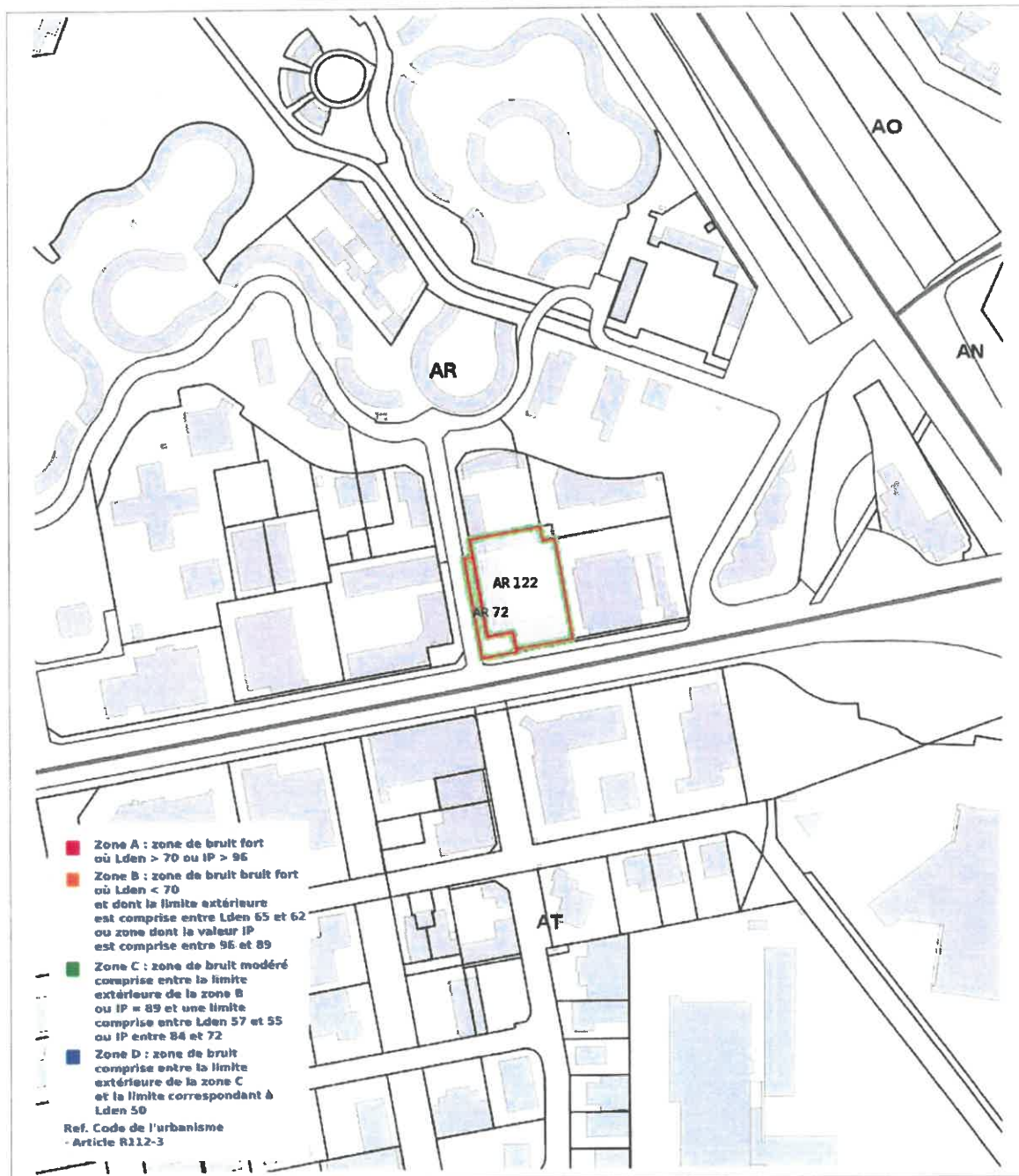
Vendeur - Acquéreur

Vendeur	SCI CONDORCET		
Acquéreur	<input style="width: 100%;" type="text"/>		
Date	05/02/2024	Fin de validité	05/08/2024

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être intégré au dossier de diagnostics technique - DDT (annexé selon le cas, à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente et au contrat de location ou annexé à ces actes si la vente porte sur un immeuble non bâti) et à être annexé à l'acte authentique de vente et, le cas échéant, au contrat préliminaire en cas de vente en l'état futur d'achèvement.
Information sur les nuisances sonores aériennes. Pour en savoir plus, consultez le site Internet du ministère de la transition écologique et solidaire <https://www.ecologie-solidaire.gouv.fr/>

L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site <https://www.naturalsrisks.com>
© 2024 Media Immo. Siège social : 124 rue Louis Baudouin 91100 CORBEIL ESSONNES - RCS EVRY 750 675 613 - RCP GENERALI N°AP 559 256

Cartographie du Plan d'Exposition au Bruit



Prescriptions d'Urbanisme applicables dans les zones de bruit des Aéroports



PRESCRIPTIONS D'URBANISME APPLICABLES DANS LES ZONES DE BRUIT DES AERODROMES

CONSTRUCTIONS NOUVELLES	ZONE A	ZONE B	ZONE C	ZONE D
Logements nécessaires à l'activité de l'aérodrome, hôtels de voyageurs en transit				
Logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone	dans les secteurs déjà urbanisés			
Immeubles d'habitation directement liés ou nécessaires à l'activité agricole	dans les secteurs déjà urbanisés			
Immeubles d'habitation directement liés ou nécessaires à l'activité aéronautique	s'ils ne peuvent être localisés ailleurs			
Constructions à usage industriel, commercial et agricole	s'ils ne risquent pas d'entraîner l'implantation de population permanente			
Equipements publics ou collectifs	s'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes			
Maisons d'habitation individuelles non groupées			si secteur d'accueil déjà urbanisé et desservi par équipements publics sous réserve d'un faible accroissement de la capacité d'accueil	
Immeubles collectifs à usage d'habitation				
Habitat groupé (foirissement, ...) parcs résidentiels de loisirs				


HABITAT EXISTANT	ZONE A	ZONE B	ZONE C	ZONE D
Opérations de rénovation, de réhabilitation, d'amélioration, d'extension mesurée ou de reconstruction des constructions existantes	sous réserve de ne pas accroître la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances			
Opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants			si elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores	

CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET HABITAT EXISTANT		
autorisé sous réserve de mesures d'isolation acoustique	autorisé sous conditions	Non autorisé

© DGAC 2004

Diagnostic de performance énergétique

Une information au service de la lutte contre l'effet de serre
(6.3.a bis) bureaux, services administratifs, enseignement

N° :24/SS/IMMO/0097_p05	Date (visite) :05/02/2024
N° ADEME :2491T0681691C	Diagnostiqueur : .SOLINAS Jean-Marie
Valable jusqu'au :04/02/2034	Signature :
Le cas échéant, nature de l'ERP : W: Administrations, banques, bureaux	
Année de construction : ...2010	

Adresse :8 avenue Emile Aillaud (Bâtiment A 2ème étage, Lot N° 27) 91350 GRIGNY (France)

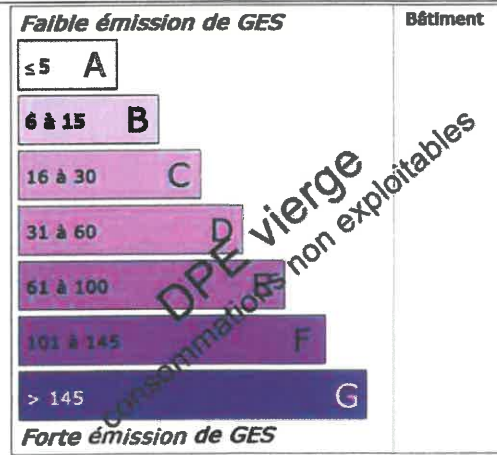
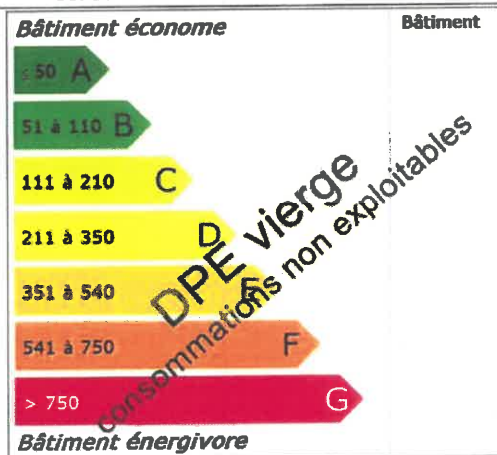
Bâtiment entier Partie de bâtiment (Lot N° 27) S_{th} : 121 m²

Propriétaire :	Gestionnaire (s'il y a lieu) :
Nom :SCI CONDORCET - SCI SCI CONDORCET	Nom :SDC LES BATISSEURS II - SDC LES BATISSEURS II
Adresse :8 Avenue Emile Aillaud 91350 GRIGNY (France)	Adresse :8 av emile aillaud 91350 GRIGNY

Consommations annuelles d'énergie

Le diagnostiqueur n'a pas été en mesure d'établir une estimation des consommations car les factures ne sont pas disponibles

Consommations énergétiques (en énergie primaire) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les autres usages, déduction faite de la production d'électricité à demeure	Émissions de gaz à effet de serre (GES) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement, l'éclairage et les autres usages
Consommation estimée : - kWh _{EP} /m ² .an	Estimation des émissions : - kg _{éqCO₂} /m ² .an



Diagnostic de performance énergétique

(6.3.a bis)

Descriptif du bâtiment (ou de la partie de bâtiment) et de ses équipements

Bâtiment	Chauffage et refroidissement	Eau chaude sanitaire, ventilation, éclairage
Murs : Autre matériau non répertorié avec un doublage rapporté avec isolation intérieure (réalisée entre 2006 et 2012) donnant sur l'extérieur Autre matériaux non répertorié Bardage acier avec isolation intérieure (réalisée entre 2006 et 2012) donnant sur l'extérieur Mur Structure métallique avec panneau isolant de 20 cm avec un doublage BA 13 intérieur rapporté isolé donnant sur l'extérieur à l'extérieur Revêtement en bac acier Mur en placo-plâtre isolé par l'intérieur (environ 10 cm) avec isolation intérieure donnant sur un local chauffé	Système de chauffage : PAC air/air installée entre 2008 et 2014 (système individuel)	Système de production d'ECS : Chauffe eau électrique instantané
Toiture : Plafond en bac acier donnant sur l'extérieur (terrasse) avec isolation intérieure (réalisée entre 2006 et 2012)		Système d'éclairage : Eclairage par spot basse tension poser sur faux plafond
Menuiseries ou parois vitrées : Fenêtres oscillantes métal à rupture de ponts thermiques double vitrage avec lame d'argon 16 mm à isolation renforcée	Système de refroidissement : Electrique - Pompe à chaleur air/air	Système de ventilation : VMC Basse pression Hygro B
Plancher bas : Dalle béton non isolée donnant sur un local chauffé	Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint : Néant	
Nombre d'occupants : 6 personnes (2 personnes par bureaux environ)	Autres équipements consommant de l'énergie : Système de climatisation, Baies de brassage informatique Eléments de bureaux tel que : ordinateurs, imprimantes, éclairage de bureaux	

Énergies renouvelables

Quantité d'énergie d'origine renouvelable : 0 kWh_{EP}/m².an

Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables : Néant

Pourquoi un diagnostic

- Pour informer le futur locataire ou acheteur ;
- Pour comparer différents locaux entre eux ;
- Pour inciter à effectuer des travaux d'économie d'énergie et contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Factures et performance énergétique

La consommation est estimée sur la base de factures d'énergie et des relevés de compteurs d'énergie. La consommation ci-dessus traduit un niveau de consommation constaté. Ces niveaux de consommations peuvent varier de manière importante suivant la qualité du bâtiment, les équipements installés et le mode de gestion et d'utilisation adoptés sur la période de mesure.

Énergie finale et énergie primaire

L'énergie finale est l'énergie utilisée dans le bâtiment (gaz, électricité, fioul domestique, bois, etc.). Pour en disposer, il aura fallu les extraire, les distribuer, les stocker, les produire, et donc dépenser plus d'énergie que celle utilisée en bout de course.
L'énergie primaire est le total de toutes ces énergies consommées.

Constitution de l'étiquette énergie

La consommation d'énergie indiquée sur l'étiquette énergie est le résultat de la conversion en énergie primaire des consommations d'énergie du bien indiquée.

Énergies renouvelables

Elles figurent sur cette page de manière séparée. Seules sont estimées les quantités d'énergie renouvelable produite par les équipements installés à demeure (sur le bâtiment ou à proximité immédiate).

Commentaires:

Néant

Diagnostic de performance énergétique

(6.3.a bis)

Conseils pour un bon usage

La gestion des intermittences constitue un enjeu capital dans ce bâtiment : les principaux conseils portent sur la gestion des interruptions ou des ralentis des systèmes pour tous les usages (chauffage, ventilation, climatisation, éclairage ou autres).

Gestionnaire énergie

- Mettre en place une planification énergétique adaptée à l'établissement.

Chauffage

- Vérifier la programmation hebdomadaire jour/nuît et celle du week-end.
- Vérifier la température intérieure de consigne en période d'occupation et en période d'inoccupation.
- Réguler les pompes de circulation de chauffage: asservissement à la régulation du chauffage, arrêt en dehors des relances.

Ventilation

- Si le bâtiment possède une ventilation mécanique, la programmer de manière à l'arrêter ou la ralentir en période d'inoccupation.

Eau chaude sanitaire

- Arrêter les chauffe eau pendant les périodes d'inoccupation.
- Changer la robinetterie traditionnelle au profit de mitigeurs.

Confort d'été

- Installer des occultations mobiles sur les fenêtres ou les parois vitrées s'il n'en existe pas.

Éclairage

- Profiter au maximum de l'éclairage naturel. Éviter d'installer les salles de réunion en second jour ou dans des locaux sans fenêtre.
- Remplacer les lampes à incandescence par des lampes basse consommation.
- Installer des minuteurs et/ou des détecteurs de présence, notamment dans les circulations et les sanitaires.
- Optimiser le pilotage de l'éclairage avec par exemple une extinction automatique des locaux la nuit avec possibilité de relance.

Bureautique

- Opter pour la mise en veille automatique des écrans d'ordinateurs et pour le mode économie d'énergie des écrans lors d'une inactivité prolongée (extinction de l'écran et non écran de veille).
- Veiller à l'extinction totale des appareils de bureautique (imprimantes, photocopieurs) en période de non utilisation (la nuit par exemple) ; ils consomment beaucoup d'électricité en mode veille.
- Opter pour le regroupement des moyens d'impression (imprimantes centralisées par étage); les petites imprimantes individuelles sont très consommatrices.

Sensibilisation des occupants et du personnel

- Sensibiliser le personnel à la détection de fuites d'eau afin de les signaler rapidement.
- Veiller au nettoyage régulier des lampes et des luminaires, et à leur remplacement en cas de dysfonctionnement.
- Veiller à éteindre l'éclairage dans les pièces inoccupées, ainsi que le midi et le soir en quittant les locaux.
- Sensibiliser les utilisateurs de petit électroménager: extinction des appareils après usage (bouilloires, cafetières), dégivrage régulier des frigos, priorité aux appareils de classe A ou supérieure.
- En été, utiliser les occultations (stores, volets) pour limiter les apports solaires dans les bureaux ou les salles de classe.

Compléments

Néant

Diagnostic de performance énergétique

(6.3.a bis)

Recommandations d'amélioration énergétique

Sont présentées dans le tableau suivant quelques mesures visant à réduire vos consommations d'énergie du bâtiment ou de la partie du bâtiment.

Mesures d'amélioration	Commentaires
------------------------	--------------

	Il n'a pas été mis en évidence d'amélioration permettant d'augmenter la performance énergétique du bien avec une rentabilité intéressante.
--	--

Commentaires

Les consommations de ce DPE sont calculées pour des conditions d'usage fixées (on considère que les occupants les utilisent suivant des conditions standard), et pour des conditions climatiques moyennes du lieu. Il peut donc apparaître des divergences importantes entre les factures d'énergie que vous payez et la consommation conventionnelle pour plusieurs raisons : suivant la rigueur de l'hiver ou le comportement réellement constaté des occupants, qui peuvent s'écarter fortement de celui choisi dans les conditions standard et également les frais d'énergie qui font intervenir des valeurs qui varient sensiblement dans le temps. Ce DPE utilise des valeurs qui reflètent les prix moyens des énergies que l'Observatoire de l'Énergie constate au niveau national et donc peut s'écarter du prix de votre abonnement. De plus, ce DPE a été réalisé selon une modélisation 3CL (définie par arrêté) qui est sujette à des modifications dans le temps qui peuvent également faire évoluer les résultats.

Ce plateau de bureau est divisé en plusieurs lots entre le lot 27 et 28 notamment: la circulation allant vers le Lot N° 28 passant sur le lot N° 27 les sanitaires communs font tous partie du lot N° 27.

Références réglementaires et logiciel utilisés : Article L134-4-2 du CCH et décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011, arrêtés du 31 mars 2021, 8 octobre 2021 et du 17 juin 2021 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie et relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, décret 2020-1610, 2020-1609, décret 2006-1653, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 ; décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH et loi grenelle 2 n°2010-786 du juillet 2010. Logiciel utilisé : LICIEL Diagnostics v4.

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **ABCIDIA CERTIFICATION - Domaine de Saint Paul - Bat: A6 - 4e étage - BAL N° 60011 - 102, route de Limours - 78470 Saint-Rémy-lès-Chevreuse (détail sur www.info-certif.fr)**
Nom de l'opérateur : **SOLINAS Jean-Marie, numéro de certification : 22-1853 obtenue le 23/11/2022**

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour plus d'informations :

www.logement.gouv.fr, rubrique Performance énergétique
www.ademe.fr



La certification de compétence de personnes physiques
est attribuée par ABCIDIA CERTIFICATION à

SOLINAS Jean-Marie
sous le numéro 22-1853

Cette certification concerne les spécialités de diagnostics immobiliers suivantes :

- | | | | |
|-------------------------------------|---|----------------------------|-----------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Amiante sans mention | Prise d'effet : 14/12/2022 | Validité : 13/12/2029 |
| | <small>Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.</small> | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Amiante avec mention | Prise d'effet : 14/12/2022 | Validité : 13/12/2029 |
| | <small>Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.</small> | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | DPE individuel | Prise d'effet : 23/11/2022 | Validité : 22/11/2029 |
| | <small>Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.</small> | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | DPE Tous types de bâtiments | Prise d'effet : 24/01/2023 | Validité : 22/11/2029 |
| | <small>Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.</small> | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Gaz | Prise d'effet : 14/10/2022 | Validité : 13/10/2029 |
| | <small>Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.</small> | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | CREP | Prise d'effet : 14/10/2022 | Validité : 13/10/2029 |
| | <small>Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.</small> | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Termites
Métropole | Prise d'effet : 14/10/2022 | Validité : 13/10/2029 |
| | <small>Zone d'intervention : France métropolitaine
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.</small> | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Electricité | Prise d'effet : 23/11/2022 | Validité : 22/11/2029 |
| | <small>Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.</small> | | |

22-1853 - v4 - 31/01/2023



Véronique DELMAY
Gestionnaire des certifiés



Le maintien des délais de validité mentionnés ci-dessus est conditionné à la bonne exécution des opérations de surveillance
Certification délivrée selon le dispositif particulier de certification de diagnostic immobilier PRO 06

ABCIDIA CERTIFICATION - Domaine de Saint-Paul - Bat: A6 - 4^e étage - BAL N° 60011
102, route de Limours - 78470 Saint-Rémy-lès-Chevreuse - 01 30 85 25 71
www.abcidia-certification.fr

ENR20 V10 du 02 décembre 2021


Résultat du repérage

Date du repérage : **05/02/2024**
Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
Néant
Liste des pièces non visitées :
Néant
Représentant du propriétaire (accompagnateur) :
Huissier de justice MARTINEZ Eric et LONGUEVILLE M
Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

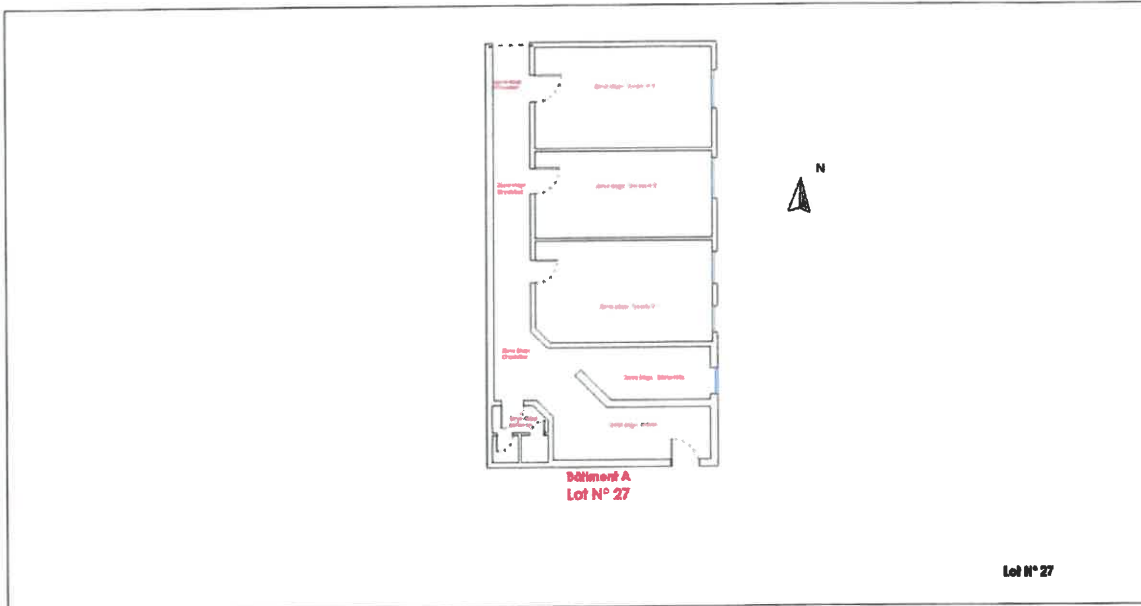
Parties de l'immeuble bâtis visités	Lots	Superficie privative au sans Carrez	Surface au sol	Commentaires
2ème étage - Entrée	27	13,39	13,39	
2ème étage - Kitchenette	27	8,35	8,35	
2ème étage - Sanitaires	27	9,26	9,26	
2ème étage - Circulation	27	13,53	13,53	
2ème étage - Bureau N°1	27	27	27	
2ème étage - Bureau N°2	27	18,67	18,67	
2ème étage - Bureau N°3	27	19,45	19,45	

Superficie privative en m² du ou des lot(s) :

Surface loi Carrez totale : 109,65 m² (cent neuf mètres carrés soixante-cinq)
Surface au sol totale : 109,65 m² (cent neuf mètres carrés soixante-cinq)

Fait à **GRIGNY**, le **05/02/2024**Par : **SOLINAS Jean-Marie**

Aucun document n'a été mis en annexe





La certification de compétence de personnes physiques est attribuée par ABCIDIA CERTIFICATION à

SOLINAS Jean-Marie
sous le numéro 22-1853

Cette certification concerne les spécialités de diagnostics immobiliers suivantes :

- Amiante sans mention** Prise d'effet : 14/12/2022 Validité : 13/12/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- Amiante avec mention** Prise d'effet : 14/12/2022 Validité : 13/12/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- DPE Individuel** Prise d'effet : 23/11/2022 Validité : 22/11/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- DPE Tous types de bâtiments** Prise d'effet : 24/01/2023 Validité : 22/11/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- Gaz** Prise d'effet : 14/10/2022 Validité : 13/10/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- CREP** Prise d'effet : 14/10/2022 Validité : 13/10/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- Termites Métropole** Prise d'effet : 14/10/2022 Validité : 13/10/2029
Zone d'intervention : France métropolitaine
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- Electricité** Prise d'effet : 23/11/2022 Validité : 22/11/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.

22-1853 - v4 - 31/01/2023



Le maintien des dates de validité mentionnées ci-dessus est conditionné à la bonne exécution des opérations de surveillance. Certification délivrée selon le dispositif particulier de certification de diagnostic immobilier PRO 06

ABCIDIA CERTIFICATION - Don aire de Sair : Paul - Ba : A6 - 4e étage - B.A.L N° 60011
102, route de Limours - 77470 Saint-Rémy-lès-Chevreuse - 01 30 85 25 71
www.abcidia-certification.fr

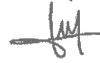
ENR20 V10 du 02 décembre 2021

Diagnostic de performance énergétique

Une information au service de la lutte contre l'effet de serre
(6.3.a bis) bureaux, services administratifs, enseignement

N° : 24/SS/IMMO/0097_p06
 N° ADEME : 2491T0681731Q
 Valable jusqu'au : 04/02/2034
 Le cas échéant, nature de l'ERP : W: Administrations, banques, bureaux
 Année de construction : .. 2010

Date (visite) : 05/02/2024
 Diagnostiqueur : . SOLINAS Jean-Marie
 Signature :



Adresse : 8 avenue Emile Aillaud (Bâtiment A 2ème étage, Lot N° 28) 91350 GRIGNY (France)

Bâtiment entier Partie de bâtiment (Lot N° 28) S_m : 117 m²

Propriétaire :

Nom : SCI CONDORCET - SCI SCI
 CONDORCET

Adresse : 8 Avenue Emile Aillaud
 91350 GRIGNY (France)

Gestionnaire (s'il y a lieu) :

Nom : SDC LES BATISSEURS II - SDC LES
 BATISSEURS II

Adresse : 8 av emile aillaud
 91350 GRIGNY

Consommations annuelles d'énergie

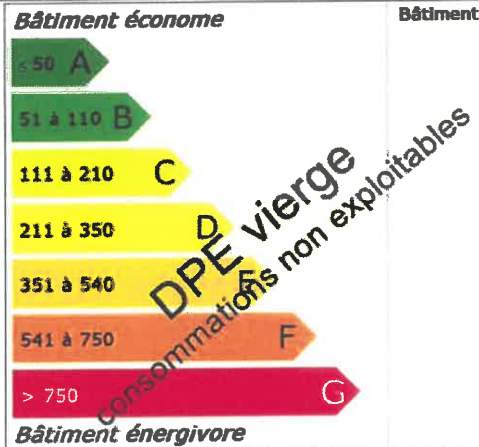
Le diagnostiqueur n'a pas été en mesure d'établir une estimation des consommations car les factures ne sont pas disponibles

Consommations énergétiques

(en énergie primaire)

pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les autres usages, déduction faite de la production d'électricité à demeure

Consommation estimée : - kWh_{EP}/m².an

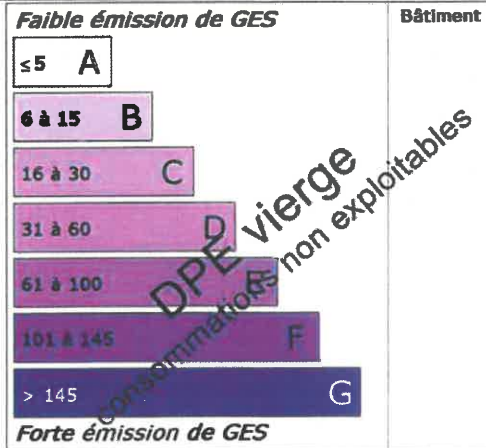


Émissions de gaz à effet de serre

(GES)

pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement, l'éclairage et les autres usages

Estimation des émissions : - kg éqCO₂/m².an



Diagnostic de performance énergétique

(6.3.a bis)

Descriptif du bâtiment (ou de la partie de bâtiment) et de ses équipements

Bâtiment	Chauffage et refroidissement	Eau chaude sanitaire, ventilation, éclairage
Murs : Autre matériau non répertorié avec un doublage rapporté avec isolation intérieure (réalisée entre 2006 et 2012) donnant sur l'extérieur Autre matériaux non répertorié Bardage acier avec isolation intérieure (réalisée entre 2006 et 2012) donnant sur l'extérieur Mur Structure métallique avec panneau isolant de 20 cm avec un doublage BA 13 intérieur rapporté isolé donnant sur l'extérieur à l'extérieur Revêtement en bac acier Mur en placo-plâtre isolé par l'intérieur (environ 10 cm) avec isolation intérieure donnant sur un local chauffé	Système de chauffage : PAC air/air installée entre 2008 et 2014 (système individuel)	Système de production d'ECS : Chauffe eau électrique instantané
Toiture : Plafond en bac acier donnant sur l'extérieur (terrasse) avec isolation intérieure (réalisée entre 2006 et 2012)		Système d'éclairage : Eclairage par spot basse tension poser sur faux plafond
Menuiseries ou parois vitrées : Fenêtres oscillantes métal à rupture de ponts thermiques double vitrage avec lame d'argon 16 mm à isolation renforcée	Système de refroidissement : Electrique - Pompe à chaleur air/air	Système de ventilation : VMC Basse pression Hygro B
Plancher bas : Dalle béton donnant sur un local chauffé	Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint : Non	
Nombre d'occupants : 8 Personnes (2 personnes par Bureaux) environ	Autres équipements consommant de l'énergie : Système de climatisation, Baies de brassage informatique Eléments de bureaux tel que : ordinateurs, imprimantes, éclairage de bureaux individuel	
Énergies renouvelables		Quantité d'énergie d'origine renouvelable : 0 kWh _{EP} /m ² .an
Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables : Néant		

Pourquoi un diagnostic

- Pour informer le futur locataire ou acheteur ;
- Pour comparer différents locaux entre eux ;
- Pour inciter à effectuer des travaux d'économie d'énergie et contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Factures et performance énergétique

La consommation est estimée sur la base de factures d'énergie et des relevés de compteurs d'énergie. La consommation ci-dessus traduit un niveau de consommation constaté. Ces niveaux de consommations peuvent varier de manière importante suivant la qualité du bâtiment, les équipements installés et le mode de gestion et d'utilisation adoptés sur la période de mesure.

Énergie finale et énergie primaire

L'énergie finale est l'énergie utilisée dans le bâtiment (gaz, électricité, fioul domestique, bois, etc.). Pour en disposer, il aura fallu les extraire, les distribuer, les stocker, les produire, et donc dépenser plus d'énergie que celle utilisée en bout de course.
L'énergie primaire est le total de toutes ces énergies consommées.

Constitution de l'étiquette énergie

La consommation d'énergie indiquée sur l'étiquette énergie est le résultat de la conversion en énergie primaire des consommations d'énergie du bien indiquée.

Énergies renouvelables

Elles figurent sur cette page de manière séparée. Seules sont estimées les quantités d'énergie renouvelable produite par les équipements installés à demeure (sur le bâtiment ou à proximité immédiate).

Commentaires:

La diagnostic de performance énergétique (DPE) à été créée en 2006 c'est un outil et moyen de mesure qui sert à renseigner sur la performance énergétique d'un bâtiment , en évaluant sa consommation d'énergie et de son impact d'émission de Gaz à Effet de Serre. Ce diagnostic met en valeur les points énergivore et les solutions qui peuvent être apportées pour l'amélioration thermique et énergétique.

Diagnostic de performance énergétique

(6.3.a bis)

Conseils pour un bon usage

La gestion des intermittences constitue un enjeu capital dans ce bâtiment : les principaux conseils portent sur la gestion des interruptions ou des ralentis des systèmes pour tous les usages (chauffage, ventilation, climatisation, éclairage ou autres).

Gestionnaire énergie

- Mettre en place une planification énergétique adaptée à l'établissement.

Chauffage

- Vérifier la programmation hebdomadaire jour/nuît et celle du week-end.
- Vérifier la température intérieure de consigne en période d'occupation et en période d'inoccupation.
- Réguler les pompes de circulation de chauffage: asservissement à la régulation du chauffage, arrêt en dehors des relances.

Ventilation

- Si le bâtiment possède une ventilation mécanique, la programmer de manière à l'arrêter ou la ralentir en période d'inoccupation.

Eau chaude sanitaire

- Arrêter les chauffe eau pendant les périodes d'inoccupation.
- Changer la robinetterie traditionnelle au profit de mitigeurs.

Confort d'été

- Installer des occultations mobiles sur les fenêtres ou les parois vitrées s'il n'en existe pas.

Éclairage

- Profiter au maximum de l'éclairage naturel. Éviter d'installer les salles de réunion en second jour ou dans des locaux sans fenêtre.
- Remplacer les lampes à incandescence par des lampes basse consommation.
- Installer des minuteurs et/ou des détecteurs de présence, notamment dans les circulations et les sanitaires.
- Optimiser le pilotage de l'éclairage avec par exemple une extinction automatique des locaux la nuit avec possibilité de relance.

Bureautique

- Opter pour la mise en veille automatique des écrans d'ordinateurs et pour le mode économie d'énergie des écrans lors d'une inactivité prolongée (extinction de l'écran et non écran de veille).
- Veiller à l'extinction totale des appareils de bureautique (imprimantes, photocopieurs) en période de non utilisation (la nuit par exemple) ; ils consomment beaucoup d'électricité en mode veille.
- Opter pour le regroupement des moyens d'impression (imprimantes centralisées par étage); les petites imprimantes individuelles sont très consommatrices.

Sensibilisation des occupants et du personnel

- Sensibiliser le personnel à la détection de fuites d'eau afin de les signaler rapidement.
- Veiller au nettoyage régulier des lampes et des luminaires, et à leur remplacement en cas de dysfonctionnement.
- Veiller à éteindre l'éclairage dans les pièces inoccupées, ainsi que le midi et le soir en quittant les locaux.
- Sensibiliser les utilisateurs de petit électroménager: extinction des appareils après usage (bouilloires, cafetières), dégivrage régulier des frigos, priorité aux appareils de classe A ou supérieure.
- En été, utiliser les occultations (stores, volets) pour limiter les apports solaires dans les bureaux ou les salles de classe.

Compléments

Il est recommandé de faire entretenir les installations afin d'avoir un rendement optimal de celles-ci par des professionnels agréés sur les différentes installations.

Diagnostic de performance énergétique (6.3.a bis)

Recommandations d'amélioration énergétique

Sont présentées dans le tableau suivant quelques mesures visant à réduire vos consommations d'énergie du bâtiment ou de la partie du bâtiment.

Mesures d'amélioration	Commentaires
	Il n'a pas été mis en évidence d'amélioration permettant d'augmenter la performance énergétique du bien avec une rentabilité intéressante.

Commentaires

Tertiaire:

Lot N°28 Inclu dans la surface du bâtiment, aucune notices constructive ni fiches techniques n'a été donné.

Ce Plateau de bureau est placé en continuité avec le Lot N° 27 en fond de bâtiment circulation partagée avec le lot N° 27.

Les sanitaire sont au Lot N° 27

Références réglementaires et logiciel utilisés : Article L134-4-2 du CCH et décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011, arrêtés du 31 mars 2021, 8 octobre 2021 et du 17 juin 2021 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie et relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, décret 2020-1610, 2020-1609, décret 2006-1653, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 ; décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH et loi grenelle 2 n°2010-786 du juillet 2010. Logiciel utilisé : LICIEL Diagnostics v4.

Nota : *Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par ABCIDIA CERTIFICATION - Domaine de Saint Paul - Bat: A6 - 4e étage - BAL N° 60011 - 102, route de Limours - 78470 Saint-Rémy-lès-Chevreuse (détail sur www.info-certif.fr)
Nom de l'opérateur : SOLINAS Jean-Marie, numéro de certification : 22-1853 obtenue le 23/11/2022*

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour plus d'informations :

www.logement.gouv.fr, rubrique Performance énergétique
www.ademe.fr



La certification de compétence de personnes physiques
est attribuée par ABCIDIA CERTIFICATION à

SOLINAS Jean-Marie
sous le numéro 22-1853

Cette certification concerne les spécialités de diagnostics immobiliers suivantes :

- Amiante** sans mention Prise d'effet : 14/12/2022 Validité : 13/12/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- Amiante** avec mention Prise d'effet : 14/12/2022 Validité : 13/12/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- DPE** individuel Prise d'effet : 23/11/2022 Validité : 22/11/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- DPE** Tous types de bâtiments Prise d'effet : 24/01/2023 Validité : 22/11/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- Gaz** Prise d'effet : 14/10/2022 Validité : 13/10/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- CREP** Prise d'effet : 14/10/2022 Validité : 13/10/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- Termites Métropole** Prise d'effet : 14/10/2022 Validité : 13/10/2029
Zone d'intervention : France métropolitaine
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- Electricité** Prise d'effet : 23/11/2022 Validité : 22/11/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.

22-1853 - v4 - 31/01/2023



Véronique DELMAY
Gestionnaire des certifiés



Le maintien des dates de validité mentionnées ci-dessus est conditionné à la bonne exécution des opérations de surveillance
Certification délivrée selon le dispositif particulier de certification de diagnostic immobilier PRO 06

ABCIDIA CERTIFICATION - Domaine de Saint-Paul - Bat: A6 - 4e étage - BAL N° 60011
102, route de Limous - 78476 Saint-Némy-lès-Chevreaux - 01 30 85 25 71
www.abcidia-certification.fr

ENR26 V10 du 02 décembre 2021

Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : 24/SS/IMMO/0097_p06
 Date du repérage : 05/02/2024
 Heure d'arrivée : 11 h 30
 Durée du repérage : 01 h 30

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 art. 54 II et V, de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996, n°2014-1545 du 20 décembre 2014 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997, en vue de reporter leur superficie dans un acte de vente à intervenir, en aucun cas elle ne préjuge du caractère de décence ou d'habitabilité du logement.

Extrait de l'article 4-1 - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, galeries, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

Extrait Art.4-2 - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1.

<p>Désignation du ou des bâtiments</p> <p><i>Localisation du ou des bâtiments :</i> Département : Essonne Adresse : 8 avenue Emile Aillaud (Lot N° 28) Commune : 91350 GRIGNY (France) Section cadastrale AR, Parcelle(s) n° 72, AR 122 Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : Bâtiment A 2ème étage, Lot numéro Lot N° 28</p>	<p>Désignation du propriétaire</p> <p><i>Désignation du client :</i> Nom et prénom : ... SCI CONDORCET - SCI SCI CONDORCET Adresse : 8 Avenue Emile Aillaud 91350 GRIGNY (France)</p>
<p>Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)</p> <p>Nom et prénom : CD JUSTICIA - Huissier de justice MARTINEZ Eric et LONGUEVILLE Manon Adresse : 5, Rue Jean Jaurès 91860 EPINAY SOUS SENART (France)</p>	<p>Repérage</p> <p>Périmètre de repérage : Toutes parties accessibles sans démontage ni destruction Tout les lots accessibles</p>
<p>Désignation de l'opérateur de diagnostic</p> <p>Nom et prénom : SOLINAS Jean-Marie Raison sociale et nom de l'entreprise : SMART-SUPPLY Adresse : 3, Rue Paul Vaillant-Couturier 18400 SAINT FLORENT SUR CHER Numéro SIRET : 907592653 Désignation de la compagnie d'assurance : KLARITY ASSURANCE Numéro de police et date de validité : POLICE N° CDIAGK000597 - 31/12/2024</p>	
<p>Superficie privative en m² du ou des lot(s)</p> <p style="text-align: center;">Surface loi Carrez totale : 106,27 m² (cent six mètres carrés vingt-sept) Surface au sol totale : 106,27 m² (cent six mètres carrés vingt-sept)</p>	

Résultat du repérage

Date du repérage : **05/02/2024**
Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
Néant
Liste des pièces non visitées :
Néant
Représentant du propriétaire (accompagnateur) :
Huissier de justice MARTINEZ Eric et LONGUEVILLE M
Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

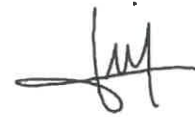
Parties de l'immeuble bâtis visités	Lots	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
2ème étage Bâtiment A - Bureau N°1	28	19,68	19,68	
2ème étage Bâtiment A - Bureau N°2	28	20,86	20,86	
2ème étage Bâtiment A - Bureau N°3	28	20,91	20,91	
2ème étage Bâtiment A - Bureau N°4	28	26,63	26,63	
2ème étage Bâtiment A - Circulation	28	18,19	18,19	

Superficie privative en m² du ou des lot(s) :

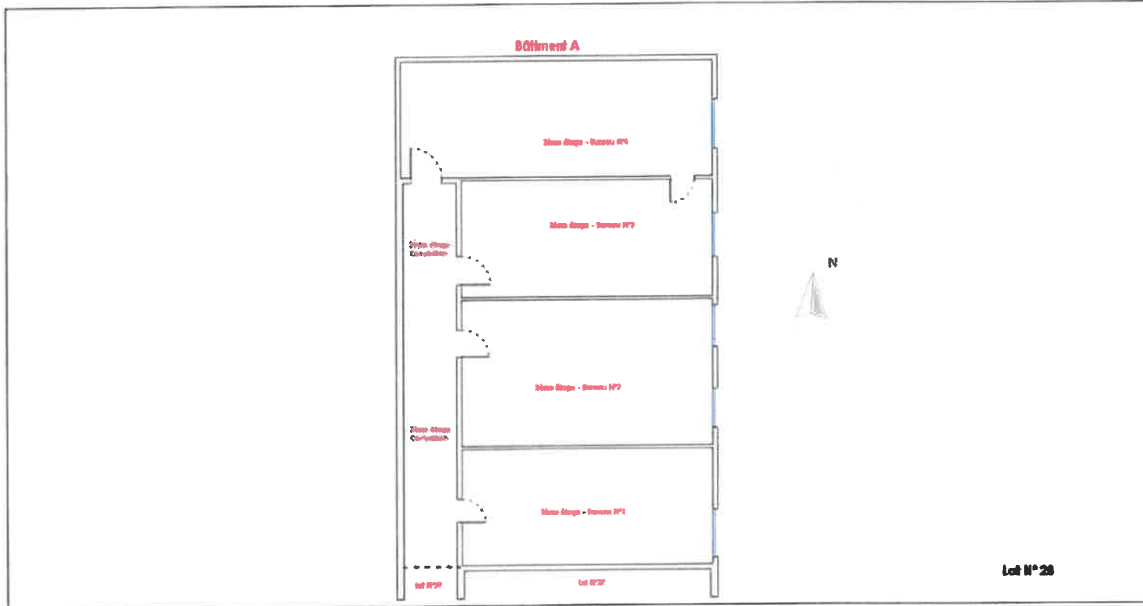
Surface loi Carrez totale : 106,27 m² (cent six mètres carrés vingt-sept)
Surface au sol totale : 106,27 m² (cent six mètres carrés vingt-sept)

Fait à **GRIGNY**, le **05/02/2024**

Par : **SOLINAS Jean-Marie**



Aucun document n'a été mis en annexe





La certification de compétence de personnes physiques est attribuée par ABCIDIA CERTIFICATION à

SOLINAS Jean-Marie
sous le numéro 22-1853

Cette certification concerne les spécialités de diagnostics immobiliers suivantes :

- Amiante sans mention** Prise d'effet : 14/12/2022 Validité : 13/12/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- Amiante avec mention** Prise d'effet : 14/12/2022 Validité : 13/12/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- DPE Individuel** Prise d'effet : 23/11/2022 Validité : 22/11/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- DPE Tous types de bâtiments** Prise d'effet : 24/01/2023 Validité : 22/11/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- Gaz** Prise d'effet : 14/10/2022 Validité : 13/10/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- CREP** Prise d'effet : 14/10/2022 Validité : 13/10/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- Termites Métropole** Prise d'effet : 14/10/2022 Validité : 13/10/2029
Zone d'intervention : France métropolitaine
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- Electricité** Prise d'effet : 23/11/2022 Validité : 22/11/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.

22-1853 - v4 - 31/01/2023



Véronique DELMAY
Gestionnaire des certifiés



Le maintien des dates de validité mentionnées ci-dessus est conditionné à la bonne exécution des opérations de surveillance. Certification délivrée selon le dispositif particulier de certification de diagnostic immobilier PRO 06

ABCIDIA CERTIFICATION - Donatille de Sait - Paul - Bat A6 - 4e étage - BAL N° 60011
102 route de Limours - 78470 Sainct-Rémy-lès-Chevreuse - 01 30 85 25 71
www.abcidia-certification.fr - 20

ENR20 v10 du 02 décembre 2021

Diagnostic de performance énergétique

(6.3.a bis)

Descriptif du bâtiment (ou de la partie de bâtiment) et de ses équipements

Bâtiment	Chauffage et refroidissement	Eau chaude sanitaire, ventilation, éclairage
Murs : Autre matériau non répertorié avec un doublage rapporté avec isolation intérieure (réalisée entre 2006 et 2012) donnant sur l'extérieur Autre matériaux non répertorié Bardage acier avec isolation intérieure (réalisée entre 2006 et 2012) donnant sur l'extérieur Mur Structure métallique avec panneau isolant de 20 cm avec un doublage BA 13 Intérieur rapporté isolé donnant sur l'extérieur à l'extérieur Revêtement en bac acier Cloison de plâtre avec un doublage rapporté avec isolation intérieure (réalisée entre 2006 et 2012) donnant sur un bâtiment ou local à usage autre que d'habitation	Système de chauffage : Convecteur électrique NFC, NF** et NF*** (système individuel)	Système de production d'ECS : Néant
Toiture : Plafond en bac acier donnant sur l'extérieur (combles aménagés) avec isolation intérieure (réalisée entre 2006 et 2012)		Système d'éclairage : Eclairage par spot basse tension poser sur faux plafond
Menuiseries ou parois vitrées : Porte(s) bois opaque pleine Fenêtres oscillantes métal à rupture de ponts thermiques double vitrage avec lame d'argon 15 mm à isolation renforcée	Système de refroidissement : Néant	Système de ventilation : Ventilation par ouverture des fenêtres
Plancher bas : Dalle béton non isolée donnant sur un bâtiment ou local à usage autre que d'habitation	Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint : Non	
Nombre d'occupants : 1 personnes Bâtiment servant plus de stockage que de bureaux. Ponctuellement 1 à 2 Personnes	Autres équipements consommant de l'énergie : Matériel industriel ponctuellement Eléments de bureaux tel que : ordinateurs, imprimantes, éclairage de bureaux	

Énergies renouvelables

Quantité d'énergie d'origine renouvelable : 0 kWh_{EP}/m².an

Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables : Néant

Pourquoi un diagnostic

- Pour informer le futur locataire ou acheteur ;
- Pour comparer différents locaux entre eux ;
- Pour inciter à effectuer des travaux d'économie d'énergie et contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Factures et performance énergétique

La consommation est estimée sur la base de factures d'énergie et des relevés de compteurs d'énergie. La consommation ci-dessus traduit un niveau de consommation constaté. Ces niveaux de consommations peuvent varier de manière importante suivant la qualité du bâtiment, les équipements installés et le mode de gestion et d'utilisation adoptés sur la période de mesure.

Énergie finale et énergie primaire

L'énergie finale est l'énergie utilisée dans le bâtiment (gaz, électricité, fioul domestique, bois, etc.). Pour en disposer, il aura fallu les extraire, les distribuer, les stocker, les produire, et donc dépenser plus d'énergie que celle utilisée en bout de course.
L'énergie primaire est le total de toutes ces énergies consommées.

Constitution de l'étiquette énergie

La consommation d'énergie indiquée sur l'étiquette énergie est le résultat de la conversion en énergie primaire des consommations d'énergie du bien indiquée.

Énergies renouvelables

Elles figurent sur cette page de manière séparée. Seules sont estimées les quantités d'énergie renouvelable produite par les équipements installés à demeure (sur le bâtiment ou à proximité immédiate).

Commentaires:

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) à été créée en 2006 c'est un outil et moyen de mesure qui sert à renseigner sur la performance énergétique d'un bâtiment, en évaluant sa consommation d'énergie et de son impact d'émission de Gaz à Effet de Serre.
Ce diagnostic met en valeur les points énergivore et les solutions qui peuvent être apportées pour l'amélioration thermique et énergétique.

Diagnostic de performance énergétique

(6.3.a bis)

Conseils pour un bon usage

La gestion des intermittences constitue un enjeu capital dans ce bâtiment : les principaux conseils portent sur la gestion des interruptions ou des ralentis des systèmes pour tous les usages (chauffage, ventilation, climatisation, éclairage ou autres).

Gestionnaire énergie

- Mettre en place une planification énergétique adaptée à l'établissement.

Chauffage

- Vérifier la programmation hebdomadaire jour/nuît et celle du week-end.
- Vérifier la température intérieure de consigne en période d'occupation et en période d'inoccupation.
- Réguler les pompes de circulation de chauffage: asservissement à la régulation du chauffage, arrêt en dehors des relances.

Ventilation

- Si le bâtiment possède une ventilation mécanique, la programmer de manière à l'arrêter ou la ralentir en période d'inoccupation.

Eau chaude sanitaire

- Arrêter les chauffes eau pendant les périodes d'inoccupation.
- Changer la robinetterie traditionnelle au profit de mitigeurs.

Confort d'été

- Installer des occultations mobiles sur les fenêtres ou les parois vitrées s'il n'en existe pas.

Éclairage

- Profiter au maximum de l'éclairage naturel. Éviter d'installer les salles de réunion en second jour ou dans des locaux sans fenêtre.
- Remplacer les lampes à incandescence par des lampes basse consommation.
- Installer des minuteurs et/ou des détecteurs de présence, notamment dans les circulations et les sanitaires.
- Optimiser le pilotage de l'éclairage avec par exemple une extinction automatique des locaux la nuit avec possibilité de relance.

Bureautique

- Opter pour la mise en veille automatique des écrans d'ordinateurs et pour le mode économie d'énergie des écrans lors d'une inactivité prolongée (extinction de l'écran et non écran de veille).
- Veiller à l'extinction totale des appareils de bureautique (imprimantes, photocopieurs) en période de non utilisation (la nuit par exemple) ; ils consomment beaucoup d'électricité en mode veille.
- Opter pour le regroupement des moyens d'impression (imprimantes centralisées par étage); les petites imprimantes individuelles sont très consommatrices.

Sensibilisation des occupants et du personnel

- Sensibiliser le personnel à la détection de fuites d'eau afin de les signaler rapidement.
- Veiller au nettoyage régulier des lampes et des luminaires, et à leur remplacement en cas de dysfonctionnement.
- Veiller à éteindre l'éclairage dans les pièces inoccupées, ainsi que le midi et le soir en quittant les locaux.
- Sensibiliser les utilisateurs de petit électroménager: extinction des appareils après usage (bouilloires, cafetières), dégivrage régulier des frigos, priorité aux appareils de classe A ou supérieure.
- En été, utiliser les occultations (stores, volets) pour limiter les apports solaires dans les bureaux ou les salles de classe.

Compléments

Il est recommandé de faire entretenir les installation afin d'avoir un rendement optimal de celles ci par de professionnels agréés sur les différentes installations.

Diagnostic de performance énergétique

(6.3.a bis)

Recommandations d'amélioration énergétique

Sont présentées dans le tableau suivant quelques mesures visant à réduire vos consommations d'énergie du bâtiment ou de la partie du bâtiment.

Mesures d'amélioration	Commentaires
	Il n'a pas été mis en évidence d'amélioration permettant d'augmenter la performance énergétique du bien avec une rentabilité intéressante.

Commentaires

Le présent DPE a été réalisé sur une surface chauffée de 11.92 m² pour une hauteur sous plafond de 2.48m conformément aux trois arrêtés du 31 Mars 2021 entré en vigueur le 1 juillet 2021.

la surface du 1^{er} étage est de 143.96 m² l'excluant de la surface du DPE car elle est non chauffée

la surface au RDC est de 91.95 m²

La surface total du lot 104 entrepôt N°2 est de 246.82 m² conformément au CCH.

Références réglementaires et logiciel utilisés : Article L134-4-2 du CCH et décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011, arrêtés du 31 mars 2021, 8 octobre 2021 et du 17 juin 2021 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie et relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, décret 2020-1610, 2020-1609, décret 2006-1653, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 ; décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH et loi grenelle 2 n°2010-786 du juillet 2010. Logiciel utilisé : LICIEL Diagnostics v4.

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **ABCIDIA CERTIFICATION - Domaine de Saint Paul - Bat: A6 - 4^e étage - BAL N° 60011 - 102, route de Limours - 78470 Saint-Rémy-lès-Chevreuse (détail sur www.info-certif.fr)**

Nom de l'opérateur : SOLINAS Jean-Marie, numéro de certification : 22-1853 obtenue le 23/11/2022

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour plus d'informations :

www.logement.gouv.fr, rubrique Performance énergétique

www.ademe.fr



La certification de compétence de personnes physiques
est attribuée par ABCIDIA CERTIFICATION à

SOLINAS Jean-Marie
sous le numéro **22-1853**

Cette certification concerne les spécialités de diagnostics immobiliers suivantes :

- Amiante** sans mention Prise d'effet : 14/12/2022 Validité : 13/12/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- Amiante** avec mention Prise d'effet : 14/12/2022 Validité : 13/12/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- DPE** individuel Prise d'effet : 23/11/2022 Validité : 22/11/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- DPE** Tous types de bâtiments Prise d'effet : 24/01/2023 Validité : 22/11/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- Gaz** Prise d'effet : 14/10/2022 Validité : 13/10/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- CREP** Prise d'effet : 14/10/2022 Validité : 13/10/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- Termites Métropole** Prise d'effet : 14/10/2022 Validité : 13/10/2029
Zone d'intervention : France métropolitaine
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- Electricité** Prise d'effet : 23/11/2022 Validité : 22/11/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.

22-1853 - v4 - 31/01/2023



Véronique DELMAY
Gestionnaire des certifiés



Le maintien des dates de validité mentionnées ci-dessus est conditionné à la bonne exécution des opérations de surveillance
Certification délivrée selon le dispositif particulier de certification de diagnostic immobilier PRO 08

Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : 24/SS/IMMO/0097_p08
Date du repérage : 06/02/2024
Heure d'arrivée : 09 h 30
Durée du repérage : 03 h 00

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 art. 54 II et V, de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996, n°2014-1545 du 20 décembre 2014 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997, en vue de reporter leur superficie dans un acte de vente à intervenir, en aucun cas elle ne préjuge du caractère de décence ou d'habitabilité du logement.

Extrait de l'article 4-1 - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

Extrait Art.4-2 - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1.

Désignation du ou des bâtiments <i>Localisation du ou des bâtiments :</i> Département : Essonne Adresse : 8 avenue Emile Aillaud (Lot N°104) Commune : 91350 GRIGNY (France) Section cadastrale AR, Parcelle(s) n° 72, AR 122 Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : Batiment B, Lot numéro Lot N°104	Désignation du propriétaire <i>Désignation du client :</i> Nom et prénom : .. SCI CONDORCET - SCI CONDORCET Adresse : 8 Avenue Emile Aillaud 91350 GRIGNY (France)
Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) Nom et prénom : CD JUSTICIA - Huissier de justice MARTINEZ Éric et LONGUEVILLE Manon Adresse : 5, Rue Jean Jaurès 91860 EPINAY SOUS SENART (France)	Repérage Périmètre de repérage : Toutes parties accessibles sans démontage ni destruction Tout les lots accessibles
Désignation de l'opérateur de diagnostic Nom et prénom : SOLINAS Jean-Marie Raison sociale et nom de l'entreprise : SMART-SUPPLY Adresse : 3, Rue Paul Valliant-Couturier 18400 SAINT FLORENT SUR CHER Numéro SIRET : 907592653 Désignation de la compagnie d'assurance : KLARITY ASSURANCE Numéro de police et date de validité : POLICE N° CDIAGK000597 - 31/12/2024	
Superficie privative en m² du ou des lot(s) Surface loi Carrez totale : 11,92 m² (onze mètres carrés quatre-vingt-douze) Surface au sol totale : 300,91 m² (trois cents mètres carrés quatre-vingt onze)	

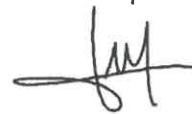
Résultat du repérage

Date du repérage : **05/02/2024**
Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
Néant
Liste des pièces non visitées :
Néant
Représentant du propriétaire (accompagnateur) :
Huissier de Justice MARTINEZ Eric et LONGUEVILLE M
Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

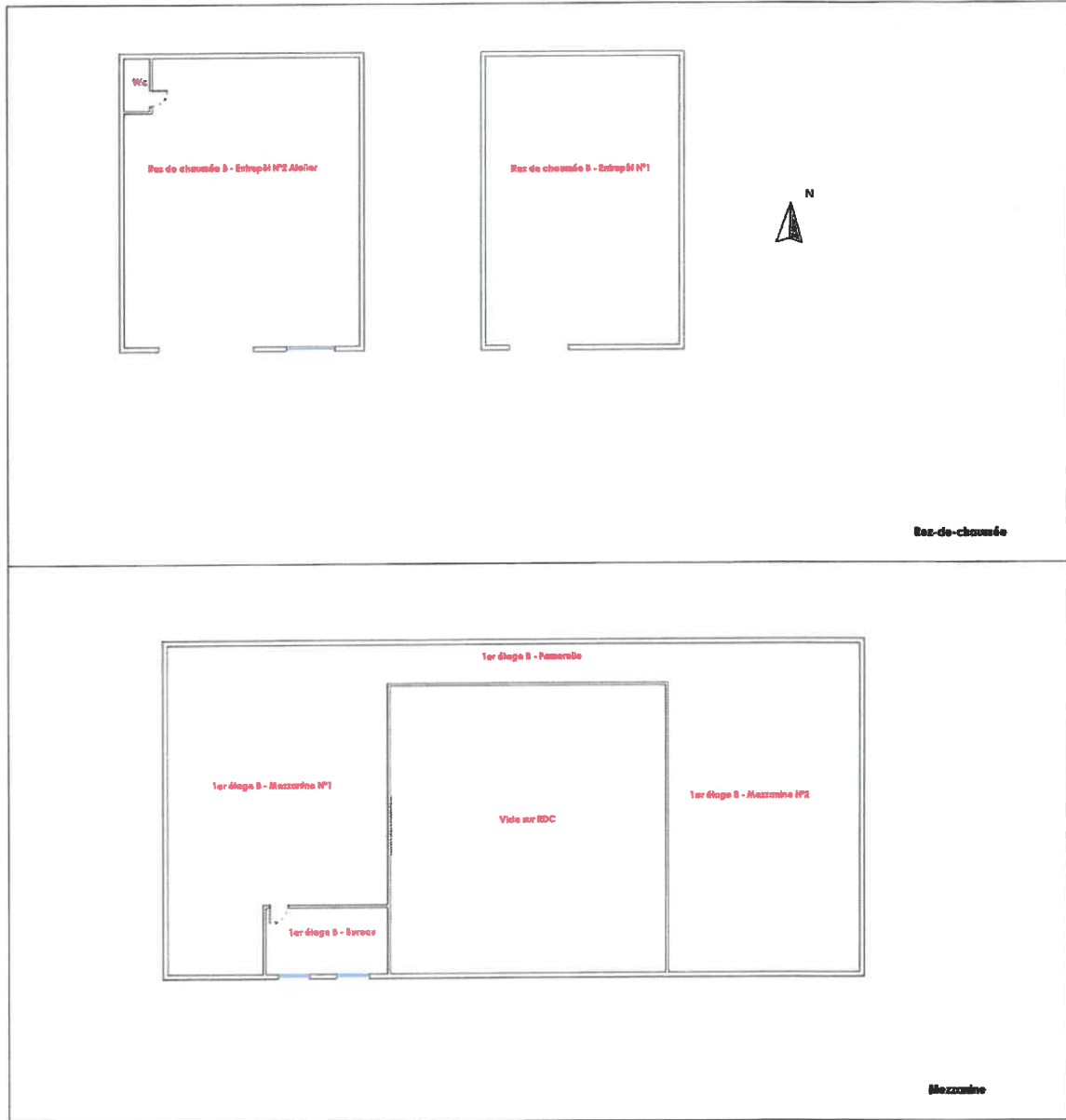
Parties de l'immeuble bâtis visités	Lots	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
Rez de chaussée B - Entrepôt N°1	104	0	53,18	Pièce dont la fonction l'exclut de la surface carrez
Rez de chaussée B - Entrepôt N°2 Atelier	104	0	89,85	Pièce dont la fonction l'exclut de la surface carrez
1er étage B - Mezzanine N°1	104	0	80,45	Pièce dont la fonction l'exclut de la surface carrez
1er étage B - Passerelle	104	0	10,18	Pièce dont la fonction l'exclut de la surface carrez
1er étage B - Mezzanine N°2	104	0	53,33	Pièce dont la fonction l'exclut de la surface carrez
1er étage B - Bureau	104	11,92	11,92	
Rez de chaussée B - WC	104	0	2	Pièce dont la fonction l'exclut de la surface carrez

Superficie privative en m² du ou des lot(s) :

Surface loi Carrez totale : 11,92 m² (onze mètres carrés quatre-vingt-douze)
Surface au sol totale : 300,91 m² (trois cents mètres carrés quatre-vingt onze)

Fait à **GRIGNY**, le **05/02/2024**Par : **SOLINAS Jean-Marie**

Aucun document n'a été mis en annexe





La certification de compétence de personnes physiques est attribuée par ABCIDIA CERTIFICATION à

SOLINAS Jean-Marie
sous le numéro 22-1853

Cette certification concerne les spécialités de diagnostics immobiliers suivantes :

- Amiante sans mention** Prise d'effet : 14/12/2022 Validité : 13/12/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- Amiante avec mention** Prise d'effet : 14/12/2022 Validité : 13/12/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- DPE individuel** Prise d'effet : 23/11/2022 Validité : 22/11/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- DPE Tous types de bâtiments** Prise d'effet : 24/01/2023 Validité : 22/11/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- Gaz** Prise d'effet : 14/10/2022 Validité : 13/10/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- CREP** Prise d'effet : 14/10/2022 Validité : 13/10/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- Termites Métropole** Prise d'effet : 14/10/2022 Validité : 13/10/2029
Zone d'intervention : France métropolitaine
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- Electricité** Prise d'effet : 23/11/2022 Validité : 22/11/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.

22-1853 - v4 - 31/01/2023



Véronique DELMAY
Gestionnaire des certifiés




Le maintien des dates de validité mentionnées ci-dessus est conditionné à la bonne exécution des opérations de surveillance. Certification délivrée selon le dispositif particulier de certification de diagnostic immobilier PRO 06

ABCIDIA CERTIFICATION - Don aire de Saint Paul - Bat: A6 - 4e étage - BAL N° 60611
102 route de Lincous - 78470 Saint-Rémy-lès-Chevreuse - 01 30 85 26 71
www.abcidia-certification.fr - 01 30 85 26 71

ENT20 V10 du 02 décembre 2021

Diagnostic de performance énergétique

Une information au service de la lutte contre l'effet de serre
(6.3.a bis) bureaux, services administratifs, enseignement

N° : 24/SS/IMMO/0097_p07 N° ADEME : 2491T0681752L Valable jusqu'au : 04/02/2034 Le cas échéant, nature de l'ERP : W: Administrations, banques, bureaux Année de construction : ... 2010	Date (visite) : 05/02/2024 Diagnostiqueur : . SOLINAS Jean-Marie Signature : 
---	--

Adresse : 8 avenue Emile Aillaud (Bâtiment A 2ème étage, Lot N° 30) 91350 GRIGNY (France)
 Bâtiment entier Partie de bâtiment (Lot N°30) S_{th} : 138 m²

Propriétaire : Nom : SCI CONDORCET - SCI SCI CONDORCET Adresse : 8 Avenue Emile Aillaud 91350 GRIGNY (France)	Gestionnaire (s'il y a lieu) : Nom : SDC LES BATISSEURS II - SDC LES BATISSEURS II Adresse : 8 av emile aillaud 91350 GRIGNY
--	---

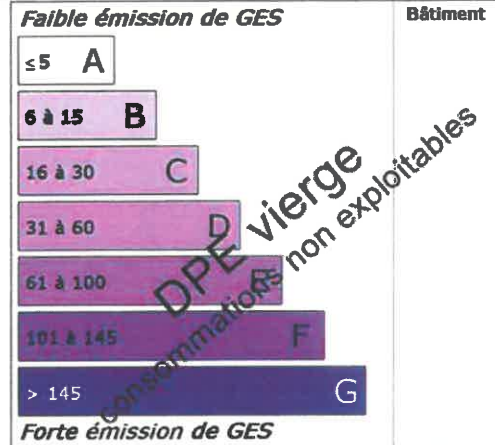
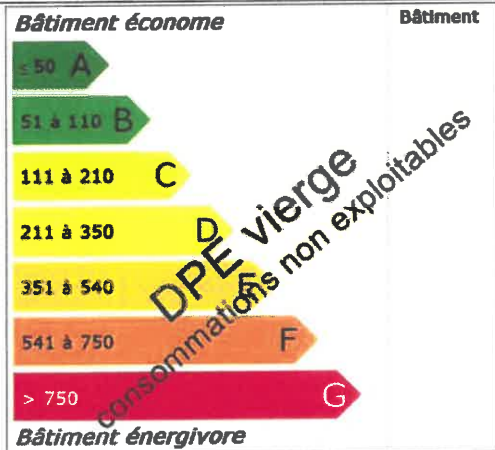
Consommations annuelles d'énergie

Le diagnostiqueur n'a pas été en mesure d'établir une estimation des consommations car les factures ne sont pas disponibles

Consommations énergétiques (en énergie primaire) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les autres usages, déduction faite de la production d'électricité à demeure	Émissions de gaz à effet de serre (GES) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement, l'éclairage et les autres usages
---	--

Consommation estimée : - kWh_{EP}/m².an

Estimation des émissions : - kg éqCO₂/m².an



Diagnostic de performance énergétique

(6.3.a bis)

Descriptif du bâtiment (ou de la partie de bâtiment) et de ses équipements

Bâtiment	Chauffage et refroidissement	Eau chaude sanitaire, ventilation, éclairage
<p>Murs : Autre matériau non répertorié avec un doublage rapporté avec isolation intérieure (réalisée entre 2006 et 2012) donnant sur l'extérieur</p> <p>Autre matériaux non répertorié Façade agrafée avec isolation intérieure (réalisée entre 2006 et 2012) donnant sur l'extérieur Mur Structure métallique avec panneau isolant de 20 cm avec un doublage BA 13 intérieur rapporté isolé donnant sur l'extérieur à l'extérieur Revêtement en Granit Black Basalt Mur en placo-plâtre isolé par l'intérieur (environ 10 cm) avec isolation intérieure donnant sur un local non chauffé non accessible Cloison de plâtre avec un doublage rapporté avec isolation intérieure donnant sur un local chauffé Mur en placo-plâtre isolé par l'intérieur (environ 10 cm) avec isolation intérieure donnant sur un local chauffé</p>	<p>Système de chauffage : PAC air/air installée entre 2008 et 2014 (système individuel)</p>	<p>Système de production d'ECS : Chauffe eau électrique instantané</p>
<p>Toiture : Plafond en bac acier donnant sur l'extérieur (combles aménagés) avec isolation intérieure (réalisée entre 2006 et 2012)</p>		<p>Système d'éclairage : Eclairage par spot basse tension poser sur faux plafond</p>
<p>Menuiseries ou parois vitrées : Porte(s) autres isolée avec double vitrage Portes-fenêtres battantes métal à rupture de ponts thermiques double vitrage avec lame d'argon 15 mm à isolation renforcée</p>	<p>Système de refroidissement : Electrique - Pompe à chaleur air/air</p>	<p>Système de ventilation : VMC SF Hygro B de 2001 à 2012</p>
<p>Plancher bas : Dalle béton non isolée donnant sur un local chauffé</p>	<p>Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint : Néant</p>	
<p>Nombre d'occupants : 8 personnes en continu, avec un flux</p>	<p>Autres équipements consommant de l'énergie : Système de climatisation, Baies de brassage informatique Eléments de bureaux tel que : ordinateurs, imprimantes, éclairage de bureaux Individuel</p>	

Énergies renouvelables

Quantité d'énergie d'origine renouvelable : 0 kWh_{EP}/m².an

Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables : Néant

Pourquoi un diagnostic

- Pour informer le futur locataire ou acheteur ;
- Pour comparer différents locaux entre eux ;
- Pour inciter à effectuer des travaux d'économie d'énergie et contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Factures et performance énergétique

La consommation est estimée sur la base de factures d'énergie et des relevés de compteurs d'énergie. La consommation ci-dessus traduit un niveau de consommation constaté. Ces niveaux de consommations peuvent varier de manière importante suivant la qualité du bâtiment, les équipements installés et le mode de gestion et d'utilisation adoptés sur la période de mesure.

Énergie finale et énergie primaire

L'énergie finale est l'énergie utilisée dans le bâtiment (gaz, électricité, fioul domestique, bois, etc.). Pour en disposer, il aura fallu les extraire, les distribuer, les stocker, les produire, et donc dépenser plus d'énergie que celle utilisée en bout de course.
L'énergie primaire est le total de toutes ces énergies consommées.

Constitution de l'étiquette énergie

La consommation d'énergie indiquée sur l'étiquette énergie est le résultat de la conversion en énergie primaire des consommations d'énergie du bien indiquée.

Énergies renouvelables

Elles figurent sur cette page de manière séparée. Seules sont estimées les quantités d'énergie renouvelable produite par les équipements installés à demeure (sur le bâtiment ou à proximité immédiate).

Commentaires:

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) a été créée en 2006 c'est un outil et moyen de mesure qui sert à renseigner sur la performance énergétique d'un bâtiment, en évaluant sa consommation d'énergie et de son impact d'émission de Gaz à Effet de Serre. Ce diagnostic met en valeur les points énergivores et les solutions qui peuvent être apportées pour l'amélioration thermique et énergétique.

Diagnostic de performance énergétique

(6.3.a bis)

Conseils pour un bon usage

La gestion des intermittences constitue un enjeu capital dans ce bâtiment : les principaux conseils portent sur la gestion des interruptions ou des ralentis des systèmes pour tous les usages (chauffage, ventilation, climatisation, éclairage ou autres).

Gestionnaire énergie

- Mettre en place une planification énergétique adaptée à l'établissement.

Chauffage

- Vérifier la programmation hebdomadaire jour/nuit et celle du week-end.
- Vérifier la température intérieure de consigne en période d'occupation et en période d'inoccupation.
- Réguler les pompes de circulation de chauffage: asservissement à la régulation du chauffage, arrêt en dehors des relances.

Ventilation

- Si le bâtiment possède une ventilation mécanique, la programmer de manière à l'arrêter ou la ralentir en période d'inoccupation.

Eau chaude sanitaire

- Arrêter les chauffe eau pendant les périodes d'inoccupation.
- Changer la robinetterie traditionnelle au profit de mitigeurs.

Confort d'été

- Installer des occultations mobiles sur les fenêtres ou les parois vitrées s'il n'en existe pas.

Éclairage

- Profiter au maximum de l'éclairage naturel. Éviter d'installer les salles de réunion en second jour ou dans des locaux sans fenêtre.
- Remplacer les lampes à incandescence par des lampes basse consommation.
- Installer des minuteurs et/ou des détecteurs de présence, notamment dans les circulations et les sanitaires.
- Optimiser le pilotage de l'éclairage avec par exemple une extinction automatique des locaux la nuit avec possibilité de relance.

Bureautique

- Opter pour la mise en veille automatique des écrans d'ordinateurs et pour le mode économie d'énergie des écrans lors d'une inactivité prolongée (extinction de l'écran et non écran de veille).
- Veiller à l'extinction totale des appareils de bureautique (imprimantes, photocopieurs) en période de non utilisation (la nuit par exemple) ; ils consomment beaucoup d'électricité en mode veille.
- Opter pour le regroupement des moyens d'impression (imprimantes centralisées par étage); les petites imprimantes individuelles sont très consommatrices.

Sensibilisation des occupants et du personnel

- Sensibiliser le personnel à la détection de fuites d'eau afin de les signaler rapidement.
- Veiller au nettoyage régulier des lampes et des luminaires, et à leur remplacement en cas de dysfonctionnement.
- Veiller à éteindre l'éclairage dans les pièces inoccupées, ainsi que le midi et le soir en quittant les locaux.
- Sensibiliser les utilisateurs de petit électroménager: extinction des appareils après usage (bouilloires, cafetières), dégivrage régulier des frigos, priorité aux appareils de classe A ou supérieure.
- En été, utiliser les occultations (stores, volets) pour limiter les apports solaires dans les bureaux ou les salles de classe.

Compléments

Il est recommandé de faire entretenir les installations afin d'avoir un rendement optimal de celles-ci par des professionnels agréés sur les différentes installations.

Diagnostic de performance énergétique

(6.3.a bis)

Recommandations d'amélioration énergétique

Sont présentées dans le tableau suivant quelques mesures visant à réduire vos consommations d'énergie du bâtiment ou de la partie du bâtiment.

Mesures d'amélioration	Commentaires
	Il n'a pas été mis en évidence d'amélioration permettant d'augmenter la performance énergétique du bien avec une rentabilité intéressante.

Commentaires

Tertiaire:

Lot N°30 inclus dans la surface du bâtiment, aucune notices constructives ni fiches techniques n'ont été données.

Références réglementaires et logiciel utilisés : Article L134-4-2 du CCH et décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011, arrêtés du 31 mars 2021, 8 octobre 2021 et du 17 juin 2021 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie et relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, décret 2020-1610, 2020-1609, décret 2006-1653, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 ; décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH et loi Grenelle 2 n°2010-786 du juillet 2010. Logiciel utilisé : LICIEL Diagnostics v4.

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par ABCIDIA CERTIFICATION - Domaine de Saint Paul - Bat: A6 - 4e étage - BAL N° 60011 - 102, route de Limours - 78470 Saint-Rémy-lès-Chevreuse (détail sur www.info-certif.fr)
Nom de l'opérateur : SOLINAS Jean-Marie, numéro de certification : 22-1853 obtenue le 23/11/2022

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour plus d'informations :

www.logement.gouv.fr, rubrique Performance énergétique

www.ademe.fr



La certification de compétence de personnes physiques
est attribuée par ABCIDIA CERTIFICATION à

SOLINAS Jean-Marie
sous le numéro **22-1853**

Cette certification concerne les spécialités de diagnostics immobiliers suivantes :

- Amiante sans mention** Prise d'effet : 14/12/2022 Validité : 13/12/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- Amiante avec mention** Prise d'effet : 14/12/2022 Validité : 13/12/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- DPE individuel** Prise d'effet : 23/11/2022 Validité : 22/11/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- DPE Tous types de bâtiments** Prise d'effet : 24/01/2023 Validité : 22/11/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- Gaz** Prise d'effet : 14/10/2022 Validité : 13/10/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- CREP** Prise d'effet : 14/10/2022 Validité : 13/10/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- Termites Métropole** Prise d'effet : 14/10/2022 Validité : 13/10/2029
Zone d'intervention : France métropolitaine
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- Electricité** Prise d'effet : 23/11/2022 Validité : 22/11/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.

22-1853 - v4 - 31/01/2023



Véronique DELMAY
Gestionnaire des certifiés



Le maintien des dates de validité mentionnées ci-dessus est conditionné à la bonne exécution des opérations de surveillance
Certification délivrée selon le dispositif particulier de certification de diagnostic immobilier PRO 06

ABCIDIA CERTIFICATION - Domaine de Saint Paul - Bar: A6 - 4^e étage - BAL N° GR011
102, route de Limous - 78470 Saint-Rémy-lès-Chevreuse - 01 30 85 25 11
www.abcidia-certification.fr

ENR20 V10 du 02 décembre 2021

Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : 24/SS/IMMO/0097_p07
Date du repérage : 05/02/2024
Heure d'arrivée : 14 h 00
Durée du repérage : 03 h 30

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 art. 54 II et V, de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996, n°2014-1545 du 20 décembre 2014 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997, en vue de reporter leur superficie dans un acte de vente à intervenir, en aucun cas elle ne préjuge du caractère de décence ou d'habilité du logement.

Extrait de l'Article 4-1 - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

Extrait Art.4-2 - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1.

Désignation du ou des bâtiments <i>Localisation du ou des bâtiments :</i> Département : Essonne Adresse : 8 avenue Emile Aillaud (Lot N° 30) Commune : 91350 GRIGNY (France) Section cadastrale AR, Parcelle(s) n° 72, AR 122 Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : Bâtiment A 2ème étage, Lot numéro Lot N° 30	Désignation du propriétaire <i>Désignation du client :</i> Nom et prénom :... SCI CONDORCET - SCI CONDORCET Adresse : 8 Avenue Emile Aillaud 91350 GRIGNY (France)
Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) Nom et prénom : CD JUSTICIA - Huissier de justice MARTINEZ Eric et LONGUEVILLE Manon Adresse : 5, Rue Jean Jaurès 91860 EPINAY SOUS SENART (France)	Repérage Périmètre de repérage : Toutes parties accessibles sans démontage ni destruction Tout les lots accessibles
Désignation de l'opérateur de diagnostic Nom et prénom : SOLINAS Jean-Marie Raison sociale et nom de l'entreprise : SMART-SUPPLY Adresse : 3, Rue Paul Vaillant-Couturier 18400 SAINT FLORENT SUR CHER Numéro SIRET : 907592653 Désignation de la compagnie d'assurance : KLARITY ASSURANCE Numéro de police et date de validité : POLICE N° CDIAGK000597 - 31/12/2024	
Superficie privative en m² du ou des lot(s) Surface loi Carrez totale : 125,26 m² (cent vingt-cinq mètres carrés vingt-six) Surface au sol totale : 125,26 m² (cent vingt-cinq mètres carrés vingt-six)	

Résultat du repérage

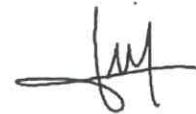
Date du repérage : **05/02/2024**
Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
Aucun documents n'a été remis par le donneur d'ordre
Liste des pièces non visitées :
Néant
Représentant du propriétaire (accompagnateur) :
Huissier de justice MARTINEZ Eric et LONGUEVILLE M
Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâtis visités	Lots	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
2ème étage A - Entrée Circulation	30	18,92	18,92	
2ème étage A - Salle de Réunion	30	18,57	18,57	
2ème étage A - Sanitaires	30	3,56	3,56	
2ème étage A - Bureau N°1	30	14,45	14,45	
2ème étage A - Bureau N°2	30	14,14	14,14	
2ème étage A - Bureau N°3	30	14,34	14,34	
2ème étage A - Bureau N°4	30	25,84	25,84	
2ème étage A - Stockage N°1	30	5,21	5,21	
2ème étage A - Stockage N°2	30	10,23	10,23	

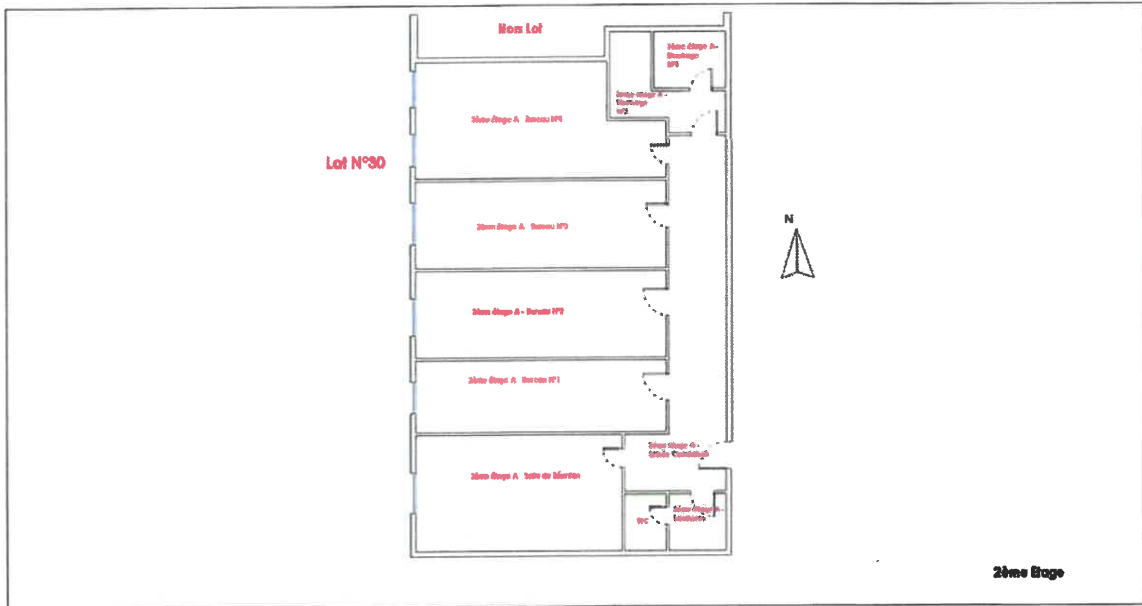
Superficie privative en m² du ou des lot(s) :
Surface loi Carrez totale : 125,26 m² (cent vingt-cinq mètres carrés vingt-six)
Surface au sol totale : 125,26 m² (cent vingt-cinq mètres carrés vingt-six)

Fait à GRIGNY, le 05/02/2024

Par : SOLINAS Jean-Marie



Aucun document n'a été mis en annexe





La certification de compétence de personnes physiques est attribuée par ABCIDIA CERTIFICATION à

SOLINAS Jean-Marie
sous le numéro 22-1853

Cette certification concerne les spécialités de diagnostics immobiliers suivantes :

- Amiante sans mention** Prise d'effet : 14/12/2022 Validité : 13/12/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- Amiante avec mention** Prise d'effet : 14/12/2022 Validité : 13/12/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- DPE Individuel** Prise d'effet : 23/11/2022 Validité : 22/11/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- DPE Tous types de bâtiments** Prise d'effet : 24/01/2023 Validité : 22/11/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- Gaz** Prise d'effet : 14/10/2022 Validité : 13/10/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- CREP** Prise d'effet : 14/10/2022 Validité : 13/10/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- Termites Métropole** Prise d'effet : 14/10/2022 Validité : 13/10/2029
Zone d'intervention : France métropolitaine
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- Electricité** Prise d'effet : 23/11/2022 Validité : 22/11/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.

22-1853 - v4 - 31/01/2023



Véronique DELMAY
Gestionnaire des certifiés



Le maintien des dates de validité mentionnées ci-dessus est conditionné à la bonne exécution des opérations de surveillance
Certification délivrée selon le dispositif particulier de certification de diagnostic immobilier PRO 06

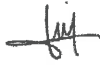
ABCIDIA CERTIFICATION - Demeure de Saint Paul - Bat. A6 - 4e étage - BAL N° 60611
102 route de Limours - 72470 Saint-Rémy-lès-Chevreuse - 01 30 85 25 71
www.abcidia-certification.fr

ENR26 V10 du 02 décembre 2021

Diagnostic de performance énergétique

Une information au service de la lutte contre l'effet de serre

(6.3.a bis) bureaux, services administratifs, enseignement

N° : 24/SS/IMMO/0097_p04	Date (visite) : 05/02/2024
N° ADEME : 2491T0679339Q	Diagnostiqueur : .SOLINAS Jean-Marie
Valable jusqu'au : 04/02/2034	Signature : 
Le cas échéant, nature de l'ERP : W: Administrations, banques, bureaux	
Année de construction : ..2010	

Adresse : 8 avenue Emile Aillaud (Batiment A 2ème étage, Lot N° 23) 91350 GRIGNY (France)

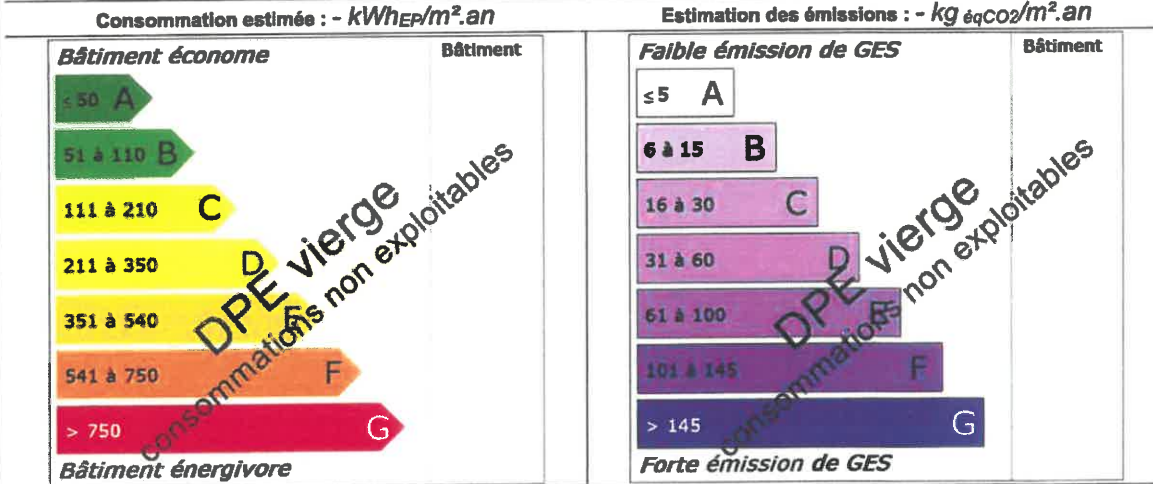
Bâtiment entier Partie de bâtiment (Lot N° 23) S_{th} : 218 m²

Propriétaire :	Gestionnaire (s'il y a lieu) :
Nom : SCI CONDORCET - M. DESTOUCHES	Nom : SDC LES BATISSEURS II - SDC LES BATISSEURS II
Adresse : 8 Avenue Emile Aillaud 91350 GRIGNY (France)	Adresse : 8 av emile aillaud 91350 GRIGNY

Consommations annuelles d'énergie

Le diagnostiqueur n'a pas été en mesure d'établir une estimation des consommations car les factures ne sont pas disponibles

Consommations énergétiques <small>(en énergie primaire)</small> pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les autres usages, déduction faite de la production d'électricité à demeure	Émissions de gaz à effet de serre <small>(GES)</small> pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement, l'éclairage et les autres usages
--	---



Diagnostic de performance énergétique

(6.3.a bis)

Descriptif du bâtiment (ou de la partie de bâtiment) et de ses équipements

Bâtiment	Chauffage et refroidissement	Eau chaude sanitaire, ventilation, éclairage
<p>Murs : Autre matériau non répertorié avec un doublage rapporté avec isolation intérieure (réalisée entre 2006 et 2012) donnant sur l'extérieur</p> <p>Autre matériaux non répertorié Façade agrafée avec isolation intérieure (réalisée entre 2006 et 2012) donnant sur l'extérieur Mur Structure métallique avec panneau isolant de 20 cm avec un doublage BA 13 intérieur rapporté isolé donnant sur l'extérieur à l'extérieur Revêtement en Granit Black Basalt Autre matériau non répertorié avec un doublage rapporté avec isolation intérieure (réalisée entre 2006 et 2012) donnant sur l'extérieur Mur Structure métallique avec panneau isolant de 20 cm avec un doublage BA 13 intérieur rapporté isolé donnant sur l'extérieur Autre matériaux non répertorié Bardage acier avec isolation intérieure (réalisée entre 2006 et 2012) donnant sur l'extérieur Mur Structure métallique avec panneau isolant de 20 cm avec un doublage BA 13 intérieur rapporté isolé donnant sur l'extérieur à l'extérieur Revêtement en bac acier</p> <p>Cloison de plâtre avec un doublage rapporté avec isolation intérieure (réalisée entre 2006 et 2012) donnant sur un local non chauffé non accessible Mur Structure métallique avec panneau isolant de 20 cm avec un doublage BA 13 intérieur rapporté isolé donnant sur l'extérieur Cloison de plâtre avec un doublage rapporté avec isolation intérieure (réalisée entre 2006 et 2012) donnant sur un local non chauffé non accessible Cloison de plâtre avec un doublage rapporté avec isolation intérieure (réalisée entre 2006 et 2012) donnant sur l'extérieur Mur Structure métallique avec panneau isolant de 20 cm avec un doublage BA 13 intérieur rapporté isolé donnant sur l'extérieur Autre matériau non répertorié avec un doublage rapporté avec isolation intérieure (réalisée entre 2006 et 2012) donnant sur l'extérieur Black Basalt: Autre matériau non répertorié avec un doublage rapporté avec isolation intérieure (réalisée entre 2006 et 2012) donnant sur l'extérieur Autre matériaux non répertorié Façade agrafée avec isolation intérieure (réalisée entre 2006 et 2012) donnant sur l'extérieur Mur Structure métallique avec panneau isolant de 20 cm avec un doublage BA 13 intérieur rapporté isolé donnant sur l'extérieur à l'extérieur Revêtement en Granit Black Basalt</p>	<p>Système de chauffage : PAC air/air installée entre 2008 et 2014 (système individuel)</p>	<p>Système de production d'ECS : Chauffe eau électrique instantané</p>
<p>Toiture : Plafond en bac acier donnant sur l'extérieur (combles aménagés) avec isolation intérieure (réalisée entre 2006 et 2012)</p>		<p>Système d'éclairage : Eclairage par spot basse tension poser sur faux plafond</p>
<p>Menuiseries ou parois vitrées : Porte(s) bois opaque pleine Fenêtres battantes métal à rupture de ponts thermiques double vitrage avec lame d'argon 15 mm à isolation renforcée Fenêtres oscillantes métal à rupture de ponts thermiques double vitrage avec lame d'argon 15 mm à isolation renforcée</p>	<p>Système de refroidissement : Electrique - Pompe à chaleur air/air</p>	<p>Système de ventilation : VMC Basse pression Hygro B</p>
<p>Plancher bas : Dalle béton non isolée donnant sur un local chauffé</p>	<p>Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint : Néant</p>	
<p>Nombre d'occupants : 10 personnes en continu, avec un flux de allant jusque 25 personnes</p>	<p>Autres équipements consommant de l'énergie : Système de climatisation, Baies de brassage informatique Eléments de bureaux tel que : ordinateurs, imprimantes, éclairage de bureaux</p>	
<p>Énergies renouvelables</p>		<p>Quantité d'énergie d'origine renouvelable : 0 kWh_{EP}/m².an</p>
<p>Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables : Néant</p>		

Pourquoi un diagnostic

- Pour informer le futur locataire ou acheteur ;
- Pour comparer différents locaux entre eux ;
- Pour inciter à effectuer des travaux d'économie d'énergie et contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Factures et performance énergétique

La consommation est estimée sur la base de factures d'énergie et des relevés de compteurs d'énergie. La consommation ci-dessus traduit un niveau de consommation constaté. Ces niveaux de consommations peuvent varier de manière importante suivant la qualité du bâtiment, les équipements installés et le mode de gestion et d'utilisation adoptés sur la période de mesure.

Énergie finale et énergie primaire

L'énergie finale est l'énergie utilisée dans le bâtiment (gaz, électricité, fioul domestique, bois, etc.). Pour en disposer, il aura fallu les extraire, les distribuer, les stocker, les produire, et donc dépenser plus d'énergie que celle utilisée en bout de course.
L'énergie primaire est le total de toutes ces énergies consommées.

Constitution de l'étiquette énergie

La consommation d'énergie indiquée sur l'étiquette énergie est le résultat de la conversion en énergie primaire des consommations d'énergie du bien indiquée.

Énergies renouvelables

Elles figurent sur cette page de manière séparée. Seules sont estimées les quantités d'énergie renouvelable produite par les équipements installés à demeure (sur le bâtiment ou à proximité immédiate).

Commentaires:

Néant

Diagnostic de performance énergétique

(6.3.a bis)

Conseils pour un bon usage

La gestion des intermittences constitue un enjeu capital dans ce bâtiment : les principaux conseils portent sur la gestion des interruptions ou des ralentis des systèmes pour tous les usages (chauffage, ventilation, climatisation, éclairage ou autres).

Gestionnaire énergie

- Mettre en place une planification énergétique adaptée à l'établissement.

Chauffage

- Vérifier la programmation hebdomadaire jour/nuit et celle du week-end.
- Vérifier la température intérieure de consigne en période d'occupation et en période d'inoccupation.
- Réguler les pompes de circulation de chauffage: asservissement à la régulation du chauffage, arrêt en dehors des relances.

Ventilation

- Si le bâtiment possède une ventilation mécanique, la programmer de manière à l'arrêter ou la ralentir en période d'inoccupation.

Eau chaude sanitaire

- Arrêter les chauffe eau pendant les périodes d'inoccupation.
- Changer la robinetterie traditionnelle au profit de mitigeurs.

Confort d'été

- Installer des occultations mobiles sur les fenêtres ou les parois vitrées s'il n'en existe pas.

Éclairage

- Profiter au maximum de l'éclairage naturel. Éviter d'installer les salles de réunion en second jour ou dans des locaux sans fenêtre.
- Remplacer les lampes à incandescence par des lampes basse consommation.
- Installer des minuteurs et/ou des détecteurs de présence, notamment dans les circulations et les sanitaires.
- Optimiser le pilotage de l'éclairage avec par exemple une extinction automatique des locaux la nuit avec possibilité de relance.

Bureautique

- Opter pour la mise en veille automatique des écrans d'ordinateurs et pour le mode économie d'énergie des écrans lors d'une inactivité prolongée (extinction de l'écran et non écran de veille).
- Veiller à l'extinction totale des appareils de bureautique (Imprimantes, photocopieurs) en période de non utilisation (la nuit par exemple) ; ils consomment beaucoup d'électricité en mode veille.
- Opter pour le regroupement des moyens d'impression (imprimantes centralisées par étage); les petites imprimantes individuelles sont très consommatrices.

Sensibilisation des occupants et du personnel

- Sensibiliser le personnel à la détection de fuites d'eau afin de les signaler rapidement.
- Veiller au nettoyage régulier des lampes et des luminaires, et à leur remplacement en cas de dysfonctionnement.
- Veiller à éteindre l'éclairage dans les pièces inoccupées, ainsi que le midi et le soir en quittant les locaux.
- Sensibiliser les utilisateurs de petit électroménager: extinction des appareils après usage (bouilloires, cafetières), dégivrage régulier des frigos, priorité aux appareils de classe A ou supérieure.
- En été, utiliser les occultations (stores, volets) pour limiter les apports solaires dans les bureaux ou les salles de classe.

Compléments

Néant

Diagnostic de performance énergétique

(6.3.a bis)

Recommandations d'amélioration énergétique

Sont présentées dans le tableau suivant quelques mesures visant à réduire vos consommations d'énergie du bâtiment ou de la partie du bâtiment.

Mesures d'amélioration	Commentaires
------------------------	--------------

	Il n'a pas été mis en évidence d'amélioration permettant d'augmenter la performance énergétique du bien avec une rentabilité intéressante.
--	--

Commentaires

Tertiaire:

Lot N°23 inclut dans la surface du bâtiment, aucune notice constructive ni fiches techniques n'a été donnée.

Ce plateau de bureau est divisé en plusieurs lots entre le lot 20/ 21/22/23 notamment: une partie de la rotonde, la circulation allant vers celle-ci une partie des bureaux situés au Nord et un bureau situé au sud.

les sanitaires communs (nord et sud) font tous partie de lot N° 23.

l'accès à l'escalier ou issue de secours fait partie aussi du lot N°23

Références réglementaires et logiciel utilisés : Article L134-4-2 du CCH et décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011, arrêtés du 31 mars 2021, 8 octobre 2021 et du 17 juin 2021 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie et relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, décret 2020-1610, 2020-1609, décret 2006-1653, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 ; décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH et loi grenelle 2 n°2010-786 du juillet 2010. Logiciel utilisé : LICIEL Diagnostics v4.

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par ABCIDIA CERTIFICATION - Domaine de Saint Paul - Bat: A6 - 4^e étage - BAL N° 60011 - 102, route de Limours - 78470 Saint-Rémy-lès-Chevreuse (détail sur www.info-certif.fr)
Nom de l'opérateur : SOLINAS Jean-Marie, numéro de certification : 22-1853 obtenue le 23/11/2022

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour plus d'informations :

www.logement.gouv.fr, rubrique Performance énergétique
www.ademe.fr



La certification de compétence de personnes physiques
est attribuée par ABCIDIA CERTIFICATION à

SOLINAS Jean-Marie
sous le numéro **22-1853**

Cette certification concerne les spécialités de diagnostics immobiliers suivantes :

- | | | | |
|-------------------------------------|---|----------------------------|-----------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Amiante sans mention | Prise d'effet : 14/12/2022 | Validité : 13/12/2029 |
| | <small>Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.</small> | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Amiante avec mention | Prise d'effet : 14/12/2022 | Validité : 13/12/2029 |
| | <small>Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.</small> | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | DPE individuel | Prise d'effet : 23/11/2022 | Validité : 22/11/2029 |
| | <small>Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.</small> | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | DPE (tous types de bâtiments) | Prise d'effet : 24/01/2023 | Validité : 22/11/2029 |
| | <small>Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.</small> | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Gaz | Prise d'effet : 14/10/2022 | Validité : 13/10/2029 |
| | <small>Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.</small> | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | CREP | Prise d'effet : 14/10/2022 | Validité : 13/10/2029 |
| | <small>Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.</small> | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Termites
Métropole | Prise d'effet : 14/10/2022 | Validité : 13/10/2029 |
| | <small>Zone d'intervention : France métropolitaine</small> | | |
| | <small>Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.</small> | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Electricité | Prise d'effet : 23/11/2022 | Validité : 22/11/2029 |
| | <small>Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.</small> | | |

22-1853 - v4 - 31/01/2023



Véronique DELMAY
Gestionnaire des certifiés



Le maintien des dates de validité mentionnées ci-dessus est conditionné à la bonne exécution des opérations de surveillance
Certification délivrée selon le dispositif particulier de certification de diagnostic immobilier PRO 06

ABCIDIA CERTIFICATION - Domaine de Saint Paul - Bat: A6 - 4e étage - BAL N° 60011
102 route de Limous - 28470 Saint-Rémy-lès-Chevreuse - 01 30 85 25 71
www.abcidia-certification.fr

ENR20 V10 du 02 décembre 2021

Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : 24/SS/IMMO/0097_p04
Date du repérage : 08/02/2024
Heure d'arrivée : 14 h 00
Durée du repérage : 04 h 30

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 art. 54 II et V, de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996, n°2014-1545 du 20 décembre 2014 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997, en vue de reporter leur superficie dans un acte de vente à intervenir, en aucun cas elle ne préjuge du caractère de décence ou d'habitabilité du logement.

Extrait de l'Article 4-1 - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

Extrait Art.4-2 - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1.

Désignation du ou des bâtiments <i>Localisation du ou des bâtiments :</i> Département : Essonne Adresse : 8 avenue Emile Aillaud (Lot N° 23) Commune : 91350 GRIGNY (France) Section cadastrale AR, Parcelle(s) n° 72, AR 122 Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : Bâtiment A 2ème étage, Lot numéro Lot N° 23	Désignation du propriétaire <i>Désignation du client :</i> Nom et prénom :.. SCI CONDORCET - Adresse : 8 Avenue Emile Aillaud 91350 GRIGNY (France)
Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) Nom et prénom : CD JUSTICIA - Huissier de justice MARTINEZ Eric et LONGUEVILLE Manon Adresse : 5, Rue Jean Jaurès 91860 EPINAY SOUS SENART (France)	Repérage Périmètre de repérage : Toutes parties accessibles sans démontage ni destruction Tout les lots accessibles
Désignation de l'opérateur de diagnostic Nom et prénom :..... SOLINAS Jean-Marie Raison sociale et nom de l'entreprise :..... SMART-SUPPLY Adresse :..... 3, Rue Paul Vaillant-Couturier 18400 SAINT FLORENT SUR CHER Numéro SIRET :..... 907592653 Désignation de la compagnie d'assurance :.... KLARITY ASSURANCE Numéro de police et date de validité : POLICE N° CDIAGK000597 - 31/12/2024	
Superficie privative en m² du ou des lot(s) Surface loi Carrez totale : 198,41 m² (cent quatre-vingt-dix-huit mètres carrés quarante et un) Surface au sol totale : 198,41 m² (cent quatre-vingt-dix-huit mètres carrés quarante et un)	

Résultat du repérage

Date du repérage : **05/02/2024**
Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
Aucun documents n'a été remis par le donneur d'ordre
Liste des pièces non visitées :
Néant
Représentant du propriétaire (accompagnateur) :
Huissier de justice MARTINEZ Eric et LONGUEVILLE M
Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâtis visités	Lots	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
A lot 23 - Rotonde	23	6,84	6,84	
A lot 23 - Circulation Après Rotonde	23	13,68	13,68	
A lot 23 - Bureau 3 lot 22 partie lot 23	23	3,46	3,46	
A lot 23 - Bureau Secrétariat	23	28,02	28,02	
A lot 23 - Bureau Architecte	23	65,9	65,9	
A lot 23 - Stockage	23	6,34	6,34	
A lot 23 - Plateau bureaux Nord	23	60,59	60,59	
A lot 23 - Sanitaire Nord	23	6,79	6,79	
A lot 23 - Sanitaire Sud	23	6,79	6,79	

Superficie privative en m² du ou des lot(s) :

Surface loi Carrez totale : 198,41 m² (cent quatre-vingt-dix-huit mètres carrés quarante et un)
Surface au sol totale : 198,41 m² (cent quatre-vingt-dix-huit mètres carrés quarante et un)

Fait à **GRIGNY**, le **05/02/2024**

Par : **SOLINAS Jean-Marie**



Aucun document n'a été mis en annexe



La certification de compétence de personnes physiques est attribuée par ABCIDIA CERTIFICATION à

SOLINAS Jean-Marie
sous le numéro 22-1853

Cette certification concerne les spécialités de diagnostics immobiliers suivantes :

- Amiante sans mention** Prise d'effet : 14/12/2022 Validité : 13/12/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- Amiante avec mention** Prise d'effet : 14/12/2022 Validité : 13/12/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- DPE individuel** Prise d'effet : 23/11/2022 Validité : 22/11/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- DPE Tous types de bâtiments** Prise d'effet : 24/01/2023 Validité : 22/11/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- Gaz** Prise d'effet : 14/10/2022 Validité : 13/10/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- CREP** Prise d'effet : 14/10/2022 Validité : 13/10/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- Termites Métropole** Prise d'effet : 14/10/2022 Validité : 13/10/2029
Zone d'intervention : France métropolitaine
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- Electricité** Prise d'effet : 23/11/2022 Validité : 22/11/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.

22-1853 - v4 - 31/01/2023



Véronique DELMAY
Gestionnaire des certifiés



Le maintien des dates de validité mentionnées ci-dessus est conditionné à la bonne exécution des opérations de surveillance
Certification délivrée selon le dispositif particulier de certification de diagnostic immobilier PRO 06

ABCIDIA CERTIFICATION - Domaine de Sair : Paul - Ba : A6 - 4e étage - BAL N° 60011

102 route de Limous - 78470 Saint-Rémy-lès-Chevreuse - 01 30 85 25 71

www.abcidia-certification.fr - 55

EN 026 V10 du 02 décembre 2021

Diagnostic de performance énergétique

Une information au service de la lutte contre l'effet de serre
(6.3.a bis) bureaux, services administratifs, enseignement

N° : 24/SS/IMMO/0097_p01
 N° ADEME : 2491T0679250F
 Valable jusqu'au : 04/02/2034
 Le cas échéant, nature de l'ERP : W: Administrations, banques, bureaux
 Année de construction : ... 2010

Date (visite) : 05/02/2024
 Diagnostiqueur : . SOLINAS Jean-Marie
 Signature :



Adresse : 8 avenue Emile Aillaud (Bâtiment A 2ème étage, Lot N° 20) 91350 GRIGNY (France)

Bâtiment entier Partie de bâtiment (Lot N°20) S_h : 141 m²

Propriétaire :

Nom : SCI CONDORCET - SCI SCI
 CONDORCET

Adresse : 8 Avenue Emile Aillaud
 91350 GRIGNY (France)

Gestionnaire (s'il y a lieu) :

Nom : SDC LES BATISSEURS II - SDC LES
 BATISSEURS II

Adresse : 8 av emile aillaud
 91350 GRIGNY

Consommations annuelles d'énergie

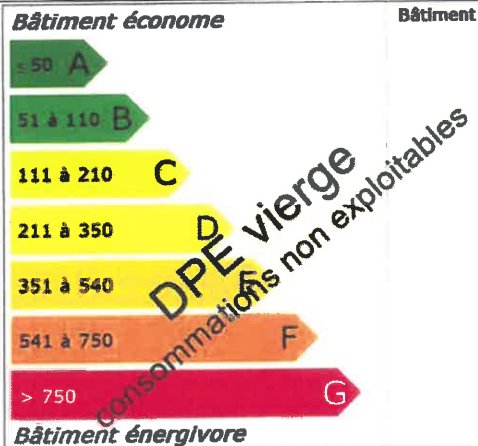
Le diagnostiqueur n'a pas été en mesure d'établir une estimation des consommations car les factures ne sont pas disponibles

Consommations énergétiques

(en énergie primaire)

pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les autres usages, déduction faite de la production d'électricité à demeure

Consommation estimée : - kWh_{EP}/m².an

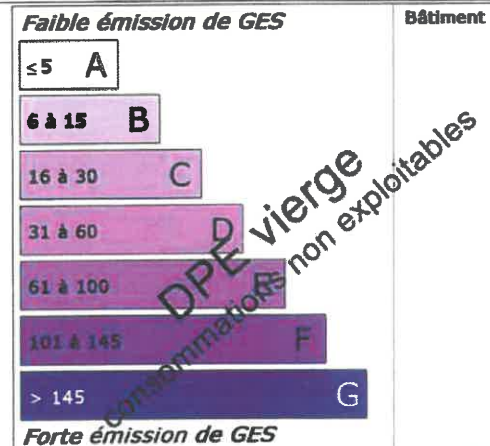


Émissions de gaz à effet de serre

(GES)

pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement, l'éclairage et les autres usages

Estimation des émissions : - kg_{éq}CO₂/m².an



Diagnostic de performance énergétique

(6.3.a bis)

Descriptif du bâtiment (ou de la partie de bâtiment) et de ses équipements

Bâtiment	Chauffage et refroidissement	Eau chaude sanitaire, ventilation, éclairage
<p>Murs : Autre matériaux non répertorié avec isolation intérieure (réalisée entre 2006 et 2012) donnant sur l'extérieur Mur Structure métallique avec panneau isolant de 20 cm avec un doublage BA 13 intérieur rapporté isolé donnant sur l'extérieur à l'extérieur Façade en Granit agrafé Black Basalt Autre matériau non répertorié avec un doublage rapporté avec isolation intérieure (réalisée entre 2006 et 2012) donnant sur l'extérieur Black Basalt: Autre matériau non répertorié avec un doublage rapporté avec isolation intérieure (réalisée entre 2006 et 2012) donnant sur l'extérieur BB Autre matériaux non répertorié Façade agrafée en granit black Basalt avec isolation intérieure (réalisée entre 2006 et 2012) donnant sur l'extérieur Mur structure métallique avec panneaux isolant de 20cm avec un doublage BA 13 Intérieur rapporté Cloison de plâtre avec un doublage rapporté avec isolation intérieure donnant sur un local chauffé</p> <p>Toiture : Plafond en bac acier donnant sur l'extérieur (terrasse) avec isolation intérieure (réalisée entre 2006 et 2012)</p> <p>Menuiseries ou parois vitrées : Porte(s) autres isolée avec double vitrage Portes-fenêtres battantes métal à rupture de ponts thermiques double vitrage avec lame d'argon 16 mm à isolation renforcée Fenêtres fixes métal à rupture de ponts thermiques double vitrage avec lame d'argon 16 mm à isolation renforcée Fenêtres coulissantes métal à rupture de ponts thermiques double vitrage avec lame d'argon 16 mm à isolation renforcée</p> <p>Plancher bas : Dalle béton non isolée donnant sur un local chauffé</p> <p>Nombre d'occupants : 5 personnes en continu, avec un flux de allant jusque 15 personnes (en salle de réunion)</p>	<p>Système de chauffage : PAC air/air installée entre 2008 et 2014 (système individuel)</p> <p>Système de refroidissement : Electrique - Pompe à chaleur air/air</p> <p>Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint : Néant</p> <p>Autres équipements consommant de l'énergie : Système de climatisation, Baies de brassage informatique Eléments de bureaux tel que : ordinateurs, Imprimantes, éclairage de bureaux individuel</p>	<p>Système de production d'ECS : Chauffe eau électrique instantané</p> <p>Système d'éclairage : Eclairage par spot basse tension poser sur faux plafond</p> <p>Système de ventilation : VMC Basse pression Hygro B</p>

Énergies renouvelables

Quantité d'énergie d'origine renouvelable : 0 kWh_{EP}/m².an

Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables : Néant

Pourquoi un diagnostic

- Pour informer le futur locataire ou acheteur ;
- Pour comparer différents locaux entre eux ;
- Pour inciter à effectuer des travaux d'économie d'énergie et contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Constitution de l'étiquette énergie

La consommation d'énergie indiquée sur l'étiquette énergie est le résultat de la conversion en énergie primaire des consommations d'énergie du bien indiquée.

Factures et performance énergétique

La consommation est estimée sur la base de factures d'énergie et des relevés de compteurs d'énergie. La consommation ci-dessus traduit un niveau de consommation constaté. Ces niveaux de consommations peuvent varier de manière importante suivant la qualité du bâtiment, les équipements installés et le mode de gestion et d'utilisation adoptés sur la période de mesure.

Énergies renouvelables

Elles figurent sur cette page de manière séparée. Seules sont estimées les quantités d'énergie renouvelable produite par les équipements installés à demeure (sur le bâtiment ou à proximité immédiate).

Commentaires

Néant

Énergie finale et énergie primaire

L'énergie finale est l'énergie utilisée dans le bâtiment (gaz, électricité, fioul domestique, bois, etc.). Pour en disposer, il aura fallu les extraire, les distribuer, les stocker, les produire, et donc dépenser plus d'énergie que celle utilisée en bout de course.
L'énergie primaire est le total de toutes ces énergies consommées.

Diagnostic de performance énergétique

(6.3.a bis)

Conseils pour un bon usage

La gestion des intermittences constitue un enjeu capital dans ce bâtiment : les principaux conseils portent sur la gestion des interruptions ou des ralentis des systèmes pour tous les usages (chauffage, ventilation, climatisation, éclairage ou autres).

Gestionnaire énergie

- Mettre en place une planification énergétique adaptée à l'établissement.

Chauffage

- Vérifier la programmation hebdomadaire jour/nuît et celle du week-end.
- Vérifier la température intérieure de consigne en période d'occupation et en période d'inoccupation.
- Réguler les pompes de circulation de chauffage: asservissement à la régulation du chauffage, arrêt en dehors des relances.

Ventilation

- Si le bâtiment possède une ventilation mécanique, la programmer de manière à l'arrêter ou la ralentir en période d'inoccupation.

Eau chaude sanitaire

- Arrêter les chauffe eau pendant les périodes d'inoccupation.
- Changer la robinetterie traditionnelle au profit de mitigeurs.

Confort d'été

- Installer des occultations mobiles sur les fenêtres ou les parois vitrées s'il n'en existe pas.

Éclairage

- Profiter au maximum de l'éclairage naturel. Éviter d'installer les salles de réunion en second jour ou dans des locaux sans fenêtre.
- Remplacer les lampes à incandescence par des lampes basse consommation.
- Installer des minuteurs et/ou des détecteurs de présence, notamment dans les circulations et les sanitaires.
- Optimiser le pilotage de l'éclairage avec par exemple une extinction automatique des locaux la nuit avec possibilité de relance.

Bureautique

- Opter pour la mise en veille automatique des écrans d'ordinateurs et pour le mode économie d'énergie des écrans lors d'une inactivité prolongée (extinction de l'écran et non écran de veille).
- Veiller à l'extinction totale des appareils de bureautique (imprimantes, photocopieurs) en période de non utilisation (la nuit par exemple) ; ils consomment beaucoup d'électricité en mode veille.
- Opter pour le regroupement des moyens d'impression (imprimantes centralisées par étage); les petites imprimantes individuelles sont très consommatrices.

Sensibilisation des occupants et du personnel

- Sensibiliser le personnel à la détection de fuites d'eau afin de les signaler rapidement.
- Veiller au nettoyage régulier des lampes et des luminaires, et à leur remplacement en cas de dysfonctionnement.
- Veiller à éteindre l'éclairage dans les pièces inoccupées, ainsi que le midi et le soir en quittant les locaux.
- Sensibiliser les utilisateurs de petit électroménager: extinction des appareils après usage (bouilloires, cafetières), dégivrage régulier des frigos, priorité aux appareils de classe A ou supérieure.
- En été, utiliser les occultations (stores, volets) pour limiter les apports solaires dans les bureaux ou les salles de classe.

Compléments

Néant

Diagnostic de performance énergétique

(6.3.a bis)

Recommandations d'amélioration énergétique

Sont présentées dans le tableau suivant quelques mesures visant à réduire vos consommations d'énergie du bâtiment ou de la partie du bâtiment.

Mesures d'amélioration	Commentaires
	Il n'a pas été mis en évidence d'amélioration permettant d'augmenter la performance énergétique du bien avec une rentabilité intéressante.

Commentaires

Néant

Références réglementaires et logiciel utilisés : Article L134-4-2 du CCH et décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011, arrêtés du 31 mars 2021, 8 octobre 2021 et du 17 juin 2021 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie et relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, décret 2020-1610, 2020-1609, décret 2006-1653, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 ; décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH et loi grenelle 2 n°2010-786 du juillet 2010. Logiciel utilisé : LICIEL Diagnostics v4.

Nota : *Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par ABCIDIA CERTIFICATION - Domaine de Saint Paul - Bat: A6 - 4e étage - BAL N° 60011 - 102, route de Limours - 78470 Saint-Rémy-lès-Chevreuse (détail sur www.info-certif.fr)
Norm de l'opérateur : SOLINAS Jean-Marie, numéro de certification : 22-1853 obtenue le 23/11/2022*

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour plus d'informations :

www.logement.gouv.fr, rubrique Performance énergétique
www.ademe.fr

La certification de compétence de personnes physiques
est attribuée par ABCIDIA CERTIFICATION à

SOLINAS Jean-Marie
sous le numéro 22-1853

Cette certification concerne les spécialités de diagnostics immobiliers suivantes :

- Amiante** sans mention Prise d'effet : 14/12/2022 Validité : 13/12/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- Amiante** avec mention Prise d'effet : 14/12/2022 Validité : 13/12/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- DPE** individuel Prise d'effet : 23/11/2022 Validité : 22/11/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- DPE** Tous types de bâtiments Prise d'effet : 24/01/2023 Validité : 22/11/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- Gaz** Prise d'effet : 14/10/2022 Validité : 13/10/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- CREP** Prise d'effet : 14/10/2022 Validité : 13/10/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- Termites Métropole** Prise d'effet : 14/10/2022 Validité : 13/10/2029
Zone d'intervention : France métropolitaine
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- Electricité** Prise d'effet : 23/11/2022 Validité : 22/11/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.

22-1853 - v4 - 31/01/2023



Le maintien des dates de validité mentionnées ci-dessus est conditionné à la bonne exécution des opérations de surveillance
Certification délivrée selon le dispositif particulier de certification de diagnostic immobilier PRO 06

ABCIDIA CERTIFICATION - Domaine de Saint Paul - Bat: A6 - 4e étage - BAL N° 60011
102, route de Limours - 78470 Saint-Némy-lès-Chevrières - 01 30 85 25 71
www.abcidia-certification.fr

ENR20 V10 du 02 décembre 2021

Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : 24/SS/IMMO/0097_p01
Date du repérage : 06/02/2024
Heure d'arrivée : 13 h 30
Durée du repérage : 03 h 00

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 art. 54 II et V, de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996, n°2014-1545 du 20 décembre 2014 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997, en vue de reporter leur superficie dans un acte de vente à intervenir, en aucun cas elle ne préjuge du caractère de décence ou d'habitabilité du logement.

Extrait de l'Article 4-1 - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

Extrait Art.4-2 - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1.

Désignation du ou des bâtiments <i>Localisation du ou des bâtiments :</i> Département : Essonne Adresse : 8 avenue Emile Aillaud (Lot N° 20) Commune : 91350 GRIGNY (France) Section cadastrale AR, Parcelle(s) n° 72, AR 122 Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : Bâtiment A 2ème étage, Lot numéro Lot N° 20	Désignation du propriétaire <i>Désignation du client :</i> Nom et prénom : .. SCI CONDORCET - SCI CONDORCET Adresse : 8 Avenue Emile Aillaud 91350 GRIGNY (France)
Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) Nom et prénom : CD JUSTICIA - Huissier de justice MARTINEZ Éric et LONGUEVILLE Manon Adresse : 5, Rue Jean Jaurès 91860 EPINAY SOUS SENART (France)	Repérage Périmètre de repérage : Toutes parties accessibles sans démontage ni destruction Tout les lots accessibles
Désignation de l'opérateur de diagnostic Nom et prénom : SOLINAS Jean-Marie Raison sociale et nom de l'entreprise : SMART-SUPPLY Adresse : 3, Rue Paul Vaillant-Couturier 18400 SAINT FLORENT SUR CHER Numéro SIRET : 907592653 Désignation de la compagnie d'assurance : KLARITY ASSURANCE Numéro de police et date de validité : POLICE N° CDIAGK000597 - 31/12/2024	
Superficie privative en m² du ou des lot(s) Surface loi Carrez totale : 127,87 m² (cent vingt-sept mètres carrés quatre-vingt-sept) Surface au sol totale : 127,87 m² (cent vingt-sept mètres carrés quatre-vingt-sept)	

Résultat du repérage

Date du repérage : **05/02/2024**
Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
Néant
Liste des pièces non visitées :
Néant
Représentant du propriétaire (accompagnateur) :
Huissier de justice MARTINEZ Eric et LONGUEVILLE M
Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâtis visités	Lots	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
2ème étage A - Salle de réunion	20	32,34	32,34	
2ème étage A - Bureau N°1	20	19,19	19,19	
2ème étage A - Bureau N°2	20	15,03	15,03	
2ème étage A - Tisanerie	20	4,77	4,77	
2ème étage A - Circulation vers bureau 1 et 2 avec espace détente	20	35,41	35,41	
2ème étage A - Entrée Accueil et secrétariat	20	21,13	21,13	

Superficie privative en m² du ou des lot(s) :

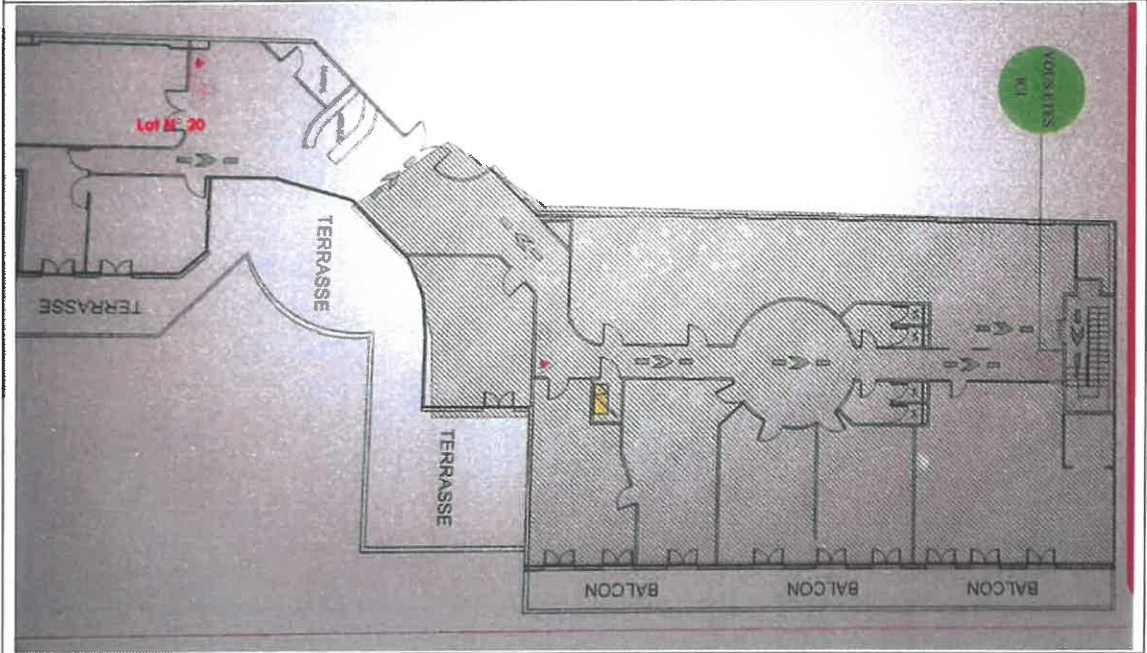
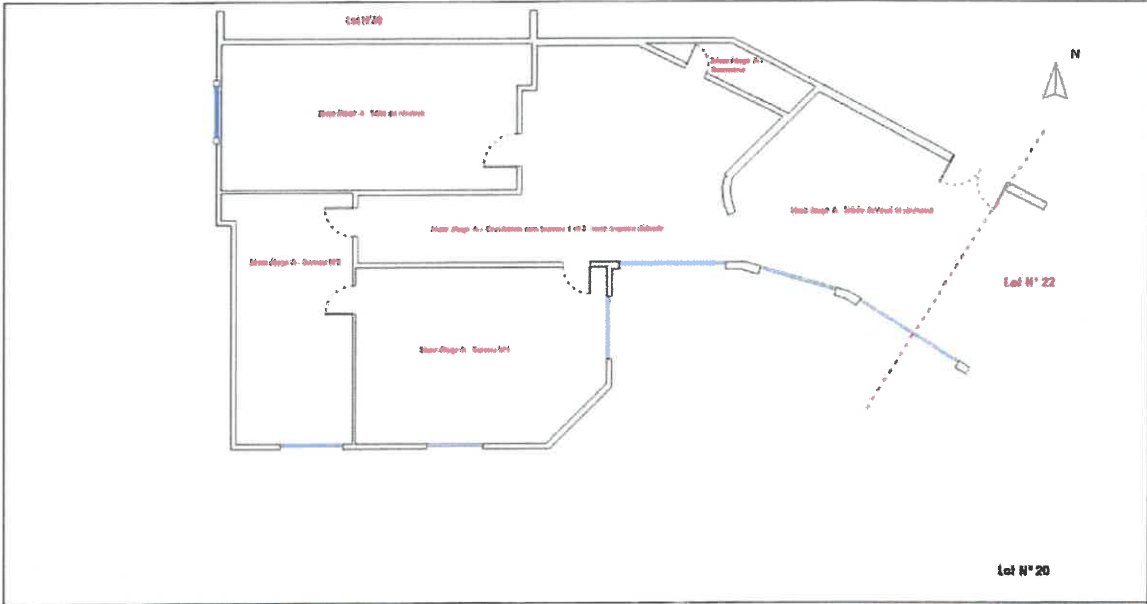
Surface loi Carrez totale : 127,87 m² (cent vingt-sept mètres carrés quatre-vingt-sept)
Surface au sol totale : 127,87 m² (cent vingt-sept mètres carrés quatre-vingt-sept)

Fait à **GRIGNY**, le **05/02/2024**

Par : **SOLINAS Jean-Marie**



Aucun document n'a été mis en annexe





La certification de compétence de personnes physiques est attribuée par ABCIDIA CERTIFICATION à

SOLINAS Jean-Marie
sous le numéro 22-1853

Cette certification concerne les spécialités de diagnostics immobiliers suivantes :

- Amiante sans mention** Prise d'effet : 14/12/2022 Validité : 13/12/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- Amiante avec mention** Prise d'effet : 14/12/2022 Validité : 13/12/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- DPE individuel** Prise d'effet : 23/11/2022 Validité : 22/11/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- DPE Tous types de bâtiments** Prise d'effet : 24/01/2023 Validité : 22/11/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- Gaz** Prise d'effet : 14/10/2022 Validité : 13/10/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- CREP** Prise d'effet : 14/10/2022 Validité : 13/10/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- Termites Métropole** Prise d'effet : 14/10/2022 Validité : 13/10/2029
Zone d'intervention : France métropolitaine
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- Electricité** Prise d'effet : 23/11/2022 Validité : 22/11/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.

22-1853 - v4 - 31/01/2023



Véronique DELMAY
Gestionnaire des certifiés



Le maintien des dates de validité mentionnées ci-dessus est conditionné à la bonne exécution des opérations de surveillance
Certification délivrée selon le dispositif particulier de certification de diagnostic immobilier PRO 06

ABCIDIA CERTIFICATION - Conaire de Saint Paul - Bat. A6 - 4e étage - BAL N° 60011
102, route de Limours - 72470 Saint-Rémy-lès-Chevreuse - 01 30 85 25 71
www.abcidia-certification.fr

ENR20 V10 du 02 décembre 2021

**RENSEIGNEMENTS
D'URBANISMES
Lots 1 – 2 & Suivants**



MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

Liberté
Égalité
Fraternité



Ce QR Code peut servir à vérifier l'authenticité des données contenues dans ce document.

ÉTAT DES RISQUES POUR L'INFORMATION DES ACQUÉREURS ET DES LOCATAIRES

Établi le 12 février 2024

La loi du 30 juillet 2003 a institué une obligation d'information des acquéreurs et locataires (IAL) : le propriétaire d'un bien immobilier (bâti ou non bâti) est tenu d'informer l'acquéreur ou le locataire du bien sur certains risques majeurs auquel ce bien est exposé, au moyen d'un état des risques, ceci afin de bien les informer et de faciliter la mise en œuvre des mesures de protection éventuelles .

L'état des risques est obligatoire à la première visite.

Attention! Le non respect de ces obligations peut entraîner une annulation du contrat ou une réfaction du prix.

Ce document est un état des risques pré-rempli mis à disposition par l'État depuis www.georisques.gouv.fr. Il répond au modèle arrêté par le ministre chargé de la prévention des risques prévu par l'article R. 125-26 du code de l'environnement.

Il appartient au propriétaire du bien de vérifier l'exactitude de ces informations autant que de besoin et, le cas échéant, de les compléter à partir de celles disponibles sur le site internet de la préfecture ou de celles dont ils disposent, notamment les sinistres que le bien a subis.

En complément, il aborde en annexe d'autres risques référencés auxquels la parcelle est exposée.

Cet état des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locataires (ERRIAL) est établi pour les parcelles mentionnées ci-dessous.

PARCELLE(S)

91350 GRIGNY

Code parcelle :
000-AN-168, 000-AN-163, 000-AN-167



Parcelle(s) : 000-AN-168, 000-AN-163, 000-AN-167, 91350 GRIGNY

1 / 7 pages

RAPPEL

Plans de prévention des risques

Votre immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques. Il peut être concerné par l'obligation de réaliser certains travaux. Pour le savoir vous devez consulter le PPR auprès de votre commune ou sur le site de votre préfecture.

Recommandation

Pour faire face à un risque, il faut se préparer et connaître les bons réflexes.

Consulter le dossier d'information communal sur les risques (DICRIM) sur le site internet de votre mairie et les bons conseils sur georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protger

INFORMATIONS À PRÉCISER PAR LE VENDEUR / BAILLEUR

INFORMATION RELATIVE AUX SINISTRES INDEMNISÉS PAR L'ASSURANCE À LA SUITE D'UNE CATASTROPHE NATURELLE, MINIÈRE OU TECHNOLOGIQUE

Le bien a-t-il fait l'objet d'indemnisation par une assurance suite à des dégâts liés à une catastrophe ? Oui Non

Vous trouverez la liste des arrêtés de catastrophes naturelles pris sur la commune en annexe 2 ci-après (s'il y en a eu).

Les parties signataires à l'acte certifient avoir pris connaissance des informations restituées dans ce document et certifient avoir été en mesure de les corriger et le cas échéant de les compléter à partir des informations disponibles sur le site internet de la Préfecture ou d'informations concernant le bien, notamment les sinistres que le bien a subis.

Le propriétaire doit joindre les extraits de la carte réglementaire et du règlement du PPR qui concernent la parcelle.

SIGNATURES

Vendeur / Bailleur

Date et lieu

Acheteur / Locataire

ANNEXE 1 : A L'ADRESSE SAISIE, LES RISQUES SUIVANTS EXISTENT MAIS NE FONT PAS L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL

INONDATION



Le Plan de prévention des risques naturels (PPR) de type Inondation nommé PPRi Seine a été approuvé sur le territoire de votre commune, mais n'affecte pas votre bien.

Date de prescription : 13/05/1996

Date d'approbation : 19/10/2003

Un PPR approuvé est un PPR définitivement adopté. Un PPR anticipé est un PPR non encore approuvé mais dont les règles sont déjà à appliquer, par anticipation.

Le PPR couvre les aléas suivants :

Inondation

Par une crue à débordement lent de cours d'eau

Le plan de prévention des risques est un document réalisé par l'Etat qui interdit de construire dans les zones les plus exposées et encadre les constructions dans les autres zones exposées.



RISQUE INDUSTRIEL



Le Plan de prévention des risques technologiques (PPR) de type Risque industriel nommé PPRT CIM et ANTARGAZ a été approuvé sur le territoire de votre commune, mais n'affecte pas votre bien.

Date d'approbation : 04/04/2018

Un PPR approuvé est un PPR définitivement adopté.

Le PPR couvre les aléas suivants :

Effet thermique

Effet de surpression

Le plan de prévention des risques technologiques est un document réalisé par l'État qui a pour objectif de résoudre les situations difficiles en matière d'urbanisme héritées du passé et de mieux encadrer l'urbanisation future autour du site.



ARGILE : 2/3



-  1 : Exposition faible
-  2 : Exposition moyenne
-  3 : Exposition forte

Les sols argileux évoluent en fonction de leur teneur en eau. De fortes variations d'eau (sécheresse ou d'apport massif d'eau) peuvent donc fragiliser progressivement les constructions (notamment les maisons individuelles aux fondations superficielles) suite à des gonflements et des tassements du sol, et entraîner des dégâts pouvant être importants. Le zonage argile identifie les zones exposées à ce phénomène de retrait-gonflement selon leur degré d'exposition.

Exposition moyenne : La probabilité de survenue d'un sinistre est moyenne, l'intensité attendue étant modérée. Les constructions, notamment les maisons individuelles, doivent être réalisées en suivant des prescriptions constructives ad hoc. Pour plus de détails :

<https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction#e3>



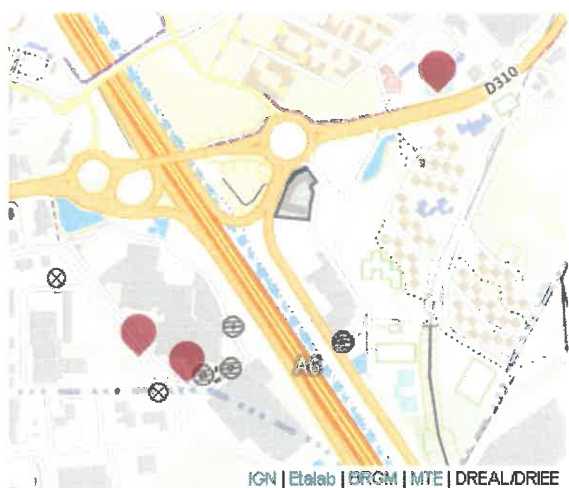
POLLUTION DES SOLS (500 m)



Les pollutions des sols peuvent présenter un risque sanitaire lors des changements d'usage des sols (travaux, aménagements, changement d'affectation des terrains) si elles ne sont pas prises en compte dans le cadre du projet.

Dans un rayon de 500 m autour de votre parcelle, sont identifiés :

- 3 site(s) référencé(s) dans l'inventaire des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)



ANNEXE 2 : LISTE DES ARRÊTÉS CAT-NAT PRIS SUR LA COMMUNE

Cette liste est utile notamment pour renseigner la question de l'état des risques relative aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe naturelle.

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles (CAT-NAT) : 11

Source : CCR

Inondations et/ou Coulées de Boue : 6

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
EOA8800084A	23/07/1988	23/07/1988	19/10/1988	03/11/1988
INTE1616446A	28/05/2016	05/06/2016	15/06/2016	16/06/2016
INTE1835008A	10/06/2018	10/06/2018	24/12/2018	30/01/2019
INTE9700555A	07/08/1997	07/08/1997	17/12/1997	30/12/1997
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
NOR19831115	16/08/1983	16/08/1983	15/11/1983	18/11/1983

Sécheresse : 3

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE0400918A	01/07/2003	30/09/2003	11/01/2005	01/02/2005
INTE9400220A	01/06/1989	31/03/1993	27/05/1994	10/06/1994
INTE9800288A	01/04/1993	31/01/1998	15/07/1998	29/07/1998

Mouvement de Terrain : 2

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
NOR19831115	16/08/1983	16/08/1983	15/11/1983	18/11/1983

ANNEXE 3 : SITUATION DU RISQUE DE POLLUTION DES SOLS DANS UN RAYON DE 500 M AUTOUR DE VOTRE BIEN

Base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement

Nom du site	Fiche détaillée
COCA COLA EUROPEAN PARTNERS CCEP	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006506686
ECF	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006504275
MONGIN	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006511735

MAIRIE DE GRIGNY	CERTIFICAT D'URBANISME INFORMATIF
Demande déposée le 22/01/2024	
CU 91286 24 10038	
Par : GEOALLIANCE Demeurant à : 25 Rue de Paris 77220 TOURNAN-EN-BRIE Propriétaire : Sur un terrain sis à : 3 Rue de l'Avenir 91350 GRIGNY Parcelles : AN0163 AN0167 AN0168 Superficie : 5376 m ² <i>(Sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)</i>	

CADRE 2 : NATURE DE LA DEMANDE DU CERTIFICAT D'URBANISME

Demande de certificat d'urbanisme d'information générale (Article L.410-1 du Code de l'Urbanisme premier alinéa)

CADRE 3 : ACCORDS NECESSAIRES

Sans objet

CADRE 4 : DROIT DE PREEMPTION, ET BENEFICIAIRE DU DROIT

Le bien est soumis au **Droit de Préemption Urbain (D.P.U.) renforcé.**

(Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une Déclaration d'Intention d'Aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption cité ci-dessus. Elle comportera l'indication du prix et des conditions de la vente projetée.)

SANCTION : Nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

CADRE 5 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

La propriété est située dans le secteur des servitudes relatives à la conservation des eaux des aqueducs de la Vanne et du Loing.

CADRE 6 : NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

- Les dispositions du Règlement national d'urbanisme demeurant applicables en ses articles L.111-6 à L.111-21 et L.111-23 à L.111-26, et, R.111-2, R.111-4 et R.111-20 à R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

- Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de Grigny approuvé par délibération n°052.2011 du Conseil Municipal du 5 juillet 2011, exécutoire le 19 août 2011, mis à jour par arrêté municipal du 20 septembre 2011, mis en compatibilité par arrêté préfectoral n°2013- PREF.DRCL/BEPAFI/SSAF/406 du 22 août 2013, mis à jour par arrêté préfectoral 2014 - DDT - SPAU n°228 du 17 juin 2014, modifié par délibération DEL-2015-0089 du Conseil municipal du 17 novembre 2015, exécutoire le 28 décembre 2015, mis à jour par arrêté municipal du 20 avril 2016, mis à jour par arrêté municipal du 2 juin 2016, mis en compatibilité par arrêté préfectoral n°2016-PREF-DRCL/BEPAFI/SSAF-910 du 8 décembre 2016, modifié par délibération DEL-2018-0091 du Conseil municipal du 24 septembre 2018, exécutoire le 13 novembre 2018, mis à jour par arrêté préfectoral N° 2019-DDT-STP-178 du 14 mai 2019, modifié par délibération DEL-2020-0132 du Conseil municipal du 14 décembre 2020, exécutoire le 16 février 2021, mis à jour par arrêtés du Maire n°ARR-2021-133 du 12 août 2021 et n° ARR-2022-179 du 27 juin 2022, modifié par délibération du conseil municipal n° DEL-2022-128 du 12 décembre 2022, mis à jour par arrêté municipal du 31 août 2023.

DOSSIER N° «DossierNom»

Le terrain est classé en zone **UGa** du P.L.U.

(Ces dispositions figurent le cas échéant dans le document joint au présent certificat)

CADRE 7 : EQUIPEMENTS PUBLICS

EAU POTABLE : desservi
ASSAINISSEMENT : desservi
ELECTRICITE : desservi
VOIRIE : desservi

CADRE 8 : TAXES ET CONTRIBUTIONS

La Commune n'a pas institué la taxe forfaitaire sur la cession de terrains devenus constructibles.

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis de construire ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

- La Taxe d'Aménagement (T.A.) :
- Part départementale fixée à un taux de 2,5%
- Part régionale fixée à un taux de 1%

- Taxe d'Aménagement : La valeur forfaitaire du mètre carré pour 2023 a été fixée à 1004€/m².
- La redevance d'archéologique préventive dont le taux est fixé pour l'année 2024 à 0,68 euro par mètre carré.
- La Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC).
- Le cas échéant, la redevance pour la construction, la reconstruction la rénovation, la transformation ou l'agrandissement de bureaux, locaux commerciaux ou de stockage situés en Ile-de-France.

CADRE 9 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

La propriété est située au sein de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Centre-Ville créée par délibération du Conseil Municipal n°61.1996 en date du 9 Juillet 1996.

La propriété est située dans une zone de classement sonore du réseau routier national A6 et Départemental RD310.

Le bien n'est pas situé dans le périmètre de développement prioritaire du réseau de chaleur de la SEER classé par le SIPPAREC le 22 juin 2023.

L'alignement actuel est conservé.

Le bien est situé au sein d'une zone de sismicité très faible.

Ce bien se situe au sein du périmètre de l'opération d'aménagement de Grigny inscrite parmi les opérations d'intérêt national mentionnées à l'article R. 102-3 du code de l'urbanisme ;

Le bien n'est pas concerné, à notre connaissance, par :

- un arrêté de péril, ordinaire ou imminent, ledit bien ne comprenant pas de bâtiment menaçant ruine ;
- une déclaration d'insalubrité, réparable ou irréparable, une mise en demeure ou une injonction, ni par une interdiction, temporaire ou définitive, d'habiter ou d'utiliser les lieux ;

Le bien n'est pas situé dans :

- une zone contaminée par les mûres, ou susceptible de l'être à court terme ;
- une zone contaminée par les termites ou par d'autres insectes xylophages, ou susceptible de l'être à court terme ;

DOSSIER N° «DossierNom»

- un plan de prévention des risques miniers.
- une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé.
- un périmètre de restauration immobilière (articles L 313-4 et suivants du Code de l'Urbanisme),
- une zone d'aménagement différé (ZAD)
- un champ de visibilité ou un périmètre de protection d'un immeuble classé comme monument historique ou inscrit au titre des monuments historiques,
- un site ou d'un monument naturel classé ou inscrit à l'inventaire des sites et monuments naturels.
- un site Natura 2000
- une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ou d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine,
- un secteur sauvegardé ni, de surcroît, d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur ;
- une zone de la carte archéologique nationale
- un secteur d'information sur les sols ;

Numérotage : Le bien est sis : 3 Rue de l'Avenir

CADRE 10 : FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION

Les formalités suivantes pourront être nécessaires avant la réalisation de votre projet :

- Déclaration préalable,
- Permis de construire,
- Permis de démolir (obligation pour l'ensemble du territoire communal instaurée par la délibération n°95.2012 du 06 juillet 2010),
- Permis d'Aménager.

ATTENTION : Le non-respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles d'urbanisme est passible d'une amende d'un minimum de 1220 € en application de l'article L.480-4 du Code de l'Urbanisme. La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

Fait à Grigny, le 30 janvier 2024



Pour le Maire et par délégation,
l'Adjoint délégué,

Ganesh DJEARAMIN

LIRE ATTENTIVEMENT LES INFORMATIONS DE LA PAGE SUIVANTE

Hôtel de Ville – 19 route de Corbeil - BP 13 – 91351 Grigny Cedex
Tél. : 01 69 02 53 53 – Fax : 01 69 43 60 55

DOSSIER N° «DossierNom»

PROLONGATION DE VALIDITE

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, une seule fois pour une durée d'un an, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité, si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives, les taxes et contributions applicables au terrain n'ont pas évoluées.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger doit être soit : - adressée au maire par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal
- déposée contre décharge à la mairie

FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION

Préalablement à l'édification de construction ou à la réalisation de l'opération projetée, les formalités administratives requises devront être accomplies : Permis de Construire, Permis de Démolir, Permis d'aménager ou Déclaration Préalable.

RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE (Article L.431-1, L.431-2 et L.431-3 du Code de l'urbanisme)

L'établissement du projet architectural est obligatoire pour tous les travaux soumis à permis de construire. Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier pour elles mêmes, une construction dont la surface de plancher ou l'emprise au sol n'excède pas 170 m².

(Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m², et pour les serres de production dont le pied-droit est à une hauteur inférieure à 4 mètres, il est de 2.000 m²).

DELAIS ET VOIES DE RECOURS

Le destinataire du certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les deux mois à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet

Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de quatre mois vaut rejet implicite).

SANCTIONS EN CAS D'INFRACTION

ATTENTION :

- L'utilisation du sol en méconnaissance des règles d'urbanisme est punie d'une amende d'un minimum de 1 220 € en application de l'article L.480-4 du Code de l'Urbanisme.
- La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

Département
ESSONNE

Commune :
GRIGNY

Section : AN
Feuille : 000 AN 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 22/01/2024
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

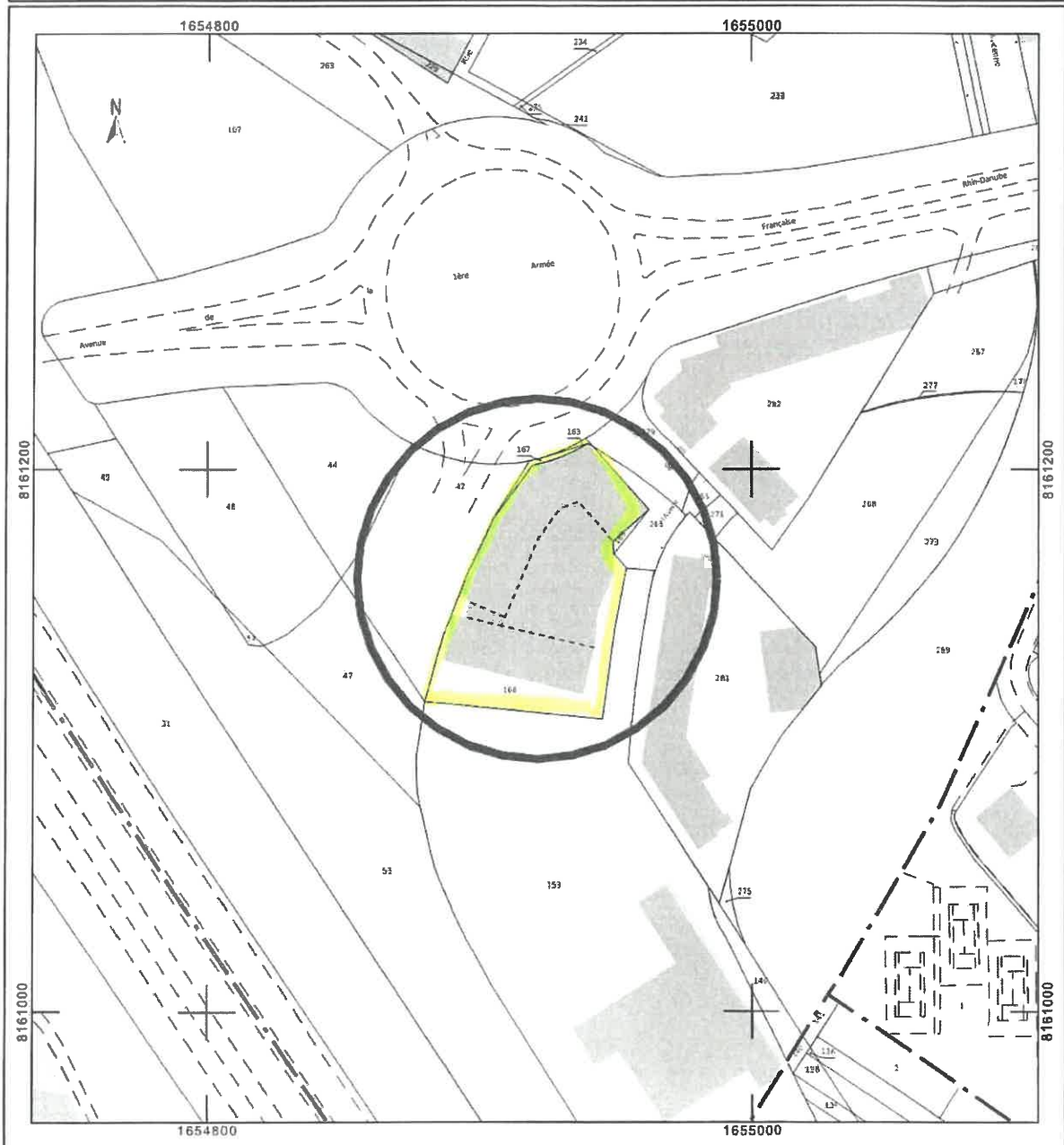
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des Impôts foncier suivant :
Corbeil
75-79 rue Feray 91107
91107 Corbeil-Essonnes Cedex
tél. 01 60 90 51 00 -fax 01 60 90 51 28
cdf.corbeil@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Département :
ESSONNE

Commune :
GRIGNY

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
Corbeil
75-79 rue Feray 91107
91107 Corbeil-Essonnes Cedex
tél. 01 60 90 51 00 -fax 01 60 90 51 28
cdf.f.corbeil@dgfip.finances.gouv.fr

Section : AN
Feuille : 000 AN 01

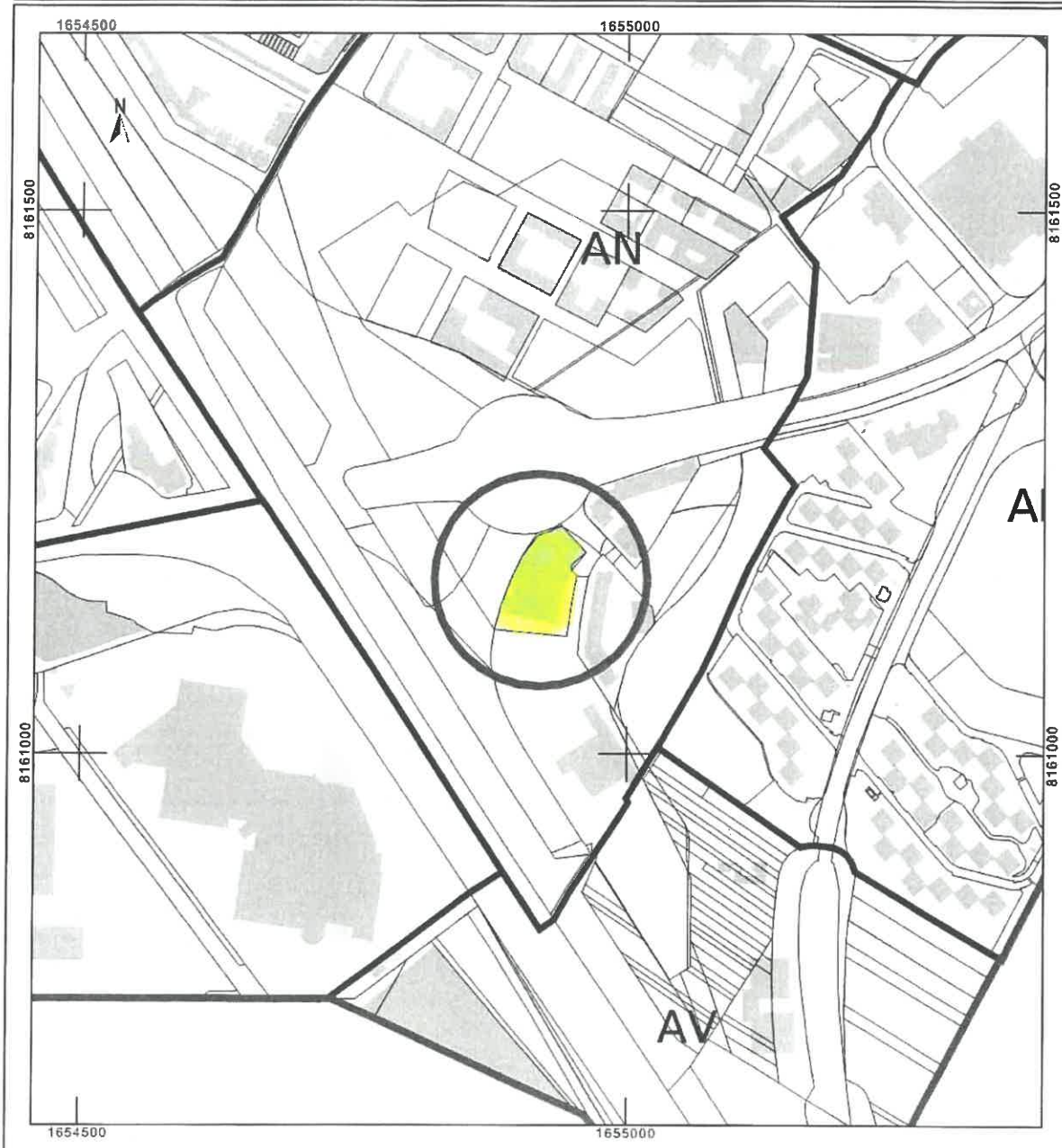
Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/5000

Date d'édition : 22/01/2024
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Etat des nuisances sonores aériennes

Les zones de bruit des plans d'exposition au bruit constituent des servitudes d'urbanisme (art. L. 112-3 du code de l'urbanisme) et doivent à ce titre être notifiées à l'occasion de toute cession, location ou construction immobilière.

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être intégré au dossier de diagnostic technique - DDT (annexé, selon le cas, à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente et au contrat de location ou annexé à ces actes si la vente porte sur un immeuble non bâti) et à être annexé à l'acte authentique de vente et, le cas échéant, au contrat préliminaire en cas de vente en l'état futur d'achèvement.

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

n° **NEANT** du _____ mis à jour le | | |
Adresse de l'immeuble **1, rue de l'Avenir** code postal ou Insee **91 350** commune **GRIGNY**

Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans d'exposition au bruit (PEB)

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PEB ¹ oui non X
révisé approuvé date | | |

¹ Si oui, nom de l'aérodrome : _____

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux d'insonorisation ² oui non
² Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui non

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PEB ¹ oui non
révisé approuvé | | | date | | |

¹ Si oui, nom de l'aérodrome : _____

Situation de l'immeuble au regard du zonage d'un plan d'exposition au bruit

> L'immeuble se situe dans une zone de bruit d'un plan d'exposition au bruit définie comme :
zone A¹ zone B² zone C³ zone D⁴
forte forte modérée

¹ (intérieur de la courbe d'indice Lden 70)

² (entre la courbe d'indice Lden 70 et une courbe choisie entre Lden 65 celle et 62)

³ (entre la limite extérieure de la zone B et la courbe d'indice Lden choisie entre 57 et 55)

⁴ (entre la limite extérieure de la zone C et la courbe d'indice Lden 50). Cette zone n'est obligatoire que pour les aérodromes mentionnés au I de l'article 1609 quaterbis A du code général des impôts.(et sous réserve des dispositions de l'article L.112-9 du code l'urbanisme pour les aérodromes dont le nombre de créneaux horaires attribuables fait l'objet d'une limitation réglementaire sur l'ensemble des plages horaires d'ouverture).

Nota bene : Lorsque le bien se situe sur 2 zones, il convient de retenir la zone de bruit la plus importante.

Documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des nuisances présent en compte

Le plan d'exposition au bruit est consultable sur le site Internet du Géoportail de l'institut national de l'information géographique et forestière (I.G.N) à l'adresse suivante : <https://www.geoportail.gouv.fr/>

Le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de
peut être consulté à la mairie de la commune de
où est sis l'immeuble.

vendeur / bailleur

date / lieu

acquéreur / locataire

SCI CONDORCET

12/02/2024/ TOURNAN EN BRIE

GEOALLIANCE -
M. Loïc ZETTOR géomètre-expert d.p.l.g.
membre de l'ordre n°6886

information sur les nuisances sonores aériennes
pour en savoir plus consultez le site Internet du ministère de la transition écologique et solidaire
<https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/>

Etat des risques et pollutions

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

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

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

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

n° 2018-DDT-SE-311 du 03/08/2018 mis à jour le
Adresse de l'immeuble code postal ou Insee commune
1, rue de l'Avenir 91 350 GRIGNY

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

- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N
prescrit anticipé approuvé ¹ oui non
date
- ¹ Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :
Inondations autres
- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN ² oui non
² Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui non
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PPR N
prescrit anticipé approuvé ¹ oui non
date
- ¹ Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :
Inondations autres
- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN ² oui non
² Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui non

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

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M
prescrit anticipé approuvé ³ oui non
date
- ³ Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :
mouvement de terrain autres
- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM ⁴ oui non
⁴ Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui non

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

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

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

- > L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en
- | | | | | |
|--|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| zone 1 <input checked="" type="checkbox"/> | zone 2 <input type="checkbox"/> | zone 3 <input type="checkbox"/> | zone 4 <input type="checkbox"/> | zone 5 <input type="checkbox"/> |
| très faible | faible | modérée | moyenne | forte |

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

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

Information relative à la pollution des sols

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

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

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

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

Cartographie mise à disposition en PJ

vendeur / bailleur
SCI CONDORCET

date / Lieu
12/02/2024/ **TOURNAN EN BRIE**
GEOALLIANCE -
M. Loïc ZETTOR géomètre-expert d.p.l.g.
membre de l'ordre n°6886

acquéreur / locataire

information sur les risques naturels, miniers ou technologiques, la sismicité, le potentiel radon, les pollutions de sols,
pour en savoir plus... consultez le site Internet :
www.georisques.gouv.fr



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DE L'ESSONNE

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES
Service Environnement
Bureau Prévention des Risques et des Nuisances**

**Arrêté préfectoral 2018-DDT-SE N° 311 du 3 août 2018
relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les
risques naturels et technologiques majeurs
sur la commune de GRIGNY (Essonne)**

LE PRÉFET DE L'ESSONNE
Chevalier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'environnement, notamment les articles L.125-5 et R.125-23 à R.125-27 relatifs à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs;

VU le décret du 27 avril 2018, portant nomination de Monsieur Jean-Benoît ALBERTINI, préfet hors classe, en qualité de préfet de l'Essonne ;

VU le décret du 12 octobre 2017 portant nomination de Monsieur Mathieu LEFEBVRE, administrateur civil hors-classe détaché en qualité de Sous-préfet hors-classe, Secrétaire Général de la préfecture de l'Essonne ;

VU l'arrêté préfectoral n°2018-PREF-DCPPAT-BAC-0080 du 22 mai 2018 portant délégation de signature à Monsieur Mathieu LEFEBVRE, Secrétaire Général de la préfecture de l'Essonne, Sous-préfet de l'arrondissement chef-lieu ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2018-DDT-SE-N°265 du 13 juin 2018 portant à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels prévisibles et technologiques majeurs dans le département de l'Essonne ;

VU l'arrêté n° 2018 PREF/DCPPAT/BUPPE/041 du 4 avril 2018 portant approbation du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) autour du dépôt d'hydrocarbures de la Compagnie Industrielle Maritime (CIM) à Grigny et du dépôt de gaz liquéfiés de la société ANTARGAZ à Ris-Orangis ;

CONSIDÉRANT qu'il y a lieu de mettre à jour la liste des risques à prendre en compte sur le territoire de la commune de Draveil et les documents à consulter pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

Sur proposition de Monsieur le directeur départemental des territoires de l'Essonne :

ARRÊTE

Article 1

La commune de Grigny est exposée :

- aux risques naturels d'inondation par débordement de la Seine ;
- aux risques technologiques liés aux établissements de la Compagnie Industrielle Maritime (CIM) et de la société ANTARGAZ.

Le dossier communal d'information sur les risques naturels et technologiques est annexé au présent arrêté.

Article 2

Les documents de référence relatifs aux risques naturels et technologiques auxquels la commune est exposée sont :

- le Plan de Prévention des Risques d'inondation de la vallée de la Seine, approuvé le 20 octobre 2003 par arrêté préfectoral n°2003-PREF/DCL/375 ;
- le Plan de Prévention des Risques technologiques (PPRT) autour du dépôt d'hydrocarbures de la compagnie Industrielle Maritime (CIM) à Grigny et du dépôt de gaz liquéfiés de la société ANTARGAZ à Ris-Orangis approuvé le 4 avril 2018 par arrêté préfectoral n° 2018 PREF/DCPPAI/BUPPE/041.

Article 3

Les éléments nécessaires aux vendeurs et aux bailleurs pour l'état des risques naturels et technologiques, utile à l'information des acquéreurs et des locataires des biens immobiliers, sont consignés dans un dossier communal d'information qui comprend :

- une fiche synthétique précisant la nature ainsi que l'intensité des risques auxquels la commune est exposée et mentionne les documents de référence auxquels le vendeur ou bailleur peut se référer
- un document graphique déterminant les zones exposées aux risques d'inondation
- un document graphique déterminant les zones exposées aux risques technologiques

Article 4

Ces informations sont mises à jour conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du code de l'environnement.

Article 5

Le présent arrêté est notifié au maire de la commune de Grigny et au président de la chambre départementale des notaires.

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

Le présent arrêté ainsi que ses modalités de consultation feront l'objet d'une mention dans le journal Le Parisien/édition de l'Essonne.

Le dossier est consultable sur le site Internet des services de l'État dans l'Essonne : <http://www.essonne.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/Transactions-immobilières-et-installations-classees/Information-Acquéreurs-Locataires>

Article 6

L'arrêté préfectoral 2015-DDT-SE N° 330 en date du 31 août 2015 est abrogé.

Article 7

Monsieur le Secrétaire Général de la préfecture, le directeur de cabinet, le sous-préfet de l'arrondissement d'Évry, le directeur départemental des territoires et le maire de Grigny sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

le Secrétaire Général


Mathieu LEFEBVRE



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE L'ESSONNE

Commune de GRIGNY

Dossier d'informations sur les risques naturels et technologiques
pour l'application des I, II de l'article L125-5 du code de l'Environnement

1. Annexe à l'arrêté préfectoral

N° 2018-DDT-SE N° 311

du 03/08/2018

Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels prévisibles (PPRn)

La commune est située dans le périmètre d'un PPRn Oui Non
Approuvé en date du 20 octobre 2003 Aléa Inondation par la Seine

Les documents de référence sont :

PPRi de la Seine consultation sur internet en mairie et en préfecture

2. Situation de la commune au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT)

La commune est située dans le périmètre d'un PPRT Oui Non
Approuvé en date du 4 avril 2018 Aléa Thermique et Surpression

Les documents de référence sont :

PPRT de la société CIM et ANTARGAZ consultation sur internet en mairie et en préfecture

3. Situation de la commune au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application de l'article R.563-4 du code de l'environnement relatif à la prévention du risque sismique

La commune est située dans une zone de sismicité zone 5 zone 4 zone 3 zone 2 zone 1

4. Description succincte de l'intensité du risque

Aléa Inondation par la Seine d'intensité Faible Moyenne Forte Très forte

Aléa technologique d'intensité Faible Moyenne Forte Très forte

Observation

Pièces jointes

5. Cartographie

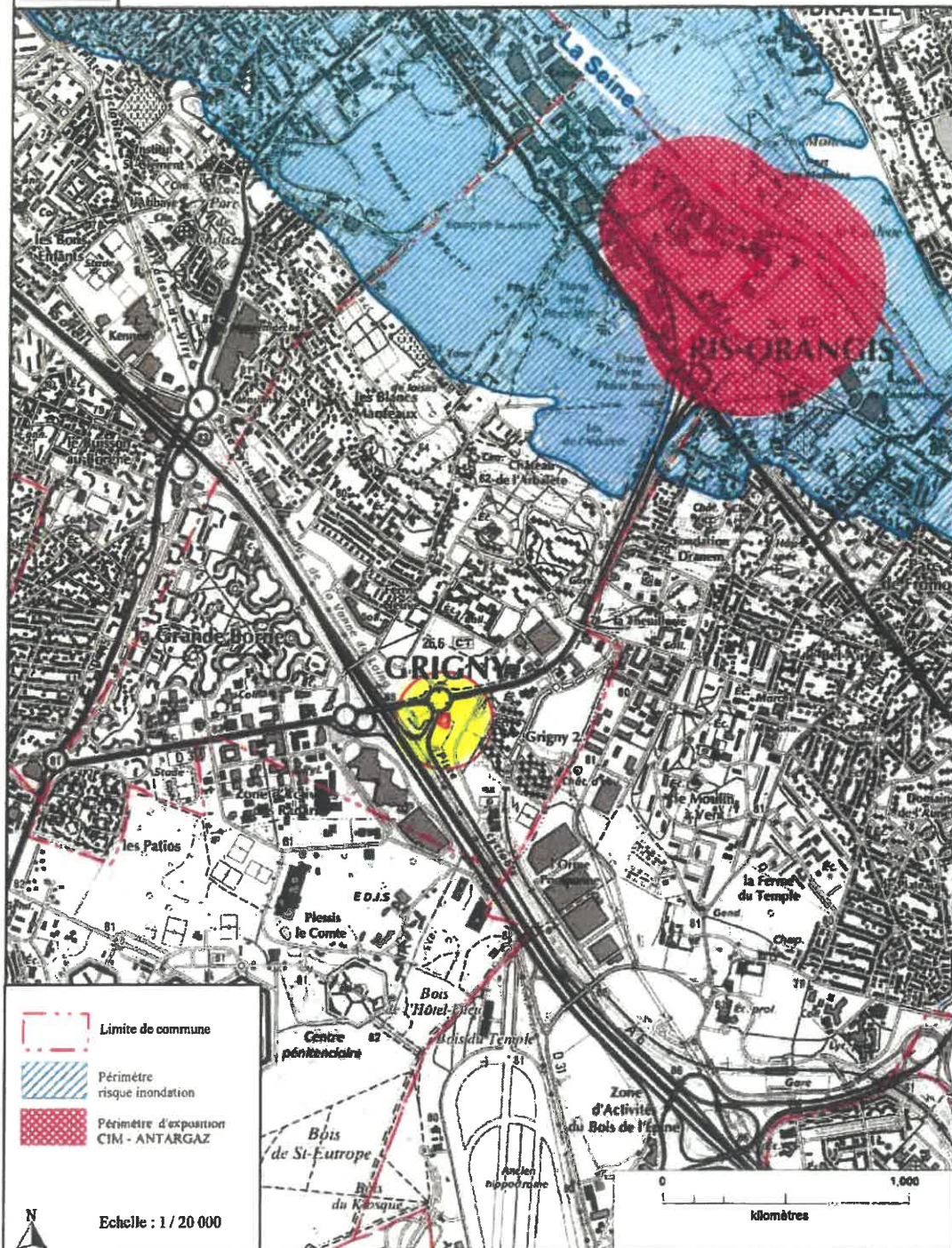
extraits de documents ou de dossiers permettant la localisation des immeubles au regard des risques en cours

Document cartographique délimitant les zones exposées aux risques inondation de la Seine (format A4) 1/20 000

Document cartographique délimitant les zones exposées aux risques technologiques (format A4) 1/10 000



Carte relative à l'Information des Acquéreurs et des Locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs Commune de Grigny



Direction générale des finances publiques
 Cellule d'assistance du SPDC
 Tél : 0 809 400 190 (appel non surtaxé)
 du lundi au vendredi
 de 8h00 à 18h00

N° de dossier :

Courriel : esi.orleans.ADspdc@dgfip.finances.gouv.fr

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du : 22/01/2024
 validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : SARL Sylvain MILOT et Philippe DELAPLACE

SF2411703889

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 091				Commune : 286			GRIGNY			
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvol	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance
AN	0163			LA FERME NEUVE	0ha00a17ca					
AN	0167			LES CHAULAIS	0ha00a80ca					
AN	0168			3 RUE DE L'AVENIR	0ha52a62ca					
AN	0163	001	4	86/10000						
AN	0163	001	7	79/10000						
AN	0163	001	8	381/10000						
AN	0163	001	9	236/10000						
AN	0163	001	119	5/10000						
AN	0163	001	139	363/10000						
AN	0163	001	147	317/10000						

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

--

Décrets modifiés du 4 janvier 1955 art. 7 et 40 et du 14 octobre 1955 art. 21 et 30





MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Ce QR Code peut servir à vérifier l'authenticité des données contenues dans ce document.

ÉTAT DES RISQUES POUR L'INFORMATION DES ACQUÉREURS ET DES LOCATAIRES

Établi le 12 février 2024

La loi du 30 juillet 2003 a institué une obligation d'information des acquéreurs et locataires (IAL) : le propriétaire d'un bien immobilier (bâti ou non bâti) est tenu d'informer l'acquéreur ou le locataire du bien sur certains risques majeurs auquel ce bien est exposé, au moyen d'un état des risques, ceci afin de bien les informer et de faciliter la mise en œuvre des mesures de protection éventuelles .

L'état des risques est obligatoire à la première visite.

Attention! Le non respect de ces obligations peut entraîner une annulation du contrat ou une réfaction du prix.

Ce document est un état des risques pré-rempli mis à disposition par l'État depuis www.georisques.gouv.fr. Il répond au modèle arrêté par le ministre chargé de la prévention des risques prévu par l'article R. 125-26 du code de l'environnement.

Il appartient au propriétaire du bien de vérifier l'exactitude de ces informations autant que de besoin et, le cas échéant, de les compléter à partir de celles disponibles sur le site internet de la préfecture ou de celles dont ils disposent, notamment les sinistres que le bien a subis.

En complément, il aborde en annexe d'autres risques référencés auxquels la parcelle est exposée.

Cet état des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locataires (ERRIAL) est établi pour les parcelles mentionnées ci-dessous.

PARCELLE(S)

91350 GRIGNY

Code parcelle :
000-AR-122



Parcelle(s) : 000-AR-122, 91350 GRIGNY

1 / 7 pages

RAPPEL

Plans de prévention des risques

Votre immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques. Il peut être concerné par l'obligation de réaliser certains travaux. Pour le savoir vous devez consulter le PPR auprès de votre commune ou sur le site de votre préfecture.

Recommandation

Pour faire face à un risque, il faut se préparer et connaître les bons réflexes.

Consulter le dossier d'information communal sur les risques (DICRIM) sur le site internet de votre mairie et les bons conseils sur georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protger

INFORMATIONS À PRÉCISER PAR LE VENDEUR / BAILLEUR

INFORMATION RELATIVE AUX SINISTRES INDEMNISÉS PAR L'ASSURANCE À LA SUITE D'UNE CATASTROPHE NATURELLE, MINIÈRE OU TECHNOLOGIQUE

Le bien a-t-il fait l'objet d'indemnisation par une assurance suite à des dégâts liés à une catastrophe ? Oui Non

Vous trouverez la liste des arrêtés de catastrophes naturelles pris sur la commune en annexe 2 ci-après (s'il y en a eu).

Les parties signataires à l'acte certifient avoir pris connaissance des informations restituées dans ce document et certifient avoir été en mesure de les corriger et le cas échéant de les compléter à partir des informations disponibles sur le site internet de la Préfecture ou d'informations concernant le bien, notamment les sinistres que le bien a subis.

Le propriétaire doit joindre les extraits de la carte réglementaire et du règlement du PPR qui concernent la parcelle.

SIGNATURES

Vendeur / Bailleur

Date et lieu

Acheteur / Locataire

ANNEXE 1 : A L'ADRESSE SAISIE, LES RISQUES SUIVANTS EXISTENT MAIS NE FONT PAS L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL

INONDATION



Le Plan de prévention des risques naturels (PPR) de type Inondation nommé PPRi Seine a été approuvé sur le territoire de votre commune, mais n'affecte pas votre bien.

Date de prescription : 13/05/1996

Date d'approbation : 19/10/2003

Un PPR approuvé est un PPR définitivement adopté. Un PPR anticipé est un PPR non encore approuvé mais dont les règles sont déjà à appliquer, par anticipation.

Le PPR couvre les aléas suivants :

Inondation

Par une crue à débordement lent de cours d'eau

Le plan de prévention des risques est un document réalisé par l'Etat qui interdit de construire dans les zones les plus exposées et encadre les constructions dans les autres zones exposées.



RISQUE INDUSTRIEL



Le Plan de prévention des risques technologiques (PPR) de type Risque industriel nommé PPRT CIM et ANTARGAZ a été approuvé sur le territoire de votre commune, mais n'affecte pas votre bien.

Date d'approbation : 04/04/2018

Un PPR approuvé est un PPR définitivement adopté.

Le PPR couvre les aléas suivants :

Effet thermique

Effet de surpression

Le plan de prévention des risques technologiques est un document réalisé par l'État qui a pour objectif de résoudre les situations difficiles en matière d'urbanisme héritées du passé et de mieux encadrer l'urbanisation future autour du site.



ARGILE : 2/3



-  1 : Exposition faible
-  2 : Exposition moyenne
-  3 : Exposition forte

Les sols argileux évoluent en fonction de leur teneur en eau. De fortes variations d'eau (sécheresse ou d'apport massif d'eau) peuvent donc fragiliser progressivement les constructions (notamment les maisons individuelles aux fondations superficielles) suite à des gonflements et des tassements du sol, et entraîner des dégâts pouvant être importants. Le zonage argile identifie les zones exposées à ce phénomène de retrait-gonflement selon leur degré d'exposition.

Exposition moyenne : La probabilité de survenue d'un sinistre est moyenne, l'intensité attendue étant modérée. Les constructions, notamment les maisons individuelles, doivent être réalisées en suivant des prescriptions constructives ad hoc. Pour plus de détails :

<https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction#e3>



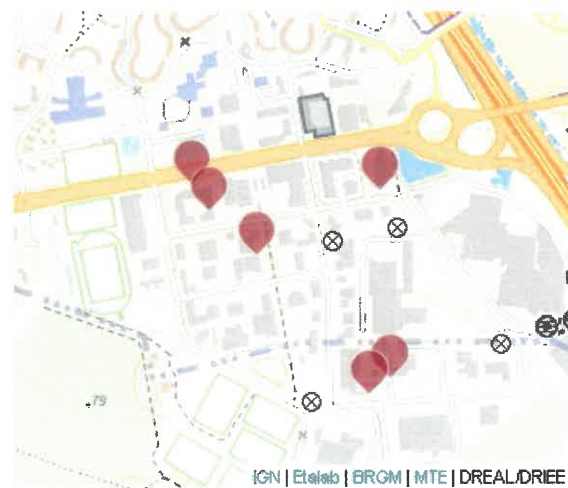
POLLUTION DES SOLS (500 m)



Les pollutions des sols peuvent présenter un risque sanitaire lors des changements d'usage des sols (travaux, aménagements, changement d'affectation des terrains) si elles ne sont pas prises en compte dans le cadre du projet.

Dans un rayon de 500 m autour de votre parcelle, sont identifiés :

- 6 site(s) référencé(s) dans l'inventaire des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)



ANNEXE 2 : LISTE DES ARRÊTÉS CAT-NAT PRIS SUR LA COMMUNE

Cette liste est utile notamment pour renseigner la question de l'état des risques relative aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe naturelle.

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles (CAT-NAT) : 11

Source : CCR

Inondations et/ou Coulées de Boue : 6

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
ECO8800084A	23/07/1988	23/07/1988	19/10/1988	03/11/1988
INTE1616446A	28/05/2016	05/06/2016	15/06/2016	16/06/2016
INTE1835008A	10/06/2018	10/06/2018	24/12/2018	30/01/2019
INTE9700555A	07/08/1997	07/08/1997	17/12/1997	30/12/1997
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
NOR19831115	16/08/1983	16/08/1983	15/11/1983	18/11/1983

Sécheresse : 3

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE0400918A	01/07/2003	30/09/2003	11/01/2005	01/02/2005
INTE9400220A	01/06/1989	31/03/1993	27/05/1994	10/06/1994
INTE9800288A	01/04/1993	31/01/1998	15/07/1998	29/07/1998

Mouvement de Terrain : 2

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
NOR19831115	16/08/1983	16/08/1983	15/11/1983	18/11/1983

ANNEXE 3 : SITUATION DU RISQUE DE POLLUTION DES SOLS DANS UN RAYON DE 500 M AUTOUR DE VOTRE BIEN

Base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement

Nom du site	Fiche détaillée
AIR LIQUIDE FRANCE INDUSTRIE	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006504229
BIMBO QSR	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006508485
HN SERVICES	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0100015135
FRIGO 8	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006504278
PINJA	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006522523
GUILLET TECHNOLOGIES	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006523299



MAIRIE DE GRIGNY	CERTIFICAT D'URBANISME INFORMATIF
Demande déposée le 23/01/2024	CU 91286 24 10039
Par : GEOALLIANCE Demeurant à : 25 Rue de Paris 77220 TOURNAN-EN-BRIE Propriétaire : Sur un terrain sis à : 8 Avenue Emile Aillaud 91350 GRIGNY Parcelles : AR0122 Superficie : 4288 m ² <i>(Sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)</i>	

CADRE 2 : NATURE DE LA DEMANDE DU CERTIFICAT D'URBANISME

Demande de certificat d'urbanisme d'information générale (Article L.410-1 du Code de l'Urbanisme premier alinéa)

CADRE 3 : ACCORDS NECESSAIRES

Sans objet

CADRE 4 : DROIT DE PREEMPTION, ET BENEFICIAIRE DU DROIT

Le bien est soumis au Droit de Préemption Urbain (D.P.U.) renforcé.

(Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une Déclaration d'Intention d'Aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption cité ci-dessus. Elle comportera l'indication du prix et des conditions de la vente projetée.)

SANCTION : Nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

CADRE 5 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

La propriété est située dans le secteur des servitudes relatives à la conservation des eaux des aqueducs de la Vanne et du Loing.

CADRE 6 : NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

- Les dispositions du Règlement national d'urbanisme demeurant applicables en ses articles L.111-6 à L.111-21 et L.111-23 à L.111-26, et, R.111-2, R.111-4 et R.111-20 à R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

- Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de Grigny approuvé par délibération n°052.2011 du Conseil Municipal du 5 juillet 2011, exécutoire le 19 août 2011, mis à jour par arrêté municipal du 20 septembre 2011, mis en compatibilité par arrêté préfectoral n°2013- PREF.DRCL/BEPAFI/SSAF/406 du 22 août 2013, mis à jour par arrêté préfectoral 2014 - DDT - SPAU n°228 du 17 juin 2014, modifié par délibération DEL-2015-0089 du Conseil municipal du 17 novembre 2015, exécutoire le 28 décembre 2015, mis à jour par arrêté municipal du 20 avril 2016, mis à jour par arrêté municipal du 2 juin 2016, mis en compatibilité par arrêté préfectoral n°2016-PREF-DRCL/BEPAFI/SSAF-910 du 8 décembre 2016, modifié par délibération DEL-2018-0091 du Conseil municipal du 24 septembre 2018, exécutoire le 13 novembre 2018, mis à jour par arrêté préfectoral N° 2019-DDT-STP-178 du 14 mai 2019, modifié par délibération DEL-2020-0132 du Conseil municipal du 14 décembre 2020, exécutoire le 16 février 2021, mis à jour par arrêtés du Maire n°ARR-2021-133 du 12 août 2021 et n° ARR-2022-179 du 27 juin 2022, modifié par délibération du conseil municipal n° DEL-2022-128 du 12 décembre 2022, mis à jour par arrêté municipal du 31 août 2023.

DOSSIER N° «DossierNom»

Le terrain est classé en zone UIV du P.L.U.

(Ces dispositions figurent le cas échéant dans le document joint au présent certificat)

CADRE 7 : EQUIPEMENTS PUBLICS

EAU POTABLE : desservi
ASSAINISSEMENT : desservi
ELECTRICITE : desservi
VOIRIE : desservi

CADRE 8 : TAXES ET CONTRIBUTIONS

La Commune n'a pas institué la taxe forfaitaire sur la cession de terrains devenus constructibles.

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis de construire ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

- La Taxe d'Aménagement (T.A.) :
- Part départementale fixée à un taux de 2,5%
- Part régionale fixée à un taux de 1%

- Taxe d'Aménagement : La valeur forfaitaire de chaque m² de surface taxable révisée en 2024 en Ile-de-France est de 1036 €.
- La redevance d'archéologique préventive dont le taux est fixé pour l'année 2024 à 0,68 euro par mètre carré.
- La Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC).
- Le cas échéant, la redevance pour la construction, la reconstruction la rénovation, la transformation ou l'agrandissement de bureaux, locaux commerciaux ou de stockage situés en Ile-de-France.

CADRE 9 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

La propriété est située au sein de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Centre-Ville créée par délibération du Conseil Municipal n°61.1996 en date du 9 Juillet 1996.

La propriété est située dans une zone de classement sonore du réseau routier départemental RD310.

Le bien n'est pas situé dans le périmètre de développement prioritaire du réseau de chaleur de la SEER classé par le SIPPPEC le 22 juin 2023.

L'alignement actuel est conservé.

Le bien est situé au sein d'une zone de sismicité très faible.

Ce bien se situe au sein du périmètre de l'opération d'aménagement de Grigny inscrite parmi les opérations d'intérêt national mentionnées à l'article R. 102-3 du code de l'urbanisme ;

Le bien n'est pas concerné, à notre connaissance, par :

- un arrêté de péril, ordinaire ou imminent, ledit bien ne comprenant pas de bâtiment menaçant ruine ;
- une déclaration d'insalubrité, remédiable ou irrémédiable, une mise en demeure ou une injonction, ni par une interdiction, temporaire ou définitive, d'habiter ou d'utiliser les lieux ;

Le bien n'est pas situé dans :

- une zone contaminée par les mères, ou susceptible de l'être à court terme ;
- une zone contaminée par les termites ou par d'autres insectes xylophages, ou susceptible de l'être à court terme ;
- un plan de prévention des risques miniers.

DOSSIER N° «DossierNom»

- une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé.
- un périmètre de restauration immobilière (articles L 313-4 et suivants du Code de l'Urbanisme),
- une zone d'aménagement différé (ZAD)
- un champ de visibilité ou un périmètre de protection d'un immeuble classé comme monument historique ou inscrit au titre des monuments historiques,
- un site ou d'un monument naturel classé ou inscrit à l'inventaire des sites et monuments naturels.
- un site Natura 2000
- une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ou d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine,
- un secteur sauvegardé ni, de surcroît, d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur ;
- une zone de la carte archéologique nationale
- un secteur d'information sur les sols ;

Numérotage : Le bien est sis : 8 Avenue Emile Aillaud

CADRE 10 : FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION

Les formalités suivantes pourront être nécessaires avant la réalisation de votre projet :

- Déclaration préalable,
- Permis de construire,
- Permis de démolir (obligation pour l'ensemble du territoire communal instaurée par la délibération n°95.2012 du 06 juillet 2010),
- Permis d'Aménager.

ATTENTION : Le non-respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles d'urbanisme est passible d'une amende d'un minimum de 1220 € en application de l'article L.480-4 du Code de l'Urbanisme. La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

Fait à Grigny, le 25 janvier 2024



Pour le Maire et par délégation,
l'Adjoint délégué,

Ganesh DJEARAMIN

LIRE ATTENTIVEMENT LES INFORMATIONS DE LA PAGE SUIVANTE

Hôtel de Ville – 19 route de Corbeil - BP 13 – 91351 Grigny Cedex
Tél. : 01 69 02 53 53 – Fax : 01 69 43 60 55

DOSSIER N° «DossierNom»

PROLONGATION DE VALIDITE

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, une seule fois pour une durée d'un an, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité, si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives, les taxes et contributions applicables au terrain n'ont pas évoluées.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger doit être soit : - adressée au maire par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal
- déposée contre décharge à la mairie

FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION

Préalablement à l'édification de construction ou à la réalisation de l'opération projetée, les formalités administratives requises devront être accomplies : Permis de Construire, Permis de Démolir, Permis d'aménager ou Déclaration Préalable.

RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE (Article L.431-1, L.431-2 et L.431-3 du Code de l'urbanisme)

L'établissement du projet architectural est obligatoire pour tous les travaux soumis à permis de construire. Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier pour elles mêmes, une construction dont la surface de plancher ou l'emprise au sol n'excède pas 170 m².

(Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m², et pour les serres de production dont le pied-droit est à une hauteur inférieure à 4 mètres, il est de 2.000 m²).

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS

Le destinataire du certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les deux mois à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet

Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de quatre mois vaut rejet implicite).

SANCTIONS EN CAS D'INFRACTION

ATTENTION :

- L'utilisation du sol en méconnaissance des règles d'urbanisme est punie d'une amende d'un minimum de 1 220 € en application de l'article L.480-4 du Code de l'Urbanisme.
- La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

Département :
ESSONNE

Commune :
GRIGNY

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
Corbeil
75-79 rue Feray 91107
91107 Corbeil-Essonnes Cedex
tél. 01 60 90 51 00 -fax 01 60 90 51 28
cdif.corbeil@dgfip.finances.gouv.fr

Section : AR
Feuille : 000 AR 01

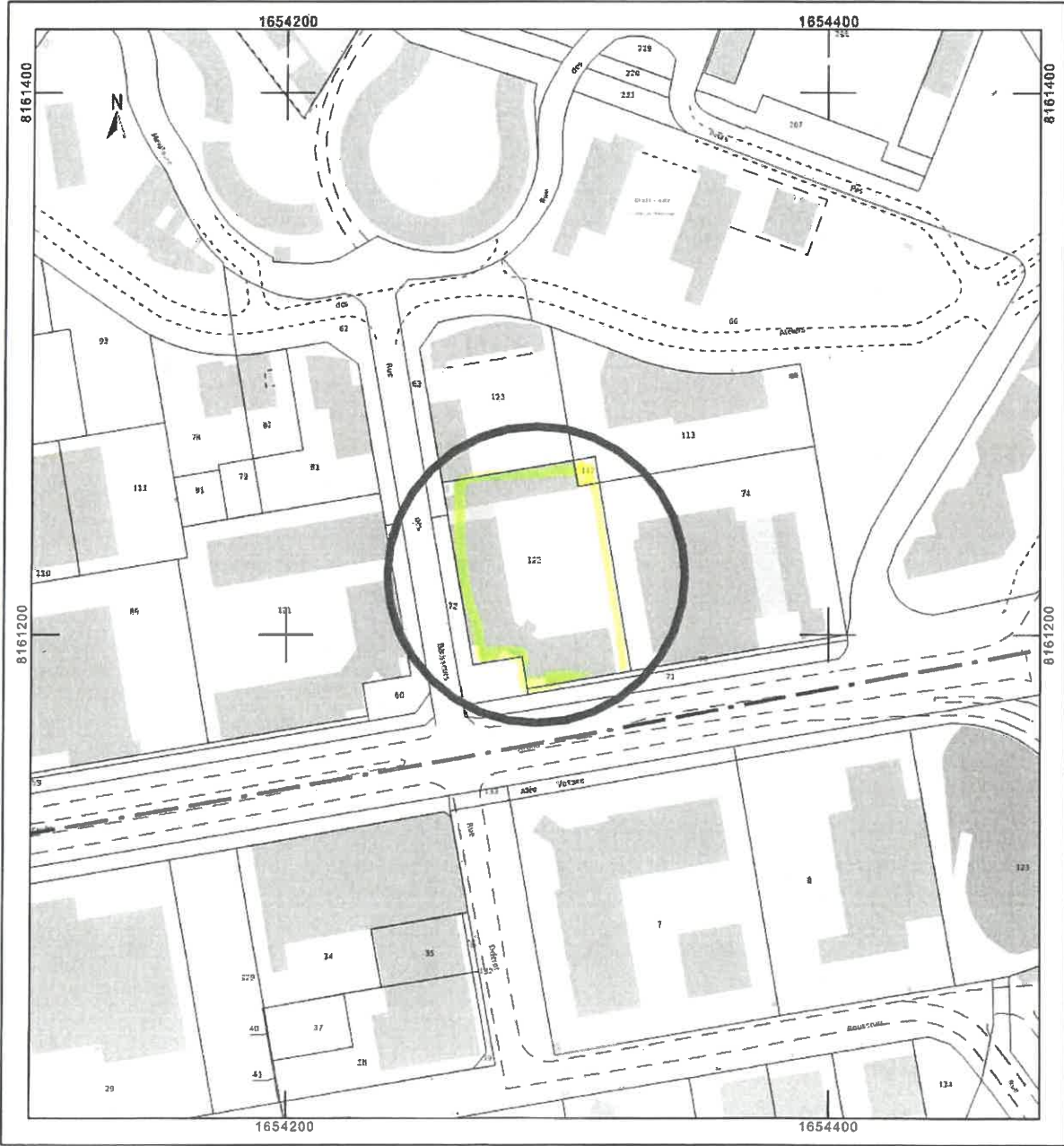
Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 22/01/2024
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Département :
ESSONNE

Commune :
GRIGNY

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Corbeil
75-79 rue Feray 91107
91107 Corbeil-Essonnes Cedex
tél. 01 60 90 51 00 -fax 01 60 90 51 28
cdf.corbeil@dgfip.finances.gouv.fr

Section : AR
Feuille : 000 AR 01

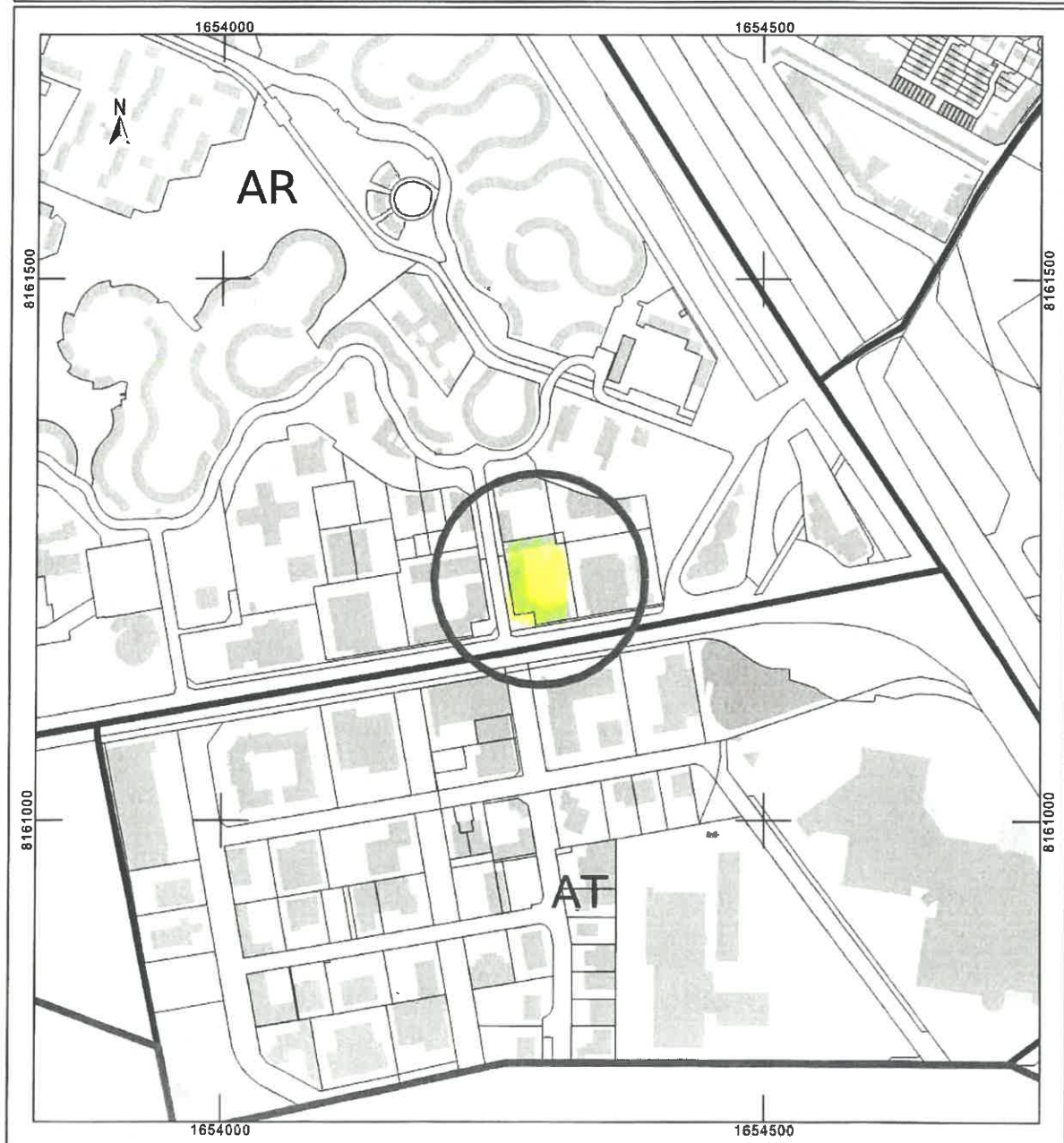
Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/5000

Date d'édition : 22/01/2024
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Etat des nuisances sonores aériennes

Les zones de bruit des plans d'exposition au bruit constituent des servitudes d'urbanisme (art. L. 112-3 du code de l'urbanisme) et doivent à ce titre être notifiées à l'occasion de toute cession, location ou construction immobilière.

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être intégré au dossier de diagnostic technique - DDT (annexé, selon le cas, à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente et au contrat de location ou annexé à ces actes si la vente porte sur un immeuble non bâti) et à être annexé à l'acte authentique de vente et, le cas échéant, au contrat préliminaire en cas de vente en l'état futur d'achèvement.

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

n° **NEANT** du _____ mis à jour le ____ | ____ | ____
Adresse de l'immeuble **8, avenue Emile Aillaud** code postal ou Insee **91 350** commune **GRIGNY**

Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans d'exposition au bruit (PEB)

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PEB ¹ oui non
révisé approuvé date ____ | ____ | ____

¹ Si oui, nom de l'aérodrome : _____

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux d'insonorisation ² oui non
² Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui non

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PEB ¹ oui non
révisé approuvé date ____ | ____ | ____

¹ Si oui, nom de l'aérodrome : _____

Situation de l'immeuble au regard du zonage d'un plan d'exposition au bruit

> L'immeuble se situe dans une zone de bruit d'un plan d'exposition au bruit définie comme :
zone A¹ zone B² zone C³ zone D⁴
forte forte modérée

¹ (intérieur de la courbe d'indice Lden 70)

² (entre la courbe d'indice Lden 70 et une courbe choisie entre Lden 65 celle et 62)

³ (entre la limite extérieure de la zone B et la courbe d'indice Lden choisie entre 57 et 55)

⁴ (entre la limite extérieure de la zone C et la courbe d'indice Lden 50). Cette zone n'est obligatoire que pour les aérodromes mentionnés au I de l'article 1609 quaterbis A du code général des impôts (et sous réserve des dispositions de l'article L.112-9 du code de l'urbanisme pour les aérodromes dont le nombre de créneaux horaires attribuables fait l'objet d'une limitation réglementaire sur l'ensemble des plages horaires d'ouverture).

Nota bene : Lorsque le bien se situe sur 2 zones, il convient de retenir la zone de bruit la plus importante.

Documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des nuisances présent en compte

Le plan d'exposition au bruit est consultable sur le site Internet du Géoportail de l'institut national de l'information géographique et forestière (I.G.N) à l'adresse suivante : <https://www.geoportail.gouv.fr/>

Le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de
peut être consulté à la mairie de la commune de
où est sis l'immeuble.

vendeur / bailleur

date / lieu

acquéreur / locataire

SCI CONDORCET

12/02/2024/ TOURNAN EN BRIE

GEOALLIANCE -
M. Loïc ZETTOR géomètre-expert d.p.l.g.
membre de l'ordre n°6886

information sur les nuisances sonores aériennes
pour en savoir plus consultez le site Internet du ministère de la transition écologique et solidaire
<https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/>

Etat des risques et pollutions

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

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

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

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

n° **2018-DDT-SE-311** du **03/08/2018** mis à jour le
Adresse de l'immeuble code postal ou Insee commune
8, avenue Emile Aillaud 91 350 GRIGNY

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

- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N
prescrit anticipé approuvé ¹ oui non
date
- ¹ Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :
Inondations autres
- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN ² oui non
² Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui non
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PPR N
prescrit anticipé approuvé ¹ oui non
date
- ¹ Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :
Inondations autres
- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN ² oui non
² Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui non

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

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M
prescrit anticipé approuvé ³ oui non
date
- ³ Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :
mouvement de terrain autres
- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM ⁴ oui non
⁴ Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui non

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

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

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

- > L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en
- | | | | | |
|--|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| zone 1 <input checked="" type="checkbox"/> | zone 2 <input type="checkbox"/> | zone 3 <input type="checkbox"/> | zone 4 <input type="checkbox"/> | zone 5 <input type="checkbox"/> |
| très faible | faible | modérée | moyenne | forte |

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

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

Information relative à la pollution des sols

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

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

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

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

Cartographie mise à disposition en PJ

vendeur / bailleur
SCI CONDORCET

date / Lieu
12/02/2024/ TOURNAN EN BRIE

acquéreur / locataire

GEOALLIANCE -
M. Loïc ZETTOR géomètre-expert d.p.l.g.
membre de l'ordre n°6886

information sur les risques naturels, miniers ou technologiques, la sismicité, le potentiel radon, les pollutions de sols,
pour en savoir plus... consultez le site Internet :
www.georisques.gouv.fr



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE L'ESSONNE

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES
Service Environnement
Bureau Prévention des Risques et des Nuisances**

**Arrêté préfectoral 2018-DDT-SE N° 311 du 3 août 2018
relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les
risques naturels et technologiques majeurs
sur la commune de GRIGNY (Essonne)**

**LE PRÉFET DE L'ESSONNE
Chevalier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite**

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'environnement, notamment les articles L.125-5 et R.125-23 à R.125-27 relatifs à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs;

VU le décret du 27 avril 2018, portant nomination de Monsieur Jean-Benoît ALBERTINI, préfet hors classe, en qualité de préfet de l'Essonne ;

VU le décret du 12 octobre 2017 portant nomination de Monsieur Mathieu LEFEBVRE, administrateur civil hors-classe détaché en qualité de Sous-préfet hors-classe, Secrétaire Général de la préfecture de l'Essonne ;

VU l'arrêté préfectoral n°2018-PREF-DCPPAT-BAC-0080 du 22 mai 2018 portant délégation de signature à Monsieur Mathieu LEFEBVRE, Secrétaire Général de la préfecture de l'Essonne, Sous-préfet de l'arrondissement chef-lieu ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2018-DDT-SE-N°265 du 13 juin 2018 portant à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels prévisibles et technologiques majeurs dans le département de l'Essonne ;

VU l'arrêté n° 2018 PREF/DCPPAT/BUPPE/041 du 4 avril 2018 portant approbation du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) autour du dépôt d'hydrocarbures de la Compagnie Industrielle Maritime (CIM) à Grigny et du dépôt de gaz liquéfiés de la société ANTARGAZ à Ris-Orangis ;

CONSIDÉRANT qu'il y a lieu de mettre à jour la liste des risques à prendre en compte sur le territoire de la commune de Draveil et les documents à consulter pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

Sur proposition de Monsieur le directeur départemental des territoires de l'Essonne :

ARRÊTE

Article 1

La commune de Grigny est exposée :

- aux risques naturels d'inondation par débordement de la Seine ;
- aux risques technologiques liés aux établissements de la Compagnie Industrielle Maritime (CIM) et de la société ANTARGAZ.

Le dossier communal d'information sur les risques naturels et technologiques est annexé au présent arrêté.

Article 2

Les documents de référence relatifs aux risques naturels et technologiques auxquels la commune est exposée sont :

- le Plan de Prévention des Risques d'inondation de la vallée de la Seine, approuvé le 20 octobre 2003 par arrêté préfectoral n°2003-PREF/DCL/375 ;
- le Plan de Prévention des Risques technologiques (PPRT) autour du dépôt d'hydrocarbures de la compagnie Industrielle Maritime (CIM) à Grigny et du dépôt de gaz liquéfiés de la société ANTARGAZ à Ris-Orangis approuvé le 4 avril 2018 par arrêté préfectoral n° 2018 PREF/DCPPAT/BUPPE/041.

Article 3

Les éléments nécessaires aux vendeurs et aux bailleurs pour l'état des risques naturels et technologiques, utile à l'information des acquéreurs et des locataires des biens immobiliers, sont consignés dans un dossier communal d'information qui comprend :

- une fiche synthétique précisant la nature ainsi que l'intensité des risques auxquels la commune est exposée et mentionne les documents de référence auxquels le vendeur ou bailleur peut se référer
- un document graphique déterminant les zones exposées aux risques d'inondation
- un document graphique déterminant les zones exposées aux risques technologiques

Article 4

Ces informations sont mises à jour conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du code de l'environnement.

Article 5

Le présent arrêté est notifié au maire de la commune de Grigny et au président de la chambre départementale des notaires.

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

Le présent arrêté ainsi que ses modalités de consultation feront l'objet d'une mention dans le journal Le Parisien/édition de l'Essonne.

Le dossier est consultable sur le site Internet des services de l'État dans l'Essonne : <http://www.essonne.pouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/Transactions-immobilieres-et-installations-classees/Information-Acquereurs-Locataires>

Article 6

L'arrêté préfectoral 2015-DDT-SE N° 330 en date du 31 août 2015 est abrogé.

Article 7

Monsieur le Secrétaire Général de la préfecture, le directeur de cabinet, le sous-préfet de l'arrondissement d'Évry, le directeur départemental des territoires et le maire de Grigny sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

~~le Secrétaire Général~~

Mathieu LEFEBVRE



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE L'ESSONNE

Commune de GRIGNY

Dossier d'informations sur les risques naturels et technologiques

pour l'application des I, II de l'article L125-5 du code de l'Environnement

1. Annexe à l'arrêté préfectoral

N° 2018-DDT-SE N° 311

du 03/08/2018

Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels prévisibles (PPRn)

La commune est située dans le périmètre d'un PPRn Oui Non
Approuvé en date du 20 octobre 2003 Aléa Inondation par la Seine

Les documents de référence sont :

PPRi de la Seine consultation sur internet en mairie et en préfecture

2. Situation de la commune au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT)

La commune est située dans le périmètre d'un PPRT Oui Non
Approuvé en date du 4 avril 2018 Aléa Thermique et Surpression

Les documents de référence sont :

PPRT de la société CIM et ANTARGAZ consultation sur internet en mairie et en préfecture

3. Situation de la commune au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application de l'article R.563-4 du code de l'environnement relatif à la prévention du risque sismique

La commune est située dans une zone de sismicité zone 5 zone 4 zone 3 zone 2 zone 1

4. Description succincte de l'intensité du risque

Aléa Inondation par la Seine d'intensité Faible Moyenne Forte Très forte

Aléa technologique d'intensité Faible Moyenne Forte Très forte

Observation

Pièces jointes

5. Cartographie

extraits de documents ou de dossiers permettant la localisation des immeubles au regard des risques en cours

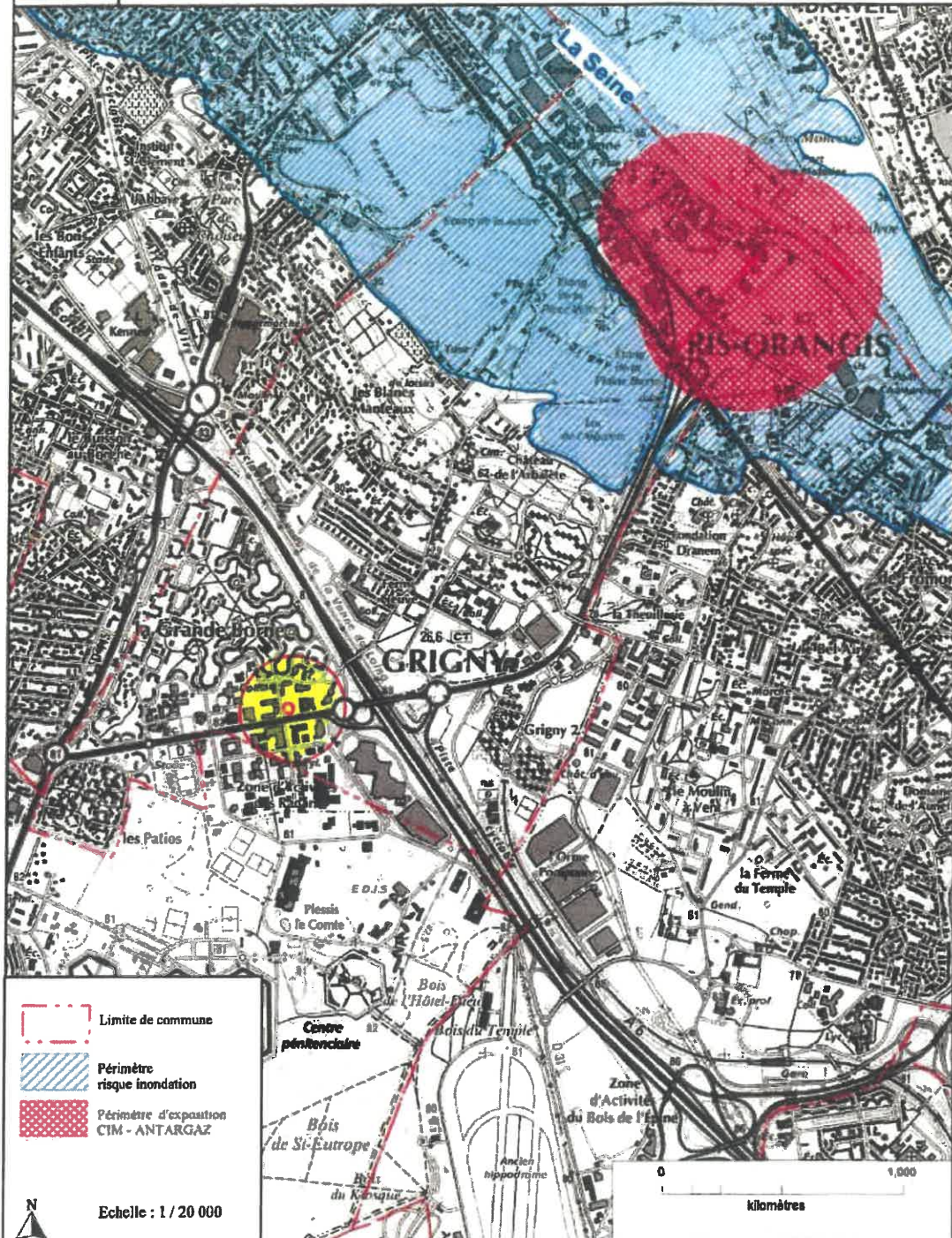
Document cartographique délimitant les zones exposées aux risques inondation de la Seine (format A4) 1/20 000

Document cartographique délimitant les zones exposées aux risques technologiques (format A4) 1/10 000



PRÉFET
DE L'ESSONNE

Carte relative à l'Information des Acquéreurs et des Locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs Commune de Grigny



Direction générale des finances publiques

Cellule d'assistance du SPDC

Tél : 0 809 400 190 (appel non surtaxé)

du lundi au vendredi

de 8h00 à 18h00

Courriel : esi.orleans.ADspdc@dgfip.finances.gouv.fr

N° de dossier :

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du : 22/01/2024
validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : SARL Sylvain MILOT et Philippe DELAPLACE

SF2411704146

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 091				Commune : 286			GRIGNY			
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance
AR	0122			8 AV EMILE AILLAUD	0ha42a88ca					
AR	0122	001	20	333/9835						
AR	0122	001	21	141/9835						
AR	0122	001	22	432/9835						
AR	0122	001	23	463/9835						
AR	0122	001	27	281/9835						
AR	0122	001	28	256/9835						
AR	0122	001	30	305/9835						
AR	0122	001	104	0/9835						
AR	0122	001	211	5/9835						
AR	0122	001	216	5/9835						

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

Décrets modifiés du 4 janvier 1955 art. 7 et 40 et du 14 octobre 1955 art. 21 et 30



SF2411704146



DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 091			Commune : 286				GRIGNY			
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance
AR	0122	001	217	5/9835						
AR	0122	001	228	5/9835						
AR	0122	001	230	5/9835						
AR	0122	001	231	5/9835						
AR	0122	001	232	5/9835						
AR	0122	001	235	5/9835						
AR	0122	001	236	5/9835						
AR	0122	001	237	5/9835						
AR	0122	001	245	5/9835						
AR	0122	001	246	5/9835						
AR	0122	001	247	5/9835						
AR	0122	001	248	5/9835						
AR	0122	001	250	5/9835						



**REGLEMENT DE COPROPRIETE
& MODIFICATIF
Lot 1**

Formule de publication

(pour l'établissement d'actes authentiques, actes, contrats, actes d'accession en direct ou indirect, actes de publicité foncière)

SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE	DÉPÔT CSI : 15,00 EUR	DATE N° Droits : 125,00 EUR
	TAXES : Lot 1. CSI (1) :	TOTAL 

L'AN DEUX MILLE QUINZE
Le TRENTE MARS

Maître Olivier DALLEAU, notaire associé, membre de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée "OLIVIER DALLEAU NOTAIRE" titulaire d'un office notarial dont le siège est à 91070 BONDOUFLE (Essonne), 4, Rue de l'Ecoute s'il pleut.

A RECU le présent acte authentique à la requête des parties ci-après identifiées, contenant : **ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - REGLEMENT DE COPROPRIETE**

COMPARANTS

La Société dénommée **SCI CONDORCET**, Société civile immobilière au capital de QUARANTE MILLE CENT CINQUANTE DEUX EUROS SOIXANTE DIX SEPT CENTIMES (40.152,77 €) ayant son siège social à 91350 GRIGNY (Essonne) 08, Avenue Emile Aillaud identifiée sous le numéro SIREN 418 881 959 RCS EVRY.

Ci-après dénommée '**LE COMPARANT**'.

PRESENCE - REPRESENTATION

La Société dénommée **SCI CONDORCET** est ici représentée par Monsieur Bernard DESTOUCHES, Gérant statutaire de ladite société, ayant tous pouvoirs nécessaires à l'effet des présentes en vertu d'une délibération de l'assemblée générale des associés en date à GRIGNY (Essonne) du 29 mars 2015 dont un extrait certifié conforme du procès-verbal est demeuré ci-annexé.

Lequel a établi ainsi qu'il suit l'état descriptif de division et le règlement de copropriété de l'immeuble ci-après désigné :

(1) CSI : Contribution de Sécurité Immobilière.

Les dispositions des articles 34, 35 et 36 de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès de la conservation des hypothèques, un droit d'accès et un droit de rectification.

PREMIERE PARTIE

DISPOSITIONS PRELIMINAIRE

CHAPITRE PREMIER

OBJET DU REGLEMENT

Article 1er

I. Le présent règlement de copropriété est établi en conformité avec les dispositions de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis modifiés par les lois numéros 85-1470 du 31 décembre 1985, 94-624 du 21 juillet 1994, 2000-1208 du 13 décembre 2000 et 2014-366 du 24 mars 2014 et du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967 modifiés par les décrets numéros 86-768 du 9 juin 1986, 95-162 du 15 février 1995 et 2004-479 du 27 mai 2004, et des textes subséquents, auxquels il devra être fait référence pour tout ce qui n'est pas prévu ci-dessous et à défaut de décision prise par l'Assemblée Générale des Copropriétaires.

Il a notamment pour but :

1°/ D'établir l'état descriptif de division de l'ENSEMBLE IMMOBILIER.

2°/ De déterminer les éléments de l'ENSEMBLE IMMOBILIER, bâtiment par bâtiment, qui seront affectés à usage exclusif de chaque copropriétaire (parties privatives) et ceux qui seront affectés à l'usage de plusieurs ou de l'ensemble des copropriétaires (parties communes), et d'en fixer les services et aménagements communs.

3°/ De fixer les droits et obligations des copropriétaires ou d'en déterminer les conditions d'exercice et d'exécution.

4°/ D'organiser l'administration de l'ENSEMBLE IMMOBILIER.

II. Les dispositions du présent règlement de copropriété seront obligatoires pour tous les copropriétaires ou occupants d'une partie quelconque de l'un des bâtiments de l'ENSEMBLE IMMOBILIER.

Le présent règlement de copropriété et ses modifications, le cas échéant, constitueront la loi commune à laquelle tous devront se conformer.

Le présent règlement de copropriété entrera en vigueur dès l'achèvement de l'immeuble.

CHAPITRE DEUXIEME

DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

DESIGNATION DE l'ensemble immobilier

Article 2

Le présent règlement de copropriété s'applique à un immeuble ou à un ensemble immobilier ci-après désigné :

Une propriété située à **91350 GRIGNY (Essonne) 1, Rue de l'Avenir,**

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Contenance		
			ha	a	ca
AN	163	LA FERME NEUVE			17
AN	167	CD 31 (DEVIATION)			80
AN	168	CD 31 (DEVIATION)		52	62
Contenance totale				53	59

Division cadastrale

Les parcelles cadastrées section AN numéros 167 et 168 proviennent de la division d'un immeuble de plus grande importance originellement cadastré section AN numéro 154 lieudit "CD 31 (DEVIATION)" pour une contenance de un hectare huit ares cinquante neuf centiares (01ha 08a 59ca), dont le surplus est désormais cadastré :

- section AN numéro 165 lieudit "CD 31 (DEVIATION)" pour une contenance de vingt six ares treize centiares (00ha 26a 13ca).
- section AN numéro 166 lieudit "CD 31 (DEVIATION)" pour une contenance de vingt huit ares soixante douze centiares (00ha 28a 72ca).
- section AN numéro 167 lieudit "CD 31 (DEVIATION)" pour une contenance de quatre vingts centiares (00ha 00a 80ca).
- section AN numéro 169 lieudit "CD 31 (DEVIATION)" pour une contenance de trente deux centiares (00ha 00a 32ca).

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par Monsieur Didier MAFETY géomètre expert à TIGERY - 2, Boulevard des Pays-Bas - SENARD PARISUD 2 - B.P. 30 - 91250 TIGERY CEDEX, le 27 mai 2011 sous le numéro 1181 V.

ETANT ICI PRECISE que la parcelle AN numéro 154 provient elle-même de la division d'un immeuble de plus grande importance originellement cadastré section AN numéro 113 lieudit "CD 31 (DEVIATION)" pour une superficie de deux hectares soixante cinq ares soixante quinze centiares (02ha 65a 75ca), divisé en deux parcelles cadastrées, savoir :

- Section AN numéro 153 lieudit "CD 31 (DEVIATION)" pour 01ha 57a 96ca,
- Section AN numéro 154 lieudit "CD 31 (DEVIATION)" pour 01ha 08a 59ca.

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par Madame Caroline JARROUX géomètre expert à TIGERY - 2, Boulevard des pays-Bas - SENARD-PARISUD 2 - B.P. 30 - 91250 TIGERY CEDEX, le 25 février 2010 sous le numéro 1169 Y, publié au 2EME bureau des hypothèques de CORBEIL-ESSONNES, le 15 Septembre 2010, volume 2010P, numéro 6546.

LE BIEN objet des présentes consiste en un ensemble immobilier dénommé « GRIGNY GARDENS » qui comprendra après achèvement :

Les bâtiments se composent de :

A l'extérieur :

- 13 emplacements de stationnement extérieurs,
- 1 escalier E.

Bâtiment A :

- Au rez-de-parking : 3 locaux commerciaux avec un emplacement de stationnement intérieur dans chacun des 3 locaux et 1 ascenseur ;
- Au rez-de-chaussée : un vide sur les 3 locaux commerciaux et un ascenseur ;
- Au 1^{er} étage : 3 locaux d'activités, un couloir et un ascenseur ;
- Au 2^{ème} étage : 2 locaux d'activités, 1 local commercial, un couloir et un ascenseur ;
- Sur la toiture : une zone CVC (Chauffage-Ventilation-Climatisation) et l'édicule de l'ascenseur A.

Bâtiment B :

- Au rez-de-parking : 98 emplacements de stationnements dont 5 pour personnes à mobilité réduite, 2 locaux techniques, 1 local poubelles, 5 escaliers et 2 ascenseurs ;
- Au rez-de-chaussée : 2 locaux d'activités dont 1 avec jardin, 1 hall commun, un jardin commun, 7 escaliers, 2 ascenseurs en parties communes et 1 ascenseur en privatif ;
- Au 1^{er} étage : 2 locaux d'activités, une passerelle, 5 escaliers, 2 ascenseurs et 1 ascenseur privatif ;
- Au 2^{ème} étage : 4 locaux d'activités, 5 escaliers, 2 ascenseurs et 1 ascenseur privatif ;
- Au 3^{ème} étage : 10 logements, une coursive de desserte extérieure pour les logements, 4 escaliers et 2 ascenseurs.

Les parties communes générales sont :

Au rez-de-parking :

- Les zones de circulation des véhicules desservant les emplacements de stationnements ainsi que le bâtiment A et l'escalier E,
- Les portails d'entrée,
- Les locaux techniques,
- Les sas et les dégagements permettant d'accéder aux escaliers A, B, C, D, et F et aux ascenseurs A, B et C,
- L'escalier E,
- Les ascenseurs A, B et C permettant d'accéder aux parties communes des rez-de-chaussée et des étages des deux bâtiments,
- Le local poubelles,

Au rez-de-chaussée :

- Le hall commun,
- Le jardin commun,

- Les cages d'escaliers A, B, D, F et G desservant les étages, le palier à l'air libre,
- La cage d'escalier C desservant le rez-de-parking,
- Les ascenseurs A, B et C,
- Les gaines techniques.

1^{er} étage :

- Les cages d'escaliers A, B, D, F et G desservant le rez-de-chaussée et les étages,
- La passerelle,
- Les ascenseurs A, B et C,
- Le palier à l'air libre,
- Les gaines techniques,
- La *coursive à l'air libre devant les lots 4 et 5,*

2^{ème} étage :

- Les cages d'escaliers A, B, D, F et G,
- Les ascenseurs A, B et C,
- Le palier à l'air libre,
- Les gaines techniques,
- La *coursive à l'air libre devant les lots 7 et 8,*

3^{ème} étage :

- Les cages d'escaliers A, B, D et G,
- Les ascenseurs B et C,
- Le palier à l'air libre,
- La *coursive à l'air libre menant aux logements,*
- Les gaines techniques.

Toiture du bâtiment A :

- La zone CVC (Chauffage-Ventilation-Climatisation),
- L'édicule de l'ascenseur A.

Les parties communes spéciales sont :

Dans le bâtiment A :

1^{er} étage :

- PCS 1 qui correspond au couloir d'accès des lots 4, 5 et 6.

2^{ème} étage :

- PCS 2 qui correspond au couloir d'accès aux lots 7, 8 et 9.

Dans le bâtiment B :

Rez-de-chaussée, 1er étage et 2ème étage :

- PCS 3 qui correspond à l'ascenseur commun aux lots 10, 12 et 14.

ZAC DU CENTRE VILLE A GRIGNY

L'ensemble immobilier est inclus dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté du Centre Ville à Grigny.

Cette zone a été créée suivant délibération du Conseil Municipal du 9 juillet 1996 transmise et reçue en sous préfecture de l'arrondissement d'Evry le 23 juillet 1996. Aux termes de cette délibération l'AGENCE FONCIERE ET TECHNIQUE DE LA REGION PARISIENNE (par abréviation AFTRP) a été nommée aménageur selon les stipulations d'une convention développée ci-après.

Cette délibération n'a fait l'objet d'aucun recours ni retrait, ainsi qu'il résulte d'une attestation dressée par la Ville de GRIGNY en date du 20 avril 2006.

Le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 18 mars 1997, transmise à la Préfecture qui en a accusé réception le 25 mars 1997, et a confirmé son caractère exécutoire par courrier en date du 12 février 1998.

Monsieur le Préfet de l'Essonne en date du 12 février 1998 a rendu exécutoire à compter du 9 janvier 1998 l'approbation du Plan d'Aménagement de la Zone (P.A.Z.)

La modification du P.A.Z. a été décidée par délibération du Conseil Municipal en date du 27 février 2001, transmise à la Préfecture qui en a accusé réception le 5 mars 2001.

Cette délibération n'a fait l'objet d'aucun recours ni retrait, ainsi qu'il résulte d'une attestation dressée par la Ville de GRIGNY, en date du 20 avril 2006.

Et le P.A.Z. modifié a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 5 juin 2001, transmise à la Préfecture qui en a accusé réception le 12 juin 2001.

Cette délibération a fait l'objet des mesures réglementaires de publicité et, n'ayant fait l'objet d'aucun recours des tiers, est devenue définitive, ainsi qu'il résulte d'une attestation dressée par Monsieur le Maire de GRIGNY, en date du 18 juin 2007.

Une deuxième modification du P.A.Z. a été approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 19 septembre 2006, transmise à la Préfecture qui en a accusé réception le 25 septembre 2006.

Cette délibération a fait l'objet des mesures réglementaires de publicité et, n'ayant fait l'objet d'aucun recours des tiers, est devenue définitive, ainsi qu'il résulte d'une attestation dressée par Monsieur le Maire de GRIGNY, en date du 18 juin 2007.

Une révision simplifiée du P.A.Z. a été approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 25 Novembre 2008, régulièrement transmise à la Préfecture de l'Essonne, le 28 Novembre 2008, annulant une précédente délibération du 25 Février 2008.

Convention d'aménagement

Une convention d'aménagement a été conclue entre la Ville de GRIGNY et l'AFTRP en date du 4 mai 1998, pour une durée de 15 ans, fixant le programme de la première tranche de la ZAC, et les équipements publics, transmise et reçue en sous préfecture de l'arrondissement d'Evry le 19 mai 1998.

Cette convention a fait l'objet de deux avenants :

- le premier avenant en date du 18 septembre 2002, intégrant le programme de la deuxième tranche ;
- le deuxième avenant en date du 28 mars 2008, intégrant le programme de la troisième tranche.
- le troisième avenant en date du 2 mai 2013 prolongeant la durée de validité jusqu'au 4 mai 2016 et adoptant certaines dispositions.

Déclaration d'utilité publique

Par arrêté préfectoral n° 3003.PREF-DCL/ 0194 en date du 4 juin 2003, ont été déclarés d'utilité publique les travaux d'aménagements et les acquisitions nécessaires à la réalisation de la ZAC du « CENTRE VILLE » sur le territoire de la Commune de GRIGNY.

Les formalités de publicité ont été régulièrement exécutées ainsi justifié par les documents qui demeurent joints et annexés, à un acte de dépôt de pièces, de Maître RIVOLLIER, notaire à MONTLHERY (Essonne), du 23 juillet 2008.

Par arrêté préfectoral n°2008.PREF-DRCL/0324 en date du 29 mai 2008, la validité de la déclaration d'utilité publique ci-dessus mentionnée, a été prorogée au profit de la société dénommé L'AGENCE FONCIERE ET TECHNIQUE DE LA REGION PARISIENNE.

Une copie de cet arrêté a été également déposée au rang des minutes de Maître RIVOLLIER, notaire à MONTLHERY (Essonne), aux termes de l'acte de dépôt du 23 juillet 2008.

Dépôt de pièces de la ZAC

I. - Suivant acte reçu par Maître Pierre-Antoine RIVOLLIER, Notaire associé à MONTLHERY (Essonne), le 25 août 2000, L'AGENCE FONCIERE ET TECHNIQUE DE LA REGION PARISIENNE a déposé au rang de l'Office Notarial, et l'a requis de mettre au rang de ses minutes :

1°) - Les extraits certifiés conformes des délibérations du Conseil Municipal de GRIGNY en date des 26 mars 1996, 2 juillet 1996, 9 juillet 1996, 18 mars 1997 et 16 décembre 1997 décidant et approuvant la création de la Zone d'Aménagement Concerté du Centre Ville.

2°) - Le rapport de Monsieur le Préfet de l'Essonne du 12 février 1998 portant exécution à compter du 9 janvier 1998 de la Zone d'Aménagement Concerté du Centre Ville.

3°) - Le rapport de présentation joint à la délibération du Conseil Municipal du 9 juillet 1996.

4°) - Etude d'impact également jointe à la même délibération.

5°) - Plan de situation joint à la même délibération.

6°) - Plan périmétral joint à la même délibération.

7°) - Mode de réalisation joint à la même délibération.

8°) - Régime de la Zone au regard de la Taxe Locale d'Equipement,

9°) - Document d'urbanisme applicable à la Zone,

10°) - Programme global de construction,

11°) - Rapport de présentation,

12°) - Règlement d'aménagement de la Zone,

13°) - Options d'urbanisme avec ses annexes (urbaine, notice technique infrastructures, servitudes).

14°) - Plan d'Aménagement de Zone (PAZ).

15°) - Plan des servitudes.

16°) - Plan de paysage.

17°) - Plans des réseaux existants (assainissements eaux usées, eaux pluviales, adduction d'eau).

18°) - Plans des réseaux existants (France Télécom, moyenne tension, Gaz).

19°) - Plans des réseaux projetés (assainissement eaux pluviales, eaux usées, adduction d'eau)

20°) - Plans des réseaux projetés (France Télécom, moyenne tension, Gaz).

- 21°) - Programme des équipements publics.
- 22°) - Modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement.
- 23°) - Et convention d'aménagement en date du 4 mai 1998.

II.- Suivant acte reçu par Maître Pierre-Antoine RIVOLLIER, Notaire associé à MONTLHERY (Essonne), le 23 juillet 2008 L'AGENCE FONCIERE ET TECHNIQUE DE LA REGION PARISIENNE a déposé au rang de l'Office Notarial, et l'a requis de mettre au rang de ses minutes :

1°) - extrait de la délibération du Conseil Municipal de GRIGNY, en date du 19 septembre 2006, transmise en Sous Préfecture le 25 septembre 2006, approuvant une deuxième modification du PAZ.

2°) - extrait de la délibération du Conseil Municipal de GRIGNY du 18 décembre 2007, transmise en Sous Préfecture le 21 décembre 2007, approuvant le projet d'avenant n° 2, à la convention du 4 mai 1998.

3°) - extrait de la délibération du Conseil Municipal en date du 25 février 2008 approuvant la révision simplifiée du PAZ

4°) - avenant n°1 du 18 septembre 2002 à la convention d'aménagement

5°) - avenant n°2 du 28 mars 2008 à la convention d'aménagement.

6°) - le rapport de présentation de la modification du PAZ.

7°) - le règlement modificatif du PAZ .

8°) - le Plan d'Aménagement Zone (document graphique).

9°) - le dossier de réalisation (options urbanisme) annexé à la délibération du Conseil Municipal du 16 décembre 1997.

10°) - la mise en compatibilité des dispositions du Plan Local d'Urbanisme, avec document graphique.

11°) - plan de servitudes.

12°) - plan de paysagement.

13°) - réseaux existants :

- . assainissement EP EU
- . France Télécom – MT – Gaz

14°) - réseaux projetés :

- . assainissement EP EU
- . France Télécom – MT – Gaz

15°) - une copie de l'arrêté du Préfet de l'Essonne du 4 juin 2003 n° 1094, portant déclaration d'utilité publique (DUP) de la ZAC DU CENTRE VILLE.

16°) - un extrait du recueil des actes administratifs de la Préfecture de l'Essonne portant publication et affichage de l'arrêté de DUP.

17°) - la copie d'un certificat d'affichage de l'arrêté de DUP, délivré par Monsieur le Maire de GRIGNY, le 21 juillet 2003.

18°) - une copie d'un arrêté du Préfet de l'Essonne du 29 mai 2008, n° 0324, portant prorogation de la validité de la déclaration d'utilité publique (DUP), jusqu'au 3 juin 2013.

permis de construire – autorisations d'urbanisme

Permis de construire

L'ensemble immobilier a fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée le 02 août 2010 pour édifier un ensemble immobilier à usage de bureaux, d'entrepôts et de 10 logements ;

Laquelle demande complétée en date des 30 août 2010, 18 octobre 2010, 23 novembre 2010, 26 novembre 2010 et 29 novembre 2010.

Aux termes d'un arrêté de Monsieur le Maire de GRIGNY (Essonne), en date du 17 décembre 2010, portant le numéro PC 91 286 10 C 1014, il a été accordé un permis de construire "*pour le projet décrit dans la demande susvisée*" avec les surfaces hors œuvre nettes de 8.190 m².

Affichage :

L'affichage sur le terrain et en Mairie du permis de construire a été constaté par Maître James LESUEUR, Huissier de Justice associé à EVRY (Essonne), 11, Boulevard de l'Europe, les 24 décembre 2010, 02 mars 2011 et 14 août 2014.

Certificat de non recours :

Lequel permis de construire a fait l'objet d'un certificat de non recours délivré par Monsieur le Maire de GRIGNY (Essonne) le 07 mars 2011.

Modificatif au Permis de construire

L'ensemble immobilier a fait l'objet d'une demande de modificatif du permis de construire initial déposée le 02 août 2010 et complétée le 23 juin 2011 à la Mairie de GRIGNY (Essonne).

Aux termes d'un arrêté de Monsieur le Maire de GRIGNY (Essonne), en date du 1er juillet 2011, portant le numéro PC 91 286 10 C 1014, il a été accordé le modificatif du permis de construire "*pour le projet décrit dans la demande susvisée est confirmé au regard des nouvelles pièces déposées par la SCI Condorcet*".

Certificat de non recours :

Lequel modificatif a fait l'objet d'un certificat de non recours délivré par Monsieur le Maire de GRIGNY (Essonne) le 24 mars 2015.

Certificat de non retrait :

Lequel modificatif a fait l'objet d'un certificat de non retrait délivré par Monsieur le Maire de GRIGNY (Essonne) le 24 mars 2015.

Prorogation du permis de construire

Aux termes d'un arrêté de Monsieur le Maire de GRIGNY (Essonne), en date du 25 octobre 2013, il a été accordé la prorogation du permis de construire numéro PC 91 286 10 C 1014 pour un délai d'un an.

Certificat de non recours :

Laquelle prorogation a fait l'objet d'un certificat de non recours délivré par Monsieur le Maire de GRIGNY (Essonne) le 24 mars 2015.

Certificat de non retrait :

Laquelle prorogation a fait l'objet d'un certificat de non retrait délivré par Monsieur le Maire de GRIGNY (Essonne) le 24 mars 2015.

Déclaration préalable

L'ensemble immobilier a fait l'objet d'une demande de déclaration préalable déposée le 13 juin 2014 dont la Mairie de GRIGNY (Essonne) a accusé réception le 10 juillet 2014, pour changement de destination.

Il résulte notamment d'une correspondance du Cabinet ATELIER D'ARCHITECTURE à GRIGNY (Essonne), 8, Avenue Emile Aillaud en date du 11 juin 2014, ce qui suit littéralement retranscrit :

« ... Cette déclaration concerne le changement d'affectation d'une partie de la surface de plancher de l'immeuble destiné à l'aménagement de bureaux (réglementation code du travail) en un ERP.

Aucune modification du bâtiment n'est envisagée au niveau des surfaces de plancher qui restent identiques à celles du PC 91 286 10 C 1014.

Sur les 6015 m² de bureaux 2900 m² deviennent ERP centre de formation.

Les façades sont incluses au dossier car elles comportent des modifications mineures tout en conservant l'image d'origine du permis de construire.

La modification est surtout une augmentation des hauteurs pour des raisons techniques de passage de gaines de climatisation.

La hauteur est cependant inférieure au 15 m du PLU (14,56 m²)... »

Aux termes d'un arrêté de Monsieur le Maire de GRIGNY (Essonne), en date du 11 juillet 2014, portant le numéro DP 91 286 14 C 6015, il a été précisé que la déclaration de travaux ne faisait l'objet d'aucune opposition de sa part.

Affichage :

L'affichage sur le terrain et en Mairie de la déclaration préalable a été constaté par Maître James LESUEUR, Huissier de Justice associé à EVRY (Essonne), 11, Boulevard de l'Europe le 16 décembre 2014.

Certificat de non recours :

Laquelle déclaration préalable a fait l'objet d'un certificat de non recours délivré par Monsieur le Maire de GRIGNY (Essonne) le 24 mars 2015.

Certificat de non retrait :

Laquelle déclaration préalable a fait l'objet d'un certificat de non retrait délivré par Monsieur le Maire de GRIGNY (Essonne) le 24 mars 2015.

Autorisation de création d'un Etablissement Recevant du Public

L'ensemble immobilier a fait l'objet d'une demande d'autorisation de construire un Etablissement Recevant du Public (ERP) déposée le 15 octobre 2014 à la Mairie de GRIGNY (Essonne), pour la construction d'un Centre de Formation.

Aux termes d'une autorisation de Monsieur le Maire de GRIGNY (Essonne), en date du 23 décembre 2014, portant le numéro AT 91 286 14 C 1011, il a été autorisé la création d'un ERP de 3^{ème} catégorie de type Centre de Formation à condition qu'elle respecte les prescriptions émises par la commission d'arrondissement de sécurité incendie et la commission d'arrondissement pour l'accessibilité des personnes handicapées.

Certificat de non recours.:

Laquelle autorisation de travaux a fait l'objet d'un certificat de non recours délivré par Monsieur le Maire de GRIGNY (Essonne) le 24 mars 2015.

Certificat de non retrait :

Laquelle autorisation de travaux préalable a fait l'objet d'un certificat de non retrait délivré par Monsieur le Maire de GRIGNY (Essonne) le 24 mars 2015.

Déclarations d'ouverture de chantier

La déclaration d'ouverture de chantier en date du 17 novembre 2014 a été régulièrement notifiée à la Mairie concernée ainsi que le déclare la SOCIETE.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens immobiliers objet des présentes appartiennent à la SCI CONDORCET par suite de l'acquisition faite de :

La Société dénommée L'AGENCE FONCIERE ET TECHNIQUE DE LA REGION PARISIENNE, Etablissement public ou régie à caractère industriel ou commercial, doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière, régie par le Décret n° 2002-623 du 25 Avril 2002 (publié au Journal Officiel n° 100 du 28 Avril 2002), dont le siège est à PARIS 12ÈME ARRONDISSEMENT (75012), 195, Rue de Bercy, identifiée au SIREN sous le numéro 642036941 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS 12ème arrondissement.

Aux termes d'un acte reçu par Maître COFFIN, notaire à MONTLHERY (Essonne), le 23 mars 2015.

Cette vente a eu lieu moyennant le prix de QUATRE CENT SOIXANTE-QUATRE MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-DIX EUROS ET SOIXANTE ET ONZE CENTIMES (464.790,71 EUR).

Sur cette somme, la somme de SOIXANTE-QUATRE MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-DIX EUROS ET SOIXANTE ET ONZE CENTIMES (64.790,71 EUR) a été payée comptant et quittancée audit acte.

Quant au solde, soit la somme de QUATRE CENT MILLE EUROS (400.000,00 EUR), l'ACQUEREUR s'oblige à le payer au VENDEUR ou pour lui à son mandataire, dans le délai d'un mois à compter de la date de l'acte, soit au plus tard le 13 avril 2015 sans intérêt jusqu'à cette date et avec intérêts au taux de 4% au delà.

Une copie authentique de cet acte est en cours de publication au service de la publicité foncière de CORBEIL-ESSONNES 2EME (Essonne).

2015 P 3023

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Les biens immobiliers ci-dessus désignés appartenait à L'AFTRP par suite des faits et acte ci-après :

1°) EN CE QUI CONCERNE LES PARCELLES CADASTREES SECTION AN 167 ET 168 :

(issues de la division de AN 154, elle-même issue de AN 113 et elle-même anciennement cadastrée AN 27, 28, 38, 52, 55, 92, 94 et 102).

Précisions étant ici faites, savoir :

- que les parcelles AN 167 et 168 proviennent de la division de la parcelle AN 154, constatée suivant acte reçu par Maître COFFIN, notaire à MONTLHERY (Essonne) en cours de publication au service de la publicité foncière de CORBEIL-ESSONNES 2EME (Essonne),

- que la parcelle AN 154 provient de la division de la parcelle AN 113 suivant acte reçu par Maître COFFIN, notaire à MONTLHERY (Essonne) le 16 juillet 2010, publié au service de la publicité foncière de CORBEIL-ESSONNES 2EME (Essonne) le 15 septembre 2010, volume 2010 P, numéro 6546,

P

- que la parcelle AN 113 provient de la réunion des parcelles AN 27, 28, 38, 52, 55, 92, 94 et 102.

Concernant les parcelles AN 27, 38, 52, 92 et 94 :

Les parcelles AN 27, 38, 52, 92 et 94 appartenaient à l'AFTRP pour les avoir acquises de :

L'ETAT (Ministère de l'Ecologie, du Développement et de l'Aménagement durables).

Suivant acte administratif en date des 25 Septembre et 1^{er} octobre 2007.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix qui a été stipulé payable après accomplissement des formalités de publicité foncière et réglé depuis.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de CORBEIL-ESSONNES 2EME (Essonne), le 05 octobre 2007, volume 2007 P, numéro 6925.

Les parcelles AN 27, 38, 52, 92 et 94 appartenaient à l'ETAT par suite des faits et actes ci-après :

Précisions étant ici faites, savoir :

- que la parcelle AN 92 provient de la division de la parcelle AN 26.

- que la parcelle AN 94 provient de la division de la parcelle AN 45, constatée suivant acte du 1er octobre 2007 publié au service de la publicité foncière de CORBEIL-ESSONNES 2EME (Essonne) le 05 octobre 2007, volume 2007 P, numéro 6925.

*** Parcelle AN 26 (ex parcelle C 279)**

Pour l'avoir acquise de la COMMUNE DE GRIGNY aux termes d'un acte administratif du 24 janvier 1996 publiée au service de la publicité foncière de CORBEIL-ESSONNES 2EME (Essonne) le 09 février 1996, volume 1996 P, numéro 941.

Précédemment, elle appartenait à la COMMUNE DE GRIGNY pour l'avoir acquise de :

Madame Marie-Claude Henriette Emilie MARCOGNET, née le 19 janvier 1933 à GUYANCOURT (Yvelines), Sans profession, veuve de Monsieur Jean Loup BARROUX, demeurant à GRIGNY (Essonne) « La Ferme Neuve ».

Madame Marie-Christine Laure Cécile MARCOGNET, née le 05 septembre 1931 à GUYANCOURT (Yvelines), Sans profession, veuve de Monsieur Auguste MERCIER, demeurant à ORSAY (Essonne), 11, Rue de Chartres.

Madame Maryvonne Lucile Simonne MARCOGNET, née le 18 février 1940 à GUYANCOURT (Yvelines), Pharmacienne, épouse de Monsieur Henri Aaron Messod HAZAN, demeurant à NEUILLY SUR SEINE (Hauts-de-Seine), 19 bis, Rue Saint James et 57, Boulevard du Commandant Charcot.

Et Madame Sophie Marie-Claude MARCOGNET, née le 02 juillet 1950 à GUYANCOURT (Yvelines), sans profession, épouse de Monsieur François-Marie Noël Paul André ROYER, demeurant à TROUX (Yvelines).

Aux termes d'un acte reçu par Maître RIVOLLIER, notaire à MONTLHERY (Essonne) le 24 janvier 1996.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de CORBEIL-ESSONNES 2EME (Essonne) le 09 février 1996, volume 1996 P, numéro 938.

Antérieurement, ladite parcelle appartenait indivisément aux consorts MARCOGNET, pour leur avoir été attribuée, à concurrence d'un quart chacune, aux termes d'un acte reçu par Maître HUBER, notaire à VERSAILLES (Yvelines) le 27 décembre 1968, contenant donation entre vifs à titre de partage anticipé par Monsieur Roger Emile Jules MARCOGNET, et Madame Lucile Geneviève Thaïs PESCHEUX, époux communs en biens acquis, à leur quatre filles.

Ledit acte de donation partage et un acte complémentaire de désignation reçu par le même notaire le 05 janvier 1970 ont été publiés au service de la publicité foncière de CORBEIL-ESSONNES 2EME (Essonne) le 21 avril 1970, volume 16634 numéros 2 et 3.

* Parcelles AN 27, 38, 45 et 52

Pour les avoir reçues aux termes d'un échange de diverses parcelles avec :
Le DEPARTEMENT DE L'ESSONNE, Collectivité territoriale, ayant son siège à EVRY (Essonne), Hôtel du Département, Boulevard de France.

Suivant acte administratif du 02 août 2002 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de CORBEIL-ESSONNES 2EME (Essonne) le 12 août 2002, volume 2002 P, numéro 6017.

Antérieurement, lesdites parcelles appartenaient au DEPARTEMENT DE L'ESSONNE pour les avoir acquises dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique prononcée par arrêté préfectoral du 19 janvier 1970, savoir :

- Parcelle AN 27 (ex parcelle C 730)

Acquisition des consorts MARCOGNET sus-nommés, aux termes d'un acte administratif du 11 décembre 1973 publié au service de la publicité foncière de CORBEIL-ESSONNES 2EME (Essonne) le 19 décembre 1973, volume 1313, numéro 10.

- Parcelle AN 38 (ex parcelle C 731)

Acquisition de Monsieur Roger Emile Jules MARCOGNET, né à AULNAY SOUS BOIS (Seine-Saint-Denis) le 02 octobre 1901 et Madame Lucile Geneviève Thaïs PESCHEUX née à SAINT JEAN DU BEAUREGARD (Essonne) le 11 février 1906, son épouse, demeurant à TROUX (Yvelines) aux termes d'un acte administratif en date du 29 octobre 1973 publié au service de la publicité foncière de CORBEIL-ESSONNES 2EME (Essonne) le 15 novembre 1973, volume 1265, numéro 17.

- Parcelles AN 45 et 52 (issues de AN 25 et 32, ex parcelles C 645 et 648)

Aux termes d'une ordonnance d'expropriation pour cause d'utilité publique à l'encontre des consorts MARCOGNET-PESCHEUX rendue par le Juge de l'Expropriation du Tribunal de Grande Instance d'EVRY CORBEIL en date du 15 mai 1972.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de CORBEIL-ESSONNES 2EME (Essonne) le 22 juin 1972, volume 626, numéro 9.

Concernant la parcelle AN 102 :



La parcelle AN 102 appartient à l'AFTRP pour l'avoir acquise de :

La COMMUNE DE GRIGNY, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de l'ESSONNE, ayant son siège social en l'Hôtel de Ville de GRIGNY (91350), identifiée au SIREN sous le numéro 219102860.

Suivant acte reçu par Maître Pierre-Antoine RIVOLLIER, Notaire à MONTLHERY (Essonne), en date des 28 février et 05 mars 2008.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix qui a été stipulé payable après accomplissement des formalités de publicité foncière et réglé depuis.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de CORBEIL-ESSONNES 2EME (Essonne), le 09 avril 2008, volume 2008 P, numéro 2459.

Précision étant ici faite que la parcelle AN 102 provient de la division de la parcelle AN 29 et anciennement C 786.

Antérieurement, la parcelle C 786 appartenait à la COMMUNE DE GRIGNY (Essonne) depuis des temps immémoriaux et antérieurement au 1er janvier 1956.

Concernant la parcelle AN 28 et 55 :

Les parcelles AN 28 et 55 appartenait à l'AFTRP pour les avoir acquises de :

Le DEPARTEMENT DE L'ESSONNE, dont le siège est à EVRY (Essonne) – Boulevard de France, identifiée au SIREN sous le numéro 229 102 280.

Suivant acte reçu par Maître Olivier COFFIN, Notaire à MONTLHERY (Essonne), en date du 28 février 2008.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix qui a été stipulé payable après accomplissement des formalités de publicité foncière et réglé depuis.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de CORBEIL-ESSONNES 2EME (Essonne), le 25 avril 2008, volume 2008P, numéro 2843.

L'état délivré sur cette publication s'est révélé négatif de toutes inscription, mention ou saisie.

La parcelle AN 28 (anciennement C 787) appartenait au DEPARTEMENT DE L'ESSONNE pour l'avoir acquise de la COMMUNE DE GRIGNY par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance d'EVRY (Essonne) en date du 16 janvier 1975.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de CORBEIL-ESSONNES 2EME (Essonne) le 08 avril 1975, volume 1919, numéro 11.

~~La parcelle AN 55 (anciennement AN 30 et encore plus anciennement C 732)~~ appartenait au DEPARTEMENT DE L'ESSONNE pour l'avoir acquise des époux MARCOGNET / PESCHEUX; suivant acte administratif reçu par la Préfecture de l'Essonne en date du 29 octobre 1973.

Une copie authentique de ce acte a été publiée au service de la publicité foncière de CORBEIL-ESSONNES 2EME (Essonne) le 15 novembre 1973, volume 1265, numéro 17.

2°) EN CE QUI CONCERNE LA PARCELLE CADASTREE SECTION AN 163 :

(issue de la division de AN 93, laquelle étant issue de la parcelle AN 45, laquelle étant elle-même issue de AN 25 cette dernière originairement cadastrée C 645)

Précision étant ici faite que la parcelle AN 163 provient de la division de la parcelle cadastrée AN 93, constatée suivant document d'arpentage DA n° 11 79 S) publié au service de la publicité foncière de CORBEIL-ESSONNES 2EME (Essonne) le 05 octobre 2011, volume 2011 P, numéro 8184.

Concernant la parcelle AN 93 :

La parcelle AN 93 appartenait à l'AFTRP pour l'avoir acquise de :

L'ETAT (Ministère de l'Ecologie, du Développement et de l'Aménagement durables).

Suivant acte administratif en date des 20 et 29 septembre 2011.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix qui a été stipulé payable après accomplissement des formalités de publicité foncière et réglé depuis.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de CORBEIL-ESSONNES 2EME (Essonne), le 5 octobre 2011, volume 2011 P, numéro 8184.

Précision étant ici faite que la parcelle AN 93 provient de la division de la parcelle cadastrée AN 45, constatée suivant acte du 1er octobre 2007 publié au service de la publicité foncière de CORBEIL-ESSONNES 2EME (Essonne) le 05 octobre 2007, volume 2007 P, numéro 6925.

Concernant la parcelle AN 45 :

La parcelle AN 45 appartenait à L'ETAT (Ministère de l'Equipement, des Transports, du Logement, du Tourisme et de la Mer) pour l'avoir reçu en aux termes d'un échange de diverses parcelles avec :

Le DEPARTEMENT DE L'ESSONNE, Collectivité territoriale, ayant son siège à EVRY (Essonne), Hôtel du Département, Boulevard de France.

Suivant acte administratif du 02 août 2002 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de CORBEIL-ESSONNES 2EME (Essonne) le 12 août 2002, volume 2002 P, numéro 6017.

Précisions étant ici faites, savoir :

- que la parcelle AN 45 provient de la division de la parcelle cadastrée AN 25, constatée suivant acte administratif du 23 janvier 1998 publié au service de la publicité foncière de CORBEIL-ESSONNES 2EME (Essonne) le 25 février 1998, volume 1998P, numéro 1275,

- que la parcelle AN 25 était originellement cadastrée C 645 suivant procès-verbal du cadastre du 07 mars 1991 publié au service de la publicité foncière de CORBEIL-ESSONNES 2EME (Essonne) le 11 mars 1991, volume 1991 P, numéro 1743.

Concernant la parcelle C 645 :

La parcelle C 645 appartenait au DEPARTEMENT DE L'ESSONNE dans le cadre de l'expropriation pour cause d'utilité publique à l'encontre des conjoints MARCOGNET-PESCHEUX aux termes d'une ordonnance rendue par le Juge de l'Expropriation du Tribunal de Grande Instance d'EVRY CORBEIL en date du 15 mai 1972.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de CORBEIL-ESSONNES 2EME (Essonne) le 22 juin 1972, volume 626, numéro 9.

L'immeuble objet de la présente vente appartenait à l'AFTRP par suite des actes ci-après :

La déclaration d'utilité publique arrêtée sur la ZAC du Centre Ville et

affranchie les terrains de tous droits et servitudes.

RAPPEL DE SERVITUDES

Il résulte notamment de l'acte reçu par Maître COFFIN, Notaire à MONTLHERY (Essonne), le 23 mars 2015, contenant vente par la société dénommée L'AGENCE FONCIERE ET TECHNIQUE DE LA REGION PARISIENNE au profit de la SCI CONDORCET des biens et droits immobiliers objets des présentes ce qui suit ci-après littéralement retranscrit :

« ...

CONSTITUTION DE SERVITUDE

Servitude de passage

Fonds dominant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant : SCI CONDORCET, ACQUEREUR aux présentes

Commune : GRIGNY

Désignation cadastrale : section AN numéro 168

Fonds servant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant : AFTRP, VENDEUR aux présentes

Commune : GRIGNY

Désignation cadastrale : section AN numéro 169

Origines de propriété :

Fonds dominant : Acquisition aux présentes

Fonds servant :

- Parcelle cadastrée section AN 154 (Provenant de la division de AN 113) AN 113 anciennement cadastré section AN numéros 27, 28, 38, 52, 55, 92, 94 et 102).

- Partie anciennement cadastrée section AN 27, 38, 52, 92 et 94 :

Acquisition de L'ETAT FRANÇAIS suivant acte administratif en date des 25 septembre et 1er octobre 2007 dont une copie authentique a été publiée au 2EME bureau des hypothèques de CORBEIL-ESSONNES, le 5 Octobre 2007, volume 2007P, numéro 6925.

- Partie anciennement cadastrée section AN 102 :

Acquisition de la Commune de GRIGNY suivant acte reçu par Maître Pierre-Antoine RIVOLLIER, Notaire à MONTLHERY (Essonne), en date des 28 Février et 5 Mars 2008, dont une copie authentique a été publiée au 2EME bureau des hypothèques de CORBEIL-ESSONNES, le 9 Avril 2008, volume 2008P, numéro 2459.

- Partie anciennement cadastrée section AN 28 et 55 :

Acquisition du DEPARTEMENT-DE-L'ESSONNE-suit-acte-reçu-par-Maître Olivier COFFIN, Notaire à MONTLHERY (Essonne), en date du 28 Février 2008, dont une copie authentique a été publiée au 2EME bureau des hypothèques de CORBEIL-ESSONNES, le 25 Avril 2008, volume 2008P, numéro 2843.

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage en

tous temps et heures et avec tous véhicules. Ce droit de passage profitera aux propriétaires actuels et successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Ce droit de passage s'exercera sur l'ensemble de la parcelle cadastrée section AN numéro 169.

Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès.

Les frais de réalisation de ce passage seront à la charge du propriétaire du fonds dominant.

Le propriétaire du fonds dominant entretiendra à ses frais exclusifs le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tous temps par un véhicule particulier. Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette dudit passage.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros.

Servitude de passage de gaines de fluides et canalisations eaux

Fonds dominant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant : SCI CONDORCET, ACQUEREUR aux présentes

Commune : GRIGNY

Désignation cadastrale : section AN numéro 168

Fonds servant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant : AFTRP, VENDEUR aux présentes

Commune GRIGNY

Désignation cadastrale : section AN numéro 169

Origine de propriété :

Fonds dominant : Acquisition aux présentes

Fonds servant :

- Parcelle cadastrée section AN 154 (Provenant de la division de AN 113)

AN 113 anciennement cadastrée section AN numéros 27, 28, 38, 52, 55, 92, 94 et 102)

- Partie anciennement cadastrée section AN 27, 38, 52, 92 et 94 :

Acquisition de L'ETAT FRANÇAIS suivant acte administratif en date des 25 septembre et 1er octobre 2007 dont une copie authentique a été publiée au 2EME bureau des hypothèques de CORBEIL-ESSONNES, le 5 Octobre 2007, volume 2007P, numéro 6925.

- Partie anciennement cadastré AN 102 :

Acquisition de la Commune de GRIGNY suivant acte reçu par Maître Pierre-Antoine RIVOLLIER, Notaire à MONTLHERY (Essonne), en date des 28 Février et 5 Mars 2008, dont une copie authentique a été publiée au 2EME bureau des hypothèques de CORBEIL-ESSONNES, le 9 Avril 2008, volume 2008P, numéro 2459.

- Partie anciennement cadastrée section AN 28 et 55 :

Acquisition du DEPARTEMENT DE L'ESSONNE suivant acte reçu par Maître Olivier COFFIN, Notaire à MONTLHERY (Essonne), en date du 28 Février 2008, dont une copie authentique a été publiée au 2EME bureau des hypothèques de CORBEIL-ESSONNES, le 25 Avril 2008, volume 2008 P, numéro 2843.

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage en tréfonds d'une canalisation souterraine des eaux ainsi que le droit de passage des gaines permettant l'alimentation en gaz et électricité du fonds dominant.

Ce droit de passage s'exercera sur l'ensemble de la parcelle cadastrée section AN numéro 169.

Les gaines et canalisations seront implantées aux frais du propriétaire du fonds dominant aux normes actuellement en vigueur et par les services compétents.

Le propriétaire du fonds dominant fera entretenir cette servitude à ses frais exclusifs.

Il s'oblige à faire remettre à ses frais le fonds servant dans l'état où il a été trouvé tant avant les travaux d'installation qu'avant tous travaux ultérieurs de réparation ou entretien, de manière à n'apporter à son propriétaire que le minimum de nuisances.

En cas de détérioration apportée à cette canalisation ou à ces gaines du fait du propriétaire du fonds servant, ce dernier devra en faire effectuer à ses seuls frais la réparation sans délai.

Etant précisé que toutes les interventions techniques et l'entretien sur cette servitude ne pourront être effectués que par les services compétents autorisés en la matière et non par le propriétaire du fonds dominant lui-même. A ce droit de passage en tréfonds s'accompagne également la mise en place des compteurs en surface ou enterrés.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros...

....

DECLARATIONS DU VENDEUR SUR LES CONDITIONS GENERALES

...

Sur les servitudes :

- Qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune autre que celles éventuellement indiquées au présent acte, ou celles résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi, des règlements d'urbanisme, notamment du Plan Local d'Urbanisme et des documents y annexés, répertoriés au cahier des charges de cession.

Une copie du plan des servitudes publiques est demeurée ci-annexée.

A cet égard, le VENDEUR déclare qu'il existe sur l'ensemble de la Z A C, une servitude FRANCE TELECOM, et une servitude de protection des aqueducs de la ville de PARIS.

Toutefois, le VENDEUR garantit que lesdites servitudes ne concernent pas le tènement objet des présentes.

En outre, ont été révélées les servitudes suivantes :

- Concernant la parcelle anciennement numéro 55 :
 - . établissement de câbles au profit des Télécom (1^{er} décembre 1972 volume 817 numéro 9)
 - . constitution de droit de passage (21 avril 1970 volume 16634 numéros 2 et 3)
- Concernant la parcelle anciennement numéro 29 :

- . convention de servitude au profit de France Télécom (10 novembre 1992 et 10 février 1993 volume 92p numéro 6491)
- Concernant la parcelle anciennement numéro 38 :
 - . servitude de passage de câbles de télécommunication (1^{er} décembre 1972 volume 817 numéro 9)
 - . servitude de droit de passage (21 avril 1970 volume 16634 numéros 2 et 3)

La déclaration d'utilité publique arrêtée sur la ZAC du Centre Ville ayant éteint par elle-même, à sa date, tous les droits réels ou personnels qui pouvaient exister sur les biens et droits immobiliers expropriés, ils se trouvent libres et affranchis de toutes servitudes.

En outre, le VENDEUR garantit que lesdites servitudes ne concernent pas le tènement objet des présentes... ».

En outre, il résulte notamment du Cahier des Charges de Cession de la ZAC, ce qui suit littéralement retranscrit :

ARTICLE 25 - SERVITUDES RECIPROQUES

Les prescriptions générales du présent Cahier des Charges de Cession notamment les conditions générales d'aménagement et d'utilisation des lots, sont édictées à titre de servitudes réciproques entre les différents lots.

En conséquence, chacun des Cessionnaires des lots ci-dessus créés sera réputé, par le seul fait de son acquisition, consentir et accepter la constitution de toutes servitudes actives et passives aux effets ci-dessus et découlant du Plan d'Aménagement de Zone.

Dans le cas où le Plan d'Aménagement de Zone l'impliquerait, les divers lots seraient grevés de servitudes de prospect et de vue profitant aux bâtiments à édifier quelle que soit la distance séparant ceux-ci des fonds et lots grevés.

Le Cessionnaire devra supporter toute la gêne susceptible de résulter ultérieurement de ces servitudes. Aucune indemnité ne lui sera due à ce titre.

ARTICLE 26 - SERVITUDE DE PASSAGE

Les principales voies créées sur les lots ne pourront jamais être interdites à l'usage public.

A cet effet, les lots sont grevés de servitudes perpétuelles de passage public pour la circulation des véhicules sur les voies carrossables et pour la circulation des piétons sur les allées et voies réservées à cet effet.

ARTICLE 27 - CIRCULATION ET POLICE

A l'intérieur des espaces délimités par les voies publiques sauf sur les voies d'accès aux parkings couverts et au sol, aucune circulation automobile ne sera autorisée, sauf pour les véhicules des pompiers, d'ordures ménagères et des urgences.

Le stationnement des véhicules devra être interdit aux endroits non réservés à cet effet.



En conséquence, des servitudes de circulation publique visée ci-dessus, la police des voies et espaces ouverts au public, sera assurée dans les mêmes conditions et par les mêmes autorités que celles de voies publiques.

La signalisation réglementaire des voiries secondaires sera mise en place et à ses frais pas l'Aménageur. La signalisation, imposant à l'intérieur des lots des règlements de police propres au Cessionnaire, sera mise en place aux frais de celui-ci.

Il en sera de même de la numérotation des maisons, des plaques de rue et des plans de repérage éventuels.

ARTICLE 28 – TENUE DES PROPRIETES

Il ne pourra être établi ni sur les façades des bâtiments, ni sur les terrains, rien qui puisse nuire à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité des bâtiments. Il ne pourra notamment être exécuté aucun travail sur les bâtiments, ou sur les terrains qui en modifierait l'aspect ou la fonction, tels qu'ils auront été autorisés par le présent Cahier des Charges et par le permis de construire.

Il est interdit, sans l'accord de la Commune et de l'AFTRP de louer, pour publicité ou affichage, ou d'employer soi-même à cet effet tout ou partie du terrain ou des constructions autres que ceux affectés à cet usage ou à usage commercial et artisanal.

ARTICLE 36 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DUES A LA PRESENCE D'OUVRAGES EN TREFONDS A PROTEGER

L'attention des cessionnaires, propriétaires d'une parcelle située le long de l'Aqueduc de la Vanne qui longe l'Autoroute A6 sur son côté Est, est attirée sur les servitudes relatives à la conservation des eaux de l'Aqueduc.

Trois zones sont à considérer :

** la zone de protection immédiate au droit de l'ouvrage : seuls les franchissements sont possibles moyennant certaines précautions techniques et administratives,*

** la zone de protection rapprochée : non aedificandi de 13 m de part et d'autre de la limite d'emprise,*

** la zone de protection éloigné de 40 m : usages restrictifs des sols pour permettre une protection sanitaire des eaux de l'Aqueduc.*

Pour une information complète du cessionnaire sur les prescriptions liées à ce type de servitudes, il lui est demandé de se reporter à l'annexe du dossier de réalisation de la ZAC... »

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Article 3

L'immeuble ci-dessus désigné est divisé en CENT TRENTE HUIT (138) LOTS .

La désignation de ces lots est établie ci-après.

Elle comprend pour chacun d'eux, l'indication des parties privatives réservées à la jouissance exclusive de son propriétaire et une quote-part indivise des parties communes exprimée en tantièmes.

Observation faite que les numéros des locaux contenus dans cette désignation, après l'identification du numéro du lot, se réfèrent exclusivement aux indications portées

sur les plans ci-annexés, à l'exclusion de toutes autres et notamment de tout numérotage pouvant être apposé sur les portes de ces locaux.

Les lots sont ainsi composés :

LOT NUMERO UN (1) :

Dans le bâtiment A, au rez-de-parking :

un local commercial et un emplacement de stationnement intérieur.

Et les trois cent soixante / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.

Ci 360/10000

LOT NUMERO DEUX (2) :

Dans le bâtiment A, au rez-de-parking :

un local commercial et un emplacement de stationnement intérieur.

Et les quatre cent quatre-vingt-six / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.

Ci 486/10000

LOT NUMERO TROIS (3) :

Dans le bâtiment A, au rez-de-parking :

un local commercial et un emplacement de stationnement intérieur.

Et les trois cent soixante-dix / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.

Ci 370/10000

LOT NUMERO QUATRE (4) :

Dans le bâtiment A, au premier étage :

un local d'activité

Et les quatre-vingt-six / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.

Ci 86/10000

LOT NUMERO CINQ (5) :

Ce lot bénéficie d'une servitude de passage sur la terrasse du lot 6 pour accéder à l'escalier F (issue de secours) en cas d'urgence.

Dans le bâtiment A, au premier étage :

un local d'activité et une terrasse.

Et les trois cent cinquante-quatre / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.

Ci 354/10000

LOT NUMERO SIX (6) :

Ce lot est grevé d'une servitude de passage au profit du lot 5 pour accéder à l'escalier F (issue de secours) en cas d'urgence.

Dans le bâtiment A, au premier étage :

un local d'activité et une terrasse.

Et les deux cent vingt-huit / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA



PROPRIETE INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.

Ci 228/10000

LOT NUMERO SEPT (7) :

*Dans le bâtiment A, au deuxième étage :
un local d'activité*

**Et les soixante-dix-neuf / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA
PROPRIETE INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.**

Ci 79/10000

LOT NUMERO HUIT (8) :

**Ce lot bénéficie d'une servitude de passage sur la terrasse du lot 9 pour
accéder à l'escalier F (issue de secours) en cas d'urgence.**

*Dans le bâtiment A, au deuxième étage :
un local d'activité et une terrasse.*

**Et les trois cent quatre-vingt-un / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS
LA PROPRIETE INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.**

Ci 381/10000

LOT NUMERO NEUF (9) :

**Ce lot est grevé d'une servitude de passage au profit du lot 8 pour accéder
à l'escalier F (issue de secours) en cas d'urgence.**

*Dans le bâtiment A, au deuxième étage :
un local commercial et une terrasse.*

**Et les deux cent trente-six / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA
PROPRIETE INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.**

Ci 236/10000

LOT NUMERO DIX (10) :

*Dans le bâtiment B, au Rez-de-chaussée :
un local d'activité et une terrasse*

**Et les mille cent quatre-vingt-seize / dix millièmes DES QUOTES-PARTS
DANS LA PROPRIETE INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES
GENERALES.**

Ci 1196/10000

LOT NUMERO ONZE (11) :

*Dans le bâtiment B, au Rez-de-chaussée :
une entrée, un local d'activité et un jardin.*

**Et les six cent neuf / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA
PROPRIETE INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.**

Ci 609/10000

LOT NUMERO DOUZE (12) :

*Dans le bâtiment B, au premier étage :
un local d'activité*

**Et les mille soixante et un / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA
PROPRIETE INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.**

Ci 1061/10000

LOT NUMERO TREIZE (13) :

*Dans le bâtiment B, au premier étage :
un local d'activité*

**Et les cinq cent soixante-seize / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS
LA PROPRIETE INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.**

Ci 576/10000

LOT NUMERO QUATORZE (14) :

*Dans le bâtiment B, au deuxième étage :
un local d'activité*

**Et les mille cent cinquante / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA
PROPRIETE INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.**

Ci 1150/10000

LOT NUMERO QUINZE (15) :

*Dans le bâtiment B, au deuxième étage :
un local d'activité*

**Et les deux cent vingt-cinq / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA
PROPRIETE INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.**

Ci 225/10000

LOT NUMERO SEIZE (16) :

*Dans le bâtiment B, au deuxième étage :
un local d'activité*

**Et les cent dix-neuf / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA
PROPRIETE INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.**

Ci 119/10000

LOT NUMERO DIX-SEPT (17) :

*Dans le bâtiment B, au deuxième étage :
un local d'activité*

**Et les quatre cent soixante-treize / dix millièmes DES QUOTES-PARTS
DANS LA PROPRIETE INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES
GENERALES.**

Ci 473/10000

LOT NUMERO DIX-HUIT (18) :

**Lot grevé d'une servitude de passage au profit des lots 19 à 27 pour accéder
à l'escalier A (pouvant servir d'issue de secours) en cas d'urgence.**

*Dans le bâtiment B, au troisième étage :
un loft et une terrasse.*

**Et les cent quarante-huit / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA
PROPRIETE INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.**

Ci 148/10000

LOT NUMERO DIX-NEUF (19) :



Lot grevé d'une servitude de passage au profit des lots 18 et 20 à 27 pour accéder aux escaliers A, B et D (issues de secours) en cas d'urgence.

*Dans le bâtiment B, au troisième étage :
un loft et une terrasse.*

Et les cent cinquante / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.

Ci 150/10000

LOT NUMERO VINGT (20) :

Lot grevé d'une servitude de passage au profit des lots 18 à 19 et 21 à 27 pour accéder aux escaliers A, B et D (issues de secours) en cas d'urgence.

*Dans le bâtiment B, au troisième étage :
un loft et une terrasse.*

Et les cent quarante-huit / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.

Ci 148/10000

LOT NUMERO VINGT ET UN (21) :

Lot grevé d'une servitude de passage au profit des lots 18 à 20 et 22 à 27 pour accéder aux escaliers A, B et D (issues de secours) en cas d'urgence.

*Dans le bâtiment B, au troisième étage :
un loft et une terrasse.*

Et les cent trente-cinq / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.

Ci 135/10000

LOT NUMERO VINGT-DEUX (22) :

Lot grevé d'une servitude de passage au profit des lots 18 à 21 et 23 à 27 pour accéder aux escaliers A, B et D (issues de secours) en cas d'urgence.

*Dans le bâtiment B, au troisième étage :
un loft et une terrasse.*

Et les cent quarante et un / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.

Ci 141/10000

LOT NUMERO VINGT-TROIS (23) :

Lot grevé d'une servitude de passage au profit des lots 18 à 22 et 24 à 27 pour accéder aux escaliers A, B et D (issues de secours) en cas d'urgence.

*Dans le bâtiment B, au troisième étage :
un loft et une terrasse.*

Et les cent quarante-trois / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.

Ci 143/10000

LOT NUMERO VINGT-QUATRE (24) :

Lot grevé d'une servitude de passage au profit des lots 18 à 23 et 25 à 27 pour accéder aux escaliers A, B et D (issues de secours) en cas d'urgence.

Dans le bâtiment B, au troisième étage :

un loft et une terrasse.

Et les cent soixante-trois / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.

Ci 163/10000

LOT NUMERO VINGT-CINQ (25) :

Lot grevé d'une servitude de passage au profit des lots 18 à 24 et 26 à 27 pour accéder aux escaliers A, B et D (issues de secours) en cas d'urgence.

Dans le bâtiment B, au troisième étage :

un loft et une terrasse.

Et les deux cent vingt / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.

Ci 220/10000

LOT NUMERO VINGT-SIX (26) :

Lot grevé d'une servitude de passage au profit des lots 18 à 25 et 27 pour accéder aux escaliers A, B et D (issues de secours) en cas d'urgence.

Dans le bâtiment B, au troisième étage :

un loft et une terrasse.

Et les cent quarante-cinq / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.

Ci 145/10000

LOT NUMERO VINGT-SEPT (27) :

Ce lot bénéficie d'une servitude de passage sur les lots 18 à 26 pour accéder aux escaliers A, B et D (issues de secours) en cas d'urgence.

Dans le bâtiment B, au troisième étage :

un loft et une terrasse.

Et les cent quarante-cinq / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.

Ci 145/10000

LOT NUMERO VINGT-HUIT (28) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-parking :

un emplacement de stationnement intérieur (n° 1).

Et les quatre / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.

Ci 4/10000

LOT NUMERO VINGT-NEUF (29) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-parking :

un emplacement de stationnement intérieur (n° 2).

Et les quatre / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.

Ci 4/10000

LOT NUMERO TRENTE (30) :



Dans le bâtiment B, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement intérieur (n° 3).
Et les quatre / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.
Ci 4/10000

LOT NUMERO TRENTE ET UN (31) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement intérieur (n° 4).
Et les quatre / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.
Ci 4/10000

LOT NUMERO TRENTE-DEUX (32) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement intérieur (n° 5).
Et les quatre / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.
Ci 4/10000

LOT NUMERO TRENTE-TROIS (33) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement intérieur (n° 6).
Et les quatre / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.
Ci 4/10000

LOT NUMERO TRENTE-QUATRE (34) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement intérieur (n° 7).
Et les quatre / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.
Ci 4/10000

LOT NUMERO TRENTE-CINQ (35) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement intérieur (n° 8).
Et les quatre / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.
Ci 4/10000

LOT NUMERO TRENTE-SIX (36) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement intérieur (n° 9).
Et les quatre / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.
Ci 4/10000

LOT NUMERO TRENTE-SEPT (37) :

*Dans le bâtiment B, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement intérieur (n° 10).*

**Et les quatre / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.**

Ci 4/10000

LOT NUMERO TRENTE-HUIT (38) :

*Dans le bâtiment B, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement intérieur (n° 11).*

**Et les quatre / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.**

Ci 4/10000

LOT NUMERO TRENTE-NEUF (39) :

*Dans le bâtiment B, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement intérieur (n° 12).*

**Et les quatre / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.**

Ci 4/10000

LOT NUMERO QUARANTE (40) :

*Dans le bâtiment B, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement intérieur (n° 13).*

**Et les quatre / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.**

Ci 4/10000

LOT NUMERO QUARANTE ET UN (41) :

*Dans le bâtiment B, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement intérieur (n° 14).*

**Et les quatre / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.**

Ci 4/10000

LOT NUMERO QUARANTE-DEUX (42) :

*Dans le bâtiment B, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement intérieur (n° 15).*

**Et les quatre / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.**

Ci 4/10000

LOT NUMERO QUARANTE-TROIS (43) :



Dans le bâtiment B, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement intérieur (n° 16).
Et les quatre / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.
Ci 4/10000

LOT NUMERO QUARANTE-QUATRE (44) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement intérieur (n° 17).
Et les quatre / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.
Ci 4/10000

LOT NUMERO QUARANTE-CINQ (45) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement intérieur (n° 18).
Et les quatre / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.
Ci 4/10000

LOT NUMERO QUARANTE-SIX (46) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement intérieur (n° 19).
Et les quatre / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.
Ci 4/10000

LOT NUMERO QUARANTE-SEPT (47) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement intérieur (n° 20).
Et les quatre / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.
Ci 4/10000

LOT NUMERO QUARANTE-HUIT (48) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement intérieur (n° 21).
Et les quatre / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.
Ci 4/10000

LOT NUMERO QUARANTE-NEUF (49) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement intérieur (n° 22).
Et les quatre / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.
Ci 4/10000

LOT NUMERO CINQUANTE (50) :

*Dans le bâtiment B, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement intérieur (n° 23).*

**Et les quatre / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.**

Ci 4/10000

LOT NUMERO CINQUANTE ET UN (51) :

*Dans le bâtiment B, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement intérieur (n° 24).*

**Et les cinq / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.**

Ci 5/10000

LOT NUMERO CINQUANTE-DEUX (52) :

*Dans le bâtiment B, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement intérieur (n° 25).*

**Et les quatre / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.**

Ci 4/10000

LOT NUMERO CINQUANTE-TROIS (53) :

*Dans le bâtiment B, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement intérieur (n° 26).*

**Et les quatre / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.**

Ci 4/10000

LOT NUMERO CINQUANTE-QUATRE (54) :

*Dans le bâtiment B, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement intérieur (n° 27).*

**Et les quatre / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.**

Ci 4/10000

LOT NUMERO CINQUANTE-CINQ (55) :

*Dans le bâtiment B, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement intérieur (n° 28).*

**Et les quatre / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.**

Ci 4/10000

LOT NUMERO CINQUANTE-SIX (56) :

*Dans le bâtiment B, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement intérieur (n° 29).*

Et les quatre / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE



INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.

Ci 4/10000

LOT NUMERO CINQUANTE-SEPT (57) :

*Dans le bâtiment B, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement intérieur (n° 30).*

**Et les quatre / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.**

Ci 4/10000

LOT NUMERO CINQUANTE-HUIT (58) :

*Dans le bâtiment B, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement intérieur (n° 31).*

**Et les quatre / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.**

Ci 4/10000

LOT NUMERO CINQUANTE-NEUF (59) :

*Dans le bâtiment B, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement intérieur (n° 32).*

**Et les quatre / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.**

Ci 4/10000

LOT NUMERO SOIXANTE (60) :

*Dans le bâtiment B, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement intérieur (n° 33).*

**Et les quatre / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.**

Ci 4/10000

LOT NUMERO SOIXANTE ET UN (61) :

*Dans le bâtiment B, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement intérieur (n° 34).*

**Et les quatre / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.**

Ci 4/10000

LOT NUMERO SOIXANTE-DEUX (62) :

*Dans le bâtiment B, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement intérieur (n° 35).*

**Et les quatre / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.**

Ci 4/10000

LOT NUMERO SOIXANTE-TROIS (63) :

*Dans le bâtiment B, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement intérieur (n° 36).
Et les quatre / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.*
Ci 4/10000

LOT NUMERO SOIXANTE-QUATRE (64) :

*Dans le bâtiment B, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement intérieur (n° 37).
Et les quatre / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.*
Ci 4/10000

LOT NUMERO SOIXANTE-CINQ (65) :

*Dans le bâtiment B, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement intérieur (n° 38).
Et les quatre / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.*
Ci 4/10000

LOT NUMERO SOIXANTE-SIX (66) :

*Dans le bâtiment B, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement intérieur (n° 39).
Et les quatre / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.*
Ci 4/10000

LOT NUMERO SOIXANTE-SEPT (67) :

*Dans le bâtiment B, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement intérieur (n° 40).
Et les quatre / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.*
Ci 4/10000

LOT NUMERO SOIXANTE-HUIT (68) :

*Dans le bâtiment B, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement intérieur (n° 41).
Et les quatre / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.*
Ci 4/10000

LOT NUMERO SOIXANTE-NEUF (69) :

*Dans le bâtiment B, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement intérieur (n° 42).
Et les quatre / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.*

f

Ci 4/10000

LOT NUMERO SOIXANTE-DIX (70) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement intérieur (n° 43).

Et les quatre / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.

Ci 4/10000

LOT NUMERO SOIXANTE ET ONZE (71) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement intérieur (n° 44).

Et les quatre / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.

Ci 4/10000

LOT NUMERO SOIXANTE-DOUZE (72) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement intérieur (n° 45).

Et les quatre / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.

Ci 4/10000

LOT NUMERO SOIXANTE-TREIZE (73) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement intérieur aux normes PMR (n° 46).

Et les six / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.

Ci 6/10000

LOT NUMERO SOIXANTE-QUATORZE (74) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement intérieur (n° 47).

Et les cinq / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.

Ci 5/10000

LOT NUMERO SOIXANTE-QUINZE (75) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement intérieur (n° 48).

Et les cinq / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.

Ci 5/10000

LOT NUMERO SOIXANTE-SEIZE (76) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement intérieur (n° 49).

**Et les cinq / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.**

Ci 5/10000

LOT NUMERO SOIXANTE-DIX-SEPT (77) :

*Dans le bâtiment B, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement intérieur (n° 50).*

**Et les quatre / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.**

Ci 4/10000

LOT NUMERO SOIXANTE-DIX-HUIT (78) :

*Dans le bâtiment B, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement intérieur (n° 51).*

**Et les cinq / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.**

Ci 5/10000

LOT NUMERO SOIXANTE-DIX-NEUF (79) :

*Dans le bâtiment B, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement intérieur (n° 52).*

**Et les cinq / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.**

Ci 5/10000

LOT NUMERO QUATRE-VINGTS (80) :

*Dans le bâtiment B, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement intérieur (n° 53).*

**Et les cinq / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.**

Ci 5/10000

LOT NUMERO QUATRE-VINGT-UN (81) :

*Dans le bâtiment B, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement intérieur (n° 54).*

**Et les cinq / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.**

Ci 5/10000

LOT NUMERO QUATRE-VINGT-DEUX (82) :

*Dans le bâtiment B, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement intérieur (n° 55).*

**Et les cinq / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.**

Ci 5/10000



LOT NUMERO QUATRE-VINGT-TROIS (83) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement intérieur (n° 56).
**Et les cinq / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.**
Ci 5/10000

LOT NUMERO QUATRE-VINGT-QUATRE (84) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement intérieur (n° 57).
Et les,
**cinq / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE INDIVISE
DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.**
Ci 5/10000

LOT NUMERO QUATRE-VINGT-CINQ (85) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement intérieur (n° 58).
**Et les cinq / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.**
Ci 5/10000

LOT NUMERO QUATRE-VINGT-SIX (86) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement intérieur (n° 59).
**Et les cinq / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.**
Ci 5/10000

LOT NUMERO QUATRE-VINGT-SEPT (87) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement intérieur (n° 60).
**Et les cinq / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.**
Ci 5/10000

LOT NUMERO QUATRE-VINGT-HUIT (88) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement intérieur (n° 61).
**Et les quatre / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.**
Ci 4/10000

LOT NUMERO QUATRE-VINGT-NEUF (89) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement intérieur (n° 62).
Et les quatre / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.
Ci 4/10000

LOT NUMERO QUATRE-VINGT-DIX (90) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement intérieur (n° 63).
Et les quatre / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.
Ci 4/10000

LOT NUMERO QUATRE-VINGT-ONZE (91) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement intérieur (n° 64).
Et les quatre / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.
Ci 4/10000

LOT NUMERO QUATRE-VINGT-DOUZE (92) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement intérieur aux normes PMR (n° 65).
Et les six / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.
Ci 6/10000

LOT NUMERO QUATRE-VINGT-TREIZE (93) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement intérieur (n° 66).
Et les cinq / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.
Ci 5/10000

LOT NUMERO QUATRE-VINGT-QUATORZE (94) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement intérieur (n° 67).
Et les quatre / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.
Ci 4/10000

LOT NUMERO QUATRE-VINGT-QUINZE (95) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement intérieur (n° 68).
Et les cinq / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.



Ci 5/10000

LOT NUMERO QUATRE-VINGT-SEIZE (96) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement intérieur (n° 69).

Et les cinq / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.

Ci 5/10000

LOT NUMERO QUATRE-VINGT-DIX-SEPT (97) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement intérieur (n° 70).

Et les cinq / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.

Ci 5/10000

LOT NUMERO QUATRE-VINGT-DIX-HUIT (98) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement intérieur (n° 71).

Et les cinq / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.

Ci 5/10000

LOT NUMERO QUATRE-VINGT-DIX-NEUF (99) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement intérieur (n° 72).

Et les quatre / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.

Ci 4/10000

LOT NUMERO CENT (100) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement intérieur (n° 73).

Et les quatre / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.

Ci 4/10000

LOT NUMERO CENT UN (101) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement intérieur (n° 74).

Et les quatre / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.

Ci 4/10000

LOT NUMERO CENT DEUX (102) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-parking :

un emplacement de stationnement intérieur (n° 75).
**Et les cinq / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.**
Ci 5/10000

LOT NUMERO CENT TROIS (103) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement intérieur (n° 76).
**Et les cinq / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.**
Ci 5/10000

LOT NUMERO CENT QUATRE (104) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement intérieur (n° 77).
**Et les cinq / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.**
Ci 5/10000

LOT NUMERO CENT CINQ (105) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement intérieur (n° 78).
**Et les cinq / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.**
Ci 5/10000

LOT NUMERO CENT SIX (106) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement intérieur (n° 79).
**Et les cinq / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.**
Ci 5/10000

LOT NUMERO CENT SEPT (107) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement intérieur (n° 80).
**Et les cinq / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.**
Ci 5/10000

LOT NUMERO CENT HUIT (108) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement intérieur (n° 81).
**Et les cinq / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.**

Ci 5/10000

LOT NUMERO CENT NEUF (109) :

*Dans le bâtiment B, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement intérieur aux normes PMR (n° 82).*

**Et les six / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.**

Ci 6/10000

LOT NUMERO CENT DIX (110) :

*Dans le bâtiment B, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement intérieur aux normes PMR (n° 83).*

**Et les six / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.**

Ci 6/10000

LOT NUMERO CENT ONZE (111) :

*Dans le bâtiment B, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement intérieur (n° 84).*

**Et les six / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.**

Ci 6/10000

LOT NUMERO CENT DOUZE (112) :

*Dans le bâtiment B, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement intérieur (n° 85).*

**Et les six / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.**

Ci 6/10000

LOT NUMERO CENT TREIZE (113) :

*Dans le bâtiment B, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement intérieur (n° 86).*

**Et les cinq / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.**

Ci 5/10000

LOT NUMERO CENT QUATORZE (114) :

*Dans le bâtiment B, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement intérieur (n° 87).*

**Et les cinq / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.**

Ci 5/10000

LOT NUMERO CENT QUINZE (115) :

*Dans le bâtiment B, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement intérieur (n° 88).*

**Et les cinq / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.**

Ci 5/10000

LOT NUMERO CENT SEIZE (116) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-parking :

un emplacement de stationnement intérieur (n° 89).

**Et les cinq / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.**

Ci 5/10000

LOT NUMERO CENT DIX-SEPT (117) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-parking :

un emplacement de stationnement intérieur (n° 90).

**Et les cinq / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.**

Ci 5/10000

LOT NUMERO CENT DIX-HUIT (118) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-parking :

un emplacement de stationnement intérieur (n° 91).

**Et les six / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.**

Ci 6/10000

LOT NUMERO CENT DIX-NEUF (119) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-parking :

un emplacement de stationnement intérieur (n° 92).

**Et les cinq / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.**

Ci 5/10000

LOT NUMERO CENT VINGT (120) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-parking :

un emplacement de stationnement intérieur (n° 93).

**Et les cinq / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.**

Ci 5/10000

LOT NUMERO CENT VINGT ET UN (121) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-parking :

un emplacement de stationnement intérieur (n° 94).

**Et les cinq / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.**

Ci 5/10000

LOT NUMERO CENT VINGT-DEUX (122) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-parking :

un emplacement de stationnement intérieur (n° 95).

**Et les cinq / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.**

Ci 5/10000



LOT NUMERO CENT VINGT-TROIS (123) :

*Dans le bâtiment B, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement intérieur (n° 96).*

**Et les cinq / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.**

Ci 5/10000

LOT NUMERO CENT VINGT-QUATRE (124) :

*Dans le bâtiment B, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement intérieur (n° 97).*

**Et les cinq / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.**

Ci 5/10000

LOT NUMERO CENT VINGT-CINQ (125) :

*Dans le bâtiment B, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement intérieur aux normes PMR (n° 98).*

**Et les six / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.**

Ci 6/10000

LOT NUMERO CENT VINGT-SIX (126) :

*A l'extérieur, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement (n° 99).*

**Et les deux / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.**

Ci 2/10000

LOT NUMERO CENT VINGT-SEPT (127) :

*A l'extérieur, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement (n° 100).*

**Et les deux / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.**

Ci 2/10000

LOT NUMERO CENT VINGT-HUIT (128) :

*A l'extérieur, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement (n° 101).*

**Et les deux / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.**

Ci 2/10000

LOT NUMERO CENT VINGT-NEUF (129) :

A l'extérieur, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement (n° 102).
Et les deux / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.
Ci 2/10000

LOT NUMERO CENT TRENTE (130) :

A l'extérieur, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement (n° 103).
Et les deux / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.
Ci 2/10000

LOT NUMERO CENT TRENTE ET UN (131) :

A l'extérieur, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement (n° 104).
Et les trois / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.
Ci 3/10000

LOT NUMERO CENT TRENTE-DEUX (132) :

A l'extérieur, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement (n° 105).
Et les trois / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.
Ci 3/10000

LOT NUMERO CENT TRENTE-TROIS (133) :

A l'extérieur, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement (n° 106).
Et les deux / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.
Ci 2/10000

LOT NUMERO CENT TRENTE-QUATRE (134) :

A l'extérieur, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement (n° 107).
Et les deux / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.
Ci 2/10000

LOT NUMERO CENT TRENTE-CINQ (135) :

A l'extérieur, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement (n° 108).
Et les deux / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.
Ci 2/10000



LOT NUMERO CENT TRENTE-SIX (136) :

A l'extérieur, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement (n° 109).

Et les deux / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.

Ci 2/10000

LOT NUMERO CENT TRENTE-SEPT (137) :

A l'extérieur, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement (n° 110).

Et les deux / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.

Ci 2/10000

LOT NUMERO CENT TRENTE-HUIT (138) :

A l'extérieur, au rez-de-parking :
un emplacement de stationnement (n° 111).

Et les deux / dix millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE
INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.

Ci 2/10000

PLANS

Aux présentes il sera annexé après mention, les plans établis par le Cabinet
GEOMETRIC, Géomètres experts associés, à EVRY (Essonne), 5, Rue Montespan :

- plan du rez-de-parking à l'échelle 1/250,
- plan du rez-de-chaussée à l'échelle 1/250,
- plan du premier étage à l'échelle 1/250,
- plan du deuxième étage à l'échelle 1/250,
- et plan du troisième étage à l'échelle 1/250,

TABLEAU RECAPITULATIF

Conformément à l'article 71 du décret numéro 55-1350 du 14 octobre 1955,
modifié par le décret numéro 59-90 du 7 janvier 1959.

N° Lot	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature	Tantièmes généraux en 10000ème
1	Bâtiment A.	escaliers A et F	Rez-de-parking	local commercial avec emplacement de stationnement intérieur	360
2	Bâtiment A	escaliers A et F	Rez-de-parking	local commercial avec emplacement de stationnement intérieur	486

3	Bâtiment A	escaliers A et F	Rez-de-parking	local commercial avec emplacement de stationnement intérieur	370
4	Bâtiment A	escaliers A et F	premier étage	local d'activité	86
5	Bâtiment A	escaliers A et F	premier étage	local d'activité	354
6	Bâtiment A	escaliers A et F	premier étage	local d'activité	228
7	Bâtiment A	escaliers A et F	deuxième étage	local d'activité	79
8	Bâtiment A	escaliers A et F	deuxième étage	local d'activité	381
9	Bâtiment A	escaliers A et F	deuxième étage	local commercial	236
10	Bâtiment B	-	Rez-de-chaussée	local d'activité	1196
11	Bâtiment B	-	Rez-de-chaussée	local d'activité	609
12	Bâtiment B	escaliers A et B	premier étage	local d'activité	1061
13	Bâtiment B	escaliers D et G	premier étage	local d'activité	576
14	Bâtiment B	escaliers A et B	deuxième étage	local d'activité	1150
15	Bâtiment B	escalier G	deuxième étage	local d'activité	225
16	Bâtiment B	escalier G	deuxième étage	local d'activité	119
17	Bâtiment B	escaliers D et G	deuxième étage	local d'activité	473
18	Bâtiment B	escaliers A, B, D et G	troisième étage	loft	148
19	Bâtiment B	escaliers A, B, D et G	troisième étage	loft	150
20	Bâtiment B	escaliers A, B, D et G	troisième étage	loft	148
21	Bâtiment B	escaliers A, B, D et G	troisième étage	loft	135
22	Bâtiment B	escaliers A, B, D et G	troisième étage	loft	141
23	Bâtiment B	escaliers A, B, D et G	troisième étage	loft	143
24	Bâtiment B	escaliers A, B, D et G	troisième étage	loft	163
25	Bâtiment B	escaliers A, B, D et G	troisième étage	loft	220
26	Bâtiment B	escaliers A, B, D et G	troisième étage	loft	145
27	Bâtiment B	escaliers A, B, D et G	troisième étage	loft	145
28	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4
29	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4

30	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4
31	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4
32	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4
33	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4
34	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4
35	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4
36	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4
37	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4
38	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4
39	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4
40	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4
41	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4
42	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4
43	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4
44	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4
45	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4
46	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4
47	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4
48	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4
49	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4
50	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4
51	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5
52	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4
53	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4
54	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4
55	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4

56	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4
57	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et G	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4
58	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et G	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4
59	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et G	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4
60	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et G	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4
61	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et G	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4
62	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4
63	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4
64	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4
65	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4
66	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4
67	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4
68	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4
69	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4
70	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4
71	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4
72	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4
73	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	6
74	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5
75	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5
76	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5
77	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4
78	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5
79	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5
80	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5
81	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5
82	Bâtiment B	escaliers A,	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5

		B, C, D et F			
83	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5
84	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5
85	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5
86	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5
87	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5
88	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4
89	Bâtiment B	escali ers A, B, C, D et F	Rez-de- parking	parking (à l'intérieur)	4
90	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4
91	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4
92	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	6
93	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5
94	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4
95	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5
96	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5
97	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5
98	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5
99	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4
100	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4
101	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4
102	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5
103	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5
104	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5
105	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5
106	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5
107	Bâtiment B	escaliers A,	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5

		B, C, D et F			
108	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5
109	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	6
110	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	6
111	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	6
112	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	6
113	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5
114	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5
115	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5
116	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5
117	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5
118	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	6
119	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5
120	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5
121	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5
122	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5
123	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5
124	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5
125	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	6
126	A l'extérieur	-	Rez-de-parking	parking (à l'extérieur)	2
127	A l'extérieur	-	Rez-de-parking	parking (à l'extérieur)	2
128	A l'extérieur	-	Rez-de-parking	parking (à l'extérieur)	2
129	A l'extérieur	-	Rez-de-parking	parking (à l'extérieur)	2
130	A l'extérieur	-	Rez-de-parking	parking (à l'extérieur)	2
131	A l'extérieur	-	Rez-de-parking	parking (à l'extérieur)	3
132	A l'extérieur	-	Rez-de-parking	parking (à l'extérieur)	3
133	A	-	Rez-de-parking	parking (à l'extérieur)	2

	l'extérieur				
134	A l'extérieur	-	Rez-de-parking	parking (à l'extérieur)	2
135	A l'extérieur	-	Rez-de-parking	parking (à l'extérieur)	2
136	A l'extérieur	-	Rez-de-parking	parking (à l'extérieur)	2
137	A l'extérieur	-	Rez-de-parking	parking (à l'extérieur)	2
138	A l'extérieur	-	Rez-de-parking	parking (à l'extérieur)	2
TOTAL					10000

DETERMINATION DES QUOTES-PARTS DE PARTIES COMMUNES

Conformément aux prescriptions de l'article 10, dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965, les quotes-parts attribuées aux lots désignés dans l'état descriptif de division ont été déterminées en fonction des éléments matériels définis dans la note établie par le Cabinet GEOMETRIC, Géomètres Experts Associés à EVRY (Essonne), 5, Rue Montespau.

Le calcul de la quote-part de copropriété et des charges résulte de l'application de pondérations tenant compte :

- de la superficie : surfaces fractionnées en fonction des divers éléments constitutifs de chaque lot,
- de la consistance : nature physique, distribution, configuration, éclairage, hauteurs sous plafond,
- de la situation : niveau, ensoleillement, emplacement.

Le tout affecté d'un coefficient moyen de pondération tel qu'il résulte du tableau récapitulatif demeurant annexé aux présentes après mention.

La répartition des charges communes générales visées au présent règlement sera faite entre les lots au prorata des tantièmes déterminés par le géomètre et figurant dans l'état descriptif de division.

La répartition des charges spéciales visée au présent règlement sera faite entre les lots au prorata des tantièmes déterminés par le géomètre et figurant dans l'état descriptif de division.

La répartition des autres charges sera faite en fonction de leur utilité selon le critère de l'article 10, alinéa 1 de la loi susvisée.

CHAPITRE TROISIEME

PARTIES COMMUNES, PRIVATIVES ET MITOYENNES.

I - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

Article 4

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un ou plusieurs copropriétaires déterminés.

Elles appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires chacun pour la quote-part de droits afférente à chaque lot ainsi qu'il est indiqué dans l'état descriptif de division qui précède.

Elles comprennent notamment (cette énumération étant purement énonciative et non limitative) :

- La totalité du sol, c'est-à-dire, l'ensemble du terrain en ce compris le sol des parties construites des cours et jardins ; les clôtures, haies et murs séparatifs en tant qu'ils dépendent de la copropriété ;

- Les fondations, les gros murs de façade et de refend, les murs pignons, mitoyens ou non ;

- Le gros œuvre des planchers, à l'exclusion du revêtement du sol et des plafonds des parties privatives ;

- Les couvertures et toutes les terrasses accessibles ou non accessibles, même affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire ;

- Les ornementsations, décorations, et éléments extérieurs des façades y compris les balcons, loggias et assimilés, même affectés à l'usage exclusif d'un copropriétaire ;

- Les conduits (coffres et gaines), les tuyaux d'aération des water-closets et ceux de ventilation des salles de bains ;

- Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées, les conduits, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz et d'électricité (sauf toutefois, les parties de ces canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux en dépendant et servant à l'usage exclusif de ceux-ci) ;

- Tous les accessoires de ces parties communes, tels que les installations d'éclairage et de chauffage, les glaces et paillasons, non compris les tapis brosses sur les paliers d'entrée des appartements qui seront 'partie privative', les compteurs généraux d'eau, de gaz, d'électricité ;

- Les locaux destinés au service d'entretien et de gardiennage de l'immeuble, ainsi que tous locaux destinés au service commun de l'immeuble (local poubelle, garage à bicyclette et voiture d'enfant, etc...);

- Les rampes d'accès, couloirs de circulation, postes de lavage et tous autres dégagements des garages;

- La chaudière, les appareils de chauffage central, de service d'eau chaude et de climatisation, les locaux de la chaufferie;

- Les ascenseurs communs, les locaux y affectés, les transformateurs, les câbles, la machinerie;



- L'antenne collective de réception des émissions de radiodiffusion et de télévision.

Article 5

Accessoires aux parties communes :

Sont accessoires aux parties communes générales :

- Le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes ou d'en affouiller le sol ;
- Le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans les cours, parcs ou jardins constituant des parties communes ;
- Le droit d'affouiller de tels parcs, cours ou jardins ;
- Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

Article 6

Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action de partage ni d'une licitation forcée.

II - DEFINITION DES 'PARTIES PRIVATIVES'

ARTICLE 7

Les "parties privatives" sont celles qui sont affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, c'est-à-dire, les locaux compris dans son lot avec tous leurs accessoires, notamment :

- Les carrelages, dalles ou parquets, moquettes et en général, tous revêtements de sol ;
 - Les plafonds et les planchers (à l'exception des gros œuvres qui sont parties communes) ;
 - Les portes palières, les fenêtres et portes-fenêtres des balcons ou terrasses particulières, les volets ou stores, leurs chambranles, leurs châssis, leurs accessoires ;
 - Les barres d'appui des fenêtres, les garde-corps des balcons, terrasses, loggias et assimilés (à l'exception des parties en béton, pierres ou briques) ;
 - Les enduits des gros murs et cloisons séparatives,
 - Les canalisations sises à l'intérieur d'un local privatif et affectées à son usage exclusif, les appareillages robinetteries, radiateurs et accessoires ;
 - Les installations de cuisine, éviers, sanitaires etc... ;
 - Tous les accessoires des parties privatives (serrurerie, robinetterie, etc...) les placards et penderies; tout ce qui concourt à la décoration intérieure, les glaces, cheminées, peintures, boiseries, et en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, y compris, s'il y a lieu, les communications séparatives de lot à lot, la présente désignation n'étant qu'énonciative et non limitative.
- Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire, lequel en assurera l'entretien et la réparation à ses frais exclusifs.

Pour l'application des dispositions énoncées ci-après, est assimilée aux parties privatives, la terrasse du dernier étage du bâtiment qui reste partie commune mais dont l'usage est réservé à titre exclusif au copropriétaire du lot situé à cet étage.

Sont assimilés aux parties privatives, les jardins, parties communes dont l'usage est réservé à titre exclusif à certains copropriétaires.

III - DEFINITION DES 'PARTIES MITOYENNES'

Article 8

Sont mitoyennes entre deux locaux privatifs, les cloisons séparatives à condition qu'elles ne fassent pas partie du gros œuvre.

DEUXIEME PARTIE

REGLEMENT DE COPROPRIETE

TITRE 1ER -

CONDITIONS D'USAGE DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE PREMIER

DESTINATION DE L'IMMEUBLE

Article 9

L'immeuble est destiné à usage mixte, de bureaux, entrepôts et d'habitation.

Les locaux à usage commercial devront être utilisés sous les réserves et précisions qui seront ci-après énoncées.

L'état descriptif de division, qui a même valeur contractuelle que le règlement lui-même, détermine l'affectation particulière de chaque lot compris dans l'immeuble.

CHAPITRE DEUXIEME

USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

Article 10

Principes.

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semble des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité, la sécurité ou la tranquillité de l'immeuble, ni porter atteinte à sa destination.

Article 11

Occupation

Les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement à l'exception des locaux à usage commerciaux qui seront occupés commercialement, pourvu que le commerce exploité dans les lieux ne constitue pas un établissement dangereux ou insalubre ou de nature à incommoder par le bruit ou les odeurs les personnes habitant l'immeuble.

L'exercice de professions libérales est toléré dans les lots à usage d'habitation, à condition de ne pas nuire à la bonne tenue et à la tranquillité de l'immeuble ; mais il est interdit d'y installer des bureaux commerciaux ou administratifs.

En tant que de besoin il est ici rappelé les occupations et utilisations du sol admises et interdites résultant du règlement de la ZAC du CENTRE VILLE à GRIGNY sus-visée, savoir :

« ... ARTICLE ZA1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

1.1 Sont notamment admises :

- les constructions à usage d'activités, d'ateliers de bureaux et de commerces,*
- les constructions à usage d'hôtels, de restaurants et de loisirs, les équipements publics et les établissements de formation,*
- les extensions ainsi que les réaménagements des constructions existantes,*
- la démolition des constructions existantes,*

1.2. Sont autorisées sous conditions :

1.2.1 Les habitations et les entrepôts liés aux activités,

1.2.2 Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation au titre de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1966 à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

1.2.3 L'extension ou la transformation des installations classées à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances liées au classement et que toutes dispositions soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

ARTICLE ZA2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

2.1 Les dépôts de ferrailles, d'épaves, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures, de transformation de

matériaux de récupération, ainsi que les établissements commerciaux de vente de véhicules d'occasion.

2.2 Les exploitations de carrière et les affouillements et exhaussements de sol nécessitant une autorisation au titre de l'article R.444.2 du Code de l'urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction... »

Article 12

Harmonie de l'immeuble

Les portes d'entrée, les fenêtres et fermetures extérieures, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons, loggias, terrasses, ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture, être modifiés, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

La pose de stores et fermetures extérieures est autorisée, sous réserve que la teinte et la forme soient celles choisies par le syndic de la copropriété avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires.

Aucun aménagement ni aucune décoration ne pourront être apportés par un copropriétaire aux éléments qui extérieurement rompraient l'harmonie de l'immeuble.

Les tapis-brosses, s'il en existe, quoique fournis par chaque copropriétaire, devront être d'un modèle uniforme agréé par le syndic.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires et notamment les portes donnant accès aux parties privatives, les fenêtres et, s'il y a lieu, les volets, persiennes, stores et jalousies.

Article 13

Utilisation des fenêtres et ouvertures

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres, balcons et terrasses, tant sur la rue que sur la cour ni dans les couloirs.

Aucun objet ne pourra être posé sur le bord des fenêtres sans être fixé pour en éviter la chute. Les vases à fleurs, même sur les balcons, devront reposer sur des dessous étanches, de nature à conserver l'excédent d'eau, pour ne pas détériorer les murs, ni incommoder les voisins ou passants.

Il ne devra jamais être jeté dans la rue ou dans les parties communes de l'immeuble ni eau, débris ou immondices quelconques.

Les règlements de police devront être observés pour battre ou secouer les tapis et chiffons de nettoyage.

Article 14

Réparations et entretien - Accès des ouvriers

Les copropriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations ou des travaux d'entretien qui deviendraient nécessaires aux 'parties communes' quelle qu'en soit la durée, et si besoin est, livrer accès aux architectes, syndic, entrepreneurs, techniciens et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux.

Article 15

Libre accès

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clefs de son appartement à une personne résidant effectivement dans la même commune dont l'adresse devra être portée à la connaissance du syndic, et qui sera autorisée à pénétrer dans l'appartement durant cette absence, pour parer aux cas urgents.

Article 16

Entretien des canalisations d'eau et robinetterie

Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses de cabinets d'aisances, devront être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard.

En cas de fuite, le propriétaire du local où elle se produirait, devra réparer les dégâts et rembourser la dépense d'eau supplémentaire.

Pendant les gelées, il ne pourra être jeté d'eau dans les conduits extérieurs d'évacuation.

Article 17

Surcharge des planchers

Il ne pourra être placé, ni entreposé aucun objet dont le poids excèderait la limite de charge des planchers, afin de ne pas compromettre leur solidité ou celle des murs et de ne pas détériorer ou lézarder les plafonds.

Article 18

Modifications

Chaque copropriétaire pourra modifier la disposition intérieure de son lot, sous réserve cependant de ne pas nuire à la solidité de tout ou partie de l'immeuble. Il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

Le copropriétaire devra en aviser le syndic. Celui ci pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte du syndicat. Dans ce cas, les honoraires de l'homme de l'art seront à la charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux.

Tous travaux susceptibles d'affecter les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble devront faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée générale, comme il est dit ci-après.

Article 19

Chauffage

Ne peuvent être utilisés que les appareils de chauffage individuels conformes à la réglementation et compatibles avec la contexture de l'immeuble. Toutefois, l'utilisation des poêles à combustion lente est interdite.

Article 20

Locations

Les copropriétaires pourront louer leur lot comme bon leur semblera à la condition que les locataires soient de bonne vie et mœurs et qu'ils respectent les prescriptions du présent règlement ainsi que la destination de l'immeuble telle qu'elle est définie ci-dessus.

Les baux et engagements de location devront imposer aux locataires l'obligation de se conformer aux prescriptions du présent règlement.

Les copropriétaires resteront personnellement garants et responsables de l'exécution de cette obligation.

Lorsqu'un bail ou un engagement de location aura été consenti, le copropriétaire devra, dans les quinze jours de l'entrée en jouissance du locataire, en aviser le syndic par lettre recommandée.

La transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite. En revanche, la location en meublé d'appartements entiers est autorisée.

Article 21

Bruits

Les copropriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs invités, de leurs clients ou des gens à leur service.

En conséquence, ils ne peuvent faire ou laisser faire aucun bruit, ni travail qui soit de nature à gêner leurs voisins; l'usage d'appareils de radiophonie, électrophones, téléviseurs, magnétophones etc... est autorisé sous réserve que le bruit en résultant ne constitue pas une gêne pour les voisins.

Tout bruit ou tapage, de quelque genre que ce soit, troublant la tranquillité des occupants est formellement interdit, alors même qu'il aurait lieu à l'intérieur des appartements.

Article 22

Animaux

Les animaux, même domestiques, de nature bruyante, désagréable ou nuisible sont interdits. Les chiens et chats sont tolérés étant entendu que toutes dégradations causées par eux resteront à la charge de leur propriétaire. En aucun cas, ils ne devront errer dans les parties communes.

Article 23

Autres conditions relatives à l'usage des parties privatives :

Usage des garages ou parkings

Les garages ne pourront servir qu'au stationnement des voitures. Il ne pourra y être exploité aucun atelier de réparation. Les appareils extincteurs facilement accessibles devront y être placés aux frais des copropriétaires.

Il ne pourra y être déposé aucun produit explosif, inflammable, dangereux ou malodorant.

L'emploi des avertisseurs n'est pas autorisé. Il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les besoins des départs et des arrivées.

Cas particulier des jardins

Les jardins attenant à certains lots et tels qu'ils sont définis à l'état descriptif de division sont attachés ainsi que les plantations éventuelles, à l'usage exclusif du propriétaire du local, auquel ils sont rattachés, à charge par lui d'en assurer l'entretien, la bonne conservation et l'utilisation, et d'en supporter exclusivement toutes les charges se rapportant, tant audit jardin, qu'aux plantations et aux clôtures quelles qu'elles soient ; les charges se rapportant aux clôtures séparant deux jardins à usage privatif seront réparties entre les propriétaires des lots concernés.

Ces jardins sont propriété commune.

Il est ici précisé que les jardins ne pourront servir à des réunions ou des manifestations.

Cas particulier des terrasses

Les terrasses accessibles attenantes à certains lots et telles qu'elles sont définies à l'état descriptif de division sont affectées à l'usage exclusif du propriétaire du local auquel elles sont rattachées, à charge pour lui d'en assurer l'entretien et d'en supporter exclusivement toutes les charges se rapportant aux dalles de revêtements, à la couche de protection d'étanchéité, ainsi qu'aux bacs à fleurs, aux garde-corps et aux enduits et revêtements intérieurs. Les terrasses et les bacs à fleurs sont propriété commune.

Antenne

En cas d'installation d'une antenne collective de télévision, le raccordement sera effectué dans chaque appartement. Dans ce cas, l'installation d'antennes individuelles ne sera pas autorisée.

Radiateurs

Chaque copropriétaire ne pourra, sans l'autorisation du syndic, remplacer les radiateurs se trouvant dans son lot par des appareils augmentant la surface de chauffage, ni augmenter le nombre de ces radiateurs.

En cas d'autorisation la quote-part de chauffage afférente au lot concerné sera modifiée en conséquence.

Enseignes

Les copropriétaires ou occupants des bureaux et entrepôts pourront apposer une enseigne à la condition expresse de se conformer aux lois, règlements et usages et de ne pas apporter de troubles dans la jouissance des autres lots ni de porter atteinte à l'harmonie de l'immeuble. Sous la même réserve, ils pourront également installer un panneau d'affichage en vitrine.

Il pourra être posé une plaque sur la porte palière. Les plaques devront être d'un modèle uniforme indiqué par le syndic.

Article 24

Responsabilité

Tout copropriétaire restera responsable à l'égard des autres copropriétaires des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence ou celles des personnes dont il doit répondre ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

SERVITUDES DE PASSAGE ENTRE LOTS PRIVATIFS

Bâtiment A :

Servitude de passage 1 :

Le propriétaire du lot 6 a l'obligation de laisser libre et dégagé le portillon de communication entre les terrasses des lots 5 et 6 afin de permettre l'accès à escalier F (issue de secours) en cas d'urgence.

Servitude de passage 2 :

Le propriétaire du lot 9 a l'obligation de laisser libre et dégagé le portillon de communication entre les terrasses des lots 8 et 9 afin de permettre l'accès à escalier F (issue de secours) en cas d'urgence.

Bâtiment B :

Servitude de passage 3 :

Les propriétaires des lots 18 à 24 et 26 à 27 ont l'obligation de laisser libre et dégagées les portillons de communication entre les terrasses de ces mêmes lots afin de permettre l'accès aux escaliers A, B et D (issues de secours) en cas d'urgence.

CHAPITRE TROISIEME

USAGE DES PARTIES COMMUNES

Article 25

Chacun des copropriétaires pourra user librement des parties communes, pour la jouissance de sa fraction divise, suivant leur destination propre, telle qu'elle résulte du présent règlement, à condition de ne pas faire obstacle aux droits des autres copropriétaires et sous réserve des limitations ci-après stipulées.

Pour l'exercice de ce droit, il sera responsable dans les termes qui seront indiqués ci-dessus à l'article 24.

Chacun des copropriétaires devra respecter la réglementation intérieure qui pourrait être édictée pour l'usage de certaines parties communes et le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement commun.

Article 26

Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel, en dehors de leur destination normale, sauf cas de nécessité.

Les cours, passages, vestibules, escaliers, couloirs, entrées, devront être laissés libres en tout temps. Notamment les entrées et couloirs ne pourront en aucun cas servir de garages à bicyclettes, vélomoteurs, voitures d'enfants ou autres, qui, dans le cas où des locaux seraient réservés à cet usage, devront y être garés.

En cas d'encombrement d'une partie commune en contravention avec les présentes stipulations, le syndic est fondé à faire enlever l'objet de la contravention, quarante huit heures après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet, aux frais du contrevenant et à ses risques et périls. En cas de nécessité, la procédure ci-dessus sera simplement réduite à la signification faite par le syndic au contrevenant par lettre recommandée, qu'il a été procédé au déplacement de l'objet.

Article 27

Les personnes utilisant le ou les ascenseurs communs devront se conformer aux dispositions d'usage et spécialement veiller à la fermeture des portes palières.

Il ne pourra être fait usage de l'ascenseur pour monter les approvisionnements en grande quantité. Les fournisseurs et ouvriers appelés à effectuer des travaux dans l'immeuble ne pourront également en faire usage.

Il en sera de même en cas d'aménagement ou de déménagement.



Les livraisons dans l'immeuble de provisions, matières sales ou encombrantes devront être faites le matin avant dix heures.

Il ne devra être introduit dans l'immeuble aucune matière dangereuse, insalubre ou malodorante.

La conception et l'harmonie générale de l'immeuble devront être respectées sous le contrôle du syndic.

Il pourra être toléré l'apposition d'écriteaux provisoires annonçant la location ou la mise en vente d'un lot.

Article 28

En fonction de l'organisation du service de l'immeuble, il pourra être installé dans les entrées, des boîtes aux lettres en nombre égal au nombre de lots, d'un modèle déterminé par le syndic. Aucune boîte aux lettres supplémentaire ne pourra être installée dans les parties communes sans autorisation de l'assemblée générale.

Article 29

Les copropriétaires pourront, après en avoir avisé le syndic, procéder à tous branchements, raccordements, sur les descentes d'eaux usées et sur les canalisations et réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et d'une façon générale, sur toutes les canalisations et réseaux constituant des parties communes, le tout dans la limite de leur capacité et sous réserve de ne pas causer de nuisance aux autres copropriétaires.

Article 30

L'ensemble des services collectifs et éléments d'équipements communs étant propriété collective, un copropriétaire ne pourra réclamer de dommages et intérêts en cas d'arrêt permanent, imputable à un cas de force majeure, ou de suspension momentanée pour des nécessités d'entretien ou des raisons accidentelles.

Article 31

Les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes et autres sujétions qui grèvent ou pourront grever la propriété.

Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations causées aux parties communes et, d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à la destination des parties communes, que ce soit par son fait, par le fait des occupants ou de ses locataires ou par celui des personnes se rendant chez lui.

Article 32

En cas de carence de la part d'un copropriétaire dans l'entretien de ses parties privatives, tout au moins pour celles visibles de l'extérieur, ainsi que d'une façon générale pour toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes ou des autres parties privatives ou de l'aspect extérieur de l'immeuble, le syndic, après décision de l'assemblée générale, pourra remédier aux frais du copropriétaire défaillant à cette carence, après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet pendant un délai d'un mois.

Article 33

Les espaces libres et jardins, s'il en existe ainsi que leurs aménagements et accessoires, les allées de desserte et voies de circulation devront être conservés par les occupants dans un état de rigoureuse propreté.

En outre, il est interdit de procéder au lavage des voitures dans les voies et aires de circulation communes.

TITRE II

CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE - ETAT DE REPARTITION DES CHARGES

CHAPITRE PREMIER

a - CHARGES GENERALES

a) Définition

Les charges générales relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes sont réparties entre les copropriétaires au prorata de leurs tantièmes de copropriété.

Elles comprennent tous les dépenses communes qui ne sont pas considérées comme spéciales au sens des paragraphes ci-après du présent chapitre, c'est à dire :

- Les impôts, contributions et taxes sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les 'parties communes' de l'ensemble et même ceux afférents aux 'parties privatives' tant que, en ce qui concerne ces derniers, le Service des Contributions Directes ne les aura pas répartis entre les divers copropriétaires.

- Les dépenses afférentes au fonctionnement du syndicat et du conseil syndical, les honoraires du syndic, ses frais de bureau et de correspondance et les frais nécessités par le fonctionnement du syndicat.

- Les honoraires d'architecte pour l'entretien courant des parties communes générales.

- Les rémunérations et avantages en nature aux personnes de service chargées du nettoyage, de l'entretien des parties communes générales, et du gardiennage, ainsi que les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces rémunérations.

- Les frais de nettoyage et d'entretien du hall d'entrée et des cours-jardins, à l'exception des parties dont la jouissance est donnée privativement à certains copropriétaires.

- L'entretien, la réparation des locaux à usage des services communs, notamment le remplacement des poubelles.

- Les frais d'entretien et de remplacement de l'installation électrique à usage commun; la location, la pose et l'entretien des compteurs à usage collectif.

- Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction du bâtiment, comprennent :

*Les frais de réparation, de toute nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations à faire aux gros murs à l'intérieur des appartements ou locaux), aux toitures, aux têtes de cheminées, aux canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, aux tuyaux du tout à l'égout, à ceux d'écoulement des eaux pluviales, à ceux conduisant les eaux ménagères au tout à l'égout, (sauf les parties intérieures à l'usage exclusif et particulier de chaque appartement ou locaux en dépendant), aux vide-ordures, aux portes d'entrée, aux descentes des caves et garages et aux couloirs des caves.

*Les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits des cabinets d'aisances, les descentes d'eaux usées, et celles nécessitées aux conduits de

fumée par les feux de cheminée lorsque la cause ne pourra en être exactement déterminée.

*Les frais de ravalement des façades, auxquels s'ajouteront, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général, les frais de peinture et de réparation des extérieurs des fenêtres, des fermetures, des persiennes, des garde-corps des fenêtres, balcons ou terrasses de chaque appartement, bien que ces choses soient parties privatives.

*Les frais d'entretien, de réparation et de reconstruction des balcons, appuis de balcons ou balustrades.

*Les frais d'entretien de réparation des terrasses mis à la charge de la copropriété par le présent règlement.

- Les primes d'assurances souscrites par le syndicat.

Et, d'une manière générale, tous frais directs ou indirects d'entretien, de réparation ou de reconstruction du bâtiment.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

b) Répartition

Les charges générales énoncées ci-dessus seront réparties entre tous les copropriétaires de l'ensemble immobilier, au prorata de leur quote-part de copropriété générale dans les parties communes attachée à chaque lot défini dans l'état descriptif de division.

Toutefois, les copropriétaires qui aggraveraient les charges générales par leur fait, celui des personnes vivant avec eux, celui de leurs locataires, ou des gens à leur service, supporteraient seuls les frais et dépenses ainsi occasionnés.

B - CHARGES speciales aux batiments a et b

a) Définition

Les charges spéciales à chacune des cages comprennent :

- les frais de réparation, de toute nature, grosses ou menues, à faire au gros œuvre (sauf cependant les menues réparations de gros murs à l'intérieur des locaux privés), à la toiture, aux canalisations d'eau, d'électricité, aux tuyaux du tout à l'égout, aux conduites d'écoulement des eaux pluviales, à celles conduisant les eaux ménagères au tout-à-l'égout (sauf pour les parcelles intérieures à l'usage exclusif de chaque lot), aux portes d'entrée et vestibules, aux paliers des étages, d'une manière générale, à tous les locaux destinés aux services communes,

- les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits des water-closets lorsque la cause ne pourrait être exactement déterminée,

- les frais de ravalement des façades auxquels s'ajouteront, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général, les frais de nettoyage, de peinture et de réparation des extérieurs des fenêtres, des persiennes, des garde-corps, balustrades, appuis de fenêtres de chaque local privé, bien que ces choses soient propriété privative,

- les frais d'entretien, de réparation et de reconstruction de la terrasse et ce même pour les frais afférents à la terrasse réservée à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé,

- les frais d'entretien et de remplacement de l'installation électrique à usage commun, la location, la pose et l'entretien des compteurs à usage collectif, s'il y a lieu,

- les primes afférents aux risques assurés pour chaque bâtiment.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

b) Répartition

Les charges spéciales énoncées au paragraphe précédent seront réparties entre tous les copropriétaires, au prorata des quotes-parts de charges spéciales dans les parties communes attachées à chaque lot, comme il est indiqué dans l'état descriptif de division.

Les charges d'entretien des bâtiments sont :

-Les charges d'entretien du bâtiment A sont réparties entre les lots 1 à 9 au prorata des tantièmes affectés à chaque lot dans le tableau récapitulatif des charges colonne « Bâtiment A».

-Les charges d'entretien du bâtiment B sont réparties entre les lots 10 à 125 au prorata des tantièmes affectés à chaque lot dans le tableau récapitulatif des charges colonne « Bâtiment B».

- Les charges d'entretien et les consommations du hall commun composé du hall au rez-de-chaussée du bâtiment B sont réparties entre les lots 10, 11, 12, 13 et 15 à 27 au prorata des tantièmes affectés à chaque lot dans le tableau récapitulatif des charges colonne « Hall ».

- Les charges d'entretien et les consommations de l'ascenseur A sont réparties entre les lots 4 à 9, 12, 14, et 28 à 125 au prorata des tantièmes affectés à chaque lot dans le tableau récapitulatif des charges colonne « Ascenseur A » (voir nota en fin de document).

- Les charges d'entretien et les consommations des ascenseurs B et C sont réparties entre les lots 12, 13, 15 à 125 au prorata des tantièmes affectés à chaque lot dans le tableau récapitulatif des charges colonne « Ascenseurs B et C » (voir nota en fin de document).

- Les charges d'entretien du portail d'accès de l'entrée sud de l'ensemble immobilier et des circulations extérieures au rez-de-parking sont réparties entre les lots 1 à 3 et 126 à 138 au prorata des tantièmes affectés à chaque lot dans le tableau récapitulatif des charges colonne « Accès extérieur ».

- Les charges d'entretien du portail d'accès de l'entrée ouest de l'ensemble immobilier pour les emplacements de stationnement couverts, ainsi que de la circulation au rez-de-parking desservant les emplacements de stationnements couverts au rez-de-parking sont réparties entre les lots 28 à 125 au prorata des tantièmes affectés à chaque lot dans le tableau récapitulatif des charges colonne « Accès parking couvert ».

- Les charges d'entretien de la zone CVC sont réparties entre les lots 1 à 27 au prorata des tantièmes affectés à chaque lot dans le tableau récapitulatif des charges colonne « Zone CVC ».

- Les charges d'entretien de la partie commune spéciale 1 (zone hachurée en rouge et nommée PCS 1 sur les plans du 1^{er} étage) sont attribuées aux lots 4 à 6 dans le tableau récapitulatif des charges colonne « PCS 1».



- Les charges d'entretien de la partie commune spéciale 2 (zone hachurée en vert et nommée PCS 2 sur les plans du 2^{ème} étage) sont attribuées aux lots 7 à 9 dans le tableau récapitulatif des charges colonne « PCS 2».

- Les charges d'entretien de la partie commune spéciale 3 (zone hachurée en magenta et nommée PCS 3 sur les plans du rez-de-chaussée, du 1^{er} étage et du 2^{ème} étage) sont attribuées aux lots 10, 12 et 14 dans le tableau récapitulatif des charges colonne « PCS 3».

CHAPITRE DEUXIEME

CHARGES RELATIVES AUX SERVICES COLLECTIFS ET ELEMENTS D'EQUIPEMENT COMMUN

CHARGES DE CHAUFFAGE

Le système de chauffage des locaux est assuré par un système individuel.

L'intégralité des dépenses afférentes à chaque installation est à la charge des copropriétaires concernés.

En l'absence de chauffage suffisant, chaque copropriétaire sera responsable des dégâts occasionnés par le gel aux canalisations se trouvant dans ses locaux.

DEPENSES D'EAU FROIDE

Les dépenses d'eau froide comprennent le prix de l'eau consommée par l'ensemble des copropriétaires.

Elles seront réparties entre tous les copropriétaires au prorata des tantièmes de copropriété affectés à leurs lots. Elles seront en conséquence incluses dans la répartition des charges générales.

Pour le cas où certains lots seraient équipés de compteurs individuels, leurs propriétaires acquitteraient ces dépenses uniquement sur la base de la consommation réelle relevée aux compteurs.

Le cas échéant, les lots à usage d'emplacements de garage, non desservis, ne participent pas aux dépenses d'eau.

En cas d'installation ultérieure, sur décision de l'assemblée générale, de compteurs d'eau individuels, les dépenses d'eau froide seront réparties au prorata des consommations relevées dans chaque lot, le coût de location de chaque compteur étant supporté par le copropriétaire du lot où il aura été installé.

CHARGES D'ASCENSEUR

Les charges d'ascenseur comprennent toutes les dépenses de fonctionnement, de réparation et de remplacement de l'ascenseur de ses agrès et accessoires, l'assurance contre les accidents causés par l'ascenseur ; les dépenses entraînées par le ravalement intérieur de la cage.

Les charges énumérées ci-dessus seront réparties entre les propriétaires des lots énumérés dans l'état de répartition ci-annexé en fonction des proportions qui figurent dans ledit état.

Les lots non visés dans ladite répartition n'y participeront pas.

CHARGES SPECIALES AUX GARAGES

Les charges spéciales aux garages comprennent les frais d'entretien, de réparation et de réfection des rampes d'accès et de sortie, allées et aires de circulation, des surfaces de stationnement malgré leur affectation privative ainsi que de toutes les installations servant exclusivement aux garages (réseaux de distribution d'eau et d'électricité, frais de consommation, système de ventilation, système de fermeture des garages, primes d'assurances souscrites uniquement pour ces garages, etc).

Les charges ci-dessus seront réparties entre les seuls propriétaires de lots à usage d'emplacements de garage au prorata des quotes-parts de copropriété dans les parties communes dans ces lots.

CHAPITRE TROISIEME

DISPOSITIONS DIVERSES

Cloisons mitoyennes.

Les dépenses relatives aux cloisons séparatives des locaux privatifs, seront réparties par moitié entre les copropriétaires mitoyens, à moins qu'elles n'aient été rendues nécessaires par des désordres affectant le gros œuvre non imputable à ces copropriétaires, auquel cas elles constitueront des charges communes générales ainsi qu'elles sont définies ci-dessus.

En cas de réparation ou de reconstruction d'un élément d'équipement, la valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux ou vestiges bénéficiera aux seuls copropriétaires qui auront à supporter les frais des travaux.

CHAPITRE QUATRIEME

REGLEMENT DES CHARGES - PROVISIONS - GARANTIES

Article 34

Le syndic peut exiger le versement :

1°/ d'une avance de trésorerie constituant une réserve qui ne pourra excéder un sixième du montant du budget prévisionnel.

2°/ des provisions du budget prévisionnel prévues à l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 c'est à dire les dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble.

3°/ des provisions pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel prévues à l'article 14-2 de la loi 10 juillet 1965 et énoncées à l'article 44 du décret du 27 mai 2004, savoir :

- les travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance.
- les travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance.
- les travaux d'amélioration, tels que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiments.

- les études techniques, telles que les diagnostics et consultations.
- et d'une manière générale, les travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble.

4°/ des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale.

5°/ des avances constituées par les provisions spéciales prévues au sixième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, c'est à dire les travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun.

En outre, le syndic pourra, en cas de réalisation d'urgence de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, demander le versement d'une provision égale au plus au tiers du montant du devis estimatif de ces travaux, sans délibération préalable de l'assemblée générale mais après avoir pris l'avis du conseil syndical.

Article 35

Les versements devront être effectués dans le mois de la demande qui en sera faite par le syndic.

Passé ce délai, les sommes dues porteront intérêt au taux légal au profit du syndicat à compter de la mise en demeure adressée par le syndic aux copropriétaires défaillants.

Les autres copropriétaires devront, en tant que de besoin, faire les avances nécessaires pour palier les conséquences de la défaillance d'un ou plusieurs d'entre eux.

Article 36

Le paiement de la part contributive due par chaque copropriétaire, qu'il s'agisse de provisions ou de paiement définitif, sera poursuivi par toutes les voies de droit et assuré par toutes mesures conservatoires en application notamment des dispositions de l'article 55 du décret du 17 mars 1967. Il sera en outre garanti par l'hypothèque légale et le privilège mobilier prévus à l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965. Il en sera de même du paiement des intérêts de retard ci-dessus stipulés.

Pour l'exercice de ces garanties, la mise en demeure aura lieu par acte extrajudiciaire et sera considérée comme restée infructueuse à l'expiration d'un délai de trente jours.

Enfin, pour le paiement des charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965, le syndicat des copropriétaires bénéficiera sur le lot vendu du privilège immobilier spécial dans les conditions prévues à l'article 19-1 de ladite loi.

Précision étant ici faite que :

- les frais nécessaires exposés par le syndicat, à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire, sont imputables à ce seul copropriétaire ;

- le copropriétaire qui, à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndicat, voit sa prétention déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires, sauf décision contraire du juge.

Article 37

Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat, lequel, en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants.

En cas d'indivision ou de démembrement de la propriété d'un lot, les indivisaires d'une part et les nus-propriétaires et usufruitiers d'autre part, seront tenus solidairement de l'entier paiement des charges afférentes au lot considéré.

Aucun copropriétaire ne pourra se décharger de sa contribution aux charges communes ou la diminuer, par l'abandon aux autres, en totalité ou en partie, de ses droits divis et indivis.

Article 38

Les copropriétaires qui aggraveraient les charges communes par leur fait, celui de leurs ayants droit, locataires, occupants ou préposés, supporteront seuls les frais ou dépenses supplémentaires qui seraient ainsi occasionnés.

TITRE III

MUTATION DE PROPRIETE - CONSTITUTION DE DROITS REELS

CHAPITRE PREMIER

OPPOSABILITE DU REGLEMENT

Le présent règlement de copropriété et les actes qui le modifieront seront à compter de leur publication au fichier immobilier, opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires. Il en sera de même pour les modifications non publiées, s'il est constaté que lesdits ayants cause en ont eu préalablement connaissance et qu'ils ont adhéré aux obligations en résultant.

CHAPITRE DEUXIEME

MUTATION DE PROPRIETE

I - CONTRIBUTION AUX CHARGES

Article 39

Mutation entre vifs

En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux, la répartition des charges aura lieu de la manière suivante :

- le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 incombe au vendeur.
- le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité.
- le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.



Toute convention contraire aux dispositions précédentes n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

En cas de mutation entre vifs, à titre gratuit, le nouveau copropriétaire est tenu, vis-à-vis du syndicat, du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés ou effectués antérieurement à la mutation. L'ancien copropriétaire reste tenu, vis-à-vis du syndicat, du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la mutation. Il ne peut exiger la restitution des sommes par lui versées à quelque titre que ce soit au syndicat.

Les conventions ou accords intervenus entre l'ancien et le nouveau copropriétaire à l'occasion du transfert de propriété du lot pour la prise en charge des dépenses de copropriété, ne seront en aucun cas opposables au syndicat.

Article 40

Mutation par décès

En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit doivent, dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de régler la succession. Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le syndic doit en être informé dans le mois de cet événement, par une lettre du notaire rédacteur de l'acte, contenant les nom, prénoms, profession et domicile du nouveau copropriétaire, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

En cas de mutation résultant d'un legs particulier, les dispositions ci-dessus sont applicables. Le légataire restera tenu solidairement avec les héritiers des sommes afférentes au lot cédé, dues à quelque titre que ce soit au jour de la mutation.

II - FORMALITES

Article 41

Information des parties

En vue de l'information des parties, le syndic peut être requis de délivrer un état daté comportant trois parties :

1°/ la première partie indique les sommes restant dues au syndicat par le copropriétaire cédant au titre :

- des provisions exigibles du budget prévisionnel.
- des provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.

- des charges impayées sur les exercices antérieurs.

- des sommes qui correspondent au paiement par annuités de la quote-part des travaux.

- des avances exigibles.

2°/ la deuxième partie indique les sommes dont le syndicat pourrait être débiteur envers le copropriétaire cédant au titre :

- des avances de fonds constituant des réserves ou un emprunt du syndicat.

- des provisions du budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

3°/ la troisième partie indique les sommes devant incomber au nouveau copropriétaire au titre :

- de la reconstitution des avances de fonds constituant des réserves ou un emprunt du syndicat.
- des provisions non encore exigibles du budget prévisionnel.
- des provisions non encore exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.

Dans une annexe à la troisième partie de l'état daté, le syndic indique la somme correspondant, pour les deux exercices précédents à la quote-part afférente au lot considéré dans le budget prévisionnel et dans le total des dépenses hors budget prévisionnel. Il mentionne, s'il y a lieu, l'objet et l'état des procédures en cours dans lesquelles le syndicat est partie.

La réquisition de délivrer cet état peut être faite à tout moment, notamment lorsqu'est envisagé un acte conventionnel devant réaliser ou constater le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot. Elle peut émaner du notaire chargé de recevoir l'acte ou du copropriétaire qui se propose de disposer de son droit en tout ou en partie. Quel que soit le requérant, le syndic doit adresser l'état au notaire chargé de recevoir l'acte.

Le syndic tient à la disposition de tout candidat à l'acquisition d'un lot de copropriété, tout bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente ou d'achat ou d'un contrat réalisant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot, à sa demande, le carnet d'entretien de l'immeuble établi et tenu à jour par ledit syndic, ainsi que le diagnostic technique établi dans les conditions de l'article L.111-6-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Article 42

Droit d'opposition au paiement du prix

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de 15 jours à compter de la date du transfert de propriété, à la diligence du Notaire. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours, à compter de la réception de cet avis, le syndicat peut former, au domicile élu, par acte extra-judiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien copropriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra éléction de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble. Le syndic précisera l'origine de la créance (charges courantes impayées, demande de provision, dette au titre des travaux etc.) et indiquera si - et à quel titre - elle est privilégiée, en précisant à quelle date elle a pris naissance.

Les effets de l'opposition seront limités au montant ainsi énoncé.

Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix sera inopposable au syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

Pour l'application des dispositions ci-dessus, il n'est tenu compte que des créances du syndicat effectivement liquides et exigibles à la date de la mutation.

Article 43

Notification des mutations - Election de domicile

En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit devront, dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leur qualité héréditaire dans les conditions prévues à l'article 39 ci-dessus. En cas de cessation de l'indivision, le syndic devra en être informé dans le mois de cet événement selon les modalités fixées au même article.

Article 44

Tout transfert de propriété, toute constitution d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits, doit être notifié sans délai au syndic, soit par les parties soit par le notaire qui a établi l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision, qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comportera la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressée, ainsi que l'indication des nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et le cas échéant, du mandataire commun.

En toute hypothèse, le nouveau titulaire de droit est tenu de faire une élection de domicile dans la notification de la mutation de propriété intervenue à son profit, faute de quoi, ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu dans l'immeuble.

CHAPITRE TROISIEME

INDIVISION - USUFRUIT.

Article 45

Indivision

En cas d'indivision de la propriété d'un lot, tous les copropriétaires indivis seront solidairement responsables vis à vis du syndicat du paiement de toutes les charges afférentes audit lot.

Les indivisaires devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées de copropriétaires par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le président du Tribunal de grande instance, à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

Article 46

Usufruit – Nue propriété

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, les nus-propriétaires et les usufruitiers seront solidairement responsables vis à vis du syndicat du paiement des charges afférentes audit lot.

Les intéressés devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées de copropriétaires par l'un d'eux ou un mandataire commun qui, à défaut d'accord, sera désigné comme il est dit à l'article ci-dessus.

Jusqu'à cette désignation, l'usufruitier représentera valablement le nu-propriétaire sauf en ce qui concerne les décisions visées à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

Article 47

Notifications

Pour la notification de la constitution d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation sur un lot, il sera fait application de l'article 43 ci-dessus.

CHAPITRE QUATRIEME

Article 48

Tout copropriétaire qui voudra contracter un emprunt garanti par une hypothèque constituée sur son lot devra donner connaissance à son créancier des dispositions des articles 102 et 103 du présent règlement. Il devra obtenir dudit créancier qu'il accepte, en cas de sinistre, que l'indemnité d'assurance ou la part de cette indemnité pouvant revenir à l'emprunteur, soit versée directement entre les mains du syndic, assisté dans les conditions prévues à l'article 103, et qu'il renonce par conséquent au bénéfice des dispositions de l'article L.121-13 du Code des assurances. Il sera en outre tenu d'obtenir de son créancier qu'il se soumette d'avance, pour le cas de reconstruction de l'immeuble, aux décisions de l'assemblée générale et aux dispositions de l'article 113 ci-après.

Il ne sera dérogé à ces règles qu'en cas d'emprunt contracté auprès des organismes de crédit dont la législation spéciale ou les statuts s'opposeraient à leur application.

CHAPITRE CINQUIEME

LOCATIONS

Le copropriétaire qui consentira la location de son lot devra donner connaissance au locataire des dispositions du présent règlement notamment celles relatives à la destination de l'immeuble et des lieux loués et l'obliger dans le bail à exécuter les prescriptions de ce règlement. A défaut de bail écrit, l'engagement du locataire devra être constaté par lettre séparée signée par lui.

Le copropriétaire devra prévenir le syndic, par lettre recommandée, de la location consentie, en précisant le nom du locataire, le montant du loyer et son mode de paiement pour permettre au syndic d'exercer éventuellement le privilège immobilier prévu par l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965. Il devra en outre justifier de l'engagement souscrit par le locataire en vertu de ce qui précède par la production d'une copie certifiée du bail ou de l'acte séparé signé par le locataire.

Le copropriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait et de la faute du locataire ou sous-locataire. Il demeurera seul redevable de la quote-part afférente à son lot dans les charges définies au présent règlement comme s'il occupait lui-même les locaux loués.

Ces dispositions sont applicables aux autorisations d'occuper qui ne constitueraient pas des locations.

CHAPITRE SIXIEME

MODIFICATION DES LOTS

Article 49

Les copropriétaires pourront échanger entre eux des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux propriétaires voisins ou encore diviser leurs locaux en plusieurs lots. Ils auront la faculté de modifier en conséquence, la quote-part des charges de toute nature afférente aux locaux en question à la condition que le total reste inchangé.

Toutefois, la nouvelle répartition des charges résultant des modifications ainsi effectuées sera, par application de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965, soumise à l'approbation de l'assemblée statuant à la majorité prévue pour les décisions ordinaires tel qu'il est indiqué ci-après.

Bien entendu, tout copropriétaire de plusieurs lots jouira de la faculté de modifier la composition de ses lots, mais sous les mêmes conditions.

Article 50

Toute modification des lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division.

En cas de division d'un lot, cet acte attribuera un numéro nouveau à chacune des parties du lot divisé, lesquelles formeront autant de lots distincts.

De même, en cas de réunion de plusieurs lots pour former un lot unique, l'acte modificatif attribuera à ce dernier un nouveau numéro. Toutefois, la réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au fichier immobilier, ce qui implique que les lots réunis ne soient pas grevés de droits ou charges différents, publiés au fichier immobilier.

Les numéros désignant les nouveaux lots seront pris à la suite des numéros existants.

Article 51

Dans l'intérêt commun des copropriétaires ou de leurs ayants cause, il est stipulé qu'au cas où l'état descriptif de division ou le règlement de copropriété viendraient à être modifiés, une copie authentique de l'acte modificatif rapportant la mention de publicité foncière devra être remise :

1°/ Au syndic.

2°/ Au notaire détenteur de l'original des présentes ou à son successeur, pour en être effectué le dépôt en suite de celles-ci au rang de ses minutes.

Tous les frais en conséquence seront à la charge du ou des copropriétaires ayant réalisés les modifications.

TITRE IV

ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE PREMIER

SYNDICAT

Article 52

La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a la personnalité civile.

Les différents copropriétaires sont obligatoirement et de plein droit, groupés dans ce syndicat.

Le syndicat prendra naissance dès que les locaux composant l'immeuble appartiendront à au moins deux copropriétaires différents.

Le syndicat pourra revêtir la forme d'un syndicat coopératif.

Le syndicat a pour objet, la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.

Le syndicat a qualité pour agir en justice tant en demandant qu'en défendant, même contre certains copropriétaires, il peut notamment agir conjointement ou non avec plusieurs de ces derniers en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.

Le syndicat peut acquérir ou aliéner des parties communes ou constituer des droits réels immobiliers au profit ou à la charge de ces dernières, le tout en application du présent règlement de copropriété, et conformément aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965 du décret du 17 mars 1967, pris pour son application et de tous les textes modificatifs ou complémentaires subséquents.

Le syndicat peut acquérir lui-même, à titre onéreux ou gratuit des parties privatives sans que celles-ci perdent pour autant leur caractère privatif. Il peut les aliéner dans les conditions prévues aux textes visés à l'alinéa précédent. Il ne dispose pas de voix en assemblée générale au titre des parties privatives acquises par lui.

Le syndicat est responsable des dommages causés aux copropriétaires et aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires.

CHAPITRE DEUXIEME

ASSEMBLEES GENERALES

I - EPOQUE DES REUNIONS

Article 53

Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard un mois après la date à laquelle le quart au moins des lots se trouvera appartenir à des copropriétaires différents.

A cette première réunion, l'assemblée nommera le syndic définitif, fixera le montant de sa rémunération et arrêtera le budget prévisionnel pour le temps restant à courir sur ce premier exercice.

Article 54

Par la suite, les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au moins une fois par an sur convocation du syndic.

L'assemblée générale pourra également être réunie extraordinairement par le syndic aussi souvent qu'il le jugera nécessaire.

Elle pourra encore être convoquée par le syndic à la demande du conseil syndical ou de plusieurs copropriétaires dans les conditions indiquées à l'article suivant.

II - CONVOCATIONS

Article 55

Initiative des convocations

L'assemblée générale est convoquée par le syndic.



Le syndic devra en outre convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en sera faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par le conseil syndical, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires. Les requérants sont tenus de se conformer aux prescriptions de l'article 8 du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967.

Si la mise en demeure au syndic ainsi effectuée reste infructueuse pendant plus de huit jours, l'assemblée générale des copropriétaires est valablement convoquée par le président du conseil syndical.

Si les membres de ce conseil n'ont pas été désignés ou si le président de ce conseil ne procède pas à la convocation de l'assemblée, tout copropriétaire peut provoquer cette convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret sus-énoncé.

Conformément à cet article 50, le président du Tribunal de grande instance statuant en matière de référé peut, à la requête de tout copropriétaire, habilité un copropriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'assemblée générale ; dans ce cas, il peut charger ce mandataire de présider l'assemblée.

Article 56

Délai de convocation

Les convocations seront adressées aux copropriétaires par lettres recommandées avec demande d'avis de réception, envoyées à leur domicile réel ou à un domicile par eux élu et mises à la poste suffisamment tôt pour qu'elles puissent être présentées à leur destinataire au moins vingt et un jours avant la date de la réunion. En cas d'urgence, ce délai pourra être réduit à huit jours. Elles pourront également être remises aux copropriétaires contre récépissé ou émargement d'un état ou par télécopie avec récépissé. Cette remise devra être effectuée en temps utile ; elle dispensera de l'envoi de lettres recommandées aux copropriétaires ayant émargé au moins vingt et un jours avant la réunion (ou huit jours en cas d'urgence).

Article 57

Destinataires des convocations

Tous les copropriétaires devront être convoqués à l'assemblée générale.

Toutefois, lorsqu'une assemblée sera réunie pour délibérer exclusivement sur des questions relatives aux parties de l'immeuble qui seraient la propriété indivise de certains copropriétaires seulement ou dont la charge d'entretien leur incomberait intégralement, seuls ces derniers seront convoqués.

Article 58

Lorsqu'une société immobilière d'attribution est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, chacun de ceux-ci reçoit notification des convocations et de leurs annexes.

A cet effet le représentant légal de la société est tenu de communiquer, sans frais, au syndic ainsi que le cas échéant, à toute personne habilitée à convoquer l'assemblée générale et à la demande de ces derniers, les nom et domicile réel ou élu de chacun des associés. Il doit immédiatement informer le syndic de toutes modifications des renseignements ainsi communiqués.

A l'égard du syndicat, la qualité d'associé résulte suffisamment de la communication faite en application de l'alinéa qui précède.

La convocation de l'assemblée générale des copropriétaires est également notifiée au représentant légal de la société, lequel peut assister à la réunion avec voix consultative.

Article 59

Les mutations de propriété ne sont opposables au syndicat qu'à compter de la date où elles ont été signifiées au syndic.

En conséquence, les convocations seront valablement faites au dernier domicile notifié au syndic et opposables aux nouveaux copropriétaires tant qu'il n'a pas été procédé à la signification de ces mutations.

En cas d'indivision d'un lot, la convocation sera valablement adressée au mandataire commun prévu ci-après.

En cas d'usufruit d'un lot elle sera valablement adressée au mandataire commun choisi par les intéressés et dénoncée au syndic ou, à défaut, à l'usufruitier, sauf indication contraire dûment notifiée au syndic.

Article 60

Lieu et date de réunion

La personne qui convoque l'assemblée fixe le lieu, la date et l'heure de la réunion.

Le délai de convocation prévu à l'article 55 peut être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'article 60 ci-après n'ont pas à être renouvelées lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle assemblée en vertu de l'article 68 du présent règlement si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée.

Article 61

Les convocations contiennent l'indication des lieu, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour, lequel précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

I. – Pour la validité de la décision :


1°/ l'état financier du syndicat des copropriétaires et son compte de gestion général, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes. Ces documents sont présentés avec le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé ;

2°/ le projet du budget présenté avec le comparatif du dernier budget prévisionnel voté, lorsque l'assemblée est appelée à voter le budget prévisionnel ;

3°/ les conditions essentielles du contrat ou en cas d'appel à la concurrence, des contrats proposés, lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché, notamment pour la réalisation de travaux.

4°/ le ou les projets de contrat du syndicat, lorsque l'assemblée est appelée à désigner le représentant légal du syndicat.

5°/ le projet de convention ou la convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, la personne liée à lui par un pacte civil de solidarité ou ceux de son conjoint au même degré, ainsi que les conventions entre le syndicat et une entreprise dont les personnes visées ci-dessus sont propriétaires ou détiennent une participation dans son capital, ou dans lesquelles elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées.



6°/ le projet de règlement de copropriété, de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges ou le projet de modification desdits actes, lorsque l'assemblée est appelée suivant le cas, à établir ou à modifier ces actes.

7°/ le projet de résolution lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions mentionnées aux articles (loi du 10 juillet 1965) 14-1 (2e et 3e alinéa) ; 14-2 (2e alinéa), compte séparé ; 24 (alinéas 2 et 3) ; 25, décisions prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires ; 26-2, périodes de fermeture de l'immeuble ; 30 (alinéas 1, 2 et 3), améliorations, répartition et charges des travaux ; 35, surélévation ; 37 (alinéas 3 et 4) ; 39, reconstruction.

8°/ le projet de résolution tendant à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice.

9°/ les conclusions du rapport de l'administrateur provisoire lorsqu'il en a été désigné un par le président du tribunal de grande instance en application des dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 et lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur une question dont la mention à l'ordre du jour résulte de ces conclusions.

II.- Pour l'information des copropriétaires :

1°/ les annexes au budget prévisionnel.

2°/ l'état détaillé des sommes perçues par le syndic au titre de sa rémunération.

3°/ l'avis rendu par le conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire.

Le contenu de ces documents ne fait pas l'objet d'un vote par l'assemblée des copropriétaires.

Article 62

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Celui qui fait usage de cette faculté doit, en même temps, notifier à la personne qui a convoqué l'assemblée générale, le ou les documents prévus à l'article précédent qui correspondent à la question sur laquelle il est demandé que l'assemblée soit appelée à statuer.

De nouvelles questions imposées par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite « Loi Alur » (Loi 2014-366 du 24-3-2014 : JO 26 p. 5809) doivent désormais être inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale (Loi 65-557 du 10-7-1965 art. 18 modifié) :

- la souscription d'un contrat d'assurance contre les risques de responsabilité civile dont le syndicat doit répondre (voir n° 6 p. 8) ;

- la décision de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée. Cette décision relève aujourd'hui exclusivement du syndicat. Elle ne donne lieu à aucune rémunération complémentaire au profit du syndic. Le recours à une telle entreprise d'archivage sera facturé au syndicat ;

- l'autorisation de l'assemblée générale pour la conclusion de toute convention passée entre le syndicat et le syndic ou une personne ou une entreprise liée directement ou indirectement au syndic, en précisant la nature des liens qui rendent nécessaire

l'autorisation de la convention (les conventions conclues en méconnaissance de ces dispositions ne sont pas opposables au syndicat).

Consultation des pièces justificatives des charges

Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes et sa tenue, les pièces justificatives des charges de copropriété, notamment les factures, les contrats de fourniture et d'exploitation en cours et leurs avenants ainsi que la quantité consommée et le prix unitaire ou forfaitaire de chacune des catégories de charges, sont mises à la disposition de tous les copropriétaires par le syndic pendant au moins un jour ouvré. Les modalités de cette mise à disposition sont en principe fixées par une précédente assemblée générale.

III - TENUE DES ASSEMBLEES GENERALES

Article 63

Au début de chaque réunion, l'assemblée générale élit son président.

Est élu celui des copropriétaires présent qui a recueilli le plus grand nombre de suffrages ; en cas de partage des voix, il est procédé à un second vote.

Le syndic, son conjoint et ses préposés, ne peuvent présider l'assemblée même s'ils sont copropriétaires.

Le Président prend toutes les mesures nécessaires au déroulement régulier de la réunion.

Le syndic ou son représentant assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

Article 64

Il est tenu une feuille de présence, pouvant comporter plusieurs feuillets et qui constitue une annexe du procès-verbal avec lequel elle est conservée, elle peut être tenue sous forme électronique. Elle indique les noms et domicile de chaque copropriétaire et le cas échéant, de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont chacun dispose, compte tenu des termes de la loi du 10 juillet 1965 et du présent règlement.

Cette feuille de présence est émargée par chacun des membres de l'assemblée générale ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée et conservée par le syndic, ainsi que les pouvoirs, avec l'original du procès verbal de séance ; elle devra être communiquée à tout copropriétaire qui en ferait la demande.

Article 65

Représentation des copropriétaires

Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, que ce dernier soit ou non membre du Syndicat, habilité par une simple lettre. Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire. Toutefois, aucun mandataire ne peut représenter plus de trois copropriétaires, à moins que le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 5 % des voix du syndicat.

Les représentants légaux des mineurs et autres incapables participent aux assemblées en leurs lieu et place.



En cas d'usufruit d'un lot, les intéressés sont représentés soit par le mandataire commun qu'ils auront choisi, soit, à défaut, par l'usufruitier.

En cas d'indivision d'un lot, les indivisaires seront représentés par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord entre eux, désigné par le président du tribunal de grande instance à la requête de l'un d'eux ou du syndic.

Sauf directives contraires expressément formulées dans la procuration, celle-ci habilite le mandataire à voter, pour le compte de son mandant, sur chacune des questions figurant à l'ordre du jour notifié au copropriétaire représenté.

Article 66

Il ne pourra être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications prévues ci-dessus auront été régulièrement effectuées.

Article 67

Les délibérations de chaque assemblée sont constatées par un procès verbal signé par le président et par le secrétaire de séance.

Le procès verbal comporte le texte de chaque délibération. Il indique le résultat de chaque vote et précise les noms des copropriétaires qui se sont opposés à la décision de l'assemblée, de ceux qui n'ont pas pris part au vote et de ceux qui se sont abstenus.

Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires opposants, le procès verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations.

Les procès verbaux des séances sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

Les copies ou extraits de ces procès verbaux à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le syndic.

IV - NOMBRE DE VOIX DES COPROPRIETAIRES

Article 68

Dans les assemblées générales, chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts de propriété des parties communes.

Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède plus de la moitié des quotes-parts de propriété des parties communes appartenant à l'ensemble des copropriétaires, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

Lorsque la question débattue est relative à l'une des charges spéciales qui n'incombe qu'à certains copropriétaires, seuls participent aux votes les copropriétaires à qui ces charges incombent, chacun d'eux disposant alors d'un nombre de voix proportionnel à sa contribution dans les dépenses en cause.

V - MAJORITE REQUISE POUR L'ADOPTION DES DECISIONS

Article 69

Décisions ordinaires (Article 24)

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, s'il n'en est autrement ordonné par la loi.

Sont notamment approuvés dans les conditions de cette majorité :

a) Les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants, qui incluent les travaux portant sur la stabilité de l'immeuble, le clos, le couvert ou les réseaux et les travaux permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1er de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat ;

b) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ou d'un arrêté de police administrative relatif à la sécurité ou à la salubrité publique, notifié au syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic ;

c) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux notifiés en vertu de l'article L. 313-4-2 du code de l'urbanisme, notamment la faculté pour le syndicat des copropriétaires d'assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux notifiés portant sur les parties privatives de tout ou partie des copropriétaires et qui sont alors réalisés aux frais du copropriétaire du lot concerné ;

d) Les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels ;

e) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer, à leurs frais, des travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci, sous réserve que ces travaux n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels ;

f) Les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement. La publication de ces modifications du règlement de copropriété est effectuée au droit fixe ;

g) La décision d'engager le diagnostic prévu à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation ainsi que ses modalités de réalisation.

Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, il peut être prévu par ledit règlement que ces copropriétaires seuls prennent part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.

Article 70

Décisions exigeant la majorité absolue (Article 25)



L'assemblée générale, réunie sur première convocation, ne peut adopter qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article 24, ainsi que, lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, toute délégation de pouvoir concernant la mise en application et le suivi des travaux et contrats financés dans le cadre du budget prévisionnel de charges. Dans ce dernier cas, les membres du conseil syndical doivent être couverts par une assurance de responsabilité civile ;

b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci ;

c) La désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical ;

d) Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté ;

e) La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1er de l'article 10 ci-dessus rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives ;

f) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Ces travaux peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf dans le cas où ce dernier est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes.

Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent f.

g) La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène ;

h) L'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble dès lors qu'elle porte sur des parties communes ;

i) L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes ;

j) L'installation ou la modification des installations électriques intérieures permettant l'alimentation des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides, ainsi que la réalisation des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules ;

k) L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.

l) L'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage ;

m) L'autorisation de transmettre aux services chargés du maintien de l'ordre les images réalisées en vue de la protection des parties communes, dans les conditions prévues à l'article L. 126-1-1 du code de la construction et de l'habitation ;

n) L'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration;

o) La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation

Article 71

Décisions exigeant la double majorité (Article 26)

Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant :

a) Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 d ;

b) La modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ;

c) Les travaux comportant transformation, addition ou amélioration, à l'exception de ceux visés aux e, g, h, i, j, m et n de l'article 25 ;

d) La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation prévus par l'article 93 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;

e) Les modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles. En cas de fermeture totale de l'immeuble, celle-ci doit être compatible avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété. La décision d'ouverture est valable jusqu'à la tenue de l'assemblée générale suivante ;

f) La suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives de l'immeuble.

L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

Elle ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.



A défaut d'avoir été approuvés dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa du présent article, les travaux d'amélioration mentionnés au c ci-dessus qui ont recueilli l'approbation de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés peuvent être décidés par une nouvelle assemblée générale, convoquée à cet effet, qui statue à cette dernière majorité.

Article 72

Décisions requérant l'unanimité

L'assemblée générale ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble, ni imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent règlement de copropriété.

Toutefois, elle décide à la double majorité qualifiée prévue à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, les aliénations des parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci pour l'application de l'article 25 de la loi numéro 96-924 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville.

Article 73

Sous réserve du cas prévu à l'article 69 ci-dessus, et des dispositions des articles 11 et 12 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965, aucune modification de la répartition des charges ne peut être effectuée sans le consentement unanime des copropriétaires.

VI - EFFETS DES DECISIONS

Article 74

Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés à la réunion. Elles seront notifiées aux non-présents et aux opposants au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès verbal de l'assemblée certifié par le syndic et qui leur sera adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans le délai de deux mois à compter de la tenue de ladite assemblée. Cette notification mentionnera le résultat du vote et reproduira le texte de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965.

Si une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, cette notification sera adressée au représentant légal de la société lorsqu'un ou plusieurs associés ont été opposants ou défailants.

CONSTITUTION D'UN SYNDICAT SECONDAIRE

Les copropriétaires dont les lots composent l'un des bâtiments peuvent, réunis en assemblée générale, décider aux conditions de majorité prévues à l'Article 25 de la Loi du 10 Juillet 1965, la constitution entre eux d'un syndicat dit "secondaire".

Ce syndicat a pour objet d'assurer la gestion, l'entretien et l'amélioration interne de ce ou ces bâtiments, sous réserve des droits résultant pour les autres copropriétaires des dispositions du présent règlement de copropriété.

Le syndicat secondaire est doté de la personnalité civile. Il fonctionne dans les conditions prévues par la loi. Il est représenté au conseil syndical principal, s'il en existe un.

Il est procédé, pour les assemblées générales des syndicats secondaires, de la même manière que pour les assemblées générales des copropriétaires visés à l'Article 24 ci-dessus.

Lorsqu'un syndicat secondaire a été constitué, notamment pour la gestion d'un bâtiment, tous les copropriétaires de ce syndicat doivent être convoqués à l'assemblée générale du syndicat principal.

Pour en faciliter la gestion courante et limiter l'absentéisme, l'assemblée générale du syndicat secondaire, statuant à la majorité de l'article 25, peut mandater, pour une durée d'un an, le président du conseil syndical secondaire pour représenter les copropriétaires à l'assemblée générale du syndicat principal.

Le mandat confié au président du conseil syndical secondaire vaut délégation de vote de tous les copropriétaires du syndicat secondaire pour les décisions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale du syndicat principal relevant de la majorité de l'article 24 (Loi 65-557 du 10-7-1965 art. 22 modifié).

Ces dispositions s'appliquent lorsqu'une copropriété est membre d'une association syndicale libre (ASL). Dans ce cas, lorsqu'une décision inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'association syndicale libre relève de la majorité qualifiée (majorité des 2/3 des voix des membres de l'association), le président du conseil syndical peut prendre part au vote si une délibération de l'assemblée générale des copropriétaires l'a mandaté à cet effet (Loi 65-557 du 10-7-1965 art. 22 modifié).

CHAPITRE TROISIEME

SYNDIC

I - NOMINATION - DUREE DES FONCTIONS - REMUNERATION

Article 75

Le syndic sera nommé et révoqué par l'assemblée générale à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Le syndic peut être de nouveau désigné par l'assemblée générale.

Il pourra être choisi parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.



La loi Alur impose au conseil syndical la mise en concurrence de plusieurs projets de contrats de syndic avant la tenue de l'assemblée générale à l'occasion de laquelle le syndic sera désigné si la révocation ou le non-renouvellement de son contrat sont envisagés (Loi 65-557 du 10-7-1965 art. 21 modifié).

Le conseil syndical est en revanche déchargé de cette obligation lorsque le marché local des syndics ne permet pas de procéder à la mise en concurrence. Dans ce cas, une information est faite par le conseil syndical aux copropriétaires dans un délai leur permettant de produire des projets de contrats de syndic en vue de leur inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

Le conseil syndical est en tout état de cause consulté sur l'ensemble des contrats de syndic avant leur examen par l'assemblée générale. Il peut se prononcer, par un avis écrit, sur tout projet de contrat. Si un tel avis est émis, il est joint à la convocation de l'assemblée générale en même temps que les projets concernés. Lorsque le syndicat des copropriétaires ne dispose pas d'un conseil syndical, la mise en concurrence n'est pas obligatoire.

Jusqu'à présent, aucune obligation de mise en concurrence n'incombait au conseil syndical avant la désignation du syndic et l'approbation de son contrat par l'assemblée générale.

Article 76

L'assemblée générale fixera, sous réserve le cas échéant, de la réglementation y afférente, la rémunération du syndic sa date de prise d'effet et la durée de ses fonctions, laquelle ne pourra excéder trois ans, compte tenu s'il y a lieu, des dispositions de l'article 28 alinéa 2 du décret du 17 mars 1967.

Le contrat de syndic doit respecter un contrat type défini par décret qui contiendra les modalités de cette rémunération (Loi 65-557 du 10-7-1965 art. 18-1 A modifié. Elle sera déterminée de manière forfaitaire, une rémunération spécifique complémentaire pouvant toutefois être perçue à l'occasion de prestations particulières dans des conditions définies par voie réglementaire.

La liste des prestations particulières pourra être révisée tous les 2 ans après concertation entre le ministre du logement et le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilière.

La possibilité pour le syndic de percevoir une rémunération spécifique au titre de la réalisation de certain travaux est conservée. Ces honoraires seront votés à la même majorité que les travaux concernés. Cette rémunération du syndic doit être exprimée en pourcentage du montant hors taxes des travaux et à un taux dégressif en fonction de leur importance.

Ces mesures s'appliqueront après la publication des décrets concernant le contrat type et la liste des prestations particulières.

Tout syndic non professionnel, bénévole ou coopératif, doit être copropriétaire d'un ou plusieurs lots d'habitation dans la copropriété qu'il est amené à gérer (Loi 65-557 du 10-7-1965 art. 17-2 nouveau)

En cas de démission, le syndic devra aviser les copropriétaires ou le conseil syndical de son intention trois mois à l'avance.

Jusqu'à la première réunion de l'assemblée générale des copropriétaires, les fonctions de syndic provisoire seront exercées par : **SCI CONDORCET - 8, Avenue Emile Aillaud - 91350 GRIGNY**

Article 77

A défaut de nomination de syndic par l'assemblée générale il pourra y être pourvu par une ordonnance du président du tribunal de grande instance sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires.

Article 78

En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, le président du conseil syndical peut convoquer une assemblée générale appelée à désigner un nouveau syndic.

En cas de carence du syndic, un administrateur provisoire peut être désigné par décision de justice (Loi 65-557 du 10-7-1965 art. 18 modifié).

L'élection d'un nouveau syndic en cours de mandat vaut révocation du mandat du syndic en place.

II - ATTRIBUTIONS

Article 79

Le syndic est l'organe exécutif et l'agent officiel du syndicat. A ce titre, il est chargé d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale, d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien, en procédant au besoin à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble en cas d'urgence et de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice.

En vertu de ces principes, les pouvoirs du syndic sont plus précisément définis dans les articles ci-après.

a) Pouvoirs de gestion et d'administration.

Article 80

Le syndic pourvoira de sa propre initiative à l'entretien courant de l'immeuble ; il fera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires à cet effet.

En particulier, il pourvoira à l'entretien des parties communes, à leur bon état de propreté, de peinture, d'éclairage, d'agrément et de fonctionnement ainsi qu'à leur réfection courante ; il passera tous contrats d'entretien et d'approvisionnement relatifs aux parties communes, aux éléments d'équipement commun et au fonctionnement des services collectifs et procédera à tous achats à cet effet.

Toutefois, pour l'exécution des réparations ou de travaux dépassant le cadre d'un entretien courant en raison de leur nature ou de leur coût, le syndic devra obtenir l'accord préalable de l'assemblée générale.

Il en sera ainsi notamment, des grosses réparations de l'immeuble et des réfections générales des éléments d'équipement.

Cet accord ne sera cependant pas obligatoire en cas d'urgence pour l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble à charge pour le syndic d'en

aviser les copropriétaires et de convoquer immédiatement l'assemblée générale. Dans ce cas, il peut, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander, sans délibération préalable de l'assemblée générale mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, le versement d'une provisions qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

Il est, d'autre part, rappelé que l'assemblée générale doit arrêter un montant des marchés et contrats à partir duquel le syndic est tenu de consulter le conseil syndical.

Les copropriétaires ne pourront s'opposer aux travaux régulièrement entrepris suivant ordre du syndic, soit en vertu de ses pouvoirs d'initiative propres, soit avec l'autorisation de l'assemblée générale.

Ils devront laisser la disposition de leurs parties privatives aux entrepreneurs et à leur personnel dans la mesure nécessaire à l'exécution de ces travaux.

Article 81

Le syndic engagera le personnel nécessaire, fixera les conditions de son travail et de rémunération et le congédiera suivant les usages locaux et les textes en vigueur.

Toutefois, l'assemblée générale a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

Article 82

Le syndic assurera la police de l'immeuble et veillera à sa tranquillité. Il contractera toutes les assurances nécessaires ainsi qu'il est prévu ci-après.

Article 83

Dans le cadre de son pouvoir général d'administration, le syndic pourra donner des autorisations aux copropriétaires en ce qui concerne la jouissance de leur lot à la condition expresse qu'elles n'affectent en aucune manière les parties communes, l'aspect général, l'harmonie et la destination de l'immeuble.

Sur la base de principe contenue dans le règlement de copropriété, le syndic pourra procéder à l'établissement d'une réglementation destinée à assurer la police des parties communes, des services collectifs et des éléments d'équipement commun et la soumettra à l'approbation de l'assemblée des copropriétaires ; cette réglementation s'imposera à tous les copropriétaires et occupants de l'immeuble au même titre que le présent de copropriété.

Article 84

Le syndic établira et tiendra à jour la liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires des droits visés à l'article 42 du présent règlement ; il mentionnera leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

Il remettra le premier janvier de chaque année au président du conseil syndical un exemplaire mis à jour de la liste ci-dessus prévue.

En cours d'année le syndic fera connaître immédiatement au président du conseil syndical les modifications qu'il y a lieu d'apporter à cette liste.

Article 85

Le syndic détiendra les archives du syndicat, notamment une copie authentique ou une copie des actes énumérés aux articles 1 à 3 du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967 ainsi que toutes conventions, pièces, correspondance, plans, registre, documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble et au syndicat. Il détiendra en particulier les registres contenant les procès verbaux des assemblées générales des copropriétaires et

des pièces annexes, les documents comptables du syndicat, le carnet d'entretien de l'immeuble et le cas échéant le diagnostic technique.

Il délivrera des copies ou extraits qu'il certifiera conformes de ces procès verbaux, ces copies ou extraits devront également comporter les annexes.

Le syndic doit tenir et mettre à jour le carnet d'entretien de l'immeuble et le mettre à disposition des copropriétaires (Loi 65-557 du 10 juillet 1965 art.18 modifié).

Article 86

Le syndic tiendra dans les conditions légales pour chaque syndicat une comptabilité séparée, établie de façon à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat.

Il tiendra les comptes et leurs annexes ainsi que les différents registres du syndicat.

Il présentera annuellement à l'assemblée générale un état des comptes du syndicat et de sa situation de trésorerie, ainsi qu'un rapport sur la gestion de l'immeuble. Avant la réunion de cette assemblée, les copropriétaires auront la faculté de consulter, dans les locaux du syndicat, les pièces justificatives des charges communes, selon les modalités définies par l'assemblée générale et rappelées dans les convocations.

Le syndic professionnel peut proposer un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots (sauf décision contraire de l'assemblée générale prise à la majorité de l'Article 25). Cet accès sera différencié selon la nature des documents mis à la disposition des membres du syndicat de copropriétaires ou de ceux du conseil syndical (Loi 65-557 du 10-7-1965 art.18 modifié).

Sous réserve de l'accord exprès des copropriétaires, les notifications (convocation ou procès-verbal d'assemblée générale) et les mises en demeure peuvent être faites par voie électronique (Loi 65-557 du 10-7-1965 art. 42-1 nouveau)

Au delà de l'envoi du procès-verbal d'assemblée générale aux copropriétaires, le syndic doit informer les occupants de l'immeuble (locataires, usufruitiers notamment) des décisions prises lors des assemblées générales (Loi 65-557 du 10-7-1965 art. 18 modifié).

Il préparera le budget prévisionnel à soumettre à l'assemblée générale dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.

Il établit le budget prévisionnel en concertation avec le conseil syndical, qui sera soumis à l'assemblée générale.

Le syndic devra ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat ; il aura la signature pour y déposer ou en retirer les fonds, émettre, signer et acquitter les chèques, effectuer toutes opérations postales.

Article 87

Dans le cas où l'immeuble serait administré par un syndic qui ne serait pas soumis à la loi numéro 70-9 du 2 janvier 1970 et des textes pris pour son application, toutes sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat devront être



versées sans délai à un compte bancaire ou postal ouverts au nom du syndicat. Toutefois, le syndic sera autorisé à conserver une certaine somme pour le règlement des dépenses ; dont le montant pourra être modifié par l'assemblée générale.

Article 88

Toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, la personne liée à lui par un pacte civil de solidarité, ou ceux de son conjoint au même degré, devra être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée générale.

Il en sera de même des conventions entre le syndicat et une entreprise dont les personnes ci-dessus visées sont propriétaires ou détiennent une participation dans son capital, ou dans lesquelles elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées.

b) Pouvoirs d'exécution et de représentation.

Article 89

Chargé de veiller au respect des dispositions du règlement de copropriété et d'assurer l'exécution des décisions de l'assemblée générale, le syndic a pouvoir d'agir à l'encontre de tous copropriétaires aux fins d'obtenir l'exécution de ses obligations.

En conséquence, il pourra prendre toutes mesures et garanties et exercer toutes poursuites nécessaires pour le recouvrement des charges communes, en usant au besoin, des procédures et garanties visées aux articles 19 de la loi du 10 juillet 1965 et 55 et 58 du décret du 17 mars 1967.

Article 90

Le syndic représentera le syndicat des copropriétaires en justice, tant en demandant qu'en défendant, même au besoin contre certains copropriétaires. Il pourra, conjointement ou non, avec un ou plusieurs copropriétaires, agir en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.

Toutefois le syndic ne pourra engager une action en justice sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf lorsqu'il s'agit de l'une des actions prévues à l'article 55 du décret du 17 mars 1967.

A l'occasion de tous litiges dont est saisie une juridiction et qui concernent le fonctionnement du syndicat ou dans lesquels ce dernier est partie, le syndic avisera chaque copropriétaire de l'exercice et de l'objet de l'instance.

Article 91

Le syndic représentera le syndicat dans les actes d'acquisition ou l'aliénation et dans les actes de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge des parties communes, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division, du règlement de copropriété et des modifications à ces documents.

Le syndic professionnel pourra représenter les copropriétaires bénéficiaires de subventions publiques pour la réalisation de travaux sur les parties communes.

Article 92

Seul responsable de sa gestion, le syndic ne peut se faire substituer.

Toutefois, il est habilité, à l'occasion de l'exécution de sa mission, à se faire représenter par l'un de ses préposés.

D'autre part, le syndic peut, par délégation de l'assemblée générale statuant dans les conditions prévues à l'article 69 a) ci-dessus, recevoir les pouvoirs nécessaires à la réalisation d'une opération déterminée.

CHAPITRE QUATRIEME

CONSEIL SYNDICAL

I - CONSTITUTION

Article 93

En vue d'assurer une liaison permanente entre la collectivité des copropriétaires et le syndic, d'assister ce dernier et de contrôler sa gestion, il est constitué un conseil syndical dont le nombre de membres sera déterminé lors de la première assemblée générale.

Les membres seront choisis parmi les copropriétaires les accédants ou acquéreurs à terme visés dans la loi numéro 84-595 du 12 juillet 1984 sur la location accession à la propriété immobilière, leurs conjoints ou leurs représentants légaux. Si une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, ceux-ci, leurs conjoints et leurs représentants légaux pourront être membres du conseil syndical.

Le syndic, son conjoint, ses ascendants ou descendants et ses préposés, même s'ils sont copropriétaires, associés ou accédants à la propriété, ne peuvent être membres du conseil syndical.

Article 94

Les membres du conseil syndical seront élus par l'assemblée générale statuant à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés pour une durée ne pouvant excéder trois ans.

Ils seront rééligibles.

Ils pourront être révoqués par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

Article 95


L'assemblée pourra, si elle le juge à propos, désigner un ou plusieurs membres suppléants dans les mêmes conditions que les membres titulaires.

En cas de cessation définitive des fonctions des membres titulaires, les membres suppléants siègent au conseil syndical au fur et à mesure des vacances, dans l'ordre de leur élection, s'il y en a plusieurs, et jusqu'à la date d'expiration du mandat du membre titulaire qu'ils remplacent.

Dans tous les cas, le conseil syndical n'est plus régulièrement constitué si plus du quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit. L'assemblée générale devra alors désigner de nouveaux membres en remplacement de ceux ayant rendus les sièges vacants pour que le conseil syndical puisse reprendre son fonctionnement normal.

Article 96

Le conseil syndical élit un président parmi ses membres, à la majorité de ceux-ci, pour la durée qu'il fixe ; à défaut le président demeure en fonction pendant toute la durée de son mandat de conseiller syndical sauf révocation prononcée à la même majorité.



Il se réunit à la demande du président au moins une fois tous les six mois. Il peut également être réuni à toute époque à la demande de l'un quelconque de ses membres ou à celle du syndic. Les convocations sont adressées par lettre recommandée ; elles contiennent l'ordre du jour de la réunion ; copie en est transmise au syndic qui peut assister aux réunions avec voix consultative.

Article 97

Les avis ou rapports du conseil syndical sont adoptés à la majorité simple et à la condition que la moitié au moins de ses membres soient présents ou représentés ; en cas de partage des voix, celle du président sera prépondérante.

Les délibérations du conseil sont constatées par des procès-verbaux portés sur un registre ouvert à cet effet, signés par les membres ayant assisté à la réunion. Copie de ces procès-verbaux sont délivrés par le président du conseil syndical sur demande qui lui en est faite par les copropriétaires.

Les fonctions de président et de membre du conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

Les débours exposés par les membres du conseil syndical dans l'exercice de leur mandat leur sont remboursés par le syndic sur justifications.

Le conseil syndical peut, pour l'exécution de sa mission, prendre conseil auprès de toute personne de son choix. Il peut aussi, sur une question particulière, demander un avis technique à tout professionnel de la spécialité.

Les dépenses nécessitées par l'exécution de la mission du conseil syndical constituent des dépenses courantes d'administration. Elles sont supportées par le syndic et réglées par le syndic.

II - MISSION

Article 98

Organe consultatif, le conseil syndical donne son avis sur les questions dont il se saisit lui-même ou qui lui sont soumises par le syndic, par l'assemblée générale, ou certains copropriétaires.

L'assemblée générale arrête le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire. A la même majorité, elle arrête le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

Article 99

Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité du syndicat, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats, ainsi que l'élaboration du budget prévisionnel dont il suit l'exécution.

Il peut également recevoir d'autres missions ou délégation de l'assemblée générale statuant dans les conditions fixées à l'article 69 du présent règlement.

Un ou plusieurs membres du conseil syndical habilités à cet effet par son président, peuvent prendre connaissance et copie, au bureau du syndic, ou au lieu arrêté en accord avec lui, après lui en avoir donné avis, de toutes pièces, documents, correspondance, registre se rapportant à la gestion du syndic et d'une manière générale à l'administration de la copropriété.

Le conseil reçoit en outre, sur sa demande, communication de tous documents intéressant le syndic.

Le conseil syndical présente chaque année un rapport à l'assemblée générale sur les avis donnés au syndic et sur les comptes de la copropriété au cours de l'exercice

écoulé. En outre, il rend compte chaque année de l'exécution des missions et délégation que l'assemblée générale aurait pu lui donner.

CHAPITRE CINQUIEME

ASSURANCES

Assurance « DOMMAGES-OUVRAGE »

Article 100

Conformément aux dispositions de la loi numéro 78-12 du 4 janvier 1978, relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction, une police « DOMMAGES-OUVRAGE » sera souscrite par le maître d'œuvre.

Une copie de la police sera remise au Syndic.

Cette police bénéficiera aux propriétaires successifs de l'immeuble et assurera la réparation des désordres de construction, tant pour les parties privatives que communes, pendant la durée de la garantie décennale, et ce, dans les termes, conditions et limites prévues dans leurs conditions de souscription.

Article 101

La copropriété est tenue de poursuivre et de maintenir cette assurance pendant toute la durée de la garantie décennale.

La copropriété, par décision prise en Assemblée Générale, à la majorité simple, pourra, en supportant la charge de la prime correspondante, demander à l'Assureur une reconstitution du plafond de la garantie, diminué par un ou plusieurs sinistres.

Polices dites « MULTIRISQUES » -

Assurance du Syndicat des copropriétaires : police dite « Multirisques copropriété ».

Article 102

Le Syndicat des copropriétaires souscra auprès d'une Compagnie d'assurances, un ou plusieurs contrats le garantissant pour le groupe d'immeubles (parties privatives et parties communes), contre :

- L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts des eaux et les bris des glaces (pour les bris des glaces, garanties limitées aux parties communes seulement) ; étant entendu que, pour ces risques, il devra être prévu une clause de renonciation à tous recours que la ou les Sociétés d'Assurance seraient fondées à exercer tant contre le Syndic que contre l'ensemble des copropriétaires, contre le personnel attaché au service de l'immeuble, contre la copropriété, contre chacun des copropriétaires, contre les membres de leur famille et les personnes habitant avec eux, contre le personnel de ces copropriétaires, le cas de malveillance des personnes ci-avant désignées, excepté.

- Le recours des voisins et les recours des locataires.

- La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'ensemble immobilier (défaut d'entretien, vices de construction ou de réparation, etc. y compris les ascenseurs).

- La responsabilité civile pour les dommages causés aux tiers par les préposés du Syndicat des copropriétaires dans l'exercice de leur fonction. Le Syndicat pourra fixer les garanties sous réserve des dispositions légales.

Le ou les contrats d'assurances seront signés par le Syndic, au nom et pour le compte du Syndicat des copropriétaires, en exécution des résolutions de l'Assemblée Générale.

Toutefois, les polices d'assurances souscrites par le vendeur, pour garantir contre tout ou partie des risques sus-énoncés, conserveront leur plein effet jusqu'à leur date normale d'éventuelle résiliation prévue dans leurs conditions de souscription, étant précisé que le Syndicat des copropriétaires devra en assurer toutes les obligations, y compris, notamment, le règlement des primes d'assurances qui en découlent. Une copie de ces polices sera remise au Syndic.

Le syndic de copropriété a l'obligation d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question de la souscription d'un contrat d'assurance contre les risques de responsabilité civile dont le syndicat doit répondre ; en cas de refus de l'assemblée générale, l'assurance pourra être contractée par le syndic pour le compte du syndicat des copropriétaires.

Assurance individuelle à chacun des copropriétaires : Police dite « Multirisques occupants » ou « Multirisques copropriétaires »

Article 103

Chaque copropriétaire sera tenu de s'assurer en ce qui concerne son propre lot, savoir :

- Assurance Dommages (garantie facultative) pour son mobilier personnel et les embellissements éventuels contre : l'incendie, les dégâts des eaux et toutes explosions.

- Assurance de responsabilité (garantie obligatoire) pour chacun des copropriétaires contre : les recours des voisins, les dommages causés aux tiers ou aux autres copropriétaires par eux-mêmes, par les personnes vivant sous leur toit, ainsi que celles se trouvant à leur service.

Il appartient, en outre, à chaque copropriétaire et sous sa propre responsabilité, de faire souscrire par les locataires ou par les occupants éventuels de son lot, les contrats d'assurances qui les garantiront contre les risques locatifs et les recours des voisins.

AFFECTATION DES INDEMNITES ALLOUEES EN CAS DE SINISTRE

Article 104

Les indemnités allouées en vertu de l'une ou l'autre des polices d'assurances souscrites par le Syndicat, seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par priorité à la reconstruction ou à la réparation des immeubles endommagés.

Article 105

Dans le cas où les indemnités allouées seraient supérieures aux dépenses résultant de la remise en état, telles qu'elles seraient finalement décidées par l'Assemblée Générale, le Syndic conserverait l'excédent comme réserve spéciale.

Le vendeur sera donc tenu d'assurer le groupe d'immeubles à compter de la réception du gros œuvre, contre l'incendie, les explosions, et les dégâts des eaux, et ce, au nom et pour le compte du Syndicat des copropriétaires.

CHAPITRE SIXIEME

TRAVAUX IMMOBILIERS

I - AMELIORATIONS - SURELEVATION - ADDITIONS

Améliorations.

Article 106

L'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité de 'tous les membres' du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix et sur seconde convocation à la majorité des 'membres présents ou représentés' représentant au moins les deux tiers des voix, pourra, à la condition qu'elles soient conformes à la destination de l'immeuble telle que prévue au présent règlement de copropriété, décider toutes améliorations, telle que transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux. L'assemblée fixera alors, à la même majorité ;

a) la répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues à l'article ci-après, en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires, sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part des dépenses plus élevées.

b) la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipement commun transformés ou créés.

Article 107

Si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de ses ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée en vertu soit de l'article précédent, soit des articles 68 et 69 ci-dessus.

Les travaux entraînant un accès aux parties privatives devront toutefois être notifiés aux copropriétaires au moins huit jours avant le début de leur réalisation, sauf impératif de sécurité ou de conservation des biens.

Mais les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de la réalisation desdits travaux, en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, auront droit à une indemnité dont le montant, à la charge de l'ensemble des copropriétaires, sera réparti en proportion de la participation de chacun d'entre eux au coût des travaux dont s'agit.

Article 108

La décision prise par l'assemblée générale en application de l'article ci-dessus obligera les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées par cette décision, au



paiement des travaux, à la charge des indemnités prévues à l'article qui précède ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipement transformés ou créés.

Article 109

La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes, et des indemnités, incombant aux copropriétaires qui n'auront pas donné leur accord à la décision prise par l'assemblée générale d'exécuter les travaux pourra n'être payée que par annuités égales au dixième de cette part. Lorsque le syndicat n'aura pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation desdits travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités seront égales au taux d'intérêt légal. Toutefois, les sommes visées ci-dessus deviendront immédiatement exigibles lors de la première mutation entre vifs du lot de l'intéressé, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société.

La possibilité de règlement différé prévue au présent article n'est cependant pas applicable lorsqu'il s'agit de travaux imposés par le respect d'obligations légales ou réglementaires ou de travaux d'entretien ou de réparations.

Article 110

Il est ici rappelé les dispositions de l'article 30 alinéa 4 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 ainsi conçues :

'Lorsque l'assemblée générale refuse l'autorisation prévue l'article 25b tout copropriétaire ou groupe de copropriétaires peut être autorisé par le tribunal de grande instance à exécuter, aux conditions fixées par le tribunal, tous travaux d'amélioration visés à l'alinéa 1er ci-dessus ; le tribunal fixe en outre les conditions dans lesquelles les autres copropriétaires pourront utiliser les installations ainsi réalisées. Lorsqu'il est possible d'en réserver l'usage à ceux des copropriétaires qui les ont exécutées, les autres copropriétaires ne pourront être autorisés à les utiliser qu'en versant leur quote-part du coût de ces installations, évalué à la date où cette faculté est exercée.'

Surélévation - Additions.

Article 111

La surélévation ou la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision en est prise à la majorité prévue à l'article 26 du décret du 10 juillet 1965.

La décision d'aliéner aux mêmes fins le droit de surélever l'immeuble existant exige, la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

Si l'immeuble comprend plusieurs bâtiments, il conviendra d'obtenir également la confirmation de la décision d'aliéner le droit de surélever, par une assemblée spéciale des copropriétaires des lots composant le bâtiment à surélever, statuant à la majorité indiquée ci-dessus.

Toutefois, lorsque le bâtiment est situé dans un périmètre sur lequel est institué un droit de préemption urbain en application de l'article L. 211-1 du code de l'urbanisme, la décision d'aliéner le droit de surélever ce bâtiment est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires. Cette décision exige, si l'immeuble comprend plusieurs bâtiments, d'obtenir la confirmation par une assemblée spéciale des copropriétaires des lots composant le bâtiment à surélever, statuant à la majorité des voix des copropriétaires concernés.

Les copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment surélevé bénéficient d'un droit de priorité à l'occasion de la vente par le syndicat des locaux privatifs créés. Préalablement à la conclusion de toute vente d'un ou plusieurs lots, le syndic notifie à

chaque copropriétaire de l'étage supérieur du bâtiment surélevé l'intention du syndicat de vendre, en indiquant le prix et les conditions de la vente. Cette notification vaut offre de vente pendant une durée de deux mois à compter de sa notification.

Les copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever bénéficient du même droit de priorité à l'occasion de la cession par le syndicat de son droit de surélévation. Ce droit de priorité s'exerce dans les mêmes conditions que celles prévues ci-dessus.

Article 112

Les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de l'exécution des travaux de surélévation en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité à la charge de l'ensemble des copropriétaires et répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

II - RECONSTRUCTION

Article 113

En cas de destruction totale ou partielle d'un élément d'équipement commun, le syndicat des copropriétaires sera tenu de procéder à sa réfection ou à sa reconstruction.

Les copropriétaires qui participent à l'entretien de l'élément d'équipement sinistré seront tenus de contribuer dans les mêmes proportions aux dépenses des travaux, sous réserve de l'application, le cas échéant, des dispositions de l'article 115 du présent règlement.

Article 114

En cas de destruction totale ou partielle de l'immeuble, dans le délai de deux mois, l'assemblée générale des copropriétaires sera réunie pour décider de reconstruire ou de ne pas reconstruire les locaux sinistrés. Cette décision sera prise à la majorité des voix des copropriétaires.

Toutefois, si la destruction affecte moins de la moitié des lots de l'immeuble, la remise en état de ce dernier sera obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés la demande.

Article 115

S'il est décidé de procéder à la reconstruction de l'immeuble dans les conditions prévues ci-dessus, les indemnités d'assurances seront affectées par le syndicat au règlement des dépenses entraînées par les travaux.

Article 116

Les dépenses de reconstruction ou de remise en état non couvertes par les indemnités d'assurances seront réparties entre les copropriétaires en fonction de la participation de chacun d'eux aux dépenses d'entretien des parties communes et éléments d'équipement à reconstruire ou à remettre en état.

Chaque copropriétaire agissant individuellement et pour son propre compte, pourra néanmoins s'affranchir de l'obligation de participer à ces dépenses en cédant soit à un autre copropriétaire, soit à un tiers, l'intégralité de ses droits dans la copropriété et dans l'indemnité d'assurance, mais à la charge pour l'acquéreur, subrogé purement et simplement dans les droits et obligations de son cédant, de se conformer à toutes les stipulations du présent règlement, et notamment celles du présent article, qui devront être expressément visées dans l'acte de cession.



Le versement de la part contributive de chaque copropriétaire dans les frais de remise en état ou de reconstruction bénéficie de la garantie indiquée à l'article 34 ci-dessus. La valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux ou vestiges bénéficiera aux seuls copropriétaires appelés à supporter les frais de reconstruction.

Article 117

Si, à l'occasion de la reconstruction ou de la remise en état, il est envisagé d'apporter des améliorations ou additions par rapport à l'état antérieur au sinistre, celles-ci devront faire l'objet d'une décision préalable de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions indiquées à l'article 105 du présent règlement.

Le coût des travaux se rapportant aux améliorations ou additions sera réparti selon les règles énoncées audit article 105.

Article 118

Si la reconstruction ou la remise en état n'est pas décidée, il sera procédé comme suit :

a) en cas de destruction totale, l'immeuble sinistré sera mis en vente aux enchères publiques selon les modalités arrêtées par l'assemblée générale. Les indemnités d'assurances et le produit de la cession seront répartis par le syndic entre tous les copropriétaires, au prorata de leur quote-part de propriété des parties communes ;

b) en cas de destruction partielle, le syndicat rachètera les droits dans l'immeuble appartenant aux copropriétaires des lots non reconstitués. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat sera déterminé par deux experts désignés, l'un par le syndicat, l'autre par les copropriétaires sinistrés. Les experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert pour les départager. En cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera nommé par le président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente.

Le prix de rachat sera payable un tiers comptant et le surplus par tiers d'année en année, avec intérêts au taux légal, payables en même temps que chaque fraction de capital.

D'autre part, les indemnités d'assurances seront réparties entre les copropriétaires qui auraient supporté la charge de la reconstruction si cette dernière avait été décidée.

TITRE V

DISPOSITIONS DIVERSES.

I - LITIGES

Article 119

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 et du présent règlement entre certains copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires

opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic.

En cas de modification, par l'assemblée générale, des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la loi, le Tribunal de grande instance, saisi par un copropriétaire dans le délai précité d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 105 du présent règlement.

II - MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

Article 120

Le présent règlement de copropriété pourra être modifié par l'assemblée générale dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

Les décisions prises à cet effet seront adoptées par l'assemblée générale à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

Article 121

L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent règlement de copropriété.

III - MESURES CONCERNANT LES SYNDICATS EN DIFFICULTE

Article 122

En cas de difficulté dans le Syndicat de la copropriété, un Administrateur provisoire peut être nommé par le président du Tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble si :

- l'équilibre financier du Syndicat des copropriétaires est gravement compromis,
 - le Syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble,
- A la demande :

- des copropriétaires représentant ensemble quinze pour cent au moins des voix du Syndicat,
- du Syndic,
- du procureur de la République.

Le président du Tribunal de grande instance charge l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété. A cette fin, il lui confie tous les pouvoirs du syndic dont le mandat cesse de plein droit sans indemnité et tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires, à l'exception de ceux prévus aux a et b de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, et du conseil syndical. Le conseil syndical et l'assemblée générale, convoqués et présidés par l'administrateur provisoire, continuent à exercer ceux des autres pouvoirs qui ne seraient pas compris dans la mission de l'administrateur provisoire. La décision désignant l'administrateur provisoire fixe la durée de sa mission. Le président du tribunal de grande instance peut à tout moment modifier la mission de l'administrateur provisoire, la prolonger ou y mettre fin, à la demande de l'administrateur provisoire, d'un ou plusieurs copropriétaires, du procureur de la République ou d'office.

La suspension ou l'interdiction des poursuites formées par l'administrateur provisoire, sous l'appréciation du président du tribunal, concernera les seules créances contractuelles nées antérieurement à la décision et relatives :

- aux actions ayant pour objet d'obtenir la condamnation du Syndicat débiteur au paiement d'une somme d'argent,
- aux actions en résolution d'un contrat de fourniture d'eau, de gaz, d'électricité, ou de chaleur, pour défaut de paiement d'une somme d'argent.

La décision de suspension ou d'interdiction prise pour une durée de six mois au plus, renouvelable une seule fois, a pour effet :

- d'arrêter toutes voix d'exécution à l'encontre du Syndicat,
- de suspendre les délais impartis à peine de déchéance ou de résolution des droits.

V – ELECTION DE DOMICILE

Article 123

Pour permettre toutes notifications aux convocations chaque copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou une fraction de lot, devra notifier au syndic son domicile réel ou élu, en France métropolitaine exclusivement conformément à l'article 4 du décret du 17 mars 1967.

VI – PUBLICITE FONCIERE

Article 124

Le présent règlement de copropriété sera soumis par les soins du notaire à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au Service de la publicité foncière compétent conformément à la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée 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.

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

POUVOIRS POUR LA PUBLICITE FONCIERE

Article 125

Les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires 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 tous les documents hypothécaires cadastraux ou d'état civil.

ENREGISTREMENT

Le présent acte est soumis au droit fixe de 125 euros conformément à l'article 680 du Code général des impôts.

CERTIFICATION DE L'IDENTITE DES PARTIES

Le notaire soussigné certifie et atteste que l'identité complète des parties dénommées aux termes des présentes, telle qu'elle est indiquée à la suite de leurs noms et dénominations, lui a été régulièrement justifiée.

Et notamment en ce qui concerne la société dénommée SCI CONDORCET au vu d'un extrait K-bis de son inscription au Registre du commerce et des sociétés.

ANNEXES

Les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention signée par le notaire.

DONT ACTE

FAIT en l'étude du notaire soussigné, les jour, mois et an ci-dessus.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes, les déclarations les concernant, puis le notaire soussigné a recueilli leur signature et a lui-même signé.

Cet acte comprenant :

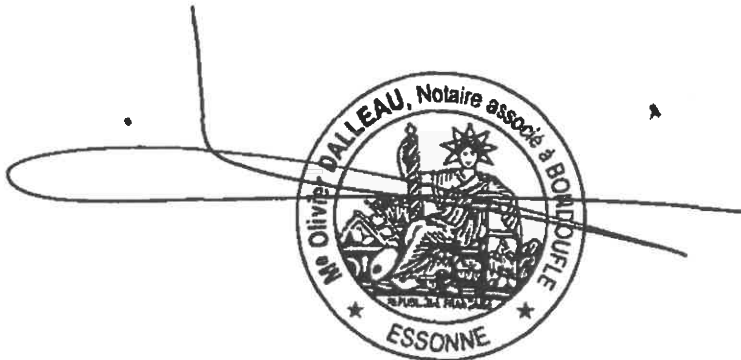
- Lettre(s) nulle(s) : néant
- Blanc(s) barré(s) : néant
- Ligne(s) entière(s) rayée(s) nulle(s) : néant
- Chiffre(s) nul(s) : néant
- Mot(s) nul(s) : néant
- Renvoi(s) : néant

. Suivent les signatures

Le notaire soussigné certifie :

1°) que la présente copie délivrée sur 97 pages, est conforme à la minute et à la copie authentique, destinée à recevoir la mention de publication, et approuve aucun renvoi ni mot nul.

2°) Et que l'identité complète des parties susnommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur nom ou dénomination, lui a été régulièrement justifiée.



Vertical line on the left side of the page.

Vertical line on the right side of the page.

Horizontal solid line

Horizontal solid line

Horizontal dashed line

Horizontal dashed line

Horizontal dashed line

**REGLEMENT DE COPROPRIETE
& MODIFICATIF
Lots 2 & Suivants**



Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

BUREAU DES HYPOTHÈQUES	DÉPÔT	DATE <i>Lots 2 et suivants</i>				
<table border="1"> <tr><td>DET 1</td><td></td></tr> <tr><td>VERIF</td><td></td></tr> </table>	DET 1		VERIF		2010 D N° 16219 EDDI	Date : 07/12/2010 Volume : 2010 P N° 8970
	DET 1					
VERIF						
B490	125,00 EUR					
Salaires : 15,00 EUR	Droits : 125,00 EUR					

11304602
APR/APR/



L'AN DEUX MILLE DIX,
LE DOUZE NOVEMBRE

A PARIS (11^{ème} arrondissement), 42 bis, Boulevard Richard Lenoir, en l'Office Notarial ci-après nommé,

Maître Antoine PROUST, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle « Catherine LECOLLINET, Stéphanie DERAÏN et Antoine PROUST, Notaires associés », titulaire d'un Office Notarial à PARIS (11^{ème} arrondissement), 42 bis, Boulevard Richard Lenoir, soussigné,

A REÇU le présent acte à la requête de :

La Société dénommée SCI CONDORCET, Société Civile Immobilière au capital de 40.152,77 EUR, dont le siège est à GRIGNY (91350), 13, rue des Ateliers, identifiée au SIREN sous le numéro 418881959 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de EVRY.

Ladite société représentée par Monsieur Bernard DESTOUCHES, domicilié au siège de la société, agissant en sa qualité de gérant en exercice, nommé à cette fonction aux termes de l'article 23-4 des statuts de la société.

Et ayant tous pouvoirs, notamment à l'effet des présentes, en vertu de l'article 24 des mêmes statuts.

A l'effet d'établir ainsi qu'il suit l'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION et REGLEMENT DE COPROPRIETE concernant un ENSEMBLE IMMOBILIER en cours de construction, sur un terrain situé à GRIGNY (ESSONNE), à l'angle de l'avenue Emile Aillaud et de la rue des Bâtitseurs.

PREAMBULE

I. - Le présent règlement de copropriété est établi conformément aux dispositions de la Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967 et des textes subséquents.

Il a notamment pour but :

1°/ - D'établir l'état descriptif de division de l'ENSEMBLE IMMOBILIER.

2° - De déterminer les éléments de l'ENSEMBLE IMMOBILIER, bâtiment par bâtiment, qui seront affectés à usage exclusif de chaque copropriétaire (parties privatives) et ceux qui seront affectés à l'usage de plusieurs ou de l'ensemble des copropriétaires (parties communes), et d'en fixer les services et aménagements communs.

3° - De fixer les droits et obligations des copropriétaires ou d'en déterminer les conditions d'exercice et d'exécution.

4° - D'organiser l'administration de l'ENSEMBLE IMMOBILIER.

II. - Les dispositions du présent règlement de copropriété seront obligatoires pour tous les copropriétaires ou occupants d'une partie quelconque de l'un des bâtiments de l'ENSEMBLE IMMOBILIER.

Le présent règlement de copropriété et ses modifications, le cas échéant, constitueront la loi commune à laquelle tous devront se conformer.

PLAN

PREMIERE PARTIE

DESIGNATION ET DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

CHAPITRE I : DESIGNATION GENERALE

CHAPITRE II : DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

CHAPITRE III : DISTINCTION PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

DEUXIEME PARTIE

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

CHAPITRE IV : CONDITIONS D'USAGE DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES

CHAPITRE V : CHARGES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

CHAPITRE VI : MUTATION - LOCATION - MODIFICATION DE LOTS - HYPOTHEQUES

TROISIEME PARTIE

ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE VII : SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

CHAPITRE VIII : SYNDIC

CHAPITRE IX CONSEIL SYNDICAL

QUATRIEME PARTIE

AMELIORATIONS - ADDITIONS - SURELEVATIONS - ASSURANCES - LITIGES

CHAPITRE X: AMELIORATIONS-ADDITIONS-SURELEVATIONS

CHAPITRE XI : RISQUES CIVILS - ASSURANCES

CHAPITRE XII : INEXECUTION DU REGLEMENT - LITIGES

CINQUIEME PARTIE

DOMICILE - FORMALITES

M

L

PREMIERE PARTIE
DESIGNATION ET DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

CHAPITRE I - DESIGNATION GENERALE

SECTION I - DESIGNATION ET DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

DESIGNATION

Les présentes s'appliquent à **UN ENSEMBLE IMMOBILIER** sur un terrain situé à **GRIGNY (Essonne)**, à l'angle des rues **Emile Aillaud** et des **Bâtisseurs**, cadastré :

Préfixe	Section	N°	L'édifié	Surface
	AR	65	rue des Bâtisseurs	00 ha 01 a 02 ca
	AR	73	rue des Bâtisseurs	00 ha 37 a 00 ca
	AR	97	13, rue des Ateliers	00 ha 04 a 18 ca
	AR	98	13, rue des Ateliers	00 ha 00 a 68 ca

Total surface : 00 ha 42 a 88 ca

Tenant :

- au Sud : à l'avenue Emile Aillaud,
- à l'Est : à l'immeuble sis avenue Emile Aillaud, cadastré section AR n° 74,
- au Nord-est : à l'immeuble sis rue des Ateliers, cadastré section AR n° 67,
- au Nord : à l'immeuble sis à l'angle des rues des Ateliers et des Bâtisseurs cadastré section AR n° 96 et 99,
- à l'Ouest : à la rue des Bâtisseurs.

Ainsi au surplus que le tout existe, s'étend, se poursuit et comporte sans aucune exception, ni réserve avec toutes mitoyennetés et immeubles par destination pouvant y être rattachés.

EFFET RELATIF

En ce qui concerne les parcelles cadastrées section AR 65 et AR 73 :

VENTE suivant acte reçu par Maître Catherine LECOLLINET, notaire à PARIS, le 31 août 2009, dont une copie authentique a été publiée au 2^{ème} bureau des hypothèques de CORBEIL-ESSONNES, le 21 octobre 2009, volume 2009P, numéro 6026.

En ce qui concerne les parcelles cadastrées section AR 97 et AR 98 :

VENTE suivant acte reçu par Maître Thibaut COFFIN, notaire à MONTLHERY, le 21 avril 2010, dont une copie authentique a été publiée au 2^{ème} bureau des hypothèques de CORBEIL-ESSONNES, le 19 mai 2010, volume 2010P, numéro 3529.

DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

L'ouvrage comportera lors de son achèvement :

1°) Description générale

Un ensemble immobilier comprenant deux bâtiments dénommés respectivement A et B, composés chacun d'un rez-de-chaussée, en partie de mezzanines au premier étage des deux bâtiments et de deux étages pour le bâtiment A.

M h

Sur le surplus, un transformateur EDF situé dans la partie Nord-ouest de l'assiette foncière, ainsi que des aires de circulation permettant la desserte des deux bâtiments et de cinquante neuf emplacements de stationnement, trois jardinets, le tout desservi depuis la rue des Bâtisseurs par un passage traversant le bâtiment A dans sa partie Nord-Ouest et par un accès depuis l'avenue Emile Aillaud situé dans la partie Sud-est de l'ensemble immobilier.

2°) Description des bâtiments

a) Bâtiment A : En façade et à l'alignement actuel de la rue des Bâtisseurs et de l'avenue Emile Aillaud, accolé à la limite séparative Nord et à cinq mètres environ de la limite séparative Est, élevé d'un rez-de-chaussée, d'un étage dont une partie en mezzanine, et d'un deuxième étage avec terrasses et balcons, comprendra :

- Au rez-de-chaussée :

Contigus à la rue des Bâtisseurs : Un passage traversant, un escalier secondaire II (Nord-Ouest) permettant l'accès aux niveaux supérieurs, cinq locaux à usage d'entrepôt et de bureaux avec escalier privatif intérieur desservant une mezzanine située au premier étage et dont l'un dépend également en partie du bâtiment B.

Au centre : Le hall d'entrée donnant accès aux aires de circulation, à trois locaux à usage de bureaux et à l'escalier principal I et son ascenseur, lui-même desservant l'ensemble des locaux du 1er et 2ème étage du bâtiment A situés dans la partie centrale et le long de l'avenue Emile Aillaud.

Contigus à l'avenue Emile Aillaud : Un local à usage de restaurant, deux locaux à usage d'entrepôt et de bureaux, un escalier secondaire III permettant l'accès aux niveaux supérieurs.

- Au premier étage :

Contigus à la rue des Bâtisseurs : Cinq mezzanines accessibles par un escalier privatif intérieur depuis les locaux situés au niveau inférieur de part et d'autre du passage traversant, aboutissant sur la rue des Bâtisseurs, l'escalier secondaire II (Nord-Ouest).

Au centre : Deux locaux à usage de bureaux, l'escalier principal I et son ascenseur.

Contigus à l'avenue Emile Aillaud : Trois locaux, un couloir de desserte et l'escalier secondaire III (Sud-est).

- Au deuxième étage :

Contigus à la rue des Bâtisseurs : Cinq locaux avec balcon, à usage de bureaux, l'escalier secondaire II (Nord-Ouest) permettant l'accès aux niveaux inférieurs.

Au centre : Deux locaux avec terrasse et balcon pour l'un, à usage de bureaux, l'escalier principal I et son ascenseur.

Contigus à l'avenue Emile Aillaud : Deux locaux avec balcon, à usage de bureaux et l'escalier secondaire III (Sud-est).

Les escaliers, situés dans le bâtiment A, seront dénommés de la manière suivante :

- Escalier principal central (Escalier I),
- Escalier secondaire Nord-Ouest (Escalier II),
- Escalier secondaire Sud-Est (Escalier III).

b) Bâtiment B : Accolé au bâtiment A et aux limites séparatives Nord et Nord-Est, comprendra :

- Au rez-de-chaussée :

Deux locaux à usage d'entrepôt et de bureaux, accessibles depuis les aires de circulation intérieures, dont l'un avec escalier privatif intérieur desservant deux

mezzanines et l'autre dépendant partiellement du bâtiment A.

- Au premier étage :

Deux mezzanines accessibles par un escalier privatif intérieur depuis les locaux situés au niveau inférieur.

SECTION II – ZAC DU CENTRE VILLE A GRIGNY

ZAC DU CENTRE VILLE A GRIGNY

Le terrain objet des présentes fait partie de la Zone d'Aménagement Concertée dite du « Centre Ville » à GRIGNY.

Cette zone a été créée suivant délibération du Conseil Municipal de GRIGNY en date du 9 juillet 1996, transmise et reçue en sous-préfecture de l'arrondissement d'EVRY, le 23 juillet 1996.

Aux termes de cette délibération, l'AGENCE FONCIERE ET TECHNIQUE DE LA REGION PARISIENNE, Etablissement Public à caractère industriel et commercial, dont le siège social est situé à PARIS (12ème) – 195, Rue de Bercy, identifiée au SIREN sous le numéro 642 036 941, au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, a été nommée aménageur de la zone, selon les stipulations d'une convention à établir.

Cette convention a été établie et signée le 4 mai 1998 entre la Commune de GRIGNY et l'AFTRP transmise et reçue en sous-préfecture de l'arrondissement d'EVRY, le 19 mai 1998.

Monsieur le Préfet de l'Essonne en date du 12 février 1998 a rendu exécutoire à compter du 9 janvier 1998, l'approbation du plan d'aménagement de la zone.

Les formalités de constitution ont été régulièrement exécutées et publiées. Le règlement d'aménagement de zone a été approuvé.

CONVENTION D'AMENAGEMENT

Une convention d'aménagement a été conclue entre la Ville de GRIGNY et l'AFTRP en date du 4 mai 1998, pour une durée de 15 ans, fixant le programme de la première tranche de la ZAC, et les équipements publics, transmise et reçue en sous-préfecture de l'arrondissement d'Evry le 19 mai 1998.

Cette convention a fait l'objet de deux avenants :

Le premier avenant en date du 18 septembre 2002, intégrant le programme de la deuxième tranche ;

Le deuxième avenant en date du 28 mars 2008, intégrant le programme de la troisième tranche.

Cet avenant a été approuvé, et Monsieur le Maire de GRIGNY a été autorisé à le signer aux termes d'une délibération du Conseil Municipal en date du 18 décembre 2007, transmise en Préfecture qui l'a reçue le 21 décembre suivant.

Et ce second avenant a été régularisé le 28 mars 2008.

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

Par arrêté préfectoral n° 3003.PREF-OCU 0194 en date du 4 juin 2003, ont été déclarés d'utilité publique les travaux d'aménagements et les acquisitions nécessaires à la réalisation de la ZAC du CENTRE VILLE sur le territoire de la Commune de GRIGNY.

Les formalités de publicité ont été régulièrement exécutées ainsi justifié par les documents qui demeurent joints et annexés, à un acte de dépôt de pièces reçu Maître Pierre-Antoine RIVOLLIER, notaire à MONTLHERY (Essonne), du 23 juillet 2008.

Par arrêté préfectoral n° 2008.PREF-DRCL/0324 en date du 29 mai 2008, la validité de la déclaration d'utilité publique ci-dessus mentionnée, a été jusqu'au 3 juin 2013.

Une copie de cet arrêté a été également déposée au rang des minutes de Maître Pierre-Antoine RIVOLLIER, notaire à MONTLHERY (Essonne), aux termes de

M

h

l'acte de dépôt du 23 juillet 2008.

DEPOTS DE PIECES

I - Aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre-Antoine RIVOLLIER, notaire à MONTLHERY (Essonne) le 25 août 2000, l'AFTRP, aménageur de la ZAC, a déposé au rang de ses minutes les pièces suivantes :

1°) les extraits certifiés conformes des délibérations du Conseil Municipal de GRIGNY en date des 26 mars 1996, 2 juillet 1996, 9 juillet 1996, 18 mars 1997 et 16 décembre 1997 décidant et approuvant la création de la Zone d'Aménagement Concertée du Centre Ville.

2°) Le rapport de Monsieur le Préfet de l'Essonne du 12 février 1998 portant exécution à compter du 9 janvier 1998 de la Zone d'Aménagement Concertée du Centre Ville.

3°) le rapport de présentation joint à la délibération du Conseil Municipal du 9 juillet 1996.

4°) Etude d'impact également jointe à la même délibération.

5°) Plan de situation joint à la même délibération.

6°) Plan périmétral joint à la même délibération.

7°) Mode de réalisation joint à la même délibération.

8°) Régime de la Zone au regard de la Taxe locale d'équipement.

9°) Document d'urbanisme applicable à la Zone.

10°) Programme global de construction.

11°) Rapport de présentation,

12°) Règlement d'aménagement de la Zone,

13°) Options d'urbanisme avec ses annexes (urbaine, notice technique, infrastructures, servitudes),

14°) Plan d'aménagement de Zone (PAZ).

15°) Plan des servitudes,

16°) Plan de Paysagement.

17°) Plans des réseaux existants (assainissement eaux usées, eaux pluviales, adduction d'eau).

18°) Plans des réseaux existants (France Télécom, moyenne tension, gaz).

19°) Plans des réseaux projetés (assainissement eaux usées, eaux pluviales, adduction d'eau).

20°) Plans des réseaux projetés (France Télécom, moyenne tension, gaz).

21°) Programme des équipements publics,

22°) Modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement,

23°) et convention d'aménagement en date du 4 mai 1998.

II - Aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre-Antoine RIVOLLIER, notaire à MONTLHERY (Essonne) le 23 juillet 2008, l'AFTRP, aménageur de la ZAC, a déposé au rang de ses minutes les pièces suivantes :

1°) Extrait de la délibération du Conseil Municipal de GRIGNY, en date du 19 septembre 2006, transmise en Sous Préfecture le 25 septembre 2006, approuvant une deuxième modification du PAZ.

2°) Extrait de la délibération du Conseil Municipal de GRIGNY du 18 décembre 2007, transmise en Sous Préfecture le 21 décembre 2007, approuvant le projet d'avenant n° 2, à la convention du 4 mai 1998.

3°) Extrait de la délibération du Conseil Municipal en date du 25 février 2008 approuvant la révision simplifiée du PAZ.

4°) Avenant n°1 du 18 septembre 2002 à la convention d'aménagement.

5°) Avenant n°2 du 28 mars 2008 à la convention d'aménagement.

6°) Le rapport de présentation de la modification du P A Z.

7°) Le règlement modificatif du P A Z.

8°) Le Plan d'Aménagement Zone (document graphique).

9°) Le dossier de réalisation (options urbanisme) annexé à la délibération du Conseil Municipal du 16 décembre 1997.

M *h*

10°) La mise en compatibilité des dispositions du Plan Local d'Urbanisme, avec document graphique.

11°) Plan de servitudes.

12°) Plan de paysagement.

13°) Réseaux existants :

assainissement EP EU

France Télécom – MT – Gaz

14°) Réseaux projetés :

assainissement EP EU

France Télécom – MT – Gaz

15°) Une copie de l'arrêté du Préfet de l'Essonne du 4 juin 2003 n° 1094, portant déclaration d'utilité publique (DUP) de la ZAC DU CENTRE VILLE.

16°) Un extrait du recueil des actes administratifs de la Préfecture de l'Essonne portant publication et affichage de l'arrêté de DUP.

17°) La copie d'un certificat d'affichage de l'arrêté de DUP, délivré par Monsieur le Maire de GRIGNY, le 21 juillet 2003.

18°) Une copie d'un arrêté du Préfet de l'Essonne du 29 mai 2008, n° 0324, portant prorogation de la validité de la déclaration d'utilité publique (DUP), jusqu'au 3 juin 2013.

SECTION III - PERMIS DE CONSTRUIRE – PRECISIONS DIVERSES

PERMIS DE CONSTRUIRE

L'ENSEMBLE IMMOBILIER objet du présent règlement de copropriété a fait l'objet :

1°) d'une demande de permis de construire déposée à la Mairie de GRIGNY, le 30 janvier 2009, complétée le 22 juin 2009.

Ce permis de construire a été accordé par Monsieur le Maire de GRIGNY, le 11 septembre 2009, sous les références PC 91 286 09 C1002, pour la construction d'un bâtiment à usage d'entrepôts (d'une SHON de 2.008 m²) et de bureaux (d'une SHON de 1.314 m²).

Ce permis a fait l'objet d'un affichage régulier ainsi qu'il résulte d'un procès verbal de constat établi par acte extrajudiciaire de Maître James LESUEUR, huissier de justice à EVRY (91000) 11, boulevard de l'Europe, en date du 8 octobre 2009 attestant l'affichage dudit permis sur le terrain et en Mairie.

2°) d'une demande de permis de construire modificatif déposée à la Mairie de GRIGNY, le 12 octobre 2009 complétée le 25 février 2010.

Ce permis de construire modificatif a été accordé par Monsieur le Maire de GRIGNY, le 3 mars 2010, sous les références PC 91 286 09 C1002M1, pour la construction d'un bâtiment à usage d'entrepôts (d'une SHON de 2.740 m²) et de bureaux (d'une SHON de 1.829 m²).

Ce permis a fait l'objet d'un affichage régulier ainsi qu'il résulte de deux procès verbaux de constat établis par acte extrajudiciaire de Maître James LESUEUR, huissier de justice à EVRY (91000) 11, boulevard de l'Europe, en date des 5 mars et 27 mai 2010 attestant l'affichage dudit permis sur le terrain.

Il résulte d'un certificat de non recours délivré par la Mairie de GRIGNY, le 9 novembre 2010, que le permis de construire n° PC 91 286 09 C1002 et que le permis de construire modificatif n° PC 91 286 09 C1002M1 n'ont fait l'objet d'aucun recours des tiers, et n'a pas fait l'objet d'aucun contrôle de légalité négatif de la part des services de l'Etat.

Les copies de la demande de permis de construire, de la demande de permis de construire modificatif, de l'arrêté de permis de construire, de l'arrêté de permis de construire modificatif, et des plans annexés, des constats d'affichage et de l'attestation de non-recours ont été déposés au rang des minutes du notaire soussigné, aux termes d'un acte reçu ce jour.

M

h

PRECISIONS DIVERSES

DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES

Il a été délivré les documents d'urbanisme suivants :

- Certificat d'urbanisme informatif numéro CU 9128610C4695, délivré par le Maire de GRIGNY, le 15 juillet 2010.
- Extrait de plan cadastral.
- Courrier délivré par l'inspection générale des carrières du département des Yvelines, de l'Essonne et du Val d'Oise, en date du 21 juin 2010, duquel il résulte que la Commune de Grigny n'est pas connue comme étant affectée par des travaux souterrains abandonnés.

La copie de ces pièces demeurent jointes et annexées aux présentes, après avoir été spécialement visées par le requérant.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA SANTE ET LA SECURITE DES PERSONNES

- Réglementation sur l'amiante

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} Juillet 1997.

L'IMMEUBLE a fait l'objet d'un permis de construire délivré postérieurement au 30 juin 1997, par suite, les dispositions sus-visées n'ont pas vocation à s'appliquer.

- Saturnisme

L'ENSEMBLE IMMOBILIER objet des présentes étant affecté pour sa totalité à un usage autre que l'habitation, n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'ENVIRONNEMENT

- Installations Classées

Le notaire informe des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'environnement ci-après relatées :

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation 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, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

Le requérant déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou déclaration sur les lieux objet des présentes ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation soumise à autorisation ou déclaration ;
- qu'à sa connaissance, le terrain n'est frappé d'aucune pollution susceptible

M *h*

de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée, sur le site, d'une installation soumise à autorisation.

- avoir fait établir une étude de sols qui a été réalisée par le Cabinet PERICHIMIE ENVIRONNEMENT (Bureau d'études – Ingénierie – Dépollution) 40, rue Maurice Berteaux 78130 LES MUREAUX), en date du 20 janvier 2010; à laquelle sont annexés les compte rendus d'interrogation des données BASIAS (Inventaire d'anciens sites industriels et activités de services par le BRGM) et BASOL (Banque de données des sites et sols pollués par le Ministère de l'Environnement).

- que le résumé synthétique de cette étude est ci-après littéralement rapporté :

« La présente étude rapporte et commente les investigations réalisées sur les sols d'une emprise de 3 400 m² située sur la commune de GRIGNY, Elle a été commanditée par la SCI CONDORCET dans le cadre du projet d'implanter un ensemble de bâtiments à usage commercial et industriel sans sous-sol.

GRIGNY est situé à 25 km au Sud de PARIS, La commune a longtemps été un hameau rural disposant d'un long passé historique remontant jusqu'à l'âge du bronze. A l'époque moderne, la commune a pour vocation principale l'élevage et l'agriculture. D'anciennes carrières sont visibles en bordure de la Seine, devenu depuis lors des étangs (Etang de la Justice, Etang de la Place Verte, Lac de l'Arbalète). L'aqueduc de la Vanne du Loing circule du Nord au Sud en longeant l'A6.

Malgré sa proximité avec PARIS, la commune est restée longtemps isolée de la métropole par le manque d'infrastructure (Route, Seine...). L'expansion de la capitale, l'Autoroute A6, forgeront et desserviront l'actuel GRIGNY en adéquation avec une politique urbaine par la création de deux grands ensembles Immobiliers, les Blancs Manteaux sur la rive droite de l'A6 et la Grande Borne sur la rive gauche de l'A6.

L'emprise étudiée est une friche résiduelle qui n'a jamais à ce jour été utilisée. Son passé lointain est donc très probablement celui d'une exploitation agricole.

L'usage prévu du projet est de procéder à l'implantation d'un ensemble de bâtiments à usage commercial et Industriel sans sous-sol (Bureaux et entrepôts). Ce projet définit un usage dit « non sensible ».

Nous avons procédé le 19 janvier 2010 à une campagne de sondage en 4 points répartis sur l'emprise, à la tarière hélicoïdale par temps neigeux.

Les très faibles contaminations observées dans le cadre de la présente investigation conduite selon les méthodes actuellement en vigueur n'induit aucune nécessité, dans le cadre de la réalisation du projet, de mise en œuvre d'un plan de gestion.

L'emprise est donc en son état parfaitement compatible avec le projet d'y construire des bâtiments à usage commercial ou industriel. »

Un exemplaire de cette étude a été déposé au rang des minutes du notaire soussigné, ce jour.

- Plan de Prévention des Risques

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit

dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

Aux termes de l'arrêté préfectoral du 3 février 2006 numéro 49, pris en application de l'article L.125-5 III du Code de l'Environnement, la ville de GRIGNY est classée commune exposée aux risques technologiques et naturels majeurs.

Cet arrêté fixe les modalités de l'obligation incombant au VENDEUR d'informer l'ACQUEREUR de biens immobiliers concernant les risques précités.

Les informations mises à disposition par le préfet font mention de l'existence sur la commune de GRIGNY d'un plan de prévention de risques d'inondation par débordement de la Seine, prescrit le 14 mai 1996, approuvé le 20 octobre 2003.

Ceci exposé, le requérant déclare :

Concernant les risques technologiques et naturels majeurs (L.125-5 1 du Code de l'Environnement)

Que le bien immobilier objet des présentes n'est pas inclus dans le périmètre du plan de la cartographie du PPRI de la Seine.

L'état des risques naturels et technologiques conforme à l'arrêté du 13 octobre 2005 pris en application de l'article R 125-26 du Code de l'Environnement est ci-annexé.

Concernant les sinistres (L.125-5 IV du Code de l'Environnement)

Que pendant la période où il a été propriétaire, le bien immobilier objet des présentes n'a pas subi de sinistre susceptible d'avoir donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou de l'article L.128-2 du Code des Assurances et que, par ailleurs, il n'avait pas lui-même informé d'un tel sinistre en application des mêmes dispositions.

SECTION III - ORIGINE DE PROPRIETE – CAHIER DES CHARGES - SERVITUDES

ORIGINE DE PROPRIETE

1°) En ce qui concerne les parcelles cadastrées Section AR 65 et AR 73

Du chef de la SCI CONDORCET :

Ces parcelles appartiennent à la SCI CONDORCET pour les avoir acquises, de :

La Société dénommée **S.C.I. DES BATISSEURS**, société civile au capital de 1.000,00 EUR, dont le siège est à GRIGNY (91350), 6, rue des Bâtitseurs, identifiée au SIREN sous le numéro 480177005 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de EVRY.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Catherine LECOLLINET, notaire à PARIS, le 31 août 2009, moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie authentique a été publiée au 2^{ème} Bureau des hypothèques de CORBEIL-ESSONNES, le 21 octobre 2009, volume 2009P, numéro 6026.

Cette acquisition a été, en outre, consentie et acceptée sous les charges et conditions particulières résultant du cahier des charges de cession, de son avenant en date du 3 novembre 2008, du règlement de chantier et cahier des prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC du Centre Ville.

Du chef de la société S.C.I. DES BATISSEURS :

Antérieurement, les biens sus désignés appartenaient à société dénommée S.C.I. DES BATISSEURS, pour l'avoir acquis de :

L'AGENCE FONCIERE ET TECHNIQUE DE LA REGION PARISIENNE, Etablissement Public à caractère industriel et commercial, doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière, dont le siège est situé à PARIS (12^{ème}) 195, rue de Bercy, identifiée au SIREN sous le numéro 642 036 941, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Suivant acte reçu par Maître Yves HAGUEL, Notaire à PARIS le 19 juillet 2005, moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie authentique a été publiée au 2^{ème} Bureau des hypothèques de CORBEIL-ESSONNES, le 12 août 2005 volume 2005P, numéro 6148.

L'état hypothécaire sur formalités n'a pas été représenté au notaire soussigné.

Du chef de L'AGENCE FONCIERE ET TECHNIQUE DE LA REGION PARISIENNE :

En ce qui concerne la parcelle cadastrée section AR numéro 65

Ladite parcelle appartenait à L'AGENCE FONCIERE ET TECHNIQUE DE LA REGION PARISIENNE, sus-dénommée, par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite de :

L'ETAT FRANÇAIS (Ministère de l'Équipement, des Transports, de l'Aménagement du Territoire, du Tourisme et de la Mer)

Suivant acte administratif en date du 30 Décembre 2004, Cette vente a été consentie moyennant le prix principal de 1.323,91 €.

Lequel prix a été acquitté ainsi justifié par une attestation de paiement délivré le 21 février 2005 dont une copie est demeurée annexée à l'acte du 19 juillet 2005, susvisé.

A la sûreté et garantie du paiement du prix de vente, une inscription de privilège de vendeur a été réservée au profit de l'ETAT.

Cette inscription n'a pas été formalisée.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 2^{ème} Bureau des Hypothèques de CORBEIL ESSONNES, le 10 janvier 2005, volume 2005P numéro

171.

En ce qui concerne la parcelle cadastrée section AR numéro 73

Ladite parcelle appartenait à l'AGENCE FONCIERE ET TECHNIQUE DE LA REGION PARISIENNE, par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite de :

L'ETAT FRANÇAIS (Ministère de l'Equipeement, des Transports, de l'Aménagement du Territoire, du Tourisme et de la Mer).

Suivant acte administratif en date du 30 Décembre 2004,

Cette vente a été consentie moyennant le prix principal de 48.024,15 €.

Lequel prix a été acquitté ainsi justifié par une attestation de paiement délivré le 21 février 2005 dont une copie est demeurée annexée à l'acte du 19 juillet 2005, susvisé.

A la sûreté et garantie du paiement du prix de vente, une inscription de privilège de vendeur a été réservée au profit de l'ETAT.

Cette inscription n'a pas été formalisée.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 2^{ème} Bureau des Hypothèques de CORBEIL ESSONNES le 10 janvier 2005, volume 2005 P numéro 169.

Il est rappelé que les terrains acquis par l'Etablissement Public AFTRP l'ont été sous le bénéfice d'une déclaration d'utilité publique en date du 4 juin 2003, prorogé suivant arrêté préfectoral en date du 29 mai 2008, jusqu'au 3 juin 2013.

En conséquence, et par application de l'article 7 de l'ordonnance sur les expropriations numéro 58-997 en date du 28 octobre 1958 modifié par l'article 20 de la loi du 26 juillet 1962 ci-après littéralement rapporté :

« L'ordonnance d'expropriation éteint par elle-même et à sa date tous droits réels ou personnels existant sur les immeubles expropriés.

Il en sera de même des cessions amiables consenties par déclaration d'utilité publique et lors qu'il en est donné acte, par ordonnance du Président de la chambre des expropriations des cessions amiables antérieurs à la déclaration publique. »

En raison de la déclaration d'utilité publique arrêtée sur la ZAC du Centre Ville, et qui affranchit les biens de tous les droits et servitudes, il n'y a pas lieu de relater plus amplement l'origine de propriété antérieure.

2°) En ce qui concerne les parcelles cadastrées Section AR 97 et AR 98**Du chef de la SCI CONDORCET :**

Ces parcelles appartiennent à la SCI CONDORCET pour les avoir acquises, de :

La Commune de GRIGNY, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de l'ESSONNE, ayant son siège social en l'Hôtel de Ville de GRIGNY (91350), identifiée au SIREN sous le numéro 219102860.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Thibaut COFFIN, notaire à MONTLHERY, le 21 avril 2010, moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie authentique a été publiée au 2^{ème} bureau des hypothèques de CORBEIL-ESSONNES, le 19 mai 2010, volume 2010P, numéro 3529.

Cette acquisition a été, en outre, consentie et acceptée sous les charges et conditions particulières résultant du cahier des charges de cession, du règlement de

chantier et cahier des prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC du Centre Ville.

En ce qui concerne la parcelle cadastrée section AR 97

Du chef de la commune de GRIGNY :

Il est ici précisé :

- que la parcelle cadastrée section AR numéro 97 provient de la division de la parcelle anciennement cadastrée section AR numéro 64 pour une superficie de 28 ares 46 centiares, et dont le surplus est cadastré section AR numéro 96 lieudit pour une superficie de 24 ares 28 centiares.

- que la parcelle cadastrée section AR numéro 64 provient de la division de la parcelle anciennement cadastrée section AR numéro 10 ainsi qu'il résulte d'un acte du Préfet de l'Essonne en date des 30 décembre 1999 et 13 février 2000, publié au 2^{ème} bureau des hypothèques de CORBEIL-ESSONNES, le 28 janvier 2000, volume 2000P, numéro 604.

La parcelle cadastrée section AR numéro 10 appartenait à la Commune de GRIGNY, par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite, de :

L'OFFICE PUBLIC D'HABITATIONS A LOYER MODERE INERDEPARTEMENTAL DE L'ESSONNE, DU VAL D'OISE ET DES YVELINES, Etablissement public à caractère administratif, dont le siège social est à VERSAILLES (Yvelines) – 55, Avenue de Paris.

Ledit Office créé par décret de Monsieur le Président de la République Française, en date du 20 Août 1920 sous le nom d'OFFICE PUBLIC D'HABITATIONS A BON MARCHE DU DEPARTEMENT DE SEINE ET OISE ayant pris la dénomination d'OFFICE PUBLIC D'HABITATIONS A LOYER MODERE DU DEPARTEMENT DE SEINE ET OISE, en vertu du décret du 21 juillet 1950, et portant la dénomination actuelle en vertu du décret n° 67-1223 du 22 Décembre 1967.

Aux termes d'un acte reçu par Maître BERTRAND Notaire à CORBEIL-ESSONNES, (ESSONNE), le 3 novembre 1997.

Cette cession a eu lieu à titre gratuit.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au 2ème bureau des hypothèques de CORBEIL-ESSONNES (ESSONNE), le 6 janvier 1998, volume 1998 P, numéro 12.

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

Du chef de L'OFFICE PUBLIC D'HABITATIONS A LOYER MODERE INERDEPARTEMENTAL DE L'ESSONNE, DU VAL D'OISE ET DES YVELINES

Il est ici précisé qu'aux termes d'un procès-verbal de cadastre en date du 7 mars 1991, publié le 11 mars 1991, volume 1991P, numéro 1743, la parcelle anciennement cadastrée section C 925 est devenue AR 9 et la parcelle anciennement cadastrée C 924 est devenue AR 10.

Lesdites parcelles cadastrées section C numéros 924 et 925 sont devenues la propriété de L'OFFICE PUBLIC D'HABITATIONS A LOYER MODERE INERDEPARTEMENTAL DE L'ESSONNE, DU VAL D'OISE ET DES YVELINES (avec les parcelles 920 à 923, 926 à 933), par acte administratif de transfert en date du 25 août 1989, à son profit des propriétés situées sur diverses communes de l'Essonne et notamment la commune de Grigny, appartenant à :

L'OFFICE PUBLIC D'HABITATIONS A LOYER MODERE INTERDEPARTEMENTAL DE LA REGION PARISIENNE (O.P.H.L.M.I.R.P.), dont le

siège est à EVRY (Essonne) 103, place des Miroirs, constitué définitivement le 18 juillet 1915, sous la dénomination d'OFFICE PUBLIC D'HABITATIONS A BON MARCHE DU DEPARTEMENT DE LA SEINE, conformément à l'article 12 de la loi du 23 décembre 1912, suivant décret de Monsieur le Président de la République Française, rendu en Conseil d'Etat le 18 juillet 1915.

Dénommé OFFICE PUBLIC D'HABITATIONS A LOYER MODERE DU DEPARTEMENT DE LA SEINE, en exécution des dispositions de l'article 17 de la loi 50-854 du 21 juillet 1950.

Dont la dénomination actuelle est devenue L'OFFICE PUBLIC D'HABITATIONS A LOYER MODERE INTERDEPARTEMENTAL DE LA REGION PARISIENNE en application de l'article 2 du décret n° 67-1223 en date du 22 décembre 1967.

Et dont la dissolution a été prononcée aux termes du décret n° 81-935 du 15 octobre 1981, publié au Journal Officiel de la République Française en date du 16 octobre 1981.

Une expédition dudit acte administratif a été publiée au 2^{ème} bureau des hypothèques de CORBEIL-ESSONNES, le 25 août 1989, volume 1989P, numéro 5668.

Précision étant ici faite :

- que ce transfert a eu lieu à titre purement gratuit,
- que le décret du 15 octobre 1981 susvisé, modifié par le décret n° 88-562 du 4 mai 1988, avait notamment décidé la répartition du patrimoine immobilier de l'O.P.H.L.M.I.R.P. entre divers Offices départementaux d'habitations à loyer modéré,
- Et qu'une convention signée le 22 juin 1988 est intervenue entre l'O.P.H.L.M.I.R.P. et l'O.P.I.E.V.O.Y. pour fixer les modalités de transfert au profit de ce dernier du patrimoine situé dans le département de l'Essonne.

Du chef de l'OFFICE PUBLIC D'HABITATIONS A LOYER MODERE INTERDEPARTEMENTAL DE LA REGION PARISIENNE (O.P.H.L.M.I.R.P.) :

Les parcelles cadastrées section C n° 924 et 925 provenaient de la division de la parcelle d'une plus grande importance cadastrée section C n° 825, qui a été divisée en section C n° 912 à 933.

La parcelle cadastrée C n° 825 provenait de la réunion des parcelles cadastrées section C n° 818 et 822, ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal du cadastre, publié le 21 mars 1978, volume 2, numéro 63.

La parcelle cadastrée section C n° 818 provenait de la division de la parcelle cadastrée C n° 785 qui avait été divisée en parcelles cadastrées section C n° 815 à 818.

La parcelle cadastrée section C n° 822 provenait de la division de la parcelle cadastrée C n° 531 qui avait été divisée en parcelles cadastrées section C n° 821 à 823.

La parcelle cadastrée section C n° 785 provenait de la division de la parcelle cadastrée C n° 688 qui avait été divisée en parcelles cadastrées section C n° 784 et 785.

La parcelle cadastrée section C n° 688 provenait, ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal du cadastre publié au 2^{ème} bureau des hypothèques de CORBEIL-ESSONNES, le 19 décembre 1972, volume 1, numéro 88, de regroupement :

- d'une part, des parcelles d'origine cadastrées section C numéros 216, 244, 198, 245, 199, 200, 201, 202, 30, 31 et 221.

Ces parcelles ont été acquises de l'ETAT par l'O.P.H.L.M.I.R.P. par acte administratif des 13 novembre 1970 et 12 janvier 1971, publié au 2^{ème} bureau des

M

h

hypothèques de CORBEIL-ESSONNES, le 22 février 1971, volume 17346, numéro 3.

- et d'autre part, des parcelles d'origine cadastrées section C numéros 518 et 519.

Ces parcelles ont été acquises par l'O.P.H.L.M.I.R.P. de la commune de Grigny, aux termes d'un acte reçu par Maître Bernard POISSON, notaire à PARIS, les 7 et 18 août 1972, publié au 2^{ème} bureau des hypothèques de CORBEIL-ESSONNES, le 18 septembre 1972, volume 737, numéro 5.

Lesdites parcelles dépendaient antérieurement du domaine public de la commune de Grigny comme constituant le sol du Chemin de la Remise aux Perdreaux et du Chemin de la Norville, déclassées par arrêté préfectoral du 2 janvier 1972.

La parcelle cadastrée section C numéro 531 située sur la Commune de Grigny, provenait de la réunion par suite de changement des limites des communes de GRIGNY et de FLEURY MEROGIS, des parcelles cadastrées section A numéros 67 et 82, précédemment sises sur la commune de FLEURY-MEROGIS, selon procès-verbal de remaniement du cadastre n° 84 du 19 mai 1971, publié au 2^{ème} bureau des hypothèques de CORBEIL-ESSONNES, le 21 mai 1971, volume 1, numéro 9.

Ces parcelles cadastrées section A numéros 67 et 82 avaient été acquises par l'O.P.H.L.M.I.R.P. de l'ETAT, par acte administratif des 13 novembre 1970 et 12 janvier 1971, publié au 2^{ème} bureau des hypothèques de CORBEIL-ESSONNES, le 22 février 1971, volume 17346, numéro 3.

Lesdites parcelles appartenaient à l'ETAT en vertu d'une ordonnance d'expropriation rendue par le Tribunal de Grande Instance de VERSAILLES, le 31 décembre 1965, publié au 2^{ème} bureau des hypothèques de CORBEIL-ESSONNES, le 22 mars 1968, volume 14500, numéro 6.

En ce qui concerne la parcelle cadastrée section AR 98

Du chef de la commune de GRIGNY :

Il est ici précisé :

- que la parcelle cadastrée section AR numéro 98 provient de la division de la parcelle anciennement cadastrée section AR numéro 68 pour une superficie de 3 ares 95 centiares, et dont le surplus est cadastré section AR numéro 99 lieudit pour une superficie de 3 ares 27 centiares.

- que la parcelle cadastrée section AR numéro 68 provient de la division de la parcelle anciennement cadastrée section AR numéro 11 ainsi qu'il résulte d'un acte du Préfet de l'Essonne en date des 30 décembre 1999 et 13 février 2000, publié au 2^{ème} bureau des hypothèques de CORBEIL-ESSONNES, le 28 janvier 2000, volume 2000P, numéro 604.

- que la parcelle anciennement cadastrée section AR numéro 11 était plus antérieurement cadastrée section C numéro 917 ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal du cadastre en date du 26 janvier 1993, publié au 2^{ème} bureau des hypothèques de CORBEIL-ESSONNES, le 26 janvier 1993, volume 1993P, numéro 411.

Cette parcelle appartenait à la Commune de GRIGNY, par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite, avec d'autres parcelles, de :

L'OFFICE PUBLIC D'HABITATIONS A LOYER MODERE
INTERDEPARTEMENTAL DE LA REGION PARISIENNE par abréviation
O.P.H.L.M.I.R.P.

Suivant acte administratif en date des 26 juin et 9 juillet 1985.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Le prix de vente a été réglé dans le délai prescrit au contrat.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au 2^{ème} bureau des hypothèques de CORBEIL-ESSONNES, le 10 juillet 1985, volume 6329, numéro 13.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été représenté au Notaire

M
A

soussigné.

L'origine de propriété antérieure de la parcelle cadastrée section C n° 917, résulte des énonciations ci-dessus concernant la parcelle mère cadastrée section C numéro 825.

CAHIER DES CHARGES

Les acquisitions par la SCI CONDORCET des parcelles constituant l'assiette foncière de l'ensemble immobilier ont eu lieu sous les charges et conditions générales en pareille matière, mais également sous les charges et conditions stipulées au cahier des charges, au règlement de chantier ainsi qu'au cahier des prescriptions architecturales et paysagères de la zone.

Il est précisé qu'aux termes d'un courrier de l'AFTRP en date à PARIS du 9 novembre 2010, dont la copie a fait l'objet de l'acte de dépôt reçu par le notaire soussigné, ce jour, l'AFTRP reconnaît avoir pris connaissance de projet de vente en état futur d'achèvement par la SCI CONDORCET et autorise, nonobstant les conditions prévues à l'article 6 du cahier des charges de cession et de son avenant en date du 3 novembre 2008, annexé à l'acte de vente en date du 31 août 2009 (pour les parcelles AR 65 et AR 73) et de celui annexé à l'acte en date du 21 avril 2010 (pour les parcelles AR 97 et AR 98), la SCI CONDORCET a procéder à des ventes en état futur d'achèvement des lots en cours d'édification sur les dites parcelles, à des charges et conditions qu'elle jugera convenables.

Sont demeurés ci-joints et annexés :

- Une copie de pièces annexées à l'acte d'acquisition de la SCI CONDORCET en date du 31 août 2009, savoir le cahier des charges de cession en date du 4 décembre 2003, de son avenant en date du 3 novembre 2008 ainsi que du cahier des prescriptions architecturales.

- Une copie de pièces annexées à l'acte d'acquisition de la SCI CONDORCET en date du 21 avril 2010, savoir le cahier des charges de cession ainsi que du cahier des prescriptions architecturales.

Conformément aux stipulations du cahier des charges, une copie de ces pièces devront être obligatoirement annexés par la SCI CONDORCET à tous les actes translatifs de propriété, tous actes constitutifs de droits réels, et leurs dispositions seront opposables à tous propriétaires et titulaires successifs de droits réels ou de jouissance sur les biens cédés à la SCI CONDORCET.

Chaque copropriétaire ou occupant des biens dépendant de l'ensemble immobilier sera de plein droit tenu, de se conformer aux charges et conditions stipulées dans ledit cahier des charges.

SERVITUDES

Le requérant déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur l'ensemble immobilier et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune autres que celles pouvant résulter :

- de la loi ;
- de l'usage ou de la situation naturelle des lieux ;
- des prescriptions administratives relatives notamment à l'urbanisme et à l'alignement ;
- des documents règlementaires et organiques de la ZAC du Centre Ville.
- du cahier des charges de cession de terrain.
- du présent acte.

DEPOT DE PIECES

Aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné, ce jour, les documents

suiuants ont été déposés au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes :

1°) la copie certifiée conforme par le gérant des statuts à jour (du 24 décembre 2008) de la société SCI CONDORCET.

2°) l'extrait Kbis, l'état relatif aux inscriptions des privilèges et publications et certificat de non faillite de la société SCI CONDORCET, en date du 7 novembre 2010.

3°) une copie de la demande, de l'arrêté de permis de construire et des plans annexés, délivré le 11 septembre 2009, par Monsieur le Maire de GRIGNY, sous les références PC 91 286 09 C1002, pour la construction d'un bâtiment à usage d'entrepôts (d'une SHON de 2.008 m²) et de bureaux (d'une SHON de 1.314 m²).

4°) une copie de la demande, de l'arrêté de permis de construire modificatif et des plans annexés, délivré le 3 mars 2010, par Monsieur le Maire de GRIGNY, sous les références PC 91 286 09 C1002M1, pour la construction d'un bâtiment à usage d'entrepôts (d'une SHON de 2.740 m²) et de bureaux (d'une SHON de 1.829 m²).

5°) une copie du constat d'affichage, pour le permis PC 91 286 09 C1002, établi par Maître James LESUEUR, huissier de justice à EVRY (91000) 11, boulevard de l'Europe, en date du 8 octobre 2009 attestant l'affichage dudit permis sur le terrain et en Mairie.

6°) une copie du constat d'affichage, pour le permis de construire modificatif PC 91 286 09 C1002M1, établi par Maître James LESUEUR, huissier de justice à EVRY (91000) 11, boulevard de l'Europe, en date du 5 mars 2010 attestant l'affichage dudit permis sur le terrain et en Mairie.

7°) une copie du constat d'affichage, pour le permis de construire modificatif PC 91 286 09 C1002M1, établi par Maître James LESUEUR, huissier de justice à EVRY (91000) 11, boulevard de l'Europe, en date du 27 mai 2010 attestant l'affichage dudit permis sur le terrain.

8°) l'original d'un certificat de non recours délivré par la Mairie de GRIGNY, le 9 novembre 2010, attestant que le permis de construire n° PC 91 286 09 C1002 et que le permis de construire modificatif n° PC 91 286 09 C1002M1 n'ont fait l'objet d'aucun recours des tiers, et n'a pas fait l'objet d'aucun contrôle de légalité négatif de la part des services de l'Etat.

9°) la copie de la déclaration réglementaire d'ouverture de chantier en date du 4 mars 2010.

10°) une attestation d'assurance globale chantier délivrée par la société AVIVA ASSURANCES, dont le siège est à BOIS-COLOMBES (92271) 13, rue du Moulin Bailly, en date du 10 juin 2010, aux termes de laquelle il résulte que la SCI CONDORCET bénéficie d'un contrat d'assurance construction numéro 75 598 275, comportant un volet TOUS RISQUES CHANTIER, un volet RESPONSABILITE CIVILE MAITRE D'OUVRAGE un volet DECENNAL comprenant une garantie DOMMAGES OUVRAGE et CONSTRUCTEUR NON REALISATEUR.

11°) une copie des conditions particulières du contrat d'assurances global chantier n° 75 598 275.

12°) une copie des conditions générales du contrat d'assurances global chantier n° 17781-0906

13°) une copie de la quittance de prime afférente audit contrat, en date du 4 novembre 2010.

14°) l'original d'une attestation délivrée par Monsieur Claude VAZQUEZ, Maire de GRIGNY, en date du 23 août 2010, de laquelle il résulte que la rue des Bâisseurs et l'avenue Emile Aillaud se trouvent à l'intérieur du périmètre de la Zone Franche Urbaine.

15°) l'original d'un certificat d'urbanisme informatif numéro CU 9128610C4695 délivré par le Maire de GRIGNY, le 15 juillet 2010.

16°) l'original d'un courrier délivré par l'inspection générale des carrières du département des Yvelines, de l'Essonne et du Val d'Oise, en date du 21 juin 2010, duquel il résulte que la Commune de Grigny n'est pas connue comme étant affectée par des travaux souterrains abandonnés.

17°) un extrait du plan cadastral sur lequel figurent les parcelles d'assiette de l'opération de construction.

18°) une copie des pièces suivantes, annexées à l'acte d'acquisition par la SCI CONDORCET des parcelles cadastrées section AR 65 et AR 73, reçu par Maître Catherine LECOLLINET, notaire à PARIS, le 31 août 2009 :

a) cahier des charges en date du 4 décembre 2003, conclu entre l'AGENCE FONCIERE ET TECHNIQUE DE LA REGION PARISIENNE et la société BETA LINES (aux droits de laquelle vient le SCI CONDORCET) et visé par Monsieur le Maire de GRIGNY.

b) avenant audit cahier des charges en date du 3 novembre 2008, conclu entre l'AGENCE FONCIERE ET TECHNIQUE DE LA REGION PARISIENNE et la SCI CONDORCET et visé par Monsieur le Maire de GRIGNY.

c) règlement de chantier en date du 4 décembre 2003.

d) cahier des prescriptions architecturales et paysagères.

19°) une copie des pièces suivantes, annexées à l'acte d'acquisition par la SCI CONDORCET des parcelles cadastrées section AR 97 et AR 98, reçu par Maître Thibaut COFFIN, notaire à MONTLHERY, le 21 avril 2010 :

a) cahier des charges de cession

b) cahier des prescriptions architecturales et paysagères.

20°) une copie d'un courrier de l'AFTRP en date à PARIS du 9 novembre 2010, aux termes duquel l'AFTRP reconnaît avoir pris connaissance de projet de vente en état futur d'achèvement par la SCI CONDOCRET et autorise, nonobstant les conditions prévues à l'article 6 du cahier des charges de cession et de son avenant en date du 3 novembre 2008, annexé à l'acte de vente en date du 31 août 2009 (pour les parcelles AR 65 et AR 73) et de celui annexé à l'acte en date du 21 avril 2010 (pour les parcelles AR 97 et AR 98), la SCI CONDORCET à procéder à des ventes en état futur d'achèvement des lots en cours d'édification sur les dites parcelles, à des charges et conditions qu'elle jugera convenables.

21°) une copie de l'étude de sols réalisée par le Cabinet PERICHIMIE ENVIRONNEMENT (Bureau d'études - Ingénierie - Dépollution) 40, rue Maurice Berteaux 78130 LES MUREAUX), en date du 20 janvier 2010, à laquelle sont annexés les compte rendus d'interrogation des données BASIAS (Inventaire d'anciens sites industriels et activités de services par le BRGM) et BASOL (Banque de données des sites et sols polluées par le Ministère de l'Environnement).

22°) une copie de l'arrêté préfectoral n° 0049 en date du 3 février 2006 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs sur la commune de GRIGNY.

23°) une copie du rapport d'études réalisé par la société FONDASOL, en date du 11 février 2010.

CHAPITRE II - DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'ENSEMBLE IMMOBILIER est divisé en bâtiments, chaque bâtiment étant lui-même divisé en lots selon la désignation de l'état descriptif de division ci-après, celui-ci comprend pour chaque lot, l'indication des parties privatives affectées à l'usage exclusif et particulier de son propriétaire, et les quotes-parts indivises des parties communes de l'ENSEMBLE IMMOBILIER.

L'ensemble immobilier ci-dessus désigné est divisé en 86 lots, savoir :

Pour le bâtiment A : vingt quatre locaux identifiés sous les lots 1 à 25 inclus, dont un également en partie situé dans le bâtiment B.

Pour le bâtiment B : deux locaux identifiés sous les lots 101 et 102, dont un également en partie situé dans le bâtiment A.

Pour le sol : cinquante neuf emplacements de stationnement extérieur pour véhicules identifiés sous les lots 201 à 259 inclus.

La désignation ci-après de ces lots comporte, pour chacun d'eux, l'indication des parties faisant l'objet d'une propriété exclusive (parties privatives) ainsi que la quote-part y attachée tant dans la propriété indivise des parties communes générales

M
G

de l'ensemble immobilier qu'éventuellement dans la propriété des parties communes spéciales dont dépend le lot considéré.

DESIGNATION DES LOTS

- Bâtiment A -

Lot numéro un (1) :

Dans le bâtiment A, contigu au passage traversant, au rez-de-chaussée avec escalier privatif intérieur desservant une mezzanine, un local à usage d'entrepôt et de bureaux.

Avec les quatre cent quatre-vingt dix sept /dix millièmes (497 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinq cent soixante treize /dix millièmes (573 /10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment A.

Lot numéro deux (2) :

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, avec escalier privatif intérieur desservant une mezzanine, un local à usage d'entrepôt et de bureaux.

Avec les quatre cent soixante seize /dix millièmes (476 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinq cent quarante neuf /dix millièmes (549 /10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment A.

Lot numéro trois (3) :

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, avec escalier privatif intérieur desservant une mezzanine, un local à usage d'entrepôt et de bureaux.

Avec les cinq cent dix neuf /dix millièmes (519 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinq cent quatre-vingt dix neuf /dix millièmes (599 /10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment A.

Lot numéro quatre (4) :

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, avec escalier privatif intérieur desservant une mezzanine, un local à usage d'entrepôt et de bureaux.

Avec les cinq cent trente /dix millièmes (530 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les six cent onze /dix millièmes (611 /10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment A.

Lot numéro cinq (5) :

Dans le bâtiment A, depuis l'entrée principale, dans le hall au rez-de-chaussée, deuxième porte à gauche, un local à usage de bureaux.

Avec les deux cent vingt huit /dix millièmes (228 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent soixante trois /dix millièmes (263 /10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment A.

Lot numéro six (6) :



Dans le bâtiment A, depuis l'entrée principale, dans le hall au rez-de-chaussée à droite, un local à usage de bureaux.

Avec les quatre-vingt /dix millièmes (80 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre-vingt douze /dix millièmes (92 /10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment A.

Lot numéro sept (7) :

Dans le bâtiment A, depuis l'extérieur, avant le hall d'entrée, au rez-de-chaussée à droite, un local à usage de restaurant.

Avec les quatre cent quatre-vingt six /dix millièmes (486 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinq cent soixante /dix millièmes (560 /10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment A.

Lot numéro huit (8) :

Dans la partie Sud du bâtiment A, au rez-de-chaussée, un local à usage d'entrepôt et de bureaux.

Avec les trois cent quarante deux /dix millièmes (342 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent quatre-vingt quatorze /dix millièmes (394 /10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment A.

Lot numéro neuf (9) :

Dans la partie Sud du bâtiment A, au rez-de-chaussée, contigu à l'escalier secondaire II, un local à usage d'entrepôt et de bureaux.

Avec les deux cent cinquante six /dix millièmes (256 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent quatre-vingt quinze /dix millièmes (295 /10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment A.

Lot numéro dix (10) :

Dans le bâtiment A, au premier étage, depuis l'escalier principal I, porte droite, un local à usage de bureaux.

Avec les trois cent soixante dix neuf /dix millièmes (379 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre cent trente sept /dix millièmes (437 /10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment A.

Lot numéro onze (11) :

Dans le bâtiment A, au premier étage, depuis l'escalier principal I, à gauche, dans le couloir, première porte droite, un local à usage de bureaux.

Avec les trois cent vingt deux /dix millièmes (322 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent soixante et onze /dix millièmes (371 /10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment A.



Lot numéro douze (12) :

Dans la partie Sud-Est du bâtiment A, depuis l'escalier principal I, à gauche, dans le couloir, première porte gauche, un local à usage de bureaux.

Avec les cent soixante dix huit /dix millièmes (178 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent cinq /dix millièmes (205 /10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment A.

Lot numéro treize (13) :

Dans la partie Sud-Est du bâtiment A, au premier étage, depuis l'escalier principal I, à gauche, dans le couloir, deuxième porte droite, un local à usage de bureaux.

Avec les cinq cents /dix millièmes (500 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinq cent soixante seize /dix millièmes (576 /10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment A.

Lot numéro quatorze (14) :

Dans la partie Sud-Est du bâtiment A, au premier étage, depuis l'escalier principal I, à gauche, dans le couloir, deuxième porte gauche, un local à usage de bureaux.

Avec les cent quatorze /dix millièmes (114 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent trente et un /dix millièmes (131 /10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment A.

Lot numéro quinze (15) :

Dans le bâtiment A, au deuxième étage, depuis l'escalier secondaire II, porte gauche, un local à usage de bureaux avec balcon sur rue.

Avec les cinq cent trente quatre /dix millièmes (534 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les six cent quinze /dix millièmes (615 /10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment A.

Lot numéro seize (16) :

Dans le bâtiment A, au deuxième étage, depuis l'escalier secondaire II, porte droite, un local à usage de bureaux avec balcon sur rue.

Observation faite que ce lot :

- profitera, afin de lui permettre l'accès à l'escalier principal I, d'une servitude de passage piéton grevant les lots 17, 18 et 19,

- sera grevé d'une servitude de passage piéton au profit des lots 17, 18 et 19, afin de leur permettre l'accès à l'escalier secondaire II.

Ces servitudes s'exerceront sur une emprise de 1,40 mètre de large, conformément aux indications portées sur le plan annexé.

Avec les trois cent seize /dix millièmes (316 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent soixante quatre /dix millièmes (364 /10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment A.

Lot numéro dix sept (17) :

Dans le bâtiment A, au deuxième étage, à droite depuis l'escalier secondaire II, un local à usage de bureaux avec balcon sur rue.

Observation faite que ce lot :

- profitera, afin de lui permettre l'accès à l'escalier secondaire II, d'une servitude de passage piéton grevant le lot 16,
- profitera, afin de lui permettre l'accès à l'escalier principal I, d'une servitude de passage piéton, grevant les lots 18 et 19.
- sera grevé d'une servitude de passage piéton au profit du lot 16 (afin de lui permettre l'accès à l'escalier principal I) et lots 18 et 19 (afin de leur permettre l'accès à l'escalier secondaire II).

Ces servitudes de passage s'exerceront sur une emprise de 1,40 mètre de large, conformément aux indications portées sur le plan annexé.

Avec les trois cent trente deux /dix millièmes (332 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent quatre-vingt trois /dix millièmes (383 /10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment A.

Lot numéro dix huit (18) :

Dans le bâtiment A, au deuxième étage, depuis l'escalier principal I, à droite, un local à usage de bureaux avec balcon sur rue.

Observation faite que ce lot :

- profitera, afin de lui permettre l'accès à l'escalier principal I, d'une servitude de passage piéton, grevant le lot 19,
- profitera, afin de lui permettre l'accès à l'escalier secondaire II, d'une servitude de passage piéton, grevant les lots 16 et 17,
- sera grevé d'une servitude de passage au profit des lots 16 et 17 (afin de leur permettre l'accès à l'escalier principal I) et 19 (afin de lui permettre l'accès à l'escalier secondaire II).

Ces servitudes s'exerceront sur une emprise de 1,40 mètre de large conformément aux indications portées sur le plan.

Avec les trois cent trente deux /dix millièmes (332 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent quatre-vingt trois /dix millièmes (383 /10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment A.

Lot numéro dix neuf (19) :

Dans le bâtiment A, au deuxième étage, depuis l'escalier principal I, à droite, un local à usage de bureaux avec balcon sur rue.

Observation faite que ce lot :

- profitera, afin de lui permettre l'accès à l'escalier secondaire II, d'une servitude de passage piéton, grevant les lots 16, 17 et 18,
- sera grevé d'une servitude de passage au profit des lots 16 à 18, afin de leur permettre l'accès à l'escalier principal I.

Ces servitudes s'exerceront sur une emprise de 1,40 mètre de large, conformément aux indications portées sur le plan annexé.

Avec les trois cent quarante et un /dix millièmes (341 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent quatre-vingt treize /dix millièmes (393 /10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment A.

Lot numéro vingt (20) :

Dans le bâtiment A, au deuxième étage, depuis l'escalier principal I, à droite, un local à usage de bureaux avec balcon sur rue et terrasse.

Avec les trois cent trente trois /dix millièmes (333 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent quatre-vingt quatre /dix millièmes (384 /10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment A.

Lot numéro vingt et un (21) :

Dans le bâtiment A, au deuxième étage, depuis l'escalier principal I, à gauche, un local à usage de bureaux avec terrasse.

Observation faite que ce lot :

- profitera, afin de lui permettre l'accès à l'escalier secondaire III, d'une servitude de passage piéton grevant les lots 22 et 23,

- sera grevé d'une servitude de passage piéton au profit des lots 22 et 23, afin de leur permettre l'accès à l'escalier principal I.

Ces servitudes s'exerceront sur une emprise de 1,40 mètre de large, conformément aux indications portées au plan annexé.

Avec les cent quarante et un /dix millièmes (141 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent soixante deux /dix millièmes (162 /10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment A.

Lot numéro vingt deux (22) :

Dans la partie Sud-Est du bâtiment A, au deuxième étage, depuis l'escalier principal I, à gauche, un local à usage de bureaux avec balcon sur rue.

Observation faite que ce lot :

- profitera, afin de lui permettre l'accès à l'escalier principal I, d'une servitude de passage piéton grevant le lot 21,

- profitera, afin de lui permettre l'accès à l'escalier secondaire III, d'une servitude de passage piéton, grevant le lot 23,

- sera grevé d'une servitude de passage piéton au profit du lot 21, afin de lui permettre l'accès à l'escalier secondaire III,

- sera grevé d'une servitude de passage piéton au profit du lot 23, afin de lui permettre l'accès à l'escalier principal I.

Ces servitudes s'exerceront sur une emprise de 1,40 mètre de large conformément aux indications portées au plan.

Avec les quatre cent trente deux /dix millièmes (432 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre cent quatre-vingt dix huit /dix millièmes (498 /10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment A.

Lot numéro vingt trois (23) :

Dans le bâtiment A, au deuxième étage contigu à l'escalier secondaire III, un local à usage de bureaux avec balcon sur rue.

Observation faite que ce lot :

- profitera, afin de lui permettre l'accès à l'escalier principal I, d'une servitude de passage piéton grevant les lots 21 et 22,

M h

- sera grevé d'une servitude de passage piéton au profit des lots 21 et 22, afin de leur permettre l'accès à l'escalier secondaire III.

Ces servitudes s'exerceront sur une emprise de 1,40 mètre de large conformément aux indications portées au plan annexé.

Avec les quatre cent soixante trois /dix millièmes (463 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinq cent trente trois /dix millièmes (533 /10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment A.

Lot numéro vingt quatre (24) :

Dans la partie Nord du bâtiment A, au rez-de-chaussée, contigu au passage traversant, une partie de local à usage d'entrepôt et de bureaux avec escalier privatif intérieur desservant une mezzanine.

Observation faite que ce lot sera rattaché au lot 102 situé dans le bâtiment B avec lequel il sera indissociable.

Avec les quatre cent quarante et un /dix millièmes (441 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinq cent huit /dix millièmes (508 /10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment A.

Lot numéro vingt cinq (25) :

Dans le bâtiment A, depuis l'entrée principale, dans le hall au rez-de-chaussée, première porte à gauche, un local à usage de bureaux.

Avec les cent cinq /dix millièmes (105 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent vingt et un /dix millièmes (121 /10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment A.

- Bâtiment B -

Lot numéro cent un (101) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, avec escaliers privatifs intérieurs desservant deux mezzanines situées au 1er étage, un local à usage d'entrepôt et de bureaux.

Avec les huit cent vingt neuf /dix millièmes (829 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les huit mille soixante sept /dix millièmes (8067 /10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment A.

Lot numéro cent deux (102) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, une partie d'un local à usage d'entrepôt portant le numéro 102.

Observation faite que ce lot sera rattaché au lot 24 situé dans le bâtiment A, avec lequel il sera indissociable.

Avec les cent quatre-vingt dix neuf /dix millièmes (199 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les mille neuf cent trente trois /dix millièmes (1933 /10000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment A.

- Emplacement de stationnement extérieurs -

Lot numéro deux cent un (201) :

Un emplacement de stationnement extérieur pour véhicule

Avec les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux cent deux (202) :

Un emplacement de stationnement extérieur pour véhicule

Avec les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux cent trois (203) :

Un emplacement de stationnement extérieur pour véhicule

Avec les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux cent quatre (204) :

Un emplacement de stationnement extérieur pour véhicule

Avec les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux cent cinq (205) :

Un emplacement de stationnement extérieur pour véhicule

Avec les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux cent six (206) :

Un emplacement de stationnement extérieur pour véhicule

Avec les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux cent sept (207) :

Un emplacement de stationnement extérieur pour véhicule

Avec les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux cent huit (208) :

Un emplacement de stationnement extérieur pour véhicule

Avec les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux cent neuf (209) :

Un emplacement de stationnement extérieur pour véhicule

Avec les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux cent dix (210) :

Un emplacement de stationnement extérieur pour véhicule

Avec les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux cent onze (211) :

Un emplacement de stationnement extérieur pour véhicule

Avec les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux cent douze (212) :

Un emplacement de stationnement extérieur pour véhicule

Avec les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux cent treize (213) :

Un emplacement de stationnement extérieur pour véhicule

Avec les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux cent quatorze (214) :

Un emplacement de stationnement extérieur pour véhicule

Avec les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux cent quinze (215) :

Un emplacement de stationnement extérieur pour véhicule

Avec les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

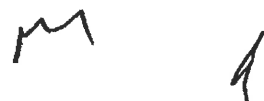
Lot numéro deux cent seize (216) :

Un emplacement de stationnement extérieur pour véhicule

Avec les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux cent dix sept (217) :

Un emplacement de stationnement extérieur pour véhicule



Avec les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux cent dix huit (218) :

Un emplacement de stationnement extérieur pour véhicule

Avec les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux cent dix neuf (219) :

Un emplacement de stationnement extérieur pour véhicule

Avec les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux cent vingt (220) :

Un emplacement de stationnement extérieur pour véhicule

Avec les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux cent vingt et un (221) :

Un emplacement de stationnement extérieur pour véhicule

Avec les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux cent vingt deux (222) :

Un emplacement de stationnement extérieur pour véhicule

Avec les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux cent vingt trois (223) :

Un emplacement de stationnement extérieur pour véhicule

Avec les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux cent vingt quatre (224) :

Un emplacement de stationnement extérieur pour véhicule

Avec les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux cent vingt cinq (225) :

Un emplacement de stationnement extérieur pour véhicule

Avec les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.



Lot numéro deux cent vingt six (226) :

Un emplacement de stationnement extérieur pour véhicule

Avec les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux cent vingt sept (227) :

Un emplacement de stationnement extérieur pour véhicule

Avec les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux cent vingt huit (228) :

Un emplacement de stationnement extérieur pour véhicule

Avec les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux cent vingt neuf (229) :

Un emplacement de stationnement extérieur pour véhicule

Avec les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux cent trente (230) :

Un emplacement de stationnement extérieur pour véhicule

Avec les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux cent trente et un (231) :

Un emplacement de stationnement extérieur pour véhicule

Avec les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux cent trente deux (232) :

Un emplacement de stationnement extérieur pour véhicule

Avec les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux cent trente trois (233) :

Un emplacement de stationnement extérieur pour véhicule

Avec les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux cent trente quatre (234) :

Un emplacement de stationnement extérieur pour véhicule

Avec les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux cent trente cinq (235) :

Un emplacement de stationnement extérieur pour véhicule

Avec les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux cent trente six (236) :

Un emplacement de stationnement extérieur pour véhicule

Avec les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux cent trente sept (237) :

Un emplacement de stationnement extérieur pour véhicule

Avec les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux cent trente huit (238) :

Un emplacement de stationnement extérieur pour véhicule

Avec les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux cent trente neuf (239) :

Un emplacement de stationnement extérieur pour véhicule

Avec les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux cent quarante (240) :

Un emplacement de stationnement extérieur pour véhicule

Avec les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux cent quarante et un (241) :

Un emplacement de stationnement extérieur pour véhicule

Avec les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux cent quarante deux (242) :

Un emplacement de stationnement extérieur pour véhicule

Avec les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux cent quarante trois (243) :

Un emplacement de stationnement extérieur pour véhicule

Avec les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux cent quarante quatre (244) :

Un emplacement de stationnement extérieur pour véhicule

Avec les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux cent quarante cinq (245) :

Un emplacement de stationnement extérieur pour véhicule

Avec les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux cent quarante six (246) :

Un emplacement de stationnement extérieur pour véhicule

Avec les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux cent quarante sept (247) :

Un emplacement de stationnement extérieur pour véhicule

Avec les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux cent quarante huit (248) :

Un emplacement de stationnement extérieur pour véhicule

Avec les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux cent quarante neuf (249) :

Un emplacement de stationnement extérieur pour véhicule

Avec les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux cent cinquante (250) :

Un emplacement de stationnement extérieur pour véhicule

Avec les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux cent cinquante et un (251) :

Un emplacement de stationnement extérieur pour véhicule

Avec les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux cent cinquante deux (252) :

Un emplacement de stationnement extérieur pour véhicule

Avec les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux cent cinquante trois (253) :

Un emplacement de stationnement extérieur pour véhicule

Avec les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux cent cinquante quatre (254) :

Un emplacement de stationnement extérieur pour véhicule

Avec les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux cent cinquante cinq (255) :

Un emplacement de stationnement extérieur pour véhicule

Avec les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux cent cinquante six (256) :

Un emplacement de stationnement extérieur pour véhicule

Avec les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux cent cinquante sept (257) :

Un emplacement de stationnement extérieur pour véhicule

Avec les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux cent cinquante huit (258) :

Un emplacement de stationnement extérieur pour véhicule

Avec les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux cent cinquante neuf (259) :

Un emplacement de stationnement extérieur pour véhicule

Avec les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) de la propriété du sol et des



parties communes générales.

PLANS

La division et la description de l'ensemble immobilier ci-dessus désigné, résulte aussi d'une série de plans du rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{ème} étages (PHASE EXE), dressés le 6 octobre 2010, par l'Atelier d'Architecture J. HOTTE, 29 boulevard Edgar Quinet à PARIS (75014), à partir de ces documents et des surfaces en résultant, le présent état descriptif a été établi par le Cabinet POULAUD & JATHIERES, Géomètre Expert D.P.L.G. à VINCENNES (Val de Marne).

Il est ici fait observer que les numéros des lots contenus dans la désignation qui précède, se réfèrent exclusivement aux indications portées sur les plans annexés, à l'exclusion de tous autres, et notamment de tout numérotage pouvant être apposé sur les portes de ces locaux.

RESUME DE L'ETAT DESCRIPTIF

L'état descriptif qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après conformément à l'article 71 du décret n° 55-1350 du 14 Octobre 1955, modifié par le décret n° 59-89 du 7 Janvier 1959, pris pour l'application du décret n° 55-22 du 4 Janvier 1955, portant réforme de la publicité foncière.

TABLEAU RECAPITULATIF

N° de lots	Bât.	Escalier	Niveau	Nature du lot	Quote-part de copropriété en 10.000ème
1	A	sans privatif	RDC 1 ^{er} étage	local d'activités n° 1 avec mezzanine	497
2	A	sans	RDC	local d'activités n° 2 avec mezzanine	476
3	A	sans	RDC	local d'activités n° 3 avec mezzanine	519
4	A	sans	RDC	local d'activités n° 4 avec mezzanine	530
5	A	sans	RDC	local d'activités n° 5	228
6	A	sans	RDC	local d'activités n° 6	80
7	A	sans	RDC	local d'activités n° 7	486
8	A	sans	RDC	local d'activités n° 8	342
9	A	sans	RDC	local d'activités n° 9	256
10	A	principal I	1 ^{er} étage	local d'activités n° 10	379
11	A	principal I & secondaire III	1 ^{er} étage	local d'activités n° 11	322
12	A	principal I & secondaire III	1 ^{er} étage	local d'activités n° 12	178
13	A	principal I & secondaire III	1 ^{er} étage	local d'activités n° 13	500
14	A	principal I & secondaire III	1 ^{er} étage	local d'activités n° 14	114
15	A	principal I & secondaire II	2 ^{ème} étage	local d'activités n° 15 avec balcon sur rue	534
16	A	principal I & secondaire II	2 ^{ème} étage	local d'activités n° 16 avec balcon sur rue	316
17	A	principal I & secondaire II	2 ^{ème} étage	local d'activités n° 17 avec balcon sur rue	332
18	A	principal I & secondaire II	2 ^{ème} étage	local d'activités n° 18 avec balcon sur rue	332
19	A	principal I & secondaire II	2 ^{ème} étage	local d'activités n° 19 avec balcon sur rue	341

20	A	principal I & secondaire II	2 ^{ème} étage	local d'activités n° 20 avec balcon sur rue et terrasse	333
21	A	principal I & secondaire III	2 ^{ème} étage	local d'activités n° 21 avec terrasse	141
22	A	principal I & secondaire III	2 ^{ème} étage	local d'activités n° 22 avec balcon sur rue	432
23	A	principal I & secondaire III	2 ^{ème} étage	local d'activités n° 23 avec balcon sur rue	463
24	A	sans privatif	RDC 1 ^{er} étage	partie d'un local d'activités n° 24 avec mezzanine	441
25	A	sans	RDC	local d'activités	105
101	B	sans privatifs	RDC 1 ^{er} étage	local d'activités n° 101 avec mezzanines	829
102	B	sans	RDC	partie d'un local d'activités n° 102	199
201	/	/	RDC	emplacement de stationnement extérieur	5
202	/	/	RDC	emplacement de stationnement extérieur	5
203	/	/	RDC	emplacement de stationnement extérieur	5
204	/	/	RDC	emplacement de stationnement extérieur	5
205	/	/	RDC	emplacement de stationnement extérieur	5
206	/	/	RDC	emplacement de stationnement extérieur	5
207	/	/	RDC	emplacement de stationnement extérieur	5
208	/	/	RDC	emplacement de stationnement extérieur	5
209	/	/	RDC	emplacement de stationnement extérieur	5
210	/	/	RDC	emplacement de stationnement extérieur	5
211	/	/	RDC	emplacement de stationnement extérieur	5
212	/	/	RDC	emplacement de stationnement extérieur	5
213	/	/	RDC	emplacement de stationnement extérieur	5
214	/	/	RDC	emplacement de stationnement extérieur	5
215	/	/	RDC	emplacement de stationnement extérieur	5
216	/	/	RDC	emplacement de stationnement extérieur	5
217	/	/	RDC	emplacement de stationnement extérieur	5
218	/	/	RDC	emplacement de stationnement extérieur	5
219	/	/	RDC	emplacement de stationnement extérieur	5
220	/	/	RDC	emplacement de stationnement extérieur	5
221	/	/	RDC	emplacement de	5

				stationnement extérieur	
222	/	/	RDC	emplacement de stationnement extérieur	5
223	/	/	RDC	emplacement de stationnement extérieur	5
224	/	/	RDC	emplacement de stationnement extérieur	5
225	/	/	RDC	emplacement de stationnement extérieur	5
226	/	/	RDC	emplacement de stationnement extérieur	5
227	/	/	RDC	emplacement de stationnement extérieur	5
228	/	/	RDC	emplacement de stationnement extérieur	5
229	/	/	RDC	emplacement de stationnement extérieur	5
230	/	/	RDC	emplacement de stationnement extérieur	5
231	/	/	RDC	emplacement de stationnement extérieur	5
232	/	/	RDC	emplacement de stationnement extérieur	5
233	/	/	RDC	emplacement de stationnement extérieur	5
234	/	/	RDC	emplacement de stationnement extérieur	5
235	/	/	RDC	emplacement de stationnement extérieur	5
236	/	/	RDC	emplacement de stationnement extérieur	5
237	/	/	RDC	emplacement de stationnement extérieur	5
238	/	/	RDC	emplacement de stationnement extérieur	5
239	/	/	RDC	emplacement de stationnement extérieur	5
240	/	/	RDC	emplacement de stationnement extérieur	5
241	/	/	RDC	emplacement de stationnement extérieur	5
242	/	/	RDC	emplacement de stationnement extérieur	5
243	/	/	RDC	emplacement de stationnement extérieur	5
244	/	/	RDC	emplacement de stationnement extérieur	5
245	/	/	RDC	emplacement de stationnement extérieur	5
246	/	/	RDC	emplacement de stationnement extérieur	5
247	/	/	RDC	emplacement de stationnement extérieur	5
248	/	/	RDC	emplacement de stationnement extérieur	5
249	/	/	RDC	emplacement de stationnement extérieur	5
250	/	/	RDC	emplacement de	5

M

4

				stationnement extérieur	
251	/	/	RDC	emplacement de stationnement extérieur	5
252	/	/	RDC	emplacement de stationnement extérieur	5
253	/	/	RDC	emplacement de stationnement extérieur	5
254	/	/	RDC	emplacement de stationnement extérieur	5
255	/	/	RDC	emplacement de stationnement extérieur	5
256	/	/	RDC	emplacement de stationnement extérieur	5
257	/	/	RDC	emplacement de stationnement extérieur	5
258	/	/	RDC	emplacement de stationnement extérieur	5
259	/	/	RDC	emplacement de stationnement extérieur	5
TOTAL					10.000/10.000

CHAPITRE III - DISTINCTION ENTRE "PARTIES COMMUNES" ET "PARTIES PRIVATIVES" -

SECTION I - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

Constituent des parties communes, les parties de chacun des bâtiments de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux de chacun desdits bâtiments ; elles sont réparties différemment entre les copropriétaires, selon qu'elles font l'objet d'un usage commun à l'ensemble des copropriétaires de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** ou qu'elles sont affectées à l'usage de certains d'entre eux d'après la situation des bâtiments ou des lots en cause ou l'utilité de divers éléments d'équipement et services collectifs.

Elles comprennent donc des "parties communes générales" dont la propriété indivise est répartie entre tous les lots des bâtiments de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**, et des "parties communes spéciales" dont la propriété indivise est répartie entre certains lots seulement ou certains bâtiments.

I - Parties communes générales

a) Définition

Les parties communes générales affectées à l'usage, ou à l'utilité, de tous les copropriétaires comprennent, notamment :

- La totalité du sol, ainsi que tous droits formant l'assiette foncière de l'immeuble tel que défini ci-avant,
- Les abords des constructions,
- Les entrées, passages permettant la desserte de l'ensemble immobilier, y compris le passage traversant le bâtiment A, avec leurs équipements et accessoires, tels que les portails électriques,
- Les plantations des divers jardins,
- Les canalisations, conduits, prises d'air, tuyauteries et réseaux divers de toute nature depuis les canalisations ou branchements publics jusqu'à et non compris les branchements sur des canalisations ou réseaux constituant des parties privatives

M 4

ou des parties communes spéciales,

- Tous les accessoires de ces parties communes,
- Et, généralement, tous les éléments constituant l'ossature extérieure ou présentant une utilité commune à tous les copropriétaires.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Ces parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre tous les copropriétaires considérés comme partie accessoire et intégrante de la partie divisée de chacun d'eux.

b) Accessoires aux parties communes générales

Sont accessoires aux parties communes générales :

- Le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent les parties privatives différentes, ou d'en affouiller le sol,
- Le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans les emprises de terrain constituant des parties communes,
- Le droit d'affouiller de tels terrains,
- Le droit de mitoyenneté afférents aux parties communes.

II - Parties communes spéciales

Elles comprennent les parties qui ne sont pas affectées à l'usage privatif d'un copropriétaire déterminé mais qui servent à l'usage exclusif des copropriétaires des locaux situés dans un même corps de bâtiment.

a) Parties communes spéciales à chaque corps de bâtiment (A et B)

Elles comprennent notamment, pour chaque corps de bâtiment :

- Le gros-œuvre des constructions édifiées à partir du rez-de-chaussée, en ce compris la couverture desdites constructions, ainsi que les balcons et les terrasses, accessibles ou non accessibles, même si elles sont affectées à usage privatif,
- Le gros-œuvre des planchers, à l'exclusion du revêtement du sol,
- Les conduits de fumée s'il en existe (coffres et gaines), les tuyaux d'aération des WC et ceux de ventilation des locaux s'il y a lieu,
- Les ornements de façades.
- Les conduits du tout-à-l'égout, les gaines et branchement d'égout,
- Les conduites, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz, d'électricité et de distribution d'eau chaude (sauf toutefois les parties de canalisations se trouvant à l'intérieur des locaux en dépendant et affectés à l'usage exclusif de ceux-ci),
- En général, les éléments, installations, appareils de toute nature et leurs accessoires affectés à l'usage ou à l'utilité des copropriétaires du corps de bâtiment.

Et en particulier, pour le bâtiment A, l'ascenseur, l'escalier principal (I), les deux escaliers secondaires (II) et (III) et le couloir de desserte.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne pourront faire l'objet séparément des parties privatives d'une action en partage ni d'une licitation forcée.

b) Parties communes spéciales aux lots 5, 6, 10 à 23 inclus et 25

Elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

M H

- Le hall d'entrée et ses équipements situés dans le bâtiment A,
- Tous les accessoires de ces parties communes, tels que les installations d'éclairage, ornements divers, et en général, tous ceux qui sont affectés à l'usage ou à l'utilité des copropriétaires de ces lots.

SECTION II - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives sont constituées par les locaux, espaces, et éléments qui sont compris dans un local privatif d'un bâtiment et, comme tels, sont affectés à l'usage exclusif et particulier de son occupant.

Elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- Les carrelages, dalles et, en général, tout revêtement,
- Les plafonds, à l'exception des gros-œuvres qui sont "parties communes",
- Les cloisons intérieures avec leurs portes,
- Les portes palières, les fenêtres et porte-fenêtre, les volets s'il y a lieu, les appuis des fenêtres, stores, ainsi que leurs chambranles, leurs châssis, leurs accessoires et d'une façon générale, les ouvertures et vues des locaux privatifs,
- Les enduits intérieurs des gros murs et cloisons séparatives,
- Les canalisations intérieures,
- Les installations sanitaires,
- Tous les accessoires des parties privatives tels que serrurerie, robinetterie, les placards et penderies, tout ce qui concourt à l'aménagement intérieur.
- En résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, la présente désignation n'étant qu'énonciative et non limitative.

Les parties privatives comprennent, en outre, les espaces dont la jouissance exclusive est réservée à un copropriétaire déterminé, tel que les balcons et les terrasses situés dans le bâtiment A.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Il est précisé que les séparations entre les locaux privatifs sont mitoyennes entre lots voisins, lorsqu'elles ne font pas partie du gros-œuvre.

DEUXIEME PARTIE DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES
--

CHAPITRE IV - CONDITIONS D'USAGE DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES

SECTION I - GENERALITES

Chaque copropriétaire sera responsable, à l'égard du syndicat comme de tout autre copropriétaire des troubles de jouissance et infractions aux dispositions du présent règlement dont lui-même, ses préposés, ses locataires ou occupants et fournisseurs seront directement ou indirectement les auteurs, ainsi que des conséquences dommageables résultant de sa faute ou de sa négligence et de celle de ses préposés, ou par le fait d'une chose ou d'une personne dont il est légalement responsable.

Tout copropriétaire devra donc imposer le respect desdites prescriptions aux personnes ci-dessus désignées, sans que, pour autant, soit dérogée sa propre responsabilité.

Aucune tolérance ne pourra devenir un droit acquis, qu'elle qu'en puisse être la durée.

La responsabilité du syndicat ou du syndic ne pourra être engagée en cas de vol ou d'action délictueuse commise dans les parties communes ou dans les parties

m h

privatives, chaque copropriétaire ayant l'entière responsabilité de la surveillance de ses biens.

SECTION II - USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

1°/ - GENERALITES

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir et d'user en bon père de famille des parties du bâtiment et de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** dont il aura l'usage exclusif, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires, le tout conformément à leur destination.

De façon générale, il ne devra rien être fait qui puisse porter atteinte à la destination, compromettre l'harmonie et la solidité du bâtiment, nuire à la sécurité ou à la tranquillité de ses occupants ou de ceux des autres bâtiments.

Toutefois, si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu des paragraphes e), g), h) et i) de l'article 25 et de l'article 30 de la loi du 10 Juillet 1965.

Les travaux entraînant un accès aux parties privatives doivent être notifiés aux copropriétaires au moins huit jours avant le début de leur réalisation, sauf impératifs de sécurité ou de conservation des biens.

2°/ - DESTINATION - OCCUPATION

Les bâtiments de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** sont destinés à usage de entrepôt et de bureaux.

3°/ - HARMONIE ET ASPECT DES BATIMENTS

Les fenêtres, volets et fermetures extérieures, bien que constituant des parties privatives, ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture et leurs matériaux, être modifiés tant dans la couleur de la peinture que dans la nature des matériaux, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

Aucun aménagement ni aucune décoration ne pourront être apportés par un copropriétaire aux balcons, loggias, terrasses qui, extérieurement, rompraient l'harmonie de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires, et notamment les portes donnant accès aux parties privatives, les fenêtres.

4°/ - PLAQUES INDICATRICES - ENSEIGNES

Les propriétaires ou occupants exerçant des activités libérales ou commerciales à titre individuel ou sous forme sociétaire pourront apposer selon l'usage des plaques professionnelles sur les portes d'entrée de leurs locaux privatifs.

Par ailleurs, les occupants des locaux à usage commercial ou artisanal de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** pourront placer des enseignes dans la mesure des autorisations administratives préalables, du respect des règles de sécurité et de la souscription des assurances nécessaires, et du respect de l'harmonie des bâtiments, et de leur entretien constant. Ces enseignes ne pourront, en outre, ne constituer une quelconque gêne à l'endroit d'un ou plusieurs occupants tant du bâtiment concerné que des bâtiments voisins.

5°/ - MODIFICATIONS INTERIEURES - TRAVAUX

Chaque copropriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera et à ses frais, la disposition intérieure de son local, sous réserve des prescriptions du présent paragraphe, des stipulations du présent règlement relatives notamment à l'harmonie, l'aspect, la sécurité et la tranquillité et, s'il y a lieu, de l'obtention des autorisations nécessaires délivrées par les services administratifs ou éventuellement par les organismes prêteurs.

M h

Il devra, s'il y a lieu, faire exécuter ces travaux sous la surveillance et le contrôle de l'architecte de la copropriété dont les honoraires seront à sa charge. Il devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la sécurité du bâtiment ; il sera responsable de tous affaissements et dégradations et autres conséquences qui se produiraient du fait de ces travaux, tant à l'égard de la copropriété qu'à l'égard, s'il y a lieu, du constructeur du bâtiment.

Tous travaux qui entraîneraient une emprise ou une jouissance exclusive des parties communes ou affecteraient celles-ci ou l'aspect extérieur des bâtiments et de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** devront être soumis à l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant aux conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965 ou éventuellement celle de l'article 25-1, et éventuellement celle de l'article 26 dans la mesure où les travaux touchent à la structure porteuse de l'immeuble.

En outre, chaque copropriétaire aura la possibilité de relier des lots contigus en créant des ouvertures sous le contrôle de l'architecte de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**. Si la paroi située entre les deux lots contigus constitue une partie commune, l'autorisation de l'assemblée générale statuant aux conditions sus-indiquées est indispensable ; si cette paroi n'est pas une partie commune, elle sera mitoyenne et en conséquence partie privative, le propriétaire des deux lots contigus pouvant donc librement procéder à son percement.

6° - SECURITE - SALUBRITE

I. - Il ne pourra être introduits et conservés dans les locaux privatifs des matières dangereuses, insalubres et malodorantes, notamment le stockage d'hydrocarbures et de tous produit ou matière volatiles ou inflammables, dans les garages et autres dépendances, est strictement prohibé.

Dans les garages ainsi que sur les emplacements de parkings et leurs accès, il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les manoeuvres d'entrée et de sortie.

Il ne pourra être placé, ni entreposé, aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers ou celle des murs déterminée par l'architecte de la copropriété.

II. - Les robinets, appareils à effet d'eau et leurs raccordements existant dans les locaux privatifs, devront être maintenus en bon état de fonctionnement et réparés sans délai, afin d'éviter toute déperdition d'eau et autres inconvénients pour les autres lots et les parties communes.

Les conduits, de quelque nature qu'ils soient, ne pourront être utilisés que pour l'usage auquel ils ont été destinés, ils ne pourront servir à l'évacuation de produits ou d'objets, usagés ou non, susceptibles de les obstruer. Ils devront être protégés contre les conséquences du gel, sauf à être responsable des dommages pouvant être occasionnés aux lots et parties communes.

Il ne pourra être jeté dans les canalisations, et notamment dans celles conduisant aux égouts, des produits ou matières inflammables ou dangereux.

III. - Tous les travaux touchant à l'électricité dans les parties privatives devront être effectués par un électricien professionnel et être signalés au syndicat des copropriétaires.

IV. - Les propriétaires ou occupants qui utiliseront les conduits de fumée qui pourraient exister dans leurs parties privatives devront le signaler au syndic afin qu'il puisse prendre les mesures d'entretien en conséquence, et spécialement, faire procéder à leur ramonage par un professionnel.

Les occupants des locaux dans lesquels se trouveraient des trappes de ramonages, des conduits collectifs de fumée devront laisser le libre passage aux personnes chargées par le syndic d'effectuer le ramonage desdits conduits.

Les appareils de chauffage individuels devront être conformes à la réglementation administrative et leur utilisation compatible avec la conception technique des bâtiments. L'utilisation d'appareils à combustion lente est formellement interdite, ainsi que celle de combustibles pouvant détériorer les conduits de fumée.

V. - Les copropriétaires ou occupants devront prendre toutes mesures nécessaires ou utiles pour éviter la prolifération des insectes nuisibles et des rongeurs. Ils devront en outre se conformer à toutes les directives qui leur seraient données à cet égard par le syndic.

7°) - JOUISSANCE

Les occupants, quels qu'ils soient, des locaux privatifs, ne pourront porter en rien atteinte à la tranquillité des autres copropriétaires d'un même bâtiment ou d'un autre bâtiment.

L'usage de tous appareils électroniques ou informatiques est autorisé, sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous réserve également que le bruit en résultant ne constitue par une gêne anormale, même temporaire, pour les voisins.

Tout bruit, tapage nocturne et diurne, de quelque nature que ce soit, susceptible de troubler la tranquillité des occupants, est formellement interdit, alors même qu'il aurait lieu à l'intérieur des locaux, il est interdit d'utiliser des avertisseurs dans les garages, parkings et voies de circulation.

De façon générale, les occupants ne devront en aucun cas causer un trouble de jouissance diurne ou nocturne par les sens, les trépidations, les odeurs, la chaleur, les radiations ou toute autre cause, le tout compte tenu de la destination des bâtiments.

Il est interdit expressément de procéder à des travaux de mécanique ou à des opérations de vidange ou de lavage sur les emplacements de parkings ou garages ou encore sur les voies de circulation.

8°) - BALCONS - TERRASSES

Ce sont des parties communes à l'usage exclusif du propriétaire du ou des lots auxquels ils sont rattachés.

Les copropriétaires qui bénéficieraient de la jouissance exclusive de balcons, loggias, terrasses ou assimilés devront les maintenir en parfait état d'entretien, y compris les exutoires de balcons.

Ils ne pourront procéder à aucun aménagement ni décoration pouvant porter atteinte à l'aspect ou à l'harmonie du bâtiment et de l'ENSEMBLE IMMOBILIER.

Les copropriétaires seront responsables de tous les dommages tels que fissures, fuites, provoqués directement ou indirectement par leur fait ou par le fait des aménagements qu'ils pourraient apporter.

Il sera interdit de faire supporter aux dalles une charge supérieure à leur résistance déterminée par l'architecte de la copropriété.

L'utilisation des balcons, loggias, terrasses ou assimilés ne devra causer aucun trouble anormal aux autres copropriétaires.

9°) - JARDINS PRIVATIFS

Aucun des bâtiments ne comprend des jardins privatifs.

10°) - DISPOSITIONS DIVERSES

A/ - Les copropriétaires devront souffrir l'exécution des réparations, travaux et opérations d'entretien nécessaires aux choses ou parties communes, au service collectif et aux éléments d'équipements communs du bâtiment, même ceux qui desserviraient à ce titre exclusivement un autre local privatif ou un ou plusieurs autres bâtiments, quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès à leurs locaux aux architectes, entrepreneurs, ouvriers, chargés de surveiller, conduire ou exécuter ces réparations ou travaux et supporter sans indemnité l'établissement d'échafaudages en conséquence, notamment pour le nettoyage des façades, les ramonages des conduits de fumée, l'entretien des gaines de vide-ordures, l'entretien des gouttières et tuyaux de descente, sans que cette liste soit limitative.

B/ - En tout temps, l'accès des locaux pour vérification d'état pour reconnaître,

notamment, le bon fonctionnement des canalisations, robinetteries, appareils de chauffage ou découvrir l'origine des fuites ou infiltrations sera librement consenti au syndic de la copropriété et à ses mandataires.

Il en sera de même chaque fois qu'il sera exécuté des travaux dans un local privatif, pour vérifier que lesdits travaux ne sont pas de nature à nuire à la sécurité du bâtiment et de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** ou aux droits des autres copropriétaires.

C/ - Tout copropriétaire possédant un local dans lequel se trouvent des éléments tels que gaines, trappes, regards, compteurs, canalisations communes, câbles électriques ou téléphoniques, devra en tout temps laisser le libre accès aux entreprises et administrations spécialisées pour leur entretien, leurs réparations, le relevage des compteurs ou encore la réalisation de nouveaux branchements.

Les copropriétaires de locaux sis en dernier étage devront, en tant que de besoin, laisser le libre passage pour l'accès aux combles ou aux terrasses, s'il en existe, ainsi qu'aux toitures, et ce pour les seuls opérations de contrôle, d'entretien, de réparation et de réfection des parties communes.

SECTION III - SERVITUDES DE PASSAGE ENTRE LOTS PRIVATIFS

Ainsi qu'il a été indiqué dans la désignation qui précède, les lots numéros 16 à 19 et 21 à 23 sont grevés et profitent, à titre de servitude réelle, d'un droit de passage piéton, et ce afin d'assurer un accès de ces lots à différents escaliers de desserte.

Lesdites servitudes s'exerceront au cas où :

- les lots 16 à 19 appartiendront à plusieurs propriétaires distincts.
- où encore les lots 21 à 23 appartiendront à plusieurs propriétaires distincts.

Auquel cas, et afin de permettre l'exercice de ce droit de passage, il sera aménagé un couloir d'une largeur nécessaire au bon exercice de la servitude, sur les lots concernés, aux frais

Ce droit de passage s'exercera sur une emprise de 1,40 mètre de large prise le long de la limite Est en ce qui concerne les lots 16, 17, 18 et 19, et Nord en ce qui concerne les lots 21, 22 et 23.

L'emprise de ce droit de passage figure sur les plans annexés.

Il s'imposera et profitera aux propriétaires, locataires et occupants des lots concernés.

SECTION IV - USAGE DES PARTIES COMMUNES

1°/ - GENERALITES

Chacun des copropriétaires pourra user librement des parties communes, pour la jouissance de sa fraction divise, suivant leur destination propre, telle qu'elle résulte du présent règlement, à condition de ne pas faire obstacle aux droits des autres copropriétaires et sous réserve des règles, exceptions et limitations stipulées aux présentes.

Pour l'exercice de ce droit, il sera responsable dans les termes de la Section I du présent chapitre.

Chacun des co-propriétaires devra respecter les réglementations intérieures propres à chacun des bâtiments qui pourraient être édictées pour l'usage de certaines parties communes et le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement commun.

2°/ - ENCOMBREMENT

a) Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes tant de son bâtiment que de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**, ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage exclusivement personnel, en dehors de leur destination normale, sauf cas de nécessité. Les passages, vestibules, escaliers, couloirs, entrées devront être laissés libres en tout temps. Notamment les entrées et couloirs ne pourront en aucun cas servir de garages à bicyclettes, motocyclettes, voitures d'enfants ou autres qui, dans le cas où des locaux seraient réservés à cet

usage, devront y être garées.

b) En cas d'encombrement d'une partie commune en contravention avec les présentes stipulations, le syndic est fondé à faire enlever l'objet de la contravention, quarante huit heures après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet, aux frais du contrevenant et à ses risques et périls. En cas de nécessité, la procédure ci-dessus sera simplement réduite à la signification faite par le syndic au contrevenant, par lettre recommandée, qu'il a procédé au déplacement de l'objet.

c) Aucun copropriétaire ne pourra procéder à un travail domestique ou autre dans les parties communes de son bâtiment et de l'ENSEMBLE IMMOBILIER.

d) Aucun copropriétaire ne pourra constituer dans les parties communes de dépôt d'ordures ménagères ou de déchets quelconques. Il devra déposer ceux-ci aux endroits prévus à cet effet.

e) L'arrêt et le stationnement des véhicules automobiles est interdit dans les voies et parties communes et, de façon générale, en dehors des endroits qui pourraient être prévus à cet effet, le tout sauf cas de nécessité dûment justifié..

3°/ - ASPECT EXTERIEUR DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

La conception et l'harmonie générale de chaque bâtiment et de l'ENSEMBLE IMMOBILIER devront être respectées sous le contrôle du syndic.

Toute enseigne ou publicité de caractère commercial ou professionnel est en principe interdite en tout endroit de l'ENSEMBLE IMMOBILIER sous réserve des précisions apportées au paragraphe 4°/ de la section II du présent chapitre.

Par ailleurs, il pourra être toléré l'apposition d'écriteaux provisoires annonçant la mise en vente ou la location d'un lot.

Les installations d'antennes ou de dispositifs particuliers extérieurs de réception de radiotélévision, dans le souci de respecter l'aspect esthétique général de l'IMMEUBLE, devront faire l'objet d'une consultation préalable du syndic qui conseillera quant au meilleur emplacement.

4°/ - SERVICES COLLECTIFS ET ELEMENTS D'EQUIPEMENT

Les postes de vide-ordures, s'il en existe, devront être entretenus en état par les usagers et utilisés conformément à leur destination en évitant d'y déverser des liquides, des objets cassants, trop encombrants ou susceptibles de faire bouchon.

Les copropriétaires pourront procéder à tous branchements, raccordements sur les descentes d'eaux usées et sur les canalisations et réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et, d'une façon générale, sur toutes les canalisations et réseaux constituant des parties communes, le tout dans la limite de leur capacité et sous réserve de ne pas causer un trouble anormal aux autres copropriétaires et de satisfaire aux conditions du paragraphe 5°/ de la Section II du présent chapitre.

L'ensemble des services collectifs et éléments d'équipement commun étant propriété collective, un copropriétaire ne pourra réclamer de dommages-intérêts en cas d'arrêt permanent pour cause de force majeure ou de suspension momentanée pour des nécessités d'entretien ou des raisons accidentelles.

Si la suppression d'un élément d'équipement commun est liée à des impératifs d'hygiène, il est nécessaire d'obtenir la majorité absolue de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965. Si la suppression d'un élément d'équipement commun est due à sa non-utilisation ou au coût trop onéreux de son remplacement, il y a lieu de recourir à la double majorité de l'article 26 de ladite loi.

5°/ - ESPACES LIBRES ET JARDINS

Les espaces libres et jardins, s'il en existe ainsi que leurs aménagements et accessoires, les allées de desserte et voies de circulation devront être conservés par les occupants dans un état de rigoureuse propreté.

En outre, il est interdit de procéder au lavage des voitures dans les voies et

aires de circulation communes.

SECTION V - DISPOSITIONS DIVERSES

1°/ - De façon générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent, peuvent ou pourront grever leur bâtiment et l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**, qu'elles soient d'origine conventionnelle ou légale, civile ou administrative.

Ils devront notamment supporter les vues, droites ou obliques, balcons ou saillies sur leurs parties privatives, même si les distances sont inférieures à celles prévues par le Code civil.

2°/ - Les copropriétaires et occupants de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** devront observer et exécuter les règlements d'hygiène, de ville, de police, de voirie et en outre, d'une façon générale, tous les usages d'une maison bien tenue.

3°/ - En cas de carence de la part d'un copropriétaire à l'entretien de ses parties privatives, tout au moins celles visibles de l'extérieur, ainsi que d'une façon générale pour toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes ou des autres parties privatives ou de l'aspect extérieur de chacun des bâtiments et de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**, le syndic, après décision de l'assemblée des copropriétaires, pourra remédier aux frais du copropriétaire défaillant à cette carence, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet pendant un délai de deux mois.

CHAPITRE V - CHARGES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Les dispositions du présent chapitre ont pour objet de définir les différentes catégories de charges et pour chacune de ces catégories de fixer :

- ⇒ Les lots entre lesquels elles doivent être réparties.
- ⇒ La quotité que devra en supporter chacun de ces lots.

Les charges incombant aux copropriétaires seront

- individuelles,
- communes générales à tous les copropriétaires de l'ensemble immobilier,
- communes spéciales à certains copropriétaires seulement.

SECTION I - CHARGES INDIVIDUELLES

Chacun des copropriétaires sera tenu de pourvoir à ses frais exclusifs, au parfait entretien des locaux qui lui appartiendront et, comme tel, tenu aux frais de réparations et au remplacement s'il devient nécessaire de tout ce qui constituera sa propriété privative.

Il sera également tenu de l'entretien et des menues réparations à faire à toute cloison mitoyenne ainsi qu'aux refends et gros murs, le tout en ce qui concerne la partie qui se trouve à l'intérieur de ses locaux.

Il paiera les primes de toutes assurances qu'il pourra personnellement contracter à raison des choses qui seront sa propriété, notamment pour les embellissements qu'il pourra apporter à ses locaux, et paiera les impôts, taxes et contributions recouvrés par voie de rôle émis à son nom du fait de son droit de propriété.

Il acquittera également les redevances de location, les frais d'achat, de remplacement et d'entretien de tous compteurs individuels ainsi que les redevances afférentes à toutes les fournitures individuelles.

SECTION II - CHARGES COMMUNES GENERALES A TOUS LES COPROPRIETAIRES

1° - DEFINITION

Les charges communes générales à tous les copropriétaires comprennent

1) Les impôts, contributions et taxes sous quelque dénomination que ce soit auxquels seront assujettis toutes les parties communes générales de l'ensemble immobilier.

2) Les charges de reconstruction.

3) Les dépenses afférentes au fonctionnement du syndicat et les honoraires de son syndic. Entreront également dans ces dépenses les honoraires supplémentaires du syndic résultant de l'exercice des droits d'information, de contrôle et de consultation pour les locataires ou les représentants de l'association déclarée.

4) Les rémunérations dues aux personnes et entreprises chargées de l'entretien des parties communes générales.

5) Les primes afférentes aux assurances contractées par le syndic contre les risques d'accidents ou de dommages causés du fait de la présence ou de l'usage des parties communes générales ou du fait des personnes et entreprises chargées de l'entretien des parties communes.

6) Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement de toutes les canalisations établies dans le sol jusqu'à leur pénétration dans les bâtiments à l'exclusion des canalisations particulières.

7) Les frais d'entretien et de réparation des aires de circulation et de leurs équipements.

8) Les frais d'éclairage s'il y a lieu et de consommation d'eau des parties communes générales.

9) Et, d'une manière générale, tous les frais d'entretien et de réparation ou de réparation s'appliquant aux choses communes générales.

2° - REPARTITION

Les charges communes générales à tous les copropriétaires seront réparties entre tous les copropriétaires des lots constituant l'ensemble immobilier au prorata des quotes-parts de propriété des dites parties communes générales à chaque lot.

Néanmoins, les copropriétaires qui aggraveraient ces charges par leur fait, par celui des personnes à leur service et de leurs locataires, par l'exercice d'une activité professionnelle, supporteraient seuls l'intégralité des dépenses ainsi occasionnées.

SECTION III - CHARGES COMMUNES PARTICULIERES A CERTAINS COPROPRIETAIRES

Les charges communes particulières sont celles affectées aux lots constituant un bâtiment de l'ensemble immobilier.

Elles comprennent :

- Les charges d'entretien des parties communes et de conservation du bâtiment concerné,

- Les charges afférentes aux escaliers de ce bâtiment,

- Les charges afférentes à l'ascenseur et à sa machinerie (si toutefois cette installation est réalisée).

SECTION IV - CHARGES D'ENTRETIEN ET DE CONSERVATION DE CHACUN DES BATIMENTS

1° - DEFINITION

M 4

Elles comprennent :

1) Les frais de réparation, de toute nature, grosses ou menues, à faire au gros œuvre (sauf cependant les menues réparations de gros murs à l'intérieur des locaux privatifs), à la toiture, aux canalisations d'eau, d'électricité, aux tuyaux du tout à l'égout, aux conduites d'écoulement des eaux pluviales, à celles conduisant les eaux ménagères au tout-à-l'égout (sauf pour les parcelles intérieures à l'usage exclusif de chaque lot), aux portes d'entrée et vestibules, aux paliers des étages, d'une manière générale, à tous les locaux destinés aux services communs.

2) Les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits des water-closets lorsque la cause ne pourrait être exactement déterminée.

3) Les frais de ravalement des façades, auxquels s'ajouteront, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général, les frais de nettoyage, de peinture et de réparation des extérieurs des fenêtres, des persiennes, des garde-corps, balustrades, appuis de fenêtres de chaque local privatif, bien que ces choses soient propriété privative.

4) Les frais d'entretien, de réparation et de reconstruction de la terrasse et ce, même pour les frais afférents à la terrasse réservée à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.

5) Les frais d'entretien et de remplacement de l'installation électrique à usage commun, la location, la pose et l'entretien des compteurs à usage collectif, s'il y a lieu.

6) Les primes afférents aux risques assurés pour chaque bâtiment,

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

2° - REPARTITION

Les charges énumérées à l'article précédent seront réparties entre les copropriétaires respectifs de chacun des bâtiments de l'ensemble immobilier au prorata des quotes-parts de propriété des parties communes particulières attachées à chaque lot.

Néanmoins, les copropriétaires qui aggraveront ces charges par leur fait, par celui des personnes à leur service et de leurs locataires, par l'exercice d'une activité professionnelle, supporteront seuls l'intégralité des dépenses occasionnées.

SECTION V – CHARGES AFFERENTES AUX PARTIES COMMUNES SPECIALES AUX LOTS 5, 6, 10 A 23 INCLUS ET 25 SITUES DANS LE BATIMENT A

Ces charges seront réparties entre lesdits lots au prorata de leur quote-part détenue dans les parties communes spéciales à ce bâtiment.

SECTION VI – CHARGES AFFERENTES AUX ESCALIERS NON PRIVATIFS SITUES DANS LE BATIMENT A

1° - DEFINITION

Ces charges comprennent :

- L'entretien, les réparations et le remplacement des revêtements d'escalier (mais à l'exclusion des tapis des portes palières qui appartiennent aux copropriétaires),
- Les réparations nécessitées par l'usure des marches des escaliers (s'il y a lieu).

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

2° - REPARTITION

Ces charges seront réparties conformément au tableau de répartition des

charges d'escalier ci-après :

BATIMENT A				
(Quote-part de charges exprimée en 10000°)				
N°du lot	Niveau desservi	Escalier Principal I	Escalier Secondaire II	Escalier Secondaire III
10	1 ^{er} Et.	792		1492
11	1 ^{er} Et.	672		1267
12	1 ^{er} Et.	372		701
13	1 ^{er} Et.	1044		1969
14	1 ^{er} Et.	238		449
15	2 ^{ème} Et.	1156	2462	
16	2 ^{ème} Et.	681	1450	
17	2 ^{ème} Et.	716	1525	
18	2 ^{ème} Et.	716	1525	
19	2 ^{ème} Et.	736	1567	
20	2 ^{ème} Et.	691	1471	
21	2 ^{ème} Et.	259		488
22	2 ^{ème} Et.	931		1756
23	2 ^{ème} Et.	996		1878
TOTAUX...		10000/10000°	10000/10000°	10000/10000°

Coefficient d'usage : 1,00 pour le premier étage
1,05 pour le deuxième étage

SECTION VII – CHARGES D'ENTRETIEN DE L'ASCENSEUR

1° - DEFINITION

Dans le cas où il serait installé un ascenseur, les charges d'entretien de celui-ci comprendront :

- L'entretien, les réparations et, même le remplacement, de l'ascenseur, de sa machinerie, de ses agrès et accessoires,
- L'assurance contre les accidents causés par l'ascenseur.

2° - REPARTITION

Les charges d'entretien des ascenseurs seront réparties entre les propriétaires des lots desservis, dans les proportions fixées au tableau ci-après :

M *h*

ASCENSEUR		
N° du lot	Niveau desservi	Quote-part
10	1 ^{er} Et.	734
11	1 ^{er} Et.	623
12	1 ^{er} Et.	345
13	1 ^{er} Et.	968
14	1 ^{er} Et.	221
15	2 ^{ème} Et.	1194
16	2 ^{ème} Et.	703
17	2 ^{ème} Et.	740
18	2 ^{ème} Et.	740
19	2 ^{ème} Et.	760
20	2 ^{ème} Et.	714
21	2 ^{ème} Et.	267
22	2 ^{ème} Et.	962
23	2 ^{ème} Et.	1029
TOTAL...		10000/ 10000°

Coefficient d'usage : 1,00 pour le premier étage
1,17 pour le deuxième étage

SECTION IX – CHARGES DE CHAUFFAGE

Le système de chauffage des locaux est assuré par un système individuel. L'intégralité des dépenses afférentes à chaque installation est à la charge des copropriétaires concernés.

En l'absence de chauffage suffisant, chaque copropriétaire sera responsable des dégâts occasionnés par le gel aux canalisations se trouvant dans ses locaux.

SECTION X – CHARGES D'EAU FROIDE

Les charges d'eau froide comprennent le prix de l'eau froide consommée par l'ensemble des Copropriétaires.

La totalité des locaux sera équipée de compteur d'eau froide individuel. Ces charges seront réparties suivant les relevés individuels. Les frais de location et d'entretien des compteurs et éventuellement des robinets d'arrêt seront décomptés par compteur.

SECTION XI - REGLEMENT - PROVISIONS - FONDS DE PREVOYANCE - GARANTIE

1. - Le syndic peut exiger le versement :

1^{er} - De l'avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété, laquelle ne peut excéder un sixième du montant du budget prévisionnel.

2^{er} - Des provisions égales au quart du budget voté pour l'exercice considéré. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.

3° - Des provisions pour des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, notamment afférentes aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, aux travaux portant sur les éléments d'équipements communs, le tout à l'exclusion de ceux de maintenance.

4° - Des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale.

5° - Des avances constituées par des provisions spéciales prévues au sixième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 Juillet 1965.

Le syndic produire annuellement la justification de ses dépenses pour l'exercice écoulé dans les conditions de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967.

II. - 1° - La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Les versements en application des dispositions ci-dessus devront être effectués dans le mois de la demande qui en sera faite par le syndic.

Passé ce délai, les retardataires devront payer l'intérêt légal dans les conditions de l'article 36 du 17 Mars 1967.

Les autres copropriétaires devront, en tant que de besoin, faire l'avance nécessaire pour suppléer aux conséquences de la défaillance d'un ou plusieurs.

2° - Le paiement de la part contributive due par l'un des copropriétaires, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif sera poursuivi par toutes les voies de droit et assuré par toutes mesures conservatoires prévues par la Loi. Il en sera de même du paiement des pénalités de retard ci-dessus stipulées.

Pour la mise en oeuvre de ces garanties, la mise en demeure aura lieu par acte extrajudiciaire, et sera considérée comme restée infructueuse à l'expiration d'un délai de quinze jours.

3° - Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat, lequel, en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel de ses héritiers ou ayants-droit.

SECTION XII - ELEMENTS PRIS EN CONSIDERATION PERMETTANT DE FIXER LES QUOTE-PARTS DES PARTIES COMMUNES ET LA REPARTITION DES CHARGES

La désignation du lot précédemment cité comporte, l'indication des parties faisant l'objet d'une propriété exclusive (parties privatives) ainsi que la quote-part y attaché tant dans la propriété indivise des parties communes générales de l'ensemble immobilier qu'éventuellement dans la propriété des parties communes spéciales dont dépend le lot considéré.

La quote-part des parties communes et des charges afférentes à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, telles que ces valeurs résultent lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation.

Ainsi le calcul de la quote-part de copropriété et des charges résulte de l'application de pondérations tenant compte :

- de la superficie : surfaces fractionnées en fonction des divers éléments constitutifs de chaque lot ;
- de la consistance : nature physique, distribution, configuration, éclaircissement, hauteurs sous plafond,
- de la situation : niveau, ensoleillement, emplacement.

Le tout affecté d'un coefficient moyen de pondération tel qu'il résulte du tableau récapitulatif demeurant annexé aux présentes après mention

M 4

**CHAPITRE VI - OPERATIONS DIVERSES : MUTATIONS DE
PROPRIÉTÉ - INDIVISION - HYPOTHEQUES - LOCATION
- MODIFICATIONS DE LOTS**

Chaque copropriétaire pourra disposer de ses droits et les utiliser selon les divers modes juridiques de contrats et obligations, sous les conditions ci-après exposées et dans le respect des dispositions des articles 4 à 6 du décret du 17 Mars 1967, relativement notamment aux mentions à porter dans les actes et aux notifications à faire au syndic.

SECTION I - MUTATIONS DE PROPRIÉTÉ

Le syndic, avant l'établissement de tout acte réalisant ou constatant le transfert d'un lot, adresse au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui transfère tout ou partie de ses droits sur le lot, un état daté comportant trois parties.

1° Dans la première partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes pouvant rester dues, pour le lot considéré, au syndicat par le copropriétaire cédant, au titre :

- a) Des provisions exigibles du budget prévisionnel ;
- b) Des provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel ;
- c) Des charges impayées sur les exercices antérieurs ;
- d) Des sommes mentionnées à l'article 33 de la loi du 10 juillet 1965 ;
- e) Des avances exigibles.

2° Dans la deuxième partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes dont le syndicat pourrait être débiteur, pour le lot considéré, à l'égard du copropriétaire cédant, au titre :

- a) Des avances mentionnées à l'article 45-1 ;
- b) Des provisions du budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

3° Dans la troisième partie, le syndic indique les sommes qui devraient incomber au nouveau copropriétaire, pour le lot considéré, au titre :

- a) De la reconstitution des avances mentionnées à l'article 45-1 et ce d'une manière même approximative ;
- b) Des provisions non encore exigibles du budget prévisionnel ;
- c) Des provisions non encore exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.

Dans une annexe à la troisième partie de l'état daté, le syndic indique la somme correspondant, pour les deux exercices précédents, à la quote-part afférente au lot considéré dans le budget prévisionnel et dans le total des dépenses hors budget prévisionnel. Il mentionne, s'il y a lieu, l'objet et l'état des procédures en cours dans lesquelles le syndicat est partie.

1°/ -OPPOSABILITE DU REGLEMENT AUX COPROPRIETAIRES SUCCESSIFS

Le présent règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que les modifications qui pourraient y être apportées, sont opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires du fait de leur publication au fichier immobilier.

A défaut de publication au fichier immobilier, l'opposabilité aux acquéreurs ou titulaires de droits réels sur un lot est soumise aux conditions de l'article 4, dernier alinéa, du décret du 17 Mars 1967.

2°/ -MUTATION ENTRE VIFS

I. - En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux ou à titre gratuit, notification de transfert doit être donnée au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception afin que le nouveau copropriétaire soit tenu vis à vis du syndicat du

m h

paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés ou effectués antérieurement à la mutation. L'ancien copropriétaire restera tenu vis à vis du syndicat du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de mutation. Il ne peut exiger la restitution même partielle des sommes par lui versées au syndicat à titre d'avances ou de provisions, sauf dans le fond de roulement.

L'acquéreur prendra notamment en charge, dans la proportion des droits cédés, les engagements contractés à l'égard des tiers, au nom des copropriétaires, et payables à terme.

Les articles 6-2 et 6-3 du décret du 17 Mars 1967 issus du décret numéro 2004-479 du 27 Mai 2004 sont ci-après littéralement rapportés :

« Art. 6-2. - A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

« 1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ;

« 2° Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;

« 3° Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

« Art. 6-3. - Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux. »

II. - En cas de mutation à titre onéreux d'un lot, avis de la mutation doit être donné au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la diligence du notaire dans les quinze jours de la vente. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extra-judiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra éléction de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**. Etant ici précisé que les effets de l'opposition sont limités au montant des sommes restant dues au syndicat par l'ancien propriétaire.

Toutefois, les formalités précédentes ne seront pas obligatoires en cas d'établissement d'un certificat par le syndic, préalablement à la mutation à titre onéreux et ayant moins d'un mois de date, attestant que le vendeur est libre de toute obligation à l'égard du syndicat.

Pour l'application des dispositions précédentes, il n'est tenu compte que des créances du syndicat effectivement liquides et exigibles à la date de la mutation.

4°/-MUTATION PAR DECES

I. - En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit doivent, dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de régler la succession sauf dans les cas où le Notaire est dans l'impossibilité d'établir exactement la dévolution successorale.

Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le syndic doit en être informé dans le mois de cet événement dans les conditions de l'article 6 du décret du 17 Mars 1967.

II. - En cas de mutation résultant d'un legs particulier, les dispositions ci-dessus sont applicables. Le légataire reste tenu solidairement et indivisiblement avec les héritiers des sommes afférentes au lot cédé, dues à quelque titre que ce soit au jour de la mutation.

III. - Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits doit être notifié, sans délai, au syndic,

dans les conditions prévues à l'article 6 du décret du 17 Mars 1967.

En toute hypothèse, le ou les nouveaux copropriétaires sont tenus de notifier au syndic leur domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret sus-visé, dans la notification visée à l'alinéa précédent, faute de quoi ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu à **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 64 du décret précité.

SECTION II - INDIVISION - DEMEMBREMENT DE LA PROPRIETE -

I. - Les indivisaires devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées des copropriétaires par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

II. - *En cas de démembrement de la propriété d'un lot, le nu-proprétaire ne peut être tenu qu'aux grosses réparations de l'article 606 du Code civil.*

Les intéressés devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées de copropriétaires par l'un d'eux ou un mandataire commun, qui, à défaut d'accord sera désigné comme il est dit ci-dessus au I. de la présente section.

Jusqu'à cette désignation, l'usufruitier représentera valablement le nu-proprétaire, sauf en ce qui concerne les décisions visées à l'article 26 de la Loi du 10 Juillet 1965.

SECTION III - MODIFICATION DES LOTS

Chaque copropriétaire pourra, sous réserve de l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité de l'article 24 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965, et sous réserve, s'il y a lieu, des autorisations nécessaires des services administratifs ou des organismes prêteurs, diviser son lot en autant de lots qu'il voudra et par la suite réunir ou encore subdiviser lesdits lots, le tout compte tenu de l'unanimité requise pour établir la nouvelle grille de répartition.

Sous les mêmes conditions et réserves, le propriétaire de plusieurs lots pourra en modifier la composition, les réunir en un lot unique ou les subdiviser.

Les copropriétaires pourront également échanger entre eux ou céder des éléments détachés de leurs lots.

En conséquence, les copropriétaires intéressés auront la faculté de modifier les quotes-parts de parties communes et des charges de toute nature afférentes aux lots intéressés par la modification, à condition, bien entendu, que le total reste inchangé.

Toutefois, en cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot la répartition des charges entre ses fractions sera, par application de l'article 11 de la Loi du 10 Juillet 1965, soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale des copropriétaires intéressés statuant par voie de décision ordinaire prise conformément aux dispositions de l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965.

En outre, la réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au fichier immobilier conformément aux dispositions qui lui sont propres.

Toute modification permanente de lots, par suite de division, réunion ou subdivision, devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division ainsi que de l'état de répartition des charges générales et spéciales.

SECTION IV - HYPOTHEQUE

Le copropriétaire hypothéquant son lot devra obtenir de son créancier qu'il accepte que l'indemnité d'assurance soit directement versée au syndic aux fins de reconstruction du ou des bâtiments.

SECTION V - LOCATION

Le copropriétaire louant son lot devra porter à la connaissance de son locataire le présent règlement. Le locataire devra prendre l'engagement dans le contrat de bail de respecter les dispositions dudit règlement.

M
4

Le copropriétaire devra avertir le syndic de la location et restera solidairement responsable des dégâts ou désagréments pouvant avoir été occasionnés par son locataire.

SECTION VI - ACTION EN JUSTICE

Tout copropriétaire exerçant une action en justice concernant la propriété ou la jouissance de son lot, en vertu de l'article 15 (alinéa 2) de la Loi du 10 Juillet 1965, doit veiller à ce que le syndic en soit informé dans les conditions prévues à l'article 51 du décret du 17 Mars 1967.

TROISIEME PARTIE **ADMINISTRATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

CHAPITRE VII - SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

SECTION I - GENERALITES

1° - La collectivité des copropriétaires de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile. Les différents copropriétaires de chacun des bâtiments sont obligatoirement et de plein droit groupés dans ce syndicat.

Le syndicat a pour objet la conservation de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** et l'administration des parties communes.

En ce qui concerne l'établissement du budget prévisionnel et l'établissement des comptes par le syndicat des copropriétaires principal, il est expressément renvoyé aux dispositions des articles 14-1 à 14-3 de la loi du 10 Juillet 1965, ainsi qu'aux articles 43, 44 et 45 du décret du 17 Mars 1967.

Le syndicat principal a qualité pour agir en justice, pour acquérir ou aliéner, le tout en application du présent règlement de copropriété et conformément aux dispositions de la loi.

Il est dénommé **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE RUE DES BATISSEURS ET AVENUE EMILE AILLAUD A GRIGNY**

Le syndicat pourra revêtir la forme d'un syndicat coopératif régi par les dispositions de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 notamment par l'article 17-1 de ladite loi. Dans l'hypothèse de la constitution d'un syndicat coopératif, la constitution d'un conseil syndical est obligatoire et le syndic est élu par les membres de ce conseil et choisi parmi ceux-ci. Il exerce de plein droit les fonctions de président du conseil syndical. L'adoption ou l'abandon de la forme coopérative du syndicat est décidée à la majorité de l'article 25 et le cas échéant de l'article 25-1.

Quelle que soit la forme revêtue par le syndicat, ses décisions sont prises en assemblées générales des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic.

Il a son siège dans **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**.

2° - Le syndicat prend naissance dès que les locaux composant chacun des bâtiments de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** appartiendront à deux copropriétaires différents au moins.

Il prend fin si la totalité des bâtiments de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** vient à appartenir à une seule personne.

3° - Les décisions qui sont de la compétence du syndicat, sont prises par l'Assemblée des copropriétaires et exécutées par le syndic dans les conditions ci-après exposées.

SECTION II - ASSEMBLEE DES COPROPRIETAIRES

1° - DROIT DE VOTE

Le syndicat principal est réuni et organisé en assemblées composées par les copropriétaires dûment convoqués, y participant en personne ou par un mandataire régulier, chacun d'eux disposant d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts dans les parties communes.

Toutefois lorsque la question débattue concerne les dépenses relatives aux parties de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** et aux éléments d'équipement faisant l'objet

M G

de charges spéciales, telles que définies ci-dessus, seuls les copropriétaires à qui incombent les charges peuvent délibérer et voter proportionnellement à leur participation auxdites dépenses.

Ces décisions particulières sont prises dans les conditions de majorité visées au présent règlement.

Les majorités de voix exigées pour le vote des décisions des assemblées et le nombre de voix prévu sont calculés en tenant compte, s'il y a lieu, de la réduction résultant de l'application du deuxième alinéa de l'article 22 de la loi du 10 Juillet 1965.

Etant observé que l'article 24 de ladite loi dispose que ce sont les voix exprimées qui sont utilisées dans le calcul de la majorité des présents ou représentés. En conséquence, les abstentions ne sont plus prises en compte dans le calcul de la majorité.

2° - CONVOCATION DES ASSEMBLEES

I. - Les copropriétaires se réuniront en Assemblée Générale au plus tard six mois après la date à laquelle le quart des lots composant **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** se trouvera appartenir à des copropriétaires différents, et de toute façon dans l'année de la création du syndicat.

Dans cette première réunion, l'Assemblée nommera le syndic.

Par la suite, les copropriétaires se réuniront en assemblée sur convocation du syndic.

II. - Le syndic convoquera l'assemblée des copropriétaires chaque fois qu'il le jugera utile et au moins une fois l'an dans les six mois après l'arrêté du dernier exercice comptable.

III. - En outre, le syndic devra convoquer l'assemblée chaque fois que la demande lui en sera faite soit par le conseil syndical, soit par un ou plusieurs copropriétaire représentant au moins le quart des voix de tous les copropriétaires, le tout dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 Mars 1967.

Faute par le syndic de satisfaire à cette obligation, cette convocation pourra être faite dans les conditions de l'article 8 du décret sus-visé.

IV. - Les convocations aux assemblées seront notifiées aux copropriétaires, sauf urgence, au moins vingt et un jours avant la réunion soit par lettres recommandées, avec demande d'avis de réception, adressées à leur domicile réel ou élu, soit par télécopie avec récépissé au numéro indiqué par le destinataire, conformément aux dispositions de l'article 64 du décret du 17 Mars 1967, le délai qu'elles font courir a pour point de départ le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire ou le lendemain du jour de la réception de la télécopie par le destinataire.

Ces convocations indiqueront le lieu, la date, l'heure de la réunion et l'ordre du jour qui précisera chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

L'assemblée se tiendra au lieu désigné par la convocation.

Les documents et renseignements visés à l'article 11 du décret du 17 Mars 1967 seront, s'il y a lieu, notifiés en même temps que l'ordre du jour.

Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'Assemblée Générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété doivent être tenues à disposition de tous les copropriétaires par le syndic au moins un jour ouvré selon les modalités prévues à l'article 18-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Dans le cas où plusieurs lots seraient attribués à des associés d'une société propriétaire de ces lots dans les conditions de l'article 23 de la loi du 10 Juillet 1965, la société sera membre du syndicat mais les convocations seront faites aux associés

dans les conditions des articles 12 et 18 du décret précité.

V. - En cas de mutation de propriété, tant que le syndic n'en aura pas reçu avis ou notification, ainsi qu'il est prévu au chapitre III de la deuxième partie du présent règlement, les convocations seront valablement faites à l'égard du ou des nouveaux propriétaires au dernier domicile notifié au syndic.

Lorsqu'un lot de copropriété se trouvera appartenir à plusieurs personnes, ou encore avoir fait l'objet d'un démembrement entre plusieurs personnes, celles-ci devront désigner un mandataire commun pour les représenter auprès du syndic et assister aux Assemblées Générales, ainsi qu'il est indiqué ci-dessus au chapitre III de la deuxième partie du présent règlement.

En cas d'indivision d'un lot, faute par les indivisaires de procéder à cette désignation, les convocations seront valablement adressées au dernier domicile notifié au syndic.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, à défaut de désignation d'un représentant, ainsi qu'il est dit ci-dessus, toutes les convocations seront valablement adressées à l'usufruitier.

3°/ - TENUE DES ASSEMBLEES

I. - Au début de chaque réunion, l'assemblée élira son président et, s'il y a lieu, un ou plusieurs scrutateurs.

En cas de partage des voix, il sera procédé à un second vote.

Le syndic ou son représentant assurera le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée.

En aucun cas, le syndic, son conjoint et ses préposés ne pourront présider l'assemblée même s'ils sont copropriétaires.

Le président prendra toutes mesures nécessaires au déroulement régulier de la réunion.

Il sera tenu une feuille de présence qui indiquera les nom et domicile de chacun des membres de l'assemblée et, le cas échéant de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont ils disposent, compte tenu des termes de la Loi du 10 Juillet 1965, et du présent règlement.

Cette feuille sera émargée par chacun des membres de l'assemblée ou par son mandataire. Elle sera certifiée exacte par le président de l'assemblée et conservée par le syndic ainsi que les pouvoirs avec l'original du procès-verbal de séance ; elle devra être communiquée à tout copropriétaire le requérant.

II. - Les copropriétaires pourront se faire représenter par un mandataire de leur choix, qui pourra être habilité par un simple écrit.

Chaque mandataire ne pourra recevoir plus de trois délégations de vote, sous réserve éventuellement des dispositions de l'article 22 de la Loi du 10 Juillet 1965. Par ailleurs, le syndic, son conjoint et ses préposés ne pourront recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Cette délégation peut autoriser son bénéficiaire à décider de dépenses et elle détermine l'objet et fixe le montant maximum. Le délégataire rend compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

Les représentants légaux des mineurs ou autres incapables participeront aux assemblées en leurs lieu et place.

En cas d'indivision ou de démembrement de la propriété, les règles de représentation ci-dessus exposées au chapitre III de la deuxième partie du présent règlement s'appliqueront.

III. - Les délibérations de chaque assemblée, seront constatées par un procès-verbal signé par le président et par le secrétaire, rédigé conformément aux dispositions de l'article 17 du décret du 17 Mars 1967, il mentionnera les réserves éventuellement formulées.

Les procès-verbaux des séances seront inscrits à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

Ce registre peut être tenu, sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du Code civil.

M 1

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, seront certifiés par le syndic.

4° - DECISIONS

Il ne pourra être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 à 11-1 du décret du 17 Mars 1967.

L'assemblée peut, en outre, examiner, sans effet décisive, toutes questions non inscrites à l'ordre du jour.

A - Décisions Ordinaires

I. - Les copropriétaires, par voie de décisions ordinaires, statueront sur toutes les questions relatives à l'application du présent règlement de copropriété, sur les points que celui-ci n'aurait pas expressément prévus et sur tout ce qui concerne la jouissance commune, l'administration et la gestion des parties communes, le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement communs, de la façon la plus générale qu'il soit, et généralement sur toutes les questions intéressant la copropriété pour lesquels il n'est pas prévu de dispositions particulières par la loi ou le présent règlement.

II. - Les décisions visées ci-dessus seront prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée.

B- Décisions prises dans des conditions particulières de majorité

I. - Les copropriétaires, par voie de décision prise dans les conditions de majorité de l'article 25 de la Loi du 10 Juillet 1965 ou celles de l'article 25-1, statueront sur les décisions concernant :

a) Toutes délégations de pouvoirs visées à l'article 25-a de la Loi du 10 Juillet 1965 et notamment celles de prendre l'une des décisions visées au paragraphe A ci-dessus, le tout dans les conditions de l'article 21 du décret du 17 Mars 1967, autre que celle pour le recouvrement des charges qui ressort à l'article 24.

b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** et conformes à la destination de celui-ci, le tout sous réserve du respect des dispositions du présent règlement.

c) La désignation ou la révocation du syndic et des membres du Conseil Syndical, ainsi que le renouvellement de leurs fonctions.

d) Les conditions auxquelles seront réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résulteront d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté.

e) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires.

f) La modification de la répartition des charges entraînée par les services collectifs et les éléments d'équipement communs qui pourrait être rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives comme la transformation de locaux d'habitation en locaux à usage professionnel.

g) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965, les travaux d'économies d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude.

Seuls sont concernés, les travaux amortissables sur une période inférieure à dix ans.

La nature de ces travaux, les modalités de leur amortissement, notamment celles relatives à la possibilité d'en garantir contractuellement la durée, sont déterminées par décret en Conseil d'Etat, après avis du comité consultatif de l'utilisation de l'énergie.

h) La pose dans les parties communes, de canalisations, de gaines, et la réalisation des ouvrages, permettant d'assurer la mise en conformité des logements aux normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1er de la loi n° 67-561 du 12 Juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat.

i) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** ou ses éléments d'équipement essentiels.

j) L'installation ou l'adaptation d'une ou plusieurs antennes collectives permettant de bénéficier d'une plus large ou d'une meilleure réception des émissions de radiodiffusion et de télévision, sans apporter de nuisances anormales aux propriétaires de lots comportant la jouissance privative de terrasse ou de jardin, ainsi que l'installation d'un réseau câblé.

k) L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes.

l) L'installation ou la modification d'un réseau d'électrification pour alimenter en courant les parkings.

m) L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.

II. - Les décisions précédentes ne pourront être valablement votées qu'à la majorité des voix dont disposent tous les copropriétaires présents ou non à l'assemblée.

Conformément à l'article 25-1 de la loi de 1965, lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote, à moins que l'assemblée ne décide que la question sera inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée ultérieure.

C - Décisions Extraordinaires

I. - Les copropriétaires, par voie de décisions extraordinaires, pourront :

a) Décider d'actes d'acquisition immobilière ainsi que des actes de disposition autres que ceux visés au paragraphe B ci-dessus.

b) Compléter ou modifier le règlement de copropriété dans ses dispositions qui concernent simplement la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

c) Décider de travaux comportant transformation, addition ou amélioration dont il est question au chapitre I de la quatrième partie du présent règlement à l'exception des travaux visés aux e), g), h), i), et j) du paragraphe B ci-dessus.

II. - Les décisions précédentes seront prises à la majorité des membres de la collectivité de tous les copropriétaires représentant au moins les deux/tiers des voix de l'article 26 de la loi du 10 Juillet 1965.

Par dérogation aux dispositions de l'avant-dernier aliéna de l'article 26 de la loi du 10 Juillet 1965 :

- l'assemblée générale peut décider, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les travaux à effectuer sur les parties communes en vue d'améliorer la sécurité des personnes et des biens au moyen de dispositifs de fermeture permettant d'organiser l'accès de l'immeuble. (Article 26-1).

Lorsque l'assemblée générale a décidé d'installer un dispositif de fermeture prévu à l'article 26-1, elle détermine également, aux mêmes conditions de majorité, les périodes de fermeture totale de l'immeuble compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété. La fermeture de l'immeuble en dehors de ces périodes ne peut être décidée qu'à l'unanimité, sauf si le dispositif de fermeture permet une ouverture à distance. (Article 26-2).

- l'assemblée générale décide, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les aliénations de parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci, pour l'application de l'article 25 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en oeuvre du pacte de relance pour la ville. (Article 26-3).

5°) - DISPOSITIONS DIVERSES

Les différentes règles de quorum et de majorité définies ci-dessus s'appliqueront également aux décisions qui seront prises, par les différentes catégories de propriétaires soumis à des charges communes spéciales lorsqu'elles auront trait aux parties communes spéciales s'y rapportant sauf ce qui a été dit plus haut pour le cas de réunion en une seule main de tous les lots concernés par l'une ou l'autre des catégories de charges spéciales définies.

I. - Le syndicat ne pourra pas, à quelque majorité que ce soit, et si ce n'est à l'unanimité, décider :

La modification des droits des copropriétaires dans les choses privées et communes et des voix y attachées, sauf lorsque cette modification serait la conséquence d'actes d'acquisition ou de dispositions visés par la loi du 10 Juillet 1965.

L'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**.

D'une façon générale, le syndicat ne pourra, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent règlement de copropriété.

Les modifications concernant la répartition des charges ne pourront être décidées que du consentement de l'unanimité des copropriétaires conformément aux dispositions de l'article 11 de la loi du 10 Juillet 1965.

II. - Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés aux assemblées.

Elles seront notifiées aux opposants ou aux défaillants conformément aux dispositions des articles 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 et 18 du décret du 17 Mars 1967.

La notification sera faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Elle devra mentionner les résultats du vote et reproduire le texte de l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 Juillet 1965, et indiquer les absents non représentés.

CHAPITRE VIII - SYNDIC

SECTION I - GENERALITES

Le syndic sera le représentant du Syndicat dans les actes civils et en justice, il assurera l'exécution des décisions des assemblées des copropriétaires et des dispositions du règlement de copropriété.

Il administrera **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** et pourvoira à sa conservation, à sa garde et à son entretien.

Il procédera pour le compte du syndicat à l'engagement et au paiement des *dépenses communes*.

Le tout en application du présent règlement, de la Loi du 10 Juillet 1965 et dans les conditions et selon les modalités prévues à la section IV du décret du 17 Mars 1967.

SECTION II - DESIGNATION

I. - Le syndic sera nommé et, le cas échéant, révoqué soit par l'assemblée générale des copropriétaires statuant par voie de décision prise dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, soit par le conseil syndical dans le cas de création d'un syndicat coopératif tel que prévu par les articles 14 et 17-1 de la Loi du 10 Juillet 1965, 40 et suivants du décret du 17 Mars 1967.

L'Assemblée Générale déterminera la durée de ses fonctions sans que celles-ci puisse être supérieure à trois ans sous réserve, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 28 du décret du 17 Mars 1967.

Les fonctions du syndic sont renouvelables.

Les fonctions du syndic peuvent être assurées par toute personne, physique ou morale, choisie parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

En cas de démission, le syndic devra aviser les copropriétaires ou le conseil syndical de son intention trois mois au moins à l'avance.

Si les fonctions du syndic sont rémunérées, sa révocation qui ne serait pas fondée sur un motif légitime lui ouvrira un droit à indemnisation.

II. - Jusqu'à la réunion de la première assemblée des copropriétaires visée au chapitre I ci-dessus, la société requérante exercera à titre provisoire les fonctions de syndic, à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement.

Le syndic provisoire aura droit à une rémunération annuelle fixée, à défaut d'autre précision, selon le tarif légal ou celui établi par les organismes professionnels.

III. - A défaut de nomination du syndic par l'assemblée des copropriétaires dûment convoquée, le syndic pourra être désigné par décision de justice dans les conditions de l'article 46 du décret du 17 Mars 1967.

Dans les autres cas de vacance de la fonction du syndic, comme en cas d'empêchement pour quelque cause que ce soit ou de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, ses rôles et fonctions seront provisoirement exercés par un syndic suppléant, ou, à défaut, un administrateur provisoire serait désigné par *décision de justice*, dans les conditions des articles 47 et 49 du décret du 17 Mars 1967. L'Assemblée Générale des copropriétaires devra alors être réunie dans les plus brefs délais pour prendre toutes mesures utiles.

IV - Le contrat de mandat du syndic fixe sa durée, sa date de prise d'effet ainsi que les éléments de détermination de la rémunération du syndic. Il détermine les conditions d'exécution de la mission de ce dernier en conformité avec les dispositions des articles 14 et 18 de la loi du 10 juillet 1965.

SECTION III - POUVOIRS DE GESTION ET D'ADMINISTRATION

Le syndic, de sa propre initiative, pourvoira à l'entretien en bon état de propreté, d'agrément, de fonctionnement, de réparations de toutes les choses et parties communes, à la conservation, la garde et l'administration de chacun des bâtiments et de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**.

Ce pouvoir d'initiative s'exercera sous le contrôle de l'assemblée des copropriétaires, dans les conditions ci-après :

1° - ENTRETIEN ET TRAVAUX

I. - Le syndic pourvoira à l'entretien normal des choses et parties communes, il fera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires à cet effet, le tout

sans avoir besoin d'une autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires.

II. - Toutefois, pour l'exécution de toutes réparations et de tous travaux dépassant le cadre d'un entretien normal et présentant un caractère exceptionnel, soit par leur nature, soit par leur coût, le syndic devra obtenir l'accord préalable de l'assemblée des copropriétaires, statuant par voie de décision ordinaire.

Il en sera ainsi, principalement, des grosses réparations de bâtiments et des réfections ou rénovations générales des éléments d'équipement.

Cet accord préalable ne sera pas nécessaire en cas d'urgence et de nécessité, mais le syndic sera alors tenu d'en informer les copropriétaires et de convoquer immédiatement l'Assemblée Générale.

III. - Faut par le syndic d'avoir satisfait à l'obligation ci-dessus, l'assemblée pourra être valablement convoquée dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 Mars 1967.

Cette assemblée décidera de l'opportunité de continuer les travaux et se prononcera sur le choix de l'entrepreneur. Au cas où cette assemblée déciderait d'arrêter les travaux et de les confier à un entrepreneur autre que celui qui les a commencés, celui-ci aurait droit à une juste indemnité pour les frais par lui engagés. Cette indemnité lui serait payée par le syndicat, sauf à celui-ci à mettre éventuellement en cause la responsabilité du syndic.

2°/ - ADMINISTRATION ET GESTION

Le syndic recrutera le personnel du syndicat nécessaire, la convention collective fixera les conditions de sa rémunération et de son travail et le congédiera, le lien de subordination existera entre le seul syndic et le personnel et ce en dehors de toutes autres personnes. Toutefois, sous réserve éventuellement des stipulations du présent règlement, l'assemblée a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

Le syndic contractera toutes les assurances nécessaires, ainsi qu'il sera dit ci-après à la quatrième partie.

Il procédera à tous encaissements et il effectuera tous règlements afférents à la copropriété avec les provisions qu'il recevra des copropriétaires en application des dispositions du chapitre II de la deuxième partie du présent règlement.

Il établira et tiendra à jour une liste de tous les copropriétaires ainsi que de tous les titulaires de droits réels sur un lot ou une fraction de lot.

Il tiendra une comptabilité faisant apparaître la situation comptable de chacun d'eux.

Il préparera un budget prévisionnel annuel pour les dépenses courantes (hors travaux) et le soumettra au vote de l'assemblée générale. Ce budget prévisionnel fera l'objet de versement de provisions égales au quart du budget le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée, le tout conformément aux dispositions des articles 14-1 et 14-2 de la loi du 10 Juillet 1965.

Il devra tenir une comptabilité séparée pour chaque syndicat, faisant apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ainsi que la situation de trésorerie du syndicat.

Le syndic a obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat des copropriétaires et ce dans les trois mois de sa désignation, sous peine de nullité de son mandat. L'assemblée générale du syndicat des copropriétaires pourra, toutefois, dans le seul cas où il s'agit d'un syndic professionnel, décider de renoncer à l'ouverture de ce compte séparé, et ce en délibérant à la majorité de l'article 25 ou le cas échéant à celle de l'article 25-1, et en indiquant la durée pour laquelle la dispense est donnée. Cette dispense est renouvelable. Elle prend fin de

plein droit en cas de désignation d'un autre syndic.

Il détiendra les archives du syndicat, ainsi que les documents comptables du syndicat, le carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, le diagnostic technique.

Il devra établir le carnet d'entretien de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** et le tenir à jour, ce carnet d'entretien devant être remis aux propriétaires successifs de lots qui en font la demande et ce à leurs frais, ainsi que le diagnostic technique le cas échéant.

Le tout conformément aux dispositions du décret du 17 Mars 1967, et notamment de ses articles 32, 33 et 34, et de l'article 18 de la loi du 10 Juillet 1965.

SECTION IV - POUVOIRS D'EXECUTION ET DE REPRESENTATION

I. - Le syndic sera le représentant officiel du syndicat vis-à-vis des copropriétaires et des tiers.

Il assurera l'exécution des décisions de l'assemblée des copropriétaires.

Il veillera au respect des dispositions du règlement de copropriété.

Notamment, il fera, le cas échéant, toutes diligences, prendra toutes garanties et exercera toutes poursuites nécessaires pour le recouvrement des parts contributives des copropriétaires aux charges communes, dans les termes et conditions notamment des articles 19 et suivants de la loi du 10 Juillet 1965 et de l'article 55 du décret du 17 Mars 1967.

II. - Le syndic représentera le syndicat des copropriétaires à l'égard de toutes administrations et de toutes services.

Principalement, il assurera le règlement des impôts et taxes relatifs à **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** et qui ne seraient pas recouverts par voie de rôles individuels.

III. - Le syndic, pour toutes questions d'intérêt commun, représentera le syndicat des copropriétaires :

a) en justice, devant toutes juridictions compétentes, tant en demandant qu'en défendant dans les conditions prévues à la section VII du décret du 17 Mars 1967 et notamment aux articles 55 et 59, même au besoin contre certains copropriétaires ; il pourra notamment, conjointement ou non avec un ou plusieurs des copropriétaires, agir en vue de la sauvegarde des droits afférents à **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**.

Il bénéficie des dispositions des articles 10-1 et 19-2 insérés dans la loi du 10 Juillet 1965.

b) dans les actes d'acquisition ou d'aliénation des parties communes ou de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge de ces dernières, passés du chef du syndicat dans les termes et conditions des articles 25 et 26 de la Loi du 10 Juillet 1965 et conformément aux dispositions de l'article 16 de la même Loi,

Le tout sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication.

IV. - Conformément aux dispositions de l'article 18 de la Loi du 10 Juillet 1965, le syndic, seul responsable de sa gestion, ne peut se faire substituer. Toutefois, l'Assemblée Générale des copropriétaires, statuant par voie de décision prise dans les conditions particulières de majorité du chapitre I, section II, 4°, B, de la présente partie pourra autoriser une délégation de pouvoir à une fin déterminée.

En outre, à l'occasion de l'exécution de sa mission, le syndic peut se faire représenter par l'un de ses préposés.

En cas de changement de syndic, l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic, dans le délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions, la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat.

Dans le délai de deux mois suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus,

l'ancien syndic est tenu de verser au nouveau syndic le solde des fonds disponibles après apurement des comptes et de lui fournir l'état des comptes des copropriétaires ainsi que celui des comptes du syndicat.

Après mise en demeure restée infructueuse, le syndic nouvellement désigné ou le président du conseil syndical pourra demander au juge, statuant en référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces et des fonds mentionnés aux alinéas précédents ainsi que le versement des intérêts dus à compter du jour de la mise en demeure.

CHAPITRE IX - CONSEIL SYNDICAL

L'assemblée des copropriétaires constituera un conseil syndical en vue d'assister le Syndic et de contrôler sa gestion, le tout dans les conditions et selon des modalités des articles 21 de la Loi du 10 Juillet 1965 et de la section III du décret du 17 Mars 1967 ; elle fixera les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement de ce conseil, dans le respect des dispositions de l'article 4 de la Loi numéro 85-1470 du 31 Décembre 1985.

Les copropriétaires peuvent décider de ne pas avoir de conseil syndical et ce à la majorité de l'article 26 de la loi de 1965.

Le conseil syndical aura pour mission de donner avis au syndic ou à l'Assemblée Générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même, mais il ne peut en aucun cas se substituer au syndic qui est le seul organe d'exécution des décisions prises en Assemblée Générale. Le conseil syndical contrôle notamment la comptabilité du syndic, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats.

Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale, par décision prise à la majorité de tous les copropriétaires à la majorité de l'article 25 ou de l'article 25.a.

Il ne peut par contre en aucun cas modifier le budget ou engager des dépenses, sauf autorisation expresse de l'assemblée qui peut fixer un seuil en deçà duquel le syndic pourra prendre certaines décisions en accord avec le conseil syndical.

Un ou plusieurs membres du conseil, habilités à cet effet par ce dernier, peuvent prendre connaissance et copie au bureau du syndic, après lui en avoir donné avis, de toutes pièces, documents, correspondances, registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Il donne son avis au syndic en cas de travaux urgents ainsi qu'il est précisé ci avant à l'occasion de la détermination des pouvoirs du syndic.

Dans la mesure où il est constitué, un syndicat secondaire peut se doter d'un conseil syndical.

L'organisation du conseil syndical est fixée par l'assemblée générale des copropriétaires.

En cas d'égalité de voix dans les prises de décisions du conseil, la voix du président est prépondérante.

Le conseil syndical rend compte à l'assemblée de l'exécution de sa mission.

Le conseil syndical peut, pour l'exécution de sa mission, prendre conseil auprès de toute personne de son choix. Il peut aussi, sur une question particulière, demander un avis technique à tout professionnel de la spécialité.

Les dépenses nécessitées par l'exécution de la mission du conseil syndical constituent des dépenses courantes d'administration. Elles sont supportées par le

M /

syndicat et réglées par le syndic.

QUATRIEME PARTIE
AMELIORATIONS – ADDITIONS – SURELEVATIONS –
ASSURANCES - LITIGES

CHAPITRE X - AMELIORATION - ADDITIONS – SURELEVATIONS

Les questions relatives aux améliorations et additions de locaux privatifs, ainsi qu'à l'exercice du droit de surélévation sont soumises aux dispositions des articles 30 à 37 de la loi du 10 Juillet 1965 et à celles du décret du 17 Mars 1967 pris pour son application.

Il est simplement rappelé ici que le syndicat peut, en vertu de ces dispositions, et à condition qu'elles soient conformes à la destination de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**, décider par voie de décision collective extraordinaire toutes améliorations, telle que la transformation ou la création d'éléments d'équipement, l'aménagement des locaux affectés à l'usage commun des bâtiments ou à la création de tels locaux.

Si ces éléments d'équipement ou les locaux aménagés ne concernent qu'un seul bâtiment, cette décision ressort au syndicat secondaire de ce bâtiment, dans la mesure où il a été constitué.

La surélévation ou la construction aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif peut être réalisée par les soins du syndicat principal sur une décision prise à l'unanimité de ses membres, comme intéressant **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** même si la réalisation n'affecte qu'un bâtiment.

La décision d'aliéner aux mêmes fins le droit de surélever un bâtiment exige, outre la majorité prévue à l'article 26 et les autorisations administratives, l'accord des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever et, si l'immeuble comprend plusieurs bâtiments, la confirmation par une assemblée spéciale des copropriétaires composant le bâtiment à surélever, statuant à la majorité indiquée ci-dessus.

En outre, les copropriétaires qui subiraient, par suite de l'exécution des travaux de surélévation prévus à l'article 35 de la Loi du 10 Juillet 1965, un préjudice répondant aux conditions fixées à l'article 9 de cette loi, ont droit à une indemnité. Celle-ci, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

Il est précisé que dans le cas où, en application des dispositions de l'article 33 de la Loi du 10 Juillet 1965, un intérêt serait versé au syndicat par les copropriétaires payant par annuités, cet intérêt devra bénéficier aux autres copropriétaires qui, ne profitant pas du différé de paiement, se trouveront ainsi avoir fait l'avance des fonds nécessaires à la réalisation des travaux.

CHAPITRE XI - RISQUES CIVILS - ASSURANCES

I. - La responsabilité du fait de chacun des bâtiments de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**, de ses installations et de ses dépendances constituant les parties communes ainsi que du fait des préposés de la copropriété, à l'égard de l'un des copropriétaires, des voisins, ou de tiers quelconques, au point de vue des risques civils, et au cas de poursuites en dommages et intérêts, incombera aux copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans la copropriété des parties communes.

Toutefois si le dommage est imputable au fait personnel d'un occupant, non couvert par une assurance collective, la responsabilité restera à la charge de celui-ci.

Il est expressément spécifié qu'au titre des risques civils et de la responsabilité en cas d'incendie, les copropriétaires seront réputés entretenir de simples rapports de voisinage et seront considérés comme des tiers les uns vis à vis des autres, ainsi que devront le reconnaître et l'accepter expressément les compagnies d'assurances.

M 4

II. - Le syndicat sera assuré notamment contre les risques suivants :

1^o - L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts quelconques causés par l'électricité et, s'il y a lieu, par les gaz et les dégâts des eaux avec renonciation au recours contre les copropriétaires occupant un appartement ou un local d'un des bâtiments de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**.

2^o - Le recours des voisins et le recours des locataires.

3^o - La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par un des bâtiments de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** tels que défaut de réparations, vices de construction ou de réparation, le fonctionnement de ses éléments d'équipement ou services collectifs ou par les personnes dont le syndicat doit répondre ou les choses qui sont sous sa garde.

Si un ou plusieurs syndicats secondaires sont créés, ils devront chacun s'assurer pour les mêmes risques relativement à leur bâtiment.

III. - En application des stipulations ci-dessus, **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** fera l'objet d'une police globale multirisque couvrant son ensemble, tant en ses parties communes que privatives.

Les questions relatives à la nature et à l'importance des garanties seront débattues par l'assemblée des copropriétaires.

Les polices seront souscrites, renouvelées et remplacées par le syndic.

CHAPITRE XII -INEXÉCUTION DES CLAUSES ET CONDITIONS DU REGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ - LITIGES

En cas d'inexécution des clauses et conditions imposées par le présent règlement, une action tendant au paiement de tous dommages et intérêts ou astreintes pourra être intentée par le syndic au nom du syndicat dans le respect des dispositions de l'article 55 du décret du 17 Mars 1967.

Pour le cas où l'inexécution serait le fait d'un locataire, l'action devra être dirigée à titre principal contre le propriétaire bailleur.

Le montant des dommages et intérêts ou astreintes sera touché par le syndic et, dans le cas où il ne devrait pas être employé à la réparation d'un préjudice matériel ou particulier, sera conservé à titre de réserve spéciale, sauf décision contraire de l'assemblée des copropriétaires.

D'une façon générale, les litiges nés de l'application de la loi du 10 Juillet 1965 sont de la compétence de la juridiction du lieu de la situation de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** et les actions soumises aux règles de procédure de la section VII du décret du 17 Mars 1967.

Les copropriétaires conserveront la possibilité de recourir à l'arbitrage dans les conditions de droit commun du livre troisième du Code de procédure civile.

Enfin, il est rappelé que les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, ainsi qu'il est dit ci-dessus au chapitre I de la troisième partie (section II, 5^o, III.).

CINQUIEME PARTIE DOMICILE - FORMALITES

DOMICILE

Domicile est élu de plein droit dans **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** par chacun des copropriétaires et les actes de procédure y seront valablement délivrés, à défaut de notification faite au syndic de son domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret du 17 Mars 1967.

PUBLICITE FONCIERE

Le présent règlement de copropriété et état descriptif de division sera publié au 2^{ème} Bureau des Hypothèques de CORBEIL-ESSONNES, 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.

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 cleric 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.

FRAIS

Les frais d'établissement du présent règlement de copropriété et ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront réglés ce jour par le requérant et ensuite récupérés par ce dernier sur chaque copropriétaire qui devra s'obliger dans son acte d'acquisition à les supporter au prorata de sa quote-part dans ses parties communes générales.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'Office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'Office Notarial : Etude de Maîtres Catherine LECOLLINET, Stéphanie DERAÏN et Antoine PROUST, Notaires associés à PARIS (11^{ème} arrondissement), 42bis, Boulevard Richard Lenoir. Téléphone : 01.43.57.19.30 Télécopie : 01.43.57.18.23 Courriel : ldp@paris.notaires.fr . Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'Office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

DONT ACTE sur soixante-quatre pages

Comprenant

- renvoi approuvé : 260
- blanc barré : 260
- ligne entière rayée : 260
- nombre rayé : 260
- mot rayé : 260

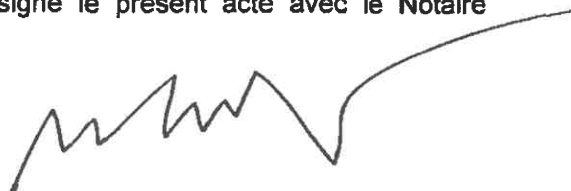
Paraphes



Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le Notaire soussigné.





La soussignée, Maître Catherine LECOLLINET, Notaire à PARIS 75011 42 bis, boulevard Richard Lenoir, certifie la présente copie établie sur soixante-cinq pages, exactement conforme à la minute et à la copie authentique destinée à recevoir la mention de publication, et elle approuve zéro renvoi, zéro mot nul, zéro ligne nulle, zéro chiffre nul et un blanc barré.

Elle certifie en outre que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur nom lui a été régulièrement justifiée, et spécialement en ce qui concerne la Société dénommée SCI CONDORCET, société civile immobilière, dont le siège est à GRIGNY (91350), 13, rue des Ateliers, identifiée au SIREN sous le numéro 418 881 959 et immatriculée au RCS d'EVRY.



The image shows a handwritten signature in cursive, which appears to be 'Catherine Lecollinet', written over a circular notary seal. The seal contains the text 'Catherine LECOLLINET, Notaire à PARIS' around the top edge and 'COUR D'APPEL' around the bottom edge. In the center of the seal is a coat of arms featuring a seated figure holding a staff and a crown above their head.

MALE
LIQUES
gatoire
du 14/10/1955.
le 67-3

B490

125,00 EUR IMPRIMER RECTO/VERSO

liciaires à publier)

Li. CSI : 15,00 EUR

Droits : 125,00 EUR

VOL

N°

TAXES:

Lots 2 et suivants

DET 1	<i>[Signature]</i>
VERIF	

CSI⁽¹⁾ :

TOTAL

FH/SCH/
100756603

L'AN DEUX MILLE SEIZE,
LE VINGT MAI

A ELANCOURT (Yvelines), Immeuble le Triton, 5 Place du Général De
Gaulle, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Frédéric HOFFMANN, Notaire associé de la Société Civile
Professionnelle « Eric DECOENE, Christelle JACQUELIN et Frédéric
HOFFMANN », titulaire d'un Office Notarial à la résidence d'ELANCOURT -
Communauté d'Agglomération de Saint Quentin en Yvelines 78990, Immeuble
Le Triton, 5 Place du Général De Gaulle,

A REÇU le présent acte contenant MODIFICATIF à l'ETAT DESCRIPTIF
DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE de l'ensemble Immobilier
dénommé « GRIGNY GARDENS » situé à GRIGNY (91350) 1, rue de l'Avenir,

A la requête de :

1. IDENTIFICATION DU REQUERANT

La Société dénommée SCI CONDORCET, Société civile immobilière au
capital de 40152,77 €, dont le siège est à GRIGNY (91350), 8 avenue Emile Aillaud,
identifiée au SIREN sous le numéro 418881959 et immatriculée au Registre du
Commerce et des Sociétés de EVRY.

La Société dénommée SCI CONDORCET est représentée à l'acte par :

Monsieur Bernard DESTOUCHES, gérant de société, domicilié à ETIOLLES
(91450) 12, rue des Patenottes,

Agissant en sa qualité de gérant statutaire de ladite société, et ayant tous
pouvoirs à l'effet des Présentes tant en vertu de l'article 24 des statuts, qu'aux termes
d'une assemblée générale ordinaire des associés en date à GRIGNY du 18 mai 2016.

Une copie des pouvoirs du requérant est demeurée ci-annexée après
mention.

(ANNEXE N°1. POUVOIRS DU REQUERANT)

LEQUEL, préalablement à l'acte objet des présentes, expose ce qui suit :

(1) CSI : Contribution de sécurité immobilière

Les dispositions des articles 34, 35 et 36 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux
libertés modifiée s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès du service de la publicité foncière,
un droit d'accès et un droit de rectification.

2. EXPOSE

2.1. ACQUISITION DE L'ASSIETTE FONCIERE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Le requérant est propriétaire de l'assiette foncière de l'ensemble immobilier ci-après désigné à l'article 2.2, par suite de l'acquisition qu'il en a faite de :

L'AGENCE FONCIERE ET TECHNIQUE DE LA REGION PARISIENNE, établissement public à caractère industriel et commercial régi par le décret n°2002-623 du 25 avril 2002, dont le siège est à PARIS (12^{ème}), « Tour Gamma A », 195 rue de Bercy, identifié au SIREN sous le numéro 642 036 941 (RCS PARIS).

Suivant acte reçu par Maître Thibaut COFFIN, notaire à MONTLHERY, le 23 mars 2015.

Moyennant une prix principal toutes taxes comprises qui a été stipulé payable :

- Partie comptant, et quittancé audit acte.
- Le surplus, au plus tard le 23 avril 2015.

Le requérant déclare que ladite somme a été réglée ainsi qu'il résulte d'un acte sous seings privés en date à PARIS du 1^{er} juin 2015, contenant quittance de ladite somme par l'AFTRP.

Ledit acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au 2^{ème} bureau du Service de la Publicité Foncière de CORBEIL-ESSONNES, le 19 mai 2015, volume 2015P numéro 3023.

2.2. ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

Aux termes d'un acte reçu par Maître Olivier DALLEAU, notaire à BONDOUFLE, le 30 mars 2015 publié au service de la publicité foncière de CORBEIL 2EME, le 11 juin 2015 volume 2015P numéro 3567 *ov*

Il a été établi l'état descriptif de division et règlement de copropriété concernant l'ensemble immobilier ci-après désigné :

Un ensemble immobilier dénommé "GRIGNY GARDENS" à usage de bureaux, d'entrepôts et d'habitation, en cours d'édification sur une assiette foncière sise à GRIGNY (91350) 1, rue de l'Avenir, dans le périmètre de la ZAC DU CENTRE VILLE, et constituant le lot tertiaire 1 de ladite ZAC.

Cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface
AN	163	La Ferme Neuve	00 ha 00 a 17 ca
AN	167	Les Chaulais	00 ha 00 a 80 ca
AN	168	1, rue de l'Avenir	00 ha 52 a 62 ca

Total surface : 00 ha 53 a 59 ca

Lequel ensemble immobilier doit comprendre à son achèvement deux bâtiments, savoir :

A l'extérieur :

- 13 emplacements de stationnement extérieurs,
- 1 escalier E.

Bâtiment A :

- au rez-de-parking : 3 locaux d'entrepôt avec un emplacement de stationnement intérieur dans chacun des 3 locaux et 1 ascenseur.
- au rez-de-chaussée : un vide sur les 3 locaux d'entrepôt et 1 ascenseur.
- au 1^{er} étage : 3 locaux de bureaux, un couloir et 1 ascenseur.
- au 2^{ème} étage : 2 locaux de bureaux, 1 local d'entrepôt, un couloir et 1 ascenseur.
- sur la toiture : une zone de chauffage, ventilation, climatisation et l'édicule de l'ascenseur A.

Bâtiment B :

- au rez-de-parking : 98 emplacements de stationnement, dont 5 pour personnes à mobilité réduite, 2 locaux techniques, 1 local poubelles, 5 escaliers et 2 ascenseurs.
- au rez-de-chaussée : 2 locaux d'activités dont 1 avec jardin, 1 hall commun, 1 jardin commun, 7 escaliers, 2 ascenseurs en parties communes et 1 ascenseur en privatif.
- au 1^{er} étage : 2 locaux d'activités, une passerelle, 5 escaliers, 2 ascenseurs et 1 ascenseur privatif.
- au 2^{ème} étage : 4 locaux d'activités, 5 escaliers, 2 ascenseurs et 1 ascenseur privatif.
- au 3^{ème} étage : 10 logements, une coursive de desserte extérieure pour les logements, 4 escaliers et 2 ascenseurs.

L'ensemble immobilier est divisé en CENT TRENTE-HUIT (138) lots numérotés de 1 à 138.

L'état descriptif original est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après.

N° Lot	Bâtiment	Escalier	Étage	Nature	Tantièmes généraux en 10000ème
1	Bâtiment A	escaliers A et F	Rez-de-parking	local commercial avec emplacement de stationnement intérieur	360
2	Bâtiment A	escaliers A et F	Rez-de-parking	local commercial avec emplacement de stationnement intérieur	486
3	Bâtiment A	escaliers A et F	Rez-de-parking	local commercial avec emplacement de stationnement intérieur	370
4	Bâtiment A	escaliers A et F	premier étage	local d'activité	86
5	Bâtiment A	escaliers A et F	premier étage	local d'activité	354
6	Bâtiment A	escaliers A et F	premier étage	local d'activité	228
7	Bâtiment A	escaliers A et F	deuxième étage	local d'activité	79
8	Bâtiment A	escaliers A et F	deuxième étage	local d'activité	381
9	Bâtiment A	escaliers A et F	deuxième étage	local commercial	236
10	Bâtiment B	-	Rez-de-chaussée	local d'activité	1196
11	Bâtiment B	-	Rez-de-chaussée	local d'activité	609
12	Bâtiment B	escaliers A et B	premier étage	local d'activité	1061
13	Bâtiment B	escaliers D et G	premier étage	local d'activité	576
14	Bâtiment B	escaliers A et B	deuxième étage	local d'activité	1150

15	Bâtiment B	escalier G	deuxième étage	local d'activité	225
16	Bâtiment B	escalier G	deuxième étage	local d'activité	119
17	Bâtiment B	escaliers D et G	deuxième étage	local d'activité	473
18	Bâtiment B	escaliers A, B, D et G	troisième étage	loft	148
19	Bâtiment B	escaliers A, B, D et G	troisième étage	loft	150
20	Bâtiment B	escaliers A, B, D et G	troisième étage	loft	148
21	Bâtiment B	escaliers A, B, D et G	troisième étage	loft	135
22	Bâtiment B	escaliers A, B, D et G	troisième étage	loft	141
23	Bâtiment B	escaliers A, B, D et G	troisième étage	loft	143
24	Bâtiment B	escaliers A, B, D et G	troisième étage	loft	163
25	Bâtiment B	escaliers A, B, D et G	troisième étage	loft	220
26	Bâtiment B	escaliers A, B, D et G	troisième étage	loft	145
27	Bâtiment B	escaliers A, B, D et G	troisième étage	loft	145
28	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4
29	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4
30	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4
31	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4
32	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4
33	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4
34	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4
35	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4
36	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4
37	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4
38	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4
39	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4
40	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4
41	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4
42	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4
43	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4
44	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4
45	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4
46	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4
47	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4
48	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4
49	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4

		B, C, D et F			
81	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5
82	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5
83	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5
84	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5
85	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5
86	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5
87	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5
88	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4
89	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4
90	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4
91	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4
92	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	6
93	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5
94	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4
95	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5
96	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5
97	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5
98	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5
99	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4
100	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4
101	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4
102	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5
103	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5
104	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5
105	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5
106	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5
107	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5
108	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5
109	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	6
110	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	6
111	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	6
112	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	6

113	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5
114	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5
115	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5
116	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5
117	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5
118	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	6
119	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5
120	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5
121	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5
122	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5
123	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5
124	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5
125	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et F	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	6
126	A l'extérieur	-	Rez-de-parking	parking (à l'extérieur)	2
127	A l'extérieur	-	Rez-de-parking	parking (à l'extérieur)	2
128	A l'extérieur	-	Rez-de-parking	parking (à l'extérieur)	2
129	A l'extérieur	-	Rez-de-parking	parking (à l'extérieur)	2
130	A l'extérieur	-	Rez-de-parking	parking (à l'extérieur)	2
131	A l'extérieur	-	Rez-de-parking	parking (à l'extérieur)	3
132	A l'extérieur	-	Rez-de-parking	parking (à l'extérieur)	3
133	A l'extérieur	-	Rez-de-parking	parking (à l'extérieur)	2
134	A l'extérieur	-	Rez-de-parking	parking (à l'extérieur)	2
135	A l'extérieur	-	Rez-de-parking	parking (à l'extérieur)	2
136	A l'extérieur	-	Rez-de-parking	parking (à l'extérieur)	2
137	A l'extérieur	-	Rez-de-parking	parking (à l'extérieur)	2
138	A l'extérieur	-	Rez-de-parking	parking (à l'extérieur)	2
TOTAL					10000

2.3. POUVOIRS DU REQUERANT

Le requérant régularise le présent acte en sa qualité de maître de l'ouvrage de l'ensemble immobilier.

Rappel est ici fait qu'il peut librement procéder aux modifications relatives à l'état descriptif de division et règlement de copropriété, sans faire appel au concours des autres copropriétaires, sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

- Le total des fractions des parties communes et des charges affectées aux lots nouvellement créés soit égal à la fraction des parties communes et charges affectées aux lots modifiés ou supprimés,
- Les modifications envisagées n'ont pas pour effet de changer la destination de l'immeuble telle qu'elle est définie au règlement de copropriété,
- Les modifications envisagées n'affectent pas la consistance des locaux préalablement vendus aux acquéreurs.

Le requérant déclare que ces trois conditions sont réunies pour réaliser le présent acte.

2.4. DEMANDE DE MODIFICATIONS

Pour tenir compte de l'évolution de la commercialisation de l'ensemble immobilier, il s'est avéré nécessaire d'établir le présent modificatif.

Le requérant a donc demandé au cabinet GEOMETRIC, dont le siège est à EVRY (91000) 5, rue Montespan, un modificatif à l'état descriptif de division.

Lequel modificatif est ci-après relaté.

3. RECTIFICATIF DE LA DESIGNATION DES LOTS 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 13, 15, 16 ET 17

Préalablement au modificatif à l'état descriptif de division et règlement de copropriété, il est procédé à la rectification d'erreurs matérielles dans la désignation des lots ci-après :

3.1. ANCIENNE DESIGNATION DES LOTS

LOT NUMERO UN (1) :

Dans le bâtiment A, au rez-de-parking:

Un local commercial et un emplacement de stationnement intérieur.

Et les trois cent soixante / dix millièmes des quotes-parts dans la propriété indivise du sol et des parties communes générales.

Ci360/10000

LOT NUMERO DEUX (2) :

Dans le bâtiment A, au rez-de-parking:

Un local commercial et un emplacement de stationnement intérieur.

Et les quatre cent quatre-vingt-six / dix millièmes des quotes-parts dans la propriété indivise du sol et des parties communes générales.

Ci486/10000

LOT NUMERO TROIS (3) :

Dans le bâtiment A, au rez-de-parking:

Un local commercial et un emplacement de stationnement intérieur.

Et les trois cent soixante-dix / dix millièmes des quotes-parts dans la propriété indivise du sol et des parties communes générales.

Ci.....370/10000

LOT NUMERO QUATRE (4) :

Dans le bâtiment A, au premier étage :

Un local d'activité.

Et les quatre vingt six / dix millièmes des quotes-parts dans la propriété indivise du sol et des parties communes générales.

Ci.....86/10000

LOT NUMERO CINQ (5) :

Ce lot bénéficie d'une servitude de passage sur la terrasse du lot 6 pour accéder à l'escalier F (issue de secours) en cas d'urgence.

Dans le bâtiment A, au premier étage :

Un local d'activité et une terrasse.

Et les trois cent cinquante-quatre / dix millièmes des quotes-parts dans la propriété indivise du sol et des parties communes générales.

Ci.....354/10000

LOT NUMERO SIX (6) :

Ce lot est grevé d'une servitude de passage au profit du lot 5 pour accéder à l'escalier F (issue de secours) en cas d'urgence.

Dans le bâtiment A, au premier étage :

Un local d'activité et une terrasse.

Et les deux cent vingt-huit / dix millièmes des quotes-parts dans la propriété indivise du sol et des parties communes générales.

Ci.....228/10000

LOT NUMERO SEPT (7) :

Dans le bâtiment A, au deuxième étage :

Un local d'activité.

Et les soixante dix-neuf / dix millièmes des quotes-parts dans la propriété indivise du sol et des parties communes générales.

Ci.....79/10000

LOT NUMERO HUIT (8) :

Ce lot bénéficie d'une servitude de passage sur la terrasse du lot 9 pour accéder à l'escalier F (issue de secours) en cas d'urgence.

Dans le bâtiment A, au deuxième étage :

Un local d'activité et une terrasse.

Et les trois cent quatre vingt un / dix millièmes des quotes-parts dans la propriété indivise du sol et des parties communes générales.

Ci.....381/10000

LOT NUMERO NEUF (9) :

Ce lot est grevé d'une servitude de passage sur la terrasse du lot 8 pour accéder à l'escalier F (issue de secours) en cas d'urgence.

Dans le bâtiment A, au deuxième étage :

Un local d'activité et une terrasse.

Et les deux cent trente six / dix millièmes des quotes-parts dans la propriété indivise du sol et des parties communes générales.

Ci.....236/10000

LOT NUMERO ONZE (11) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée :

Une entrée, un local d'activité et un jardin.

Et les six cent neuf / dix millièmes des quotes-parts dans la propriété indivise du sol et des parties communes générales.

Ci.....609/10000

LOT NUMERO TREIZE (13) :

Dans le bâtiment B, au premier étage :

Un local d'activité.

Et les mille soixante et un / dix millièmes des quotes-parts dans la propriété indivise du sol et des parties communes générales.

Ci.....1.061/10000

LOT NUMERO QUINZE (15) :

Dans le bâtiment B, au deuxième étage :

Un local d'activité.

Et les deux cent vingt cinq / dix millièmes des quotes-parts dans la propriété indivise du sol et des parties communes générales.

Ci.....225/10000

LOT NUMERO SEIZE (16) :

Dans le bâtiment B, au deuxième étage :

Un local d'activité.

Et les cent dix neuf / dix millièmes des quotes-parts dans la propriété indivise du sol et des parties communes générales.

Ci.....119/10000

LOT NUMERO DIX-SEPT (17) :

Dans le bâtiment B, au deuxième étage :

Un local d'activité.

Et les quatre cent soixante treize / dix millièmes des quotes-parts dans la propriété indivise du sol et des parties communes générales.

Ci.....473/10000

3.2. NOUVELLE DESIGNATION DES LOTS

LOT NUMERO UN (1) :

Dans le bâtiment A, au rez-de-parking:

Un local d'entrepôt et un emplacement de stationnement intérieur.

Et les trois cent soixante / dix millièmes des quotes-parts dans la propriété indivise du sol et des parties communes générales.

Ci360/10000

LOT NUMERO DEUX (2) :

Dans le bâtiment A, au rez-de-parking:

Un local d'entrepôt et un emplacement de stationnement intérieur.

Et les quatre cent quatre-vingt-six / dix millièmes des quotes-parts dans la propriété indivise du sol et des parties communes générales.

Ci486/10000

LOT NUMERO TROIS (3) :

Dans le bâtiment A, au rez-de-parking:

Un local d'entrepôt et un emplacement de stationnement intérieur.

Et les trois cent soixante-dix / dix millièmes des quotes-parts dans la propriété indivise du sol et des parties communes générales.

Ci.....370/10000

LOT NUMERO QUATRE (4) :

Dans le bâtiment A, au premier étage :

Un local de bureau.

Et les quatre vingt six / dix millièmes des quotes-parts dans la propriété indivise du sol et des parties communes générales.

Ci.....86/10000

LOT NUMERO CINQ (5) :

Dans le bâtiment A, au premier étage :

Un local d'entrepôt et une terrasse.

Et les trois cent cinquante-quatre / dix millièmes des quotes-parts dans la propriété indivise du sol et des parties communes générales.

Ci.....354/10000

Ce lot bénéficie d'une servitude de passage sur la terrasse du lot 6 pour accéder à l'escalier F (issue de secours) en cas d'urgence.

LOT NUMERO SIX (6) :

Dans le bâtiment A, au premier étage :

Un local d'entrepôt et une terrasse.

Et les deux cent vingt-huit / dix millièmes des quotes-parts dans la propriété indivise du sol et des parties communes générales.

Ci.....228/10000

Ce lot est grevé d'une servitude de passage au profit du lot 5 pour accéder à l'escalier F (issue de secours) en cas d'urgence.

LOT NUMERO SEPT (7) :

Dans le bâtiment A, au deuxième étage :

Un local de bureau.

Et les soixante dix-neuf / dix millièmes des quotes-parts dans la propriété indivise du sol et des parties communes générales.

Ci.....79/10000

LOT NUMERO HUIT (8) :

Dans le bâtiment A, au deuxième étage :

Un local de bureau et une terrasse.

Et les trois cent quatre vingt un / dix millièmes des quotes-parts dans la propriété indivise du sol et des parties communes générales.

Ci.....381/10000

Ce lot bénéficie d'une servitude de passage sur la terrasse du lot 9 pour accéder à l'escalier F (issue de secours) en cas d'urgence.

LOT NUMERO NEUF (9) :

Dans le bâtiment A, au deuxième étage :

Un local de bureau et une terrasse.

Et les deux cent trente six / dix millièmes des quotes-parts dans la propriété indivise du sol et des parties communes générales.

Ci.....236/10000

Ce lot est grevé d'une servitude de passage sur la terrasse du lot 8 pour accéder à l'escalier F (issue de secours) en cas d'urgence.

LOT NUMERO ONZE (11) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée :

Une entrée, un local de bureau et un jardin.

Et les six cent neuf / dix millièmes des quotes-parts dans la propriété indivise du sol et des parties communes générales.

Ci.....609/10000

LOT NUMERO TREIZE (13) :

Dans le bâtiment B, au premier étage :

Un un local de bureau.

Et les mille soixante et un / dix millièmes des quotes-parts dans la propriété indivise du sol et des parties communes générales.

Ci.....1.061/10000

LOT NUMERO QUINZE (15) :

Dans le bâtiment B, au deuxième étage :

Un local de bureau.

Et les deux cent vingt cinq / dix millièmes des quotes-parts dans la propriété indivise du sol et des parties communes générales.

Ci.....225/10000

LOT NUMERO SEIZE (16) :

Dans le bâtiment B, au deuxième étage :

Un local de bureau.

Et les cent dix neuf / dix millièmes des quotes-parts dans la propriété indivise du sol et des parties communes générales.

Ci.....119/10000

LOT NUMERO DIX-SEPT (17) :

Dans le bâtiment B, au deuxième étage :

Un local de bureau.

Et les quatre cent soixante treize / dix millièmes des quotes-parts dans la propriété indivise du sol et des parties communes générales.

Ci.....473/10000

**4. MODIFICATIF A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET
REGLEMENT DE COPROPRIETE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER
« GRIGNY GARDENS »**

Le présent modificatif à l'état descriptif de division et règlement de copropriété a pour objet :

- La division du lot numéro 2 en quatre nouveaux lots numéros 139, 140, 141 et 142, le lot 2 étant supprimé.
- La réunion des lots numéros 3 et 141 en un nouveau lot numéro 146, le lot 3 étant supprimé.
- La suppression des lots numéros 140 et 142 pour être incorporés aux parties communes.
- La division du lot numéro 5 en deux nouveaux lots numéros 143 et 144,
- La création du lot numéro 145 issu des parties communes,
- La réunion des lots numéros 6 et 144 en un nouveau lot numéro 148, le lot 6 étant supprimé,
- La réunion des lots numéros 143 et 145 pour former un nouveau lot numéro 147.

Les tantièmes généraux ne sont pas modifiés dans la définition de leur numérateur.

4.1. PLANS

Les plans annexés ont été réalisés par le cabinet GEOMETRIC, sus-nommé, en date du 24 mars 2016.

Sont demeurés ci-joint et annexés :

- Un plan de situation,
- Un extrait de plan cadastral,
- Un plan de localisation des lots avant modification,
- Un plan de localisation des lots en phase intermédiaire,
- Un plan de localisation des lots après modification.

(ANNEXE N°2. PLANS)

4.2. SITUATION D'ORIGINE

La situation d'origine des lots numéros 2, 3, 5 et 6, objets du présent modificatif, est ci-dessus désignée à l'article 3.

4.3. SITUATION INTERMEDIAIRE

4.3.1. Division du lot numéro 2 en quatre nouveaux lots numéros CENT TRENTE NEUF (139), CENT QUARANTE (140), CENT QUARANTE ET UN (141) et CENT QUARANTE DEUX (142).

Le requérant procède à la division du lot numéro 2 ci-dessus désigné en quatre lots numérotés 139, 140, 141 et 142, ainsi désignés :

LOT NUMERO CENT TRENTE NEUF (139)

Dans le bâtiment A, au rez-de-parking:

Un local d'entrepôt et un emplacement de stationnement intérieur.

Et les trois cent-soixante-trois / dix mille deuxièmes des quotes-parts dans la propriété indivise du sol et des parties communes générales.

Ci363/10002

LOT NUMERO CENT QUARANTE (140)

Dans le bâtiment A, au rez-de-parking:

Partie d'un local d'entrepôt et un emplacement de stationnement intérieur.

Et un / dix mille deuxièmes des quotes-parts dans la propriété indivise du sol et des parties communes générales.

Ci1/10002

LOT NUMERO CENT QUARANTE ET UN (141)

Dans le bâtiment A, au rez-de-parking:

Un local d'entrepôt et un emplacement de stationnement intérieur.

Et les cent vingt et un / dix mille deuxièmes des quotes-parts dans la propriété indivise du sol et des parties communes générales.

Ci121/10002

LOT NUMERO CENT QUARANTE DEUX (142)

Dans le bâtiment A, au rez-de-parking:

Partie d'un local d'entrepôt et un emplacement de stationnement intérieur.

Et un / dix mille deuxièmes des quotes-parts dans la propriété indivise du sol et des parties communes générales.

Ci1/10002

Le lot numéro 2 est purement et simplement supprimé.

4.3.2. Réunion des lots numéros 3 et 141 en un nouveau lot numéro CENT QUARANTE SIX (146).

Le requérant procède à la réunion des lots numéros 3 et 141 ci-dessus désignés en un lot numéroté 146, ainsi désigné :

LOT NUMERO 146

Dans le bâtiment A, au rez-de-parking, un local d'entrepôt avec emplacement de stationnement intérieur

Et les QUATRE CENT QUATRE VINGT ONZE / DIX MILLIEMES des quotes-parts dans la propriété indivise du sol et des parties communes générales.

Ci491/10000

Les lots numéros 3 et 141 sont purement et simplement supprimés.

4.3.3. Suppression des lots numéros 140 et 142

Les lots numéros 140 et 142 sont également purement et simplement supprimés pour être incorporés aux parties communes.

4.3.4. Division du lot numéro 5 en deux nouveaux lots numéros CENT QUARANTE TROIS (143) et CENT QUARANTE QUATRE (144).

Le requérant procède à la division du lot numéro 5 ci-dessus désigné en deux lots numérotés 143 et 144, ainsi désignés :

LOT NUMERO CENT QUARANTE TROIS (143)

Dans le bâtiment A, au premier étage :

Un local d'entrepôt et une terrasse.

Et les trois cent quinze / dix mille deuxièmes des quotes-parts dans la propriété indivise du sol et des parties communes générales.

Ci.....315/10002

Ce lot bénéficie d'une servitude de passage sur la terrasse du lot 6 pour accéder à l'escalier F (issue de secours) en cas d'urgence.

LOT NUMERO CENT QUARANTE QUATRE (144)

Dans le bâtiment A, au premier étage :

Un local d'entrepôt et une terrasse.

Et les trente neuf / dix mille deuxièmes des quotes-parts dans la propriété indivise du sol et des parties communes générales.

Ci.....39/10002

Ce lot bénéficie d'une servitude de passage sur la terrasse du lot 6 pour accéder à l'escalier F (issue de secours) en cas d'urgence.

Le lot numéro 5 est purement et simplement supprimé.

4.3.5. Création du lot numéro CENT QUARANTE CINQ (145).

Le requérant crée le lot numéro 145, issu des parties communes, ainsi désigné :

LOT NUMERO CENT QUARANTE CINQ (145)

Dans le bâtiment A, au premier étage :
Partie d'un local d'entrepôt.
Et les deux / dix mille deuxièmes des quotes-parts dans la propriété indivise
du sol et des parties communes générales.

Ci 2/10002

4.3.6. Réunion des lots numéros 6 et 144 en un nouveau lot numéro CENT QUARANTE HUIT (148).

Le requérant procède à la réunion des lots numéros 6 et 144 ci-dessus désignés en un lot numéroté 146, ainsi désigné :

LOT NUMERO 148

Dans le bâtiment A, au premier étage, un local de bureau
Et les DEUX CENT SOIXANTE SEPT / DIX MILLIEMES des quotes-parts
dans la propriété indivise du sol et des parties communes générales.

Ci 267/10000

Les lots numéros 6 et 144 sont purement et simplement supprimés.

4.3.7. Réunion des lots numéros 143 et 145 en un nouveau lot numéro CENT QUARANTE SEPT (147).

Le requérant procède à la réunion des lots numéros 143 et 145 ci-dessus désignés en un lot numéroté 147, ainsi désigné :

LOT NUMERO 147

Dans le bâtiment A, au premier étage, un local de bureau
Et les TROIS CENT DIX SEPT / DIX MILLIEMES des quotes-parts dans la
propriété indivise du sol et des parties communes générales.

Ci 317/10000

Les lots numéros 143 et 145 sont purement et simplement supprimés.

4.4. SITUATION FINALE

A la suite du présent modificatif, le requérant a créé quatre nouveaux lots ci-après désignés :

LOT NUMERO 139

Dans le bâtiment A, au rez-de-parking, un local d'entrepôt avec emplacement
de stationnement intérieur
Et les TROIS CENT SOIXANTE TROIS / DIX MILLIEMES des quotes-parts
dans la propriété indivise du sol et des parties communes générales.

Ci 363/10000

LOT NUMERO 146

Dans le bâtiment A, au rez-de-parking, un local d'entrepôt avec emplacement
de stationnement intérieur
Et les QUATRE CENT QUATRE VINGT ONZE / DIX MILLIEMES des quotes-
parts dans la propriété indivise du sol et des parties communes générales.

Ci491/10000

LOT NUMERO 147

Dans le bâtiment A, au premier étage, un local de bureau et une terrasse.
Et les TROIS CENT DIX SEPT / DIX MILLIEMES des quotes-parts dans la propriété indivise du sol et des parties communes générales.

Ci 317/10000

Ce lot bénéficie d'une servitude de passage sur la terrasse du lot 148 pour accéder à l'escalier F (issue de secours) en cas d'urgence.

LOT NUMERO 148

Dans le bâtiment A, au premier étage, un local de bureau et une terrasse.
Et les DEUX CENT SOIXANTE SEPT / DIX MILLIEMES des quotes-parts dans la propriété indivise du sol et des parties communes générales.

Ci 267/10000

Ce lot bénéficie d'une servitude de passage sur la terrasse du lot 147 pour accéder à l'escalier F (issue de secours) en cas d'urgence.

4.5. SERVITUDE GREVANT LES LOTS

Aux termes de l'acte reçu par Maître Olivier DALLEAU, notaire à BONDOUFLE, le 30 mars 2015 contenant l'état descriptif de division et règlement de copropriété de l'ensemble immobilier « GRIGNY GARDENS », il a été constitué la servitude de passage ci-après littéralement rapportée :

« Bâtiment A :

Servitude de passage 1 :

Le propriétaire du lot 6 a l'obligation de laisser libre et dégagé le portillon de communication entre les terrasses des lots 5 et 6 afin de permettre l'accès à escalier F (issue de secours) en cas d'urgence. »

Par suite des modifications opérées et sus-analysées, le requérant déclare que cette servitude est reportée sur le lot nouvellement créé et portant le numéro 148, bénéficiant au lot nouvellement créé et portant le numéro 147.

L'emprise de cette servitude est matérialisée en hachures bleues au plan ci-annexé.

4.6. NOUVEL ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'ensemble immobilier est dorénavant divisé en CENT TRENTE HUIT (138) lots numérotés 1, 4, 7 à 138 inclus, 139, 146, 147 et 148,
Représentant les 10.000/10.000èmes des quotes-parts dans la propriété indivise du sol et des parties communes générales.

4.7. TABLEAU RECAPITULATIF

Le nouvel état descriptif est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après conformément aux articles 71-1 et suivants du décret n° 55-1350 du 14 Octobre 1955, modifié, portant réforme de la publicité foncière.

N° Lot	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature	Tantièmes généraux en 10000ème -Ancien-	Tantièmes généraux en 10002ème -Intermédiaire-	Tantièmes généraux en 10000ème -Nouveau-	Observation
1	Bâtiment A	escalier A	Rez-de-parking	local d'entrepôt avec emplacement de stationnement intérieur	360	360	360	Nouvelle désignation du lot
2	Bâtiment A	escalier A	Rez-de-parking	local commercial avec emplacement de stationnement intérieur	486	0	0	Lot supprimé et divisé en lots 139, 140, 141 et 142
3	Bâtiment A	escalier A	Rez-de-parking	local commercial avec emplacement de stationnement intérieur	370	370	0	Lot supprimé et réuni avec le lot 141 pour former le lot 146
4	Bâtiment A	escalier A	premier étage	local de bureau	86	86	86	Nouvelle désignation du lot
5	Bâtiment A	escalier A	premier étage	local d'activité	354	0	0	Lot supprimé et divisé en lots 143 et 144
6	Bâtiment A	escalier A	premier étage	local d'activité	228	228	0	Lot supprimé et réuni avec le lot 144 pour former le lot 148
7	Bâtiment A	escalier A	deuxième étage	local de bureau	79	79	79	Nouvelle désignation du lot
8	Bâtiment A	escalier A	deuxième étage	local de bureau	381	381	381	Nouvelle désignation du lot
9	Bâtiment A	escalier A	deuxième étage	local de bureau	236	236	236	Nouvelle désignation du lot
10	Bâtiment B	-	Rez-de-chaussée	local d'activité	1196	1196	1196	Inchangé
11	Bâtiment B	-	Rez-de-chaussée	local de bureau	609	609	609	Nouvelle désignation du lot
12	Bâtiment B	escaliers A et B	premier étage	local d'activité	1061	1061	1061	Inchangé
13	Bâtiment B	escaliers D et G	premier étage	local de bureau	576	576	576	Nouvelle désignation du lot
14	Bâtiment B	escaliers A et B	deuxième étage	local d'activité	1150	1150	1150	Inchangé
15	Bâtiment B	escalier G	deuxième étage	local de bureau	225	225	225	Nouvelle désignation du lot
16	Bâtiment B	escalier G	deuxième étage	local de bureau	119	119	119	Nouvelle désignation du lot
17	Bâtiment B	escaliers D et G	deuxième étage	local de bureau	473	473	473	Nouvelle désignation du lot

18	Bâtiment B	escaliers A et G	troisième étage	loft	148	148	148	Inchangé
19	Bâtiment B	escaliers A et G	troisième étage	loft	150	150	150	Inchangé
20	Bâtiment B	escaliers A et G	troisième étage	loft	148	148	148	Inchangé
21	Bâtiment B	escaliers A et G	troisième étage	loft	135	135	135	Inchangé
22	Bâtiment B	escaliers A et G	troisième étage	loft	141	141	141	Inchangé
23	Bâtiment B	escaliers A et G	troisième étage	loft	143	143	143	Inchangé
24	Bâtiment B	escaliers A et G	troisième étage	loft	163	163	163	Inchangé
25	Bâtiment B	escaliers A et G	troisième étage	loft	220	220	220	Inchangé
26	Bâtiment B	escaliers A et G	troisième étage	loft	145	145	145	Inchangé
27	Bâtiment B	escaliers A et G	troisième étage	loft	145	145	145	Inchangé
28	Bâtiment B	escaliers A, C et E	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	4	4	Inchangé
29	Bâtiment B	escaliers A, C et E	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	4	4	Inchangé
30	Bâtiment B	escaliers A, C et E	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	4	4	Inchangé
31	Bâtiment B	escaliers A, C et E	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	4	4	Inchangé
32	Bâtiment B	escaliers A, C et E	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	4	4	Inchangé
33	Bâtiment B	escaliers A, C et E	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	4	4	Inchangé
34	Bâtiment B	escaliers A, C et E	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	4	4	Inchangé
35	Bâtiment B	escaliers A, C et E	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	4	4	Inchangé
36	Bâtiment B	escaliers A, C et E	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	4	4	Inchangé
37	Bâtiment B	escaliers A, C et E	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	4	4	Inchangé
38	Bâtiment B	escaliers A, C et E	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	4	4	Inchangé
39	Bâtiment B	escaliers A, C et E	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	4	4	Inchangé
40	Bâtiment B	escaliers A, C et E	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	4	4	Inchangé
41	Bâtiment B	escaliers A, C et E	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	4	4	Inchangé
42	Bâtiment B	escaliers A, C et E	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	4	4	Inchangé
43	Bâtiment B	escaliers A, C et E	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	4	4	Inchangé
44	Bâtiment B	escaliers A, C et E	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	4	4	Inchangé
45	Bâtiment B	escaliers A, C et E	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	4	4	Inchangé

46	Bâtiment B	escaliers A, C et E	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	4	4	Inchangé
47	Bâtiment B	escaliers A, C et E	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	4	4	Inchangé
48	Bâtiment B	escaliers A, C et E	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	4	4	Inchangé
49	Bâtiment B	escaliers A, C et E	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	4	4	Inchangé
50	Bâtiment B	escaliers A, C et E	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	4	4	Inchangé
51	Bâtiment B	escaliers A, C et E	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5	5	5	Inchangé
52	Bâtiment B	escaliers A, C et E	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	4	4	Inchangé
53	Bâtiment B	escaliers A, C et E	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	4	4	Inchangé
54	Bâtiment B	escaliers A, C et E	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	4	4	Inchangé
55	Bâtiment B	escaliers A, C et E	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	4	4	Inchangé
56	Bâtiment B	escaliers A, C et E	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	4	4	Inchangé
57	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et G	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	4	4	Inchangé
58	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et G	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	4	4	Inchangé
59	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et G	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	4	4	Inchangé
60	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et G	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	4	4	Inchangé
61	Bâtiment B	escaliers A, B, C, D et G	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	4	4	Inchangé
62	Bâtiment B	escaliers A, C et E	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	4	4	Inchangé
63	Bâtiment B	escaliers A, C et E	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	4	4	Inchangé
64	Bâtiment B	escaliers A, C et E	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	4	4	Inchangé
65	Bâtiment B	escaliers A, C et E	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	4	4	Inchangé
66	Bâtiment B	escaliers A, C et E	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	4	4	Inchangé
67	Bâtiment B	escaliers A, C et E	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	4	4	Inchangé
68	Bâtiment B	escaliers A, C et E	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	4	4	Inchangé
69	Bâtiment B	escaliers A, C et E	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	4	4	Inchangé
70	Bâtiment B	escaliers A, C et E	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	4	4	Inchangé
71	Bâtiment B	escaliers A, C et E	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	4	4	Inchangé
72	Bâtiment B	escaliers A, C et E	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	4	4	Inchangé

73	Bâtiment B	escaliers A, C et E	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	6	6	6	Inchangé
74	Bâtiment B	escaliers A, C et E	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5	5	5	Inchangé
75	Bâtiment B	escaliers A, C et E	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5	5	5	Inchangé
76	Bâtiment B	escaliers A, C et E	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5	5	5	Inchangé
77	Bâtiment B	escaliers A, C et E	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	4	4	Inchangé
78	Bâtiment B	escaliers A, C et E	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5	5	5	Inchangé
79	Bâtiment B	escaliers A, C et E	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5	5	5	Inchangé
80	Bâtiment B	escaliers A, C et E	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5	5	5	Inchangé
81	Bâtiment B	escaliers A, C et E	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5	5	5	Inchangé
82	Bâtiment B	escaliers A, C et E	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5	5	5	Inchangé
83	Bâtiment B	escaliers A, C et E	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5	5	5	Inchangé
84	Bâtiment B	escaliers A, C et E	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5	5	5	Inchangé
85	Bâtiment B	escaliers A, C et E	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5	5	5	Inchangé
86	Bâtiment B	escaliers A, C et E	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5	5	5	Inchangé
87	Bâtiment B	escaliers A, C et E	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5	5	5	Inchangé
88	Bâtiment B	escaliers A, C et E	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	4	4	Inchangé
89	Bâtiment B	escaliers A, C et E	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	4	4	Inchangé
90	Bâtiment B	escaliers A, C et E	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	4	4	Inchangé
91	Bâtiment B	escaliers A, C et E	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	4	4	Inchangé
92	Bâtiment B	escaliers A, C et E	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	6	6	6	Inchangé
93	Bâtiment B	escaliers A, C et E	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5	5	5	Inchangé
94	Bâtiment B	escaliers A, C et E	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	4	4	Inchangé
95	Bâtiment B	escaliers A, C et E	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5	5	5	Inchangé
96	Bâtiment B	escaliers A, C et E	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5	5	5	Inchangé
97	Bâtiment B	escaliers A, C et E	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5	5	5	Inchangé
98	Bâtiment B	escaliers A, C et E	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5	5	5	Inchangé
99	Bâtiment B	escaliers A, C et E	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	4	4	Inchangé
100	Bâtiment B	escaliers A, C et E	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	4	4	Inchangé

101	Bâtiment B	escaliers A, C et E	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	4	4	Inchangé
102	Bâtiment B	escaliers A, C et E	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5	5	5	Inchangé
103	Bâtiment B	escaliers A, C et E	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5	5	5	Inchangé
104	Bâtiment B	escaliers A, C et E	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5	5	5	Inchangé
105	Bâtiment B	escaliers A, C et E	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5	5	5	Inchangé
106	Bâtiment B	escaliers A, C et E	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5	5	5	Inchangé
107	Bâtiment B	escaliers A, C et E	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5	5	5	Inchangé
108	Bâtiment B	escaliers A, C et E	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5	5	5	Inchangé
109	Bâtiment B	escaliers A, C et E	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	6	6	6	Inchangé
110	Bâtiment B	escaliers A, C et E	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	6	6	6	Inchangé
111	Bâtiment B	escaliers A, C et E	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	6	6	6	Inchangé
112	Bâtiment B	escaliers A, C et E	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	6	6	6	Inchangé
113	Bâtiment B	escaliers A, C et E	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5	5	5	Inchangé
114	Bâtiment B	escaliers A, C et E	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5	5	5	Inchangé
115	Bâtiment B	escaliers A, C et E	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5	5	5	Inchangé
116	Bâtiment B	escaliers A, C et E	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5	5	5	Inchangé
117	Bâtiment B	escaliers A, C et E	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5	5	5	Inchangé
118	Bâtiment B	escaliers A, C et E	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	6	6	6	Inchangé
119	Bâtiment B	escaliers A, C et E	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5	5	5	Inchangé
120	Bâtiment B	escaliers A, C et E	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5	5	5	Inchangé
121	Bâtiment B	escaliers A, C et E	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5	5	5	Inchangé
122	Bâtiment B	escaliers A, C et E	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5	5	5	Inchangé
123	Bâtiment B	escaliers A, C et E	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5	5	5	Inchangé
124	Bâtiment B	escaliers A, C et E	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5	5	5	Inchangé
125	Bâtiment B	escaliers A, C et E	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	6	6	6	Inchangé
126	A l'extérieur	-	Rez-de-parking	parking (à l'extérieur)	2	2	2	Inchangé
127	A l'extérieur	-	Rez-de-parking	parking (à l'extérieur)	2	2	2	Inchangé
128	A l'extérieur	-	Rez-de-parking	parking (à l'extérieur)	2	2	2	Inchangé

129	A l'extérieur	-	Rez-de- parking	parking (à l'extérieur)	2	2	2	Inchangé
130	A l'extérieur	-	Rez-de- parking	parking (à l'extérieur)	2	2	2	Inchangé
131	A l'extérieur	-	Rez-de- parking	parking (à l'extérieur)	3	3	3	Inchangé
132	A l'extérieur	-	Rez-de- parking	parking (à l'extérieur)	3	3	3	Inchangé
133	A l'extérieur	-	Rez-de- parking	parking (à l'extérieur)	2	2	2	Inchangé
134	A l'extérieur	-	Rez-de- parking	parking (à l'extérieur)	2	2	2	Inchangé
135	A l'extérieur	-	Rez-de- parking	parking (à l'extérieur)	2	2	2	Inchangé
136	A l'extérieur	-	Rez-de- parking	parking (à l'extérieur)	2	2	2	inchangé
137	A l'extérieur	-	Rez-de- parking	parking (à l'extérieur)	2	2	2	inchangé
138	A l'extérieur	-	Rez-de- parking	parking (à l'extérieur)	2	2	2	Inchangé
139	Bâtiment A	escalier A	Rez-de- parking	local d'entrepôt avec emplacement de stationnement intérieur	0	363	363	Issu du lot 2
140	Bâtiment A	escalier A	Rez-de- parking	local commercial avec emplacement de stationnement intérieur	0	1	0	Lot supprimé Issu du lot 2, supprimé et incorporé aux parties communes
141	Bâtiment A	escalier A	Rez-de- parking	local commercial avec emplacement de stationnement intérieur	0	121	0	Lot supprimé Issu du lot 2, réuni avec le lot 3 pour former 146
142	Bâtiment A	escalier A	Rez-de- parking	local commercial avec emplacement de stationnement intérieur	0	1	0	Lot supprimé Issu du lot 2, supprimé et incorporé aux parties communes
143	Bâtiment A	escalier A	Premier étage	Local d'activité	0	315	0	Lot supprimé Issu du lot 5 et réuni avec le lot 145 pour former le lot 147
144	Bâtiment A	escalier A	Premier étage	Local d'activité	0	39	0	Lot supprimé Issu du lot 5 et réuni avec le lot 6 pour former le lot 148
145	Bâtiment A	escalier A	Premier étage	Local d'activité	0	2	0	Lot supprimé Issu des parties communes et réuni avec le lot 143 pour former le lot 147

146	Bâtiment A	escalier A	Rez-de- parking	local d'entrepôt avec emplacement de stationnement intérieur	0	0	491	Issu du regroupement des lots 3 et 141
147	Bâtiment A	escalier A	Premier étage	Local de bureau	0	0	317	Issu du regroupement des lots 143 et 145
148	Bâtiment A	escalier A	Premier étage	Local de bureau	0	0	267	Issu du regroupement des lots 6 et 144
TOTAL					10000	10002	10000	

4.8. MODIFICATIF AU REGLEMENT DE COPROPRIETE

Les charges seront maintenant réparties conformément aux colonnes 5 à 16 du tableau de répartition des charges modificatif ci-après annexé.

Lot	Bât.	Etage	Nature	CHARGES SPECIALES																		
				Bâtiment A (1/10000°)	Bâtiment B (1/10000°)	Hall (1/10000°)	Ascenseur A (1/10000°)	Ascenseurs B et C (1/10000°)	Accès extérieur (1/9984°)	Accès parking couvert (1/10000°)	Zone CVC (1/10000°)	PCS 1 (1/10025°)	PCS 2 (1/10000°)	PCS 3 (1/10000°)								
				Charges générales (1/10000°)	360	486	370	86	354	228	79	381	236									
1	Bâtiment A	Rez-de-parking	local d'entrepôt		1395	-	-	-	276	-	2894	832	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	Bâtiment A	Rez-de-parking	local-commercial		1885	-	-	-	-	-	3008	4127	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	Bâtiment A	Rez-de-parking	local-commercial		1434	-	-	-	-	-	2974	856	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	Bâtiment A	premier étage	local de bureau		333	-	-	-	4104	-	-	79	-	1313	-	-	-	-	-	-	-	-
5	Bâtiment A	premier étage	local d'activité		1372	-	-	-	670	-	-	317	-	5298	-	-	-	-	-	-	-	-
6	Bâtiment A	premier étage	local d'activité		883	-	-	-	236	-	-	202	-	3389	-	-	-	-	-	-	-	-
7	Bâtiment A	deuxième étage	local de bureau		306	-	-	-	1104	-	-	69	-	-	1143	-	-	-	-	-	-	-
8	Bâtiment A	deuxième étage	local de bureau		1477	-	-	-	709	-	-	327	-	-	5471	-	-	-	-	-	-	-
9	Bâtiment A	deuxième étage	local d'entrepôt		915	-	-	-	-	-	-	202	-	-	3386	-	-	-	-	-	-	-

10	Bâtiment B	Rez-de-chaussée	local d'activité	1196	-	1619	1734	-	-	-	-	-	1037	-	-	3511
11	Bâtiment B	Rez-de-chaussée	local de bureau	609	-	824	873	-	-	-	-	-	522	-	-	-
12	Bâtiment B	premier étage	local d'activité	1061	-	1436	1539	1079	1724	-	-	-	969	-	-	3114
13	Bâtiment B	premier étage	local de bureau	576	-	780	835	-	1416	-	-	-	525	-	-	-
14	Bâtiment B	deuxième étage	local d'activité	1150	-	1557	1668	3548	-	-	-	-	997	-	-	3375
15	Bâtiment B	deuxième étage	local de bureau	225	-	305	326	-	534	-	-	-	195	-	-	-
16	Bâtiment B	deuxième étage	local de bureau	119	-	161	173	-	251	-	-	-	103	-	-	-
17	Bâtiment B	deuxième étage	local de bureau	473	-	641	686	-	1164	-	-	-	410	-	-	-

18	Bâtiment B	troisième étage	loft	148	-	201	206	-	282	-	-	117	-	-	-
19	Bâtiment B	troisième étage	loft	150	-	204	209	-	282	-	-	118	-	-	-
20	Bâtiment B	troisième étage	loft	148	-	201	207	-	282	-	-	118	-	-	-
21	Bâtiment B	troisième étage	loft	135	-	182	190	-	251	-	-	108	-	-	-
22	Bâtiment B	troisième étage	loft	141	-	192	196	-	251	-	-	112	-	-	-
23	Bâtiment B	troisième étage	loft	143	-	194	203	-	251	-	-	116	-	-	-
24	Bâtiment B	troisième étage	loft	163	-	222	233	-	313	-	-	132	-	-	-
25	Bâtiment B	troisième étage	loft	220	-	299	316	-	439	-	-	179	-	-	-
26	Bâtiment B	troisième étage	loft	145	-	197	203	-	251	-	-	116	-	-	-
27	Bâtiment B	troisième étage	loft	145	-	197	203	-	251	-	-	115	-	-	-
28	Bâtiment B	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	-	5	-	13	21	-	102	-	-	-	-
29	Bâtiment B	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	-	5	-	13	21	-	102	-	-	-	-
30	Bâtiment B	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	-	5	-	13	21	-	102	-	-	-	-
31	Bâtiment B	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	-	5	-	13	21	-	102	-	-	-	-

32	Bâtiment B	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	-	5	-	13	21	-	102	-	-	-	-
33	Bâtiment B	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	-	5	-	13	21	-	102	-	-	-	-
34	Bâtiment B	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	-	5	-	13	21	-	102	-	-	-	-
35	Bâtiment B	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	-	5	-	13	21	-	102	-	-	-	-
36	Bâtiment B	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	-	5	-	13	21	-	102	-	-	-	-
37	Bâtiment B	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	-	5	-	13	21	-	102	-	-	-	-
38	Bâtiment B	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	-	5	-	13	21	-	102	-	-	-	-
39	Bâtiment B	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	-	5	-	13	21	-	102	-	-	-	-
40	Bâtiment B	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	-	5	-	13	21	-	102	-	-	-	-
41	Bâtiment B	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	-	5	-	13	21	-	102	-	-	-	-
42	Bâtiment B	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	-	5	-	13	21	-	102	-	-	-	-
43	Bâtiment B	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	-	5	-	13	21	-	102	-	-	-	-
44	Bâtiment B	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	-	5	-	13	21	-	102	-	-	-	-
45	Bâtiment B	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	-	5	-	13	21	-	102	-	-	-	-
46	Bâtiment B	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	-	5	-	13	21	-	102	-	-	-	-

47	Bâtiment B	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	-	5	-	13	21	-	102	-	-	-
48	Bâtiment B	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	-	5	-	13	21	-	102	-	-	-
49	Bâtiment B	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	-	5	-	13	21	-	102	-	-	-
50	Bâtiment B	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	-	5	-	13	21	-	102	-	-	-
51	Bâtiment B	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5	-	7	-	13	21	-	102	-	-	-
52	Bâtiment B	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	-	5	-	13	21	-	102	-	-	-
53	Bâtiment B	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	-	5	-	13	21	-	102	-	-	-
54	Bâtiment B	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	-	5	-	13	21	-	102	-	-	-
55	Bâtiment B	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	-	5	-	13	21	-	102	-	-	-
56	Bâtiment B	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	-	5	-	13	21	-	102	-	-	-
57	Bâtiment B	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	-	5	-	13	21	-	102	-	-	-
58	Bâtiment B	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	-	5	-	13	21	-	102	-	-	-
59	Bâtiment B	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	-	5	-	13	21	-	102	-	-	-
60	Bâtiment B	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	-	5	-	13	21	-	102	-	-	-
61	Bâtiment B	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	-	5	-	13	21	-	102	-	-	-

62	Bâtiment B	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	-	5	-	13	21	-	102	-	-	-
63	Bâtiment B	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	-	5	-	13	21	-	102	-	-	-
64	Bâtiment B	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	-	5	-	13	21	-	102	-	-	-
65	Bâtiment B	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	-	5	-	13	21	-	102	-	-	-
66	Bâtiment B	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	-	5	-	13	21	-	102	-	-	-
67	Bâtiment B	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	-	5	-	13	21	-	102	-	-	-
68	Bâtiment B	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	-	5	-	13	21	-	102	-	-	-
69	Bâtiment B	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	-	5	-	13	21	-	102	-	-	-
70	Bâtiment B	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	-	5	-	13	21	-	102	-	-	-
71	Bâtiment B	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	-	5	-	13	21	-	102	-	-	-
72	Bâtiment B	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	-	5	-	13	21	-	102	-	-	-
73	Bâtiment B	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	6	-	8	-	13	21	-	103	-	-	-
74	Bâtiment B	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5	-	7	-	13	21	-	102	-	-	-
75	Bâtiment B	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5	-	7	-	13	21	-	102	-	-	-
76	Bâtiment B	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5	-	7	-	13	21	-	102	-	-	-

77	Bâtiment B	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	-	5	-	13	21	-	102	-	-	-
78	Bâtiment B	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5	-	7	-	13	21	-	102	-	-	-
79	Bâtiment B	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5	-	7	-	13	21	-	102	-	-	-
80	Bâtiment B	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5	-	7	-	13	21	-	102	-	-	-
81	Bâtiment B	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5	-	7	-	13	21	-	102	-	-	-
82	Bâtiment B	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5	-	7	-	13	21	-	102	-	-	-
83	Bâtiment B	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5	-	7	-	13	21	-	102	-	-	-
84	Bâtiment B	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5	-	7	-	13	21	-	102	-	-	-
85	Bâtiment B	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5	-	7	-	13	21	-	102	-	-	-
86	Bâtiment B	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5	-	7	-	13	21	-	102	-	-	-
87	Bâtiment B	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5	-	7	-	13	21	-	102	-	-	-
88	Bâtiment B	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	-	5	-	13	21	-	102	-	-	-
89	Bâtiment B	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	-	5	-	13	21	-	102	-	-	-
90	Bâtiment B	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	-	5	-	13	21	-	102	-	-	-
91	Bâtiment B	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	-	5	-	13	21	-	102	-	-	-

92	Bâtiment B	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	6	-	8	-	13	21	-	102	-	-	-
93	Bâtiment B	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5	-	7	-	13	21	-	102	-	-	-
94	Bâtiment B	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	-	5	-	13	21	-	102	-	-	-
95	Bâtiment B	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5	-	7	-	13	21	-	102	-	-	-
96	Bâtiment B	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5	-	7	-	13	21	-	102	-	-	-
97	Bâtiment B	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5	-	7	-	13	21	-	102	-	-	-
98	Bâtiment B	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5	-	7	-	13	21	-	102	-	-	-
99	Bâtiment B	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	-	5	-	13	21	-	102	-	-	-
100	Bâtiment B	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	-	5	-	13	21	-	102	-	-	-
101	Bâtiment B	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	4	-	5	-	13	21	-	102	-	-	-
102	Bâtiment B	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5	-	7	-	13	21	-	102	-	-	-
103	Bâtiment B	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5	-	7	-	13	21	-	102	-	-	-
104	Bâtiment B	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5	-	7	-	13	21	-	102	-	-	-
105	Bâtiment B	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5	-	7	-	13	21	-	102	-	-	-
106	Bâtiment B	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5	-	7	-	13	21	-	102	-	-	-

107	Bâtiment B	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5	-	7	-	13	21	-	102	-	-	-
108	Bâtiment B	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5	-	7	-	13	21	-	102	-	-	-
109	Bâtiment B	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	6	-	8	-	13	21	-	102	-	-	-
110	Bâtiment B	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	6	-	8	-	13	21	-	102	-	-	-
111	Bâtiment B	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	6	-	8	-	13	21	-	103	-	-	-
112	Bâtiment B	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	6	-	8	-	13	21	-	103	-	-	-
113	Bâtiment B	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5	-	7	-	13	21	-	102	-	-	-
114	Bâtiment B	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5	-	7	-	13	21	-	102	-	-	-
115	Bâtiment B	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5	-	7	-	13	21	-	102	-	-	-
116	Bâtiment B	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5	-	7	-	13	21	-	102	-	-	-
117	Bâtiment B	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5	-	7	-	13	21	-	102	-	-	-
118	Bâtiment B	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	6	-	8	-	13	21	-	103	-	-	-
119	Bâtiment B	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5	-	7	-	13	21	-	102	-	-	-
120	Bâtiment B	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5	-	7	-	13	21	-	102	-	-	-
121	Bâtiment B	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5	-	7	-	13	21	-	102	-	-	-

122	Bâtiment B	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5	-	7	-	13	21	-	102	-	-	-
123	Bâtiment B	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5	-	7	-	13	21	-	102	-	-	-
124	Bâtiment B	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	5	-	7	-	13	21	-	102	-	-	-
125	Bâtiment B	Rez-de-parking	parking (à l'intérieur)	6	-	8	-	13	21	-	102	-	-	-
126	A l'extérieur	Rez-de-parking	parking (à l'extérieur)	2	-	-	-	-	-	16	-	-	-	-
127	A l'extérieur	Rez-de-parking	parking (à l'extérieur)	2	-	-	-	-	-	16	-	-	-	-
128	A l'extérieur	Rez-de-parking	parking (à l'extérieur)	2	-	-	-	-	-	16	-	-	-	-
129	A l'extérieur	Rez-de-parking	parking (à l'extérieur)	2	-	-	-	-	-	16	-	-	-	-
130	A l'extérieur	Rez-de-parking	parking (à l'extérieur)	2	-	-	-	-	-	16	-	-	-	-
131	A l'extérieur	Rez-de-parking	parking (à l'extérieur)	3	-	-	-	-	-	24	-	-	-	-
132	A l'extérieur	Rez-de-parking	parking (à l'extérieur)	3	-	-	-	-	-	24	-	-	-	-
133	A l'extérieur	Rez-de-parking	parking (à l'extérieur)	2	-	-	-	-	-	16	-	-	-	-
134	A l'extérieur	Rez-de-parking	parking (à l'extérieur)	2	-	-	-	-	-	16	-	-	-	-
135	A l'extérieur	Rez-de-parking	parking (à l'extérieur)	2	-	-	-	-	-	16	-	-	-	-
136	A l'extérieur	Rez-de-parking	parking (à l'extérieur)	2	-	-	-	-	-	16	-	-	-	-

137	A l'extérieur	Rez-de-parking	parking (à l'extérieur)	2	-	-	-	-	-	-	16	-	-	-	-	-	-
138	A l'extérieur	Rez-de-parking	parking (à l'extérieur)	2	-	-	-	-	-	-	16	-	-	-	-	-	-
139	Bâtiment A	Rez-de-parking	local d'entrepôt	363	1408	-	-	-	-	-	2919	-	842	-	-	-	-
146	Bâtiment A	Rez-de-parking	local d'entrepôt	491	1903	-	-	-	-	-	3947	-	1135	-	-	-	-
147	Bâtiment A	Premier étage	local de bureau	317	1229	-	-	989	-	-	-	-	289	4744	-	-	-
148	Bâtiment A	Premier étage	local de bureau	267	1034	-	-	785	-	-	-	-	236	3968	-	-	-
TOTAUX				10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	9984	10000	10000	10025	10000	10000	10000

4.8.1. Charges communes générales

Définition inchangée.

Ces charges générales seront maintenant réparties entre les propriétaires des lots conformément à la colonne 5 du tableau de répartition des charges modificatif sus-mentionné.

4.8.2. Charges communes spéciales

Définition inchangée.

Ces charges spéciales seront maintenant réparties entre les propriétaires des lots conformément aux colonnes 5 à 16 du tableau de répartition des charges modificatif sus-mentionné.

5. SITUATION HYPOTHECAIRE

Un renseignement sommaire hors formalité délivré le 24 mars 2016 et certifié le 22 mars 2016, dont une copie est demeurée ci-annexée révèle l'existence d'une inscription d'hypothèque légale ayant effet jusqu'au 16 octobre 2025, prise le 23 octobre 2015, volume 2015 V numéro 3295, au profit de la trésorerie de GRIGNY, en garantie du paiement d'une créance d'un montant de 86.146,00 euros.

(ANNEXE N°3. ETAT HYPOTHECAIRE)

Aux termes d'un acte sous seings privés en date à GRIGNY du 06 avril 2016, dont une copie demeure annexée aux Présentes, l'Inspecteur des Finances Publiques a confirmé que la somme de 86.146,00 euros a été payée et a donné mainlevée de l'inscription sus-mentionnée.

(ANNEXE N°4. MAINLEVEE DU TRESOR PUBLIC)

6. HISTORIQUE PARCELLAIRE ET ORIGINE DE PROPRIETE

6.1. HISTORIQUE PARCELLAIRE

Afin d'établir la concordance cadastrale exacte figurant sur les titres antérieurs par rapport à la désignation cadastrale actuelle, le cadastre ayant été rénové depuis, il est précisé que :

6.1.1. Concernant les parcelles cadastrées section AN numéros 167 et 168

> Les terrains cadastrés section AN numéros 167 et 168 proviennent de la division en 5 unités foncières de la parcelle de plus grande contenance anciennement cadastrée section AN numéro 154,

Ainsi qu'il résulte du document d'arpentage numéro 1181 V publié au service de la publicité foncière de CORBEIL 2EME le 19 mai 2015, volume 2015P, numéro 3023.

> Le terrain cadastré section AN numéro 154 provient de la division en 2 unités foncières de la parcelle de plus grande contenance anciennement cadastrée section AN numéro 113,

Ainsi qu'il résulte du document d'arpentage numéro 1169Y publié au service de la publicité foncière de CORBEIL 2EME le 15 septembre 2010, volume 2010P, numéro 6546.

> Le terrain cadastré section AN numéro 113 provient de la réunion des parcelles anciennement cadastrées section AN numéros 27, 28, 38, 52, 55, 92, 94 et 102,

Ainsi qu'il résulte du document d'arpentage numéro 286 1139T publié au service de la publicité foncière de CORBEIL 2EME le 08 septembre 2008, volume 2008P, numéro 6056.

> Le terrain cadastré section AN numéro 27 était anciennement cadastré section C numéro 730,

Le terrain cadastré section AN numéro 28 était anciennement cadastré section C numéro 787,

Le terrain cadastré section AN numéro 38 était anciennement cadastré section C numéro 731,

Ainsi qu'il résulte procès-verbal contenant remaniement cadastral en date du 31 juillet 1986, publié au service de la publicité foncière de CORBEIL 2EME le 11 mars 1991, volume 1991 P numéro 1743.

> Le terrain cadastré section AN numéro 52 provient de la division en 6 unités foncières de la parcelle de plus grande contenance anciennement cadastrée section AN numéro 32,

Le terrain cadastré section AN numéro 55 provient de la division en 3 unités foncières de la parcelle de plus grande contenance anciennement cadastrée section AN numéro 30,

Ainsi qu'il résulte du document d'arpentage publié au service de la publicité foncière de CORBEIL 2EME le 25 février 1998, volume 1998P, numéro 1275.

> Le terrain cadastré section AN numéro 92 provient de la division en 2 unités foncières de la parcelle de plus grande contenance anciennement cadastrée section AN numéro 26,

Le terrain cadastré section AN numéro 94 provient de la division en 2 unités foncières de la parcelle de plus grande contenance anciennement cadastrée section AN numéro 45,

Ainsi qu'il résulte du document d'arpentage publié au service de la publicité foncière de CORBEIL 2EME le 05 octobre 2007, volume 2007P, numéro 6925.

> Le terrain cadastré section AN numéro 102 provient de la division en 2 unités foncières de la parcelle de plus grande contenance anciennement cadastrée section AN numéro 29,

Ainsi qu'il résulte du document d'arpentage publié au service de la publicité foncière de CORBEIL 2EME le 09 avril 2008, volume 2008P, numéro 2459.

> Le terrain cadastré section AN numéro 45 provient de la division en 5 unités foncières de la parcelle de plus grande contenance anciennement cadastrée section AN numéro 25,

Ainsi qu'il résulte du document d'arpentage publié au service de la publicité foncière de CORBEIL 2EME le 25 février 1998, volume 1998P, numéro 1275.

> Le terrain cadastré section AN numéro 25 était anciennement cadastré section C numéro 645,

Le terrain cadastré section AN numéro 26 était anciennement cadastré section C numéro 729,

Le terrain cadastré section AN numéro 29 était anciennement cadastré

section C numéro 786,

Le terrain cadastré section AN numéro 30 était anciennement cadastré section C numéro 732,

Ainsi qu'il résulte procès-verbal contenant remaniement cadastral en date du 31 juillet 1986, publié au service de la publicité foncière de CORBEIL 2EME le 11 mars 1991, volume 1991 P numéro 1743.

6.1.2. Concernant la parcelle cadastrée section AN numéro 163

> Le terrain cadastré section AN numéro 163 provient de la division en 2 unités foncières de la parcelle de plus grande contenance anciennement cadastrée section AN numéro 93,

Ainsi qu'il résulte du document d'arpentage numéro 1179 S publié au service de la publicité foncière de CORBEIL 2EME le 05 octobre 2011, volume 2011P, numéro 8184.

> Le terrain cadastré section AN numéro 93 provient de la division en 2 unités foncières de la parcelle de plus grande contenance anciennement cadastrée section AN numéro 45,

Ainsi qu'il résulte du document d'arpentage publié au service de la publicité foncière de CORBEIL 2EME le 05 octobre 2007, volume 2007P, numéro 6925.

> Le terrain cadastré section AN numéro 45 provient de la division en 5 unités foncières de la parcelle de plus grande contenance anciennement cadastrée section AN numéro 25,

Ainsi qu'il résulte du document d'arpentage publié au service de la publicité foncière de CORBEIL 2EME le 25 février 1998, volume 1998P, numéro 1275.

> Le terrain cadastré section AN numéro 25 était anciennement cadastré section C numéro 645,

Ainsi qu'il résulte procès-verbal contenant remaniement cadastral en date du 31 juillet 1986, publié au service de la publicité foncière de CORBEIL 2EME le 11 mars 1991, volume 1991 P numéro 1743.

6.2. ORIGINE DE PROPRIETE

6.2.1. Origine de propriété immédiate

Les terrains constituant l'assiette foncière de l'Ensemble Immobilier appartiennent au Vendeur, par suite de l'acquisition qu'il en a faite de L'AGENCE FONCIERE ET TECHNIQUE DE LA REGION PARISIENNE, ainsi rappelée à l'article 2.1.

6.2.2. Origine de propriété antérieure

✓ Du chef de l'AGENCE FONCIERE ET TECHNIQUE DE LA REGION PARISIENNE

- Concernant les parcelles cadastrées section AN numéros 27, 38, 52, 92 et 94, dont proviennent les parcelles cadastrées section AN numéros 167 et 168

Lesdites parcelles appartenait à L'AGENCE FONCIERE ET TECHNIQUE DE LA REGION PARISIENNE, par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite, avec d'autres, de L'ETAT FRANÇAIS,

Suivant acte administratif établi par la Direction Nationale des Interventions Domaniales, en date du 1^{er} octobre 2007,

Moyennant un prix payé conformément aux règles de la comptabilité publique.

Ledit acte a été publié au 2^{ème} bureau du Service de la Publicité Foncière de CORBEIL-ESSONNES, le 05 octobre 2007, volume 2007P numéro 6925.

- Concernant les parcelles cadastrées section AN numéros 28 et 55, dont proviennent les parcelles cadastrées section AN numéros 167 et 168

Lesdites parcelles appartenait à L'AGENCE FONCIERE ET TECHNIQUE DE LA REGION PARISIENNE, par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite, avec d'autres, du DEPARTEMENT DE L'ESSONNE,

Suivant acte reçu par Maître Olivier COFFIN, notaire à MONTLHERY, le 28 février 2008,

Moyennant un prix payé conformément aux règles de la comptabilité publique.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au 2^{ème} bureau du Service de la Publicité Foncière de CORBEIL-ESSONNES, le 25 avril 2008, volume 2008P numéro 2843.

- Concernant la parcelle cadastrée section AN numéro 102, dont proviennent les parcelles cadastrées section AN numéros 167 et 168

Ladite parcelle appartenait à L'AGENCE FONCIERE ET TECHNIQUE DE LA REGION PARISIENNE, par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite de :
La Commune de GRIGNY,

Suivant acte reçu par Maître RIVOLLIER, notaire à MONTLHERY, le 05 mars 2008,

Moyennant un prix payé conformément aux règles de la comptabilité publique.

Ledit acte a été publié au 2^{ème} bureau du Service de la Publicité Foncière de CORBEIL-ESSONNES, le 09 avril 2008, volume 2008P numéro 2459.

- Concernant la parcelle cadastrée section AN numéro 163.

Ladite parcelle appartenait à L'AGENCE FONCIERE ET TECHNIQUE DE LA REGION PARISIENNE, par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite de L'ETAT FRANÇAIS,

Suivant acte administratif établi par la Direction Nationale des Interventions Domaniales, en date du 29 septembre 2011,

Moyennant un prix payé conformément aux règles de la comptabilité publique.

Ledit acte a été publié au 2^{ème} bureau du Service de la Publicité Foncière de CORBEIL-ESSONNES, le 05 octobre 2011, volume 2011P numéro 8184.

▼ Du chef de l'ETAT FRANCAIS

- Concernant les parcelles cadastrées section AN numéros 27, 38, 45 et 52.

Lesdites parcelles appartenait à l'ETAT FRANCAIS par suite de l'échange qui lui en a été fait du DEPARTEMENT DE L'ESSONNE,

En contre-échange, l'ETAT FRANCAIS a cédé au DEPARTEMENT DE L'ESSONNE, les biens et droits immobiliers sis à GRIGNY et cadastrés section AN numéros 61 et 62, et section AO numéro 324,

Suivant acte administratif établi par Monsieur le Préfet de l'ESSONNE, le 02 août 2002.

Aux termes dudit acte :

- les biens échangés par l'ETAT FRANÇAIS ont été évalués à CENT SOIXANTE ET UN MILLE CINQ CENT DIX NEUF EUROS (161.519,00 euros).
- les biens échangés par le DEPARTEMENT DE L'ESSONNE ont été évalués à CENT SOIXANTE MILLE NEUF CENT SOIXANTE TROIS EUROS et VINGT NEUF CENTIMES (160.963,29 euros).

Ledit acte a été publié au 2^{ème} bureau du Service de la Publicité Foncière de CORBEIL-ESSONNES, le 12 août 2002, volume 2002P numéro 6017.

Déclaration d'utilité publique

Rappel est ici fait, ainsi que cela a été mentionné à l'article 10.3, que :

- Par arrêté préfectoral n° 3003.PREF-DCL/ 0194 en date du 4 juin 2003, ont été déclarés d'utilité publique les travaux d'aménagements et les acquisitions nécessaires à la réalisation de la ZAC du « CENTRE VILLE » sur le territoire de la Commune de GRIGNY.
- Par arrêté préfectoral n°2008.PREF-DRCL/0324 en date du 29 mai 2008, la validité de la déclaration (l'utilité publique ci-dessus mentionnée), a été prorogée au profit de L'AGENCE FONCIERE ET TECHNIQUE DE LA REGION PARISIENNE.

7. / SERVITUDES

L'assiette foncière de l'Ensemble Immobilier dont dépendent les Biens est grevée de diverses servitudes de droit privé ci-après littéralement rapportées, constituées aux termes de l'acte reçu par Maître Thibaut COFFIN, notaire à MONTLHERY, le 23 mars 2015, publié au 2^{ème} bureau du Service de la Publicité Foncière de CORBEIL-ESSONNES, le 19 mai 2015, volume 2015P numéro 3023.

« CONSTITUTION DE SERVITUDE

Servitude de passage

Fonds dominant

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant : SCI CONDORCET, ACOUEREUR aux présentes

Commune : GRIGNY

Désignation cadastrale : section AN numéro 168

Fonds servant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant : AFTRP, VENDEUR aux présentes

Commune : GRIGNY

Désignation cadastrale : section AN numéro 169

Origines de propriété :

Fonds dominant : Acquisition aux présentes

Fonds servant :

- Parcelle cadastrée section AN 154 (Provenant de la division de AN 113) AN 113 anciennement cadastré section AN numéros 27, 28, 38, 52, 55, 92, 94 et 102).

- Partie anciennement cadastrée section AN 27, 38, 52, 92 et 94 :

Acquisition de L'ETAT FRANÇAIS suivant acte administratif en date des 25 septembre et 1er octobre 2007 dont une copie authentique a été publiée au 2EME bureau des hypothèques de CORBEIL-ESSONNES, le 5 Octobre 2007, volume 2007P, numéro 6925.

- Partie anciennement cadastrée section AN 102

Acquisition de la Commune de GRIGNY suivant acte reçu par Maître Pierre-Antoine RIVOLLIER, Notaire à MONTLHERY (Essonne), en date des 28 Février et 5 Mars 2008, dont une copie authentique a été publiée au 2EME bureau des hypothèques de CORBEIL-ESSONNES, le 9 Avril 2008, volume 2008P, numéro 2459.

- Partie anciennement cadastrée section AN 28 et 55 :

Acquisition du DEPARTEMENT DE L'ESSONNE suivant acte reçu par Maître Olivier COFFIN, Notaire à MONTLHERY (Essonne), en date du 28 Février 2008, dont une copie authentique a été publiée au 2EME bureau des hypothèques de CORBEIL-ESSONNES, le 25 Avril 2008, volume 2008P, numéro 2843.

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage en tous temps et heures et avec tous véhicules. Ce droit de passage profitera aux propriétaires actuels et successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Ce droit de passage s'exercera sur l'ensemble de la parcelle cadastrée section AN numéro 169.

Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès.

Les frais de réalisation de ce passage seront à la charge du propriétaire du fonds dominant.

Le propriétaire du fonds dominant entretiendra à ses frais exclusifs le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tous temps par un véhicule particulier. Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette dudit passage.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros.

Servitude de passage de gaines de fluides et canalisations eaux

Fonds dominant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant : SCI CONDORCET, ACQUEREUR aux présentes

Commune : GRIGNY

Désignation cadastrale : section AN numéro 168

Fonds servant

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant : AFTRP, VENDEUR aux présentes

Commune : GRIGNY

Désignation cadastrale : section AN numéro 169

Origines de propriété

Fonds dominant : Acquisition aux présentes

Fonds servant :

- Parcelle cadastrée section AN 154 (Provenant de la division de AN 113)

AN 113 anciennement cadastré section AN numéros 27, 28, 38, 52, 55, 92, 94 et 102),

- Partie anciennement cadastrée section AN 27, 38, 52, 92 et 94 :

Acquisition de L'ETAT FRANÇAIS suivant acte administratif en date des 25 septembre et 1er octobre 2007 dont une copie authentique a été publiée au 2EME bureau des hypothèques de CORBEIL-ESSONNES, le 5 Octobre 2007, volume 2007P, numéro 6925.

- Partie anciennement cadastrée section AN 102 :

Acquisition de la Commune de GRIGNY suivant acte reçu par Maître Pierre-Antoine RIVOLLIER, Notaire à MONTLHERY (Essonne), en date des 28 Février et 5 Mars 2008, dont une copie authentique a été publiée au 2EME bureau des hypothèques de CORBEIL-ESSONNES, le 9 Avril 2008, volume 2008P, numéro 2459.

- Partie anciennement cadastrée section AN 28 et 55 :

Acquisition du DEPARTEMENT DE L'ESSONNE suivant acte reçu par Maître Olivier COFFIN, Notaire à MONTLHERY (Essonne), en date du 28 Février 2008, dont une copie authentique a été publiée au 2EME bureau des hypothèques de CORBEIL-ESSONNES, le 25 Avril 2008, volume 2008P, numéro 2843.

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage en tréfonds d'une canalisation souterraine des eaux ainsi que le droit de passage des gaines permettant l'alimentation en gaz et électricité du fonds dominant.

Ce droit de passage s'exercera sur l'ensemble de la parcelle cadastrée section AN numéro 169.

Les gaines et canalisations seront implantées aux frais du propriétaire du fonds dominant aux normes actuellement en vigueur et par les services compétents.

Le propriétaire du fonds dominant fera entretenir cette servitude à ses frais exclusifs. »

8. DISPOSITIONS DIVERSES

8.1. DOMICILE

Le requérant élit domicile en son siège sus-indiqué à l'article 1 du présent acte.

8.2. NOTIFICATIONS

Sauf disposition expresse, toute notification à effectuer en vertu des présentes devra être faite soit par télécopie soit par courrier électronique, confirmé soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception soit par acte extrajudiciaire.

En cas de notification par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la première présentation de la lettre recommandée vaudra réception et donc notification au destinataire.

8.3. POUVOIRS

En vue de la publicité foncière du présent acte au 2^{ème} bureau du Service de la Publicité Foncière de CORBEIL-ESSONNES et agissant dans un intérêt commun, le requérant donne tous pouvoirs nécessaires avec faculté d'agir ensemble ou séparément à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires rectificatifs ou modificatifs des présentes, pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires et cadastraux et avec ceux d'état civil, à tout Clerc du Notaire soussigné.

8.4. FRAIS

Les frais sont supportés par le requérant.

8.5. CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète de la partie dénommée dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de son nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

8.6. 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.

8.7. FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont 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.

LISTE DES ANNEXES

- ANNEXE N°1. POUVOIRS DU REQUERANT
- ANNEXE N°2. PLANS
- ANNEXE N°3. ETAT HYPOTHECAIRE
- ANNEXE N°4. MAINLEVÉE DU TRÉSOR PUBLIC

DONT ACTE sur quarante-trois pages

Comprenant

- renvoi approuvé : sans
- blanc barré : sans
- ligne entière rayée : sans
- nombre rayé : sans
- mot rayé : sans

Paraphes

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.
Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.
ET SUIVENT LES SIGNATURES

Maître Eric DECOENE, notaire associé de la Société Civile Professionnelle « Eric DECOENE, Christelle JACQUELIN et Frédéric HOFFMANN » titulaire d'un Office Notarial à ELANCOURT (Yvelines) Immeuble TRITON, 5 Place du Général de GAULLE.

CERTIFIE, que le présent document hypothécaire, établi sur quarante-quatre pages, ne contenant ni renvoi ni mot rayé nul, est conforme à la minute et à la copie authentique destinée à recevoir la mention de publication.

CERTIFIE, que l'identité des parties dénommées dans le présent document hypothécaire telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée, et en ce qui concerne les personnes morales à la vue d'un extrait de leur inscription au Registre du Commerce et des Sociétés et du certificat d'identification délivré par l'INSEE.



DIRE N° 1 BAIL COMMERCIAL

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE ET LE

Au Greffe du Tribunal Judiciaire d'EVRY-COURCOURONNES sis 9 rue des Mazières, séant dite ville, au Palais de Justice, par-devant Nous, Greffier, a comparu Maître MIORINI, Avocat près ledit Tribunal, et celui de **aître Christophe ANCEL**, Mandataire Judiciaire au Redressement et à la Liquidation Judiciaire des Entreprises près le Tribunal de Commerce d'EVRY-COURCOURONNES, domicilié 9 Boulevard de l'Europe – Immeuble DELTA – 91050 EVRY CEDEX, agissant en qualité de Liquidateur de la Société dénommée **SCI CONDORCET**, Société Civile Immobilière ayant pour SIREN le n° 4188811959 dont le siège social est 8 avenue Emile Aillaud 91350 GRIGNY

LAQUELLE a dit :

Qu'elle entendait compléter le Cahier des Conditions de Vente qui précède par :

La Bail commercial entre la SCI CONDORCET et APSI

L'adjudicataire sera subrogé dans les droits et obligations du poursuivant et il devra faire son affaire personnelle de la situation résultant de l'exposé des documents ci-dessus, sans recours possible contre ce dernier.

Desquelles comparution et dire Maître MIORINI a demandé acte.
Et a signé, avec nous greffier, après lecture, sous toutes réserves

Priscillia MIORINI



BAIL COMMERCIAL

ENTRE :

LA SCI CONDORCET

ET :

APSI

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La SCI CONDORCET, société civile immobilière, au capital de 40.152,77 €, dont le siège social est sis 8, avenue Emile Aillaud, à Grigny (91350), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés d'Evry sous le numéro unique d'identification 418 881 959, représentée par Monsieur DESTOUCHES Bernard, Gérant, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après le « **Bailleur** »,

D'UNE PART,

ET :

A.P.S.I société à responsabilité limitée au capital de 7.622,45 €, dont le siège social est sis 16 Avenue Voltaire à MAISON-LAFFITTE (78600) immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Versailles sous le numéro unique d'identification 388 181 604 représentée par M. HUJA Georges dûment habilité aux fins des présentes, conformément au pouvoir ci-annexé qui lui a été confié par M. VOLMERANGE Olivier, Gérant,

Ci-après le « **Preneur** »

D'AUTRE PART.

Le Bailleur et le Preneur étant ci-après désignés séparément une « **Partie** » ou ensemble les « **Parties** ».

SKG.1
|

Le Bailleur et le Preneur étant ci-après désignés séparément une « *Partie* » ou ensemble les « *Parties* ».

PARTIE I - CONDITIONS GENERALES	5
ARTICLE 1 - CONVENTION DE BAIL.....	5
ARTICLE 2 - DESIGNATION	5
ARTICLE 3 - DUREE	6
ARTICLE 4 - DESTINATION DES LOCAUX LOUES - ACTIVITES AUTORISEES	6
ARTICLE 5 - LOYER.....	6
ARTICLE 6 - ENTREE EN JOUISSANCE DES LOCAUX LOUES.....	9
ARTICLE 7 - GARNISSEMENT DES LOCAUX LOUES.....	10
ARTICLE 8 - CHARGES ET CONDITIONS LOCATIVES.....	10
ARTICLE 9 - RESPECT DES REGLEMENTS EN VIGUEUR.....	14
ARTICLE 10 - RECLAMATIONS DES TIERS OU CONTRE DES TIERS ET INDEMNISATION DU BAILLEUR.....	17
ARTICLE 11 - ASSURANCE [A faire valider par votre courtier en assurance]	17
ARTICLE 12 - DESTRUCTION, EXPROPRIATION	19
ARTICLE 13 - CHARGES, IMPOTS	20
ARTICLE 14 - SOUS-LOCATION, CESSION, LOCATION-GERANCE, FUSIONS ET OPERATIONS ASSIMILEES	23
ARTICLE 15 - VISITE ET RESTITUTION DES LOCAUX LOUES	25
ARTICLE 16 - CLAUSE RESOLUTOIRE.....	27
ARTICLE 17 - FACULTE DE SUBSTITUTION DU BAILLEUR.....	28
ARTICLE 18 - CESSION DE TOUT OU PARTIE DE L'IMMEUBLE	29
ARTICLE 19 - INFORMATION DU BAILLEUR	29
ARTICLE 20 - TOLERANCES ET AUTORISATIONS	29
ARTICLE 21 - INTEGRALITE DU CONTRAT	30
ARTICLE 22 - FRAIS, ENREGISTREMENT, ELECTION DE DOMICILE	30
ARTICLE 23 - LITIGE	30

PARTIE II - CONDITIONS PARTICULIERES	31
CONDITION PARTICULIERE 1 - LOCAUX LOUES, OBJET DU PRESENT BAIL	31
CONDITION PARTICULIERE 2 - DATE DE PRISE D'EFFET DU BAIL, DUREE DU BAIL	31
CONDITION PARTICULIERE 3 - ACTIVITES AUTORISEES	32
CONDITION PARTICULIERE 4 - LOYER ET DEPÔT DE GARANTIE	32
CONDITION PARTICULIERE 5 - CHARGES.....	32
CONDITION PARTICULIERE 6 - LISTE DES ANNEXES.....	34

EXPOSE PREALABLE :

1. Le Bailleur est propriétaire de l'ensemble immobilier sis au 8, Avenue Emile Aillaud à GRIGNY (91130) (ci-après : l'« **Ensemble Immobilier** »).

2. Le Preneur souhaite prendre à bail, pour une durée de neuf (9) ans, des locaux au sein de l'Ensemble Immobilier, plus amplement décrits à l'article 1 de la Partie II portant conditions particulières (ci-après les « **Locaux Loués** »).

Le Preneur aura la faculté de faire cesser le présent bail à l'expiration de chaque période triennale en donnant congé par courrier recommandé au moins six mois à l'avance.

3. Le Bailleur a rappelé que les Locaux Loués sont à usage exclusif d'activité et que les relations locatives devaient être soumises exclusivement au statut des baux commerciaux régi par les dispositions du Chapitre V du Titre IV du Livre I du Code de Commerce et les dispositions du Décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 non codifiées à ce jour.

CECI AYANT ETE EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

PARTIE I - CONDITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CONVENTION DE BAIL

Par les présentes, le Bailleur donne à bail au Preneur qui accepte, les Locaux Loués (ci-après, le « **Bail** »). Le présent Bail est soumis aux dispositions du Chapitre V du Titre IV du Livre I du Code de Commerce (ci-après, le « **Code** »), des dispositions du Décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 modifié non codifiées à ce jour (ci-après, le « **Décret** »), aux conditions générales (Partie I) et particulières (Partie II) définies par le présent acte, ainsi qu'aux documents annexés aux présentes, que le Preneur s'engage à observer ou subir sans pouvoir réclamer ni résiliation, ni diminution de loyer, ni dommages-intérêts.

Il est expressément convenu entre les Parties qu'en cas de contradiction, les conditions particulières rapportées à la fin du présent Bail prévaudront sur les conditions générales.

Il est expressément stipulé entre les Parties que l'ensemble des clauses et conditions du Bail seront applicables tant pendant la durée du Bail que de ses éventuels renouvellements ou tacites reconductions, et tant au Preneur qu'à tous les cessionnaires successifs ou occupants réguliers des Locaux Loués.

ARTICLE 2 - DESIGNATION

Les Locaux Loués sont plus amplement décrits à la Condition Particulière 1 de la Partie II.

Le Preneur déclare parfaitement connaître les Locaux Loués pour les avoir vus, visités et acceptés sans réserve en vue des présentes.

Le Preneur déclare trouver les Locaux Loués propres à l'usage auquel ils sont destinés par le Bail et, par conséquent, renonce à élever toute réclamation de quelque nature que ce soit en ce qui concerne tant l'état des Locaux Loués que leur contenu, même dans l'hypothèse d'une erreur de désignation ou de superficies indiquées dans les présentes.

Les Locaux Loués forment un tout indivisible en fait et dans la commune intention des Parties.

ARTICLE 3 - DUREE

La date de prise d'effet du Bail et la durée du Bail sont définies à la Condition Particulière 2 de la Partie II.

ARTICLE 4 - DESTINATION DES LOCAUX LOUES – ACTIVITES AUTORISEES

4.1 Le Preneur devra occuper les Locaux Loués paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil, et s'engage à n'utiliser les Locaux Loués que conformément à l'usage décrit à la Condition Particulière 3.1 de la Partie II du Bail et pour l'exercice de l'activité mentionnée à la Condition Particulière 3.2 de la Partie II du Bail, à l'exclusion de tout usage et en particulier aux fins d'habitation.

4.2 Il est convenu entre les Parties que les Locaux Loués sont à usage de « **Activité** ». Il est en outre précisé que les locaux accessoires aux espaces d'activité devront être utilisés conformément à leur destination.

Le Preneur ne pourra sous aucun prétexte modifier, même momentanément, cette destination, ni changer la nature de l'activité exercée dans les Locaux Loués.

Le Preneur peut, dans le respect des dispositions de l'article L. 145-47 et suivants du Code de commerce, adjoindre à l'activité prévue au Bail des activités connexes ou complémentaires.

4.3 Le Preneur déclare faire son affaire personnelle de l'obtention et/ou du maintien de tous avis ou autorisations éventuellement nécessaires à l'exercice de son activité dans les Locaux Loués, de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce titre.

Le Preneur devra se conformer aux lois, règlements et prescriptions administratives. Il s'oblige à exécuter à ses seuls frais, risques et périls, pendant toute la durée du Bail, tous travaux le concernant ou rendus nécessaires par les besoins de son activité, le tout de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

4.4 Le Preneur s'engage à maintenir les Locaux Loués en état permanent d'exploitation personnelle, effective et normale. Si les activités mentionnées à la Condition Particulière 3.2. de la Partie II du Bail sont multiples, le Preneur s'engage à les exploiter toutes, simultanément, dans des conditions telles qu'aucune ne soit abandonnée. La seule exception à cette règle est la stipulation éventuelle d'une activité à titre accessoire.

ARTICLE 5– LOYER ET DEPÔT DE GARANTIE

5.1. Loyer

Le présent Bail est consenti et accepté moyennant le loyer annuel en principal hors taxes, hors charges et hors impositions, défini à la Condition Particulière 4.1. de la Partie II du Bail (ci-après, le « *Loyer* »).

Le Loyer sera soumis à la Taxe sur la Valeur Ajoutée au taux légal en vigueur ou à toute taxe qui lui serait substituée, payable en même temps que chaque échéance de loyer.

5.2. Modalités de paiement

Le Loyer sera payable mensuellement et d'avance les 1er de chaque mois. Si ce jour n'est pas un jour ouvrable, le Loyer sera payable le premier jour ouvrable suivant ladite date.

A la date qui figure à la Condition Particulière 4.2. de la Partie II du Bail, le Preneur sera tenu de régler au Bailleur la première échéance de loyer calculée *pro rata temporis* entre la date qui figure à la Condition Particulière 4.2. de la Partie II du Bail et la date d'échéance du mois en cours.

Tous paiements auront lieu au domicile du Bailleur, ou en tout autre endroit indiqué par lui.

5.3. Indexation du Loyer

Le loyer afférent aux locaux ci-dessus désignés sera susceptible de varier proportionnellement à l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT).

A la date qui figure à la Condition Particulière 4.4. de la Partie II du Bail, le loyer sera réajusté en fonction du taux de variation dudit indice.

Le réajustement du loyer se fera en vertu de la présente clause tous les ans à compter de la date de départ du bail, le loyer devant varier au même pourcentage que l'indice choisi.

L'indexation jouera de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

Le fait pour le bailleur de ne pas avoir immédiatement ajusté le loyer ne pourra entraîner une quelconque déchéance de son droit à réclamer l'application ultérieure du jeu de la clause avec effet rétroactif.

L'indice de base retenu comme correspondant à la fixation du loyer initial stipulé ci-dessus est, de l'accord des parties, le dernier indice publié à la date de signature du présent bail.

Pour chaque réajustement à intervenir, cet indice sera comparé à celui du même trimestre de l'année suivante, lequel servira lui-même de base de comparaison pour le réajustement suivant et ainsi de suite.

Si la publication de cet indice devait cesser en cours de bail, il serait fait application de l'indice légal de remplacement ou, à défaut, de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors ; à défaut de texte légal désignant de plein droit l'indice de remplacement ou encore à défaut d'accord entre elles sur le choix de cet indice, les Parties s'en remettront sans recours possible à l'avis d'un expert qui sera désigné par la plus diligente d'entre elles par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, ledit expert ayant à cet effet la mission de mandataire commun des Parties, ainsi qu'elles s'y obligent dès à présent.

5.4. Moyens de paiement

Toutes sommes dues par le Preneur au Bailleur au titre des Loyers, charges et impôts quelconques, seront payées par virement bancaire ou par chèque.

5.5. Clause pénale

5.5.1. A défaut de paiement à leur échéance d'un seul terme de Loyer ou de toute autre somme due par le Preneur en vertu du présent Bail, le Bailleur percevra de plein droit et huit (8) jours après une mise en demeure préalable par lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée infructueuse, une majoration forfaitaire de dix(10)% du montant des sommes réclamées.

5.5.2. Les frais et honoraires consécutifs à toute sommation ou tout commandement délivré par le Bailleur au Preneur par acte d'huissier seront à la charge du Preneur, ainsi que ceux de tous autres actes judiciaires ou extrajudiciaires consécutifs à la non-exécution ou la non-observation de l'une quelconque des clauses du Bail.

5.6. Intérêt de retard

5.6.1. Au cas où le Loyer ou une quelconque somme due en application du présent Bail, telle que notamment les Charges, ne seraient pas payés par le Preneur dans le délai prévu à l'article 5.2 ci-dessus, ils porteront de plein droit intérêt au taux égal à la moyenne arithmétique du taux EURIBOR 12 mois, fixé pour chacun des jours du mois civil précédent majoré de huit (8) points, avec un minimum de dix pour cent (10%), dans la limite du taux de l'usure ; cet intérêt sera calculé à compter de la date de mise en demeure contenue dans la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le Bailleur au Preneur, sans préjudice du droit réservé au Bailleur de faire jouer la clause résolutoire stipulée à l'article 17 ci-après. La période de référence pour le calcul du taux sera déterminée par le taux EURIBOR du mois précédent.

5.6.2. En cas de cessation de publication ou de disparition du taux EURIBOR et au cas où le Loyer ne seraient pas payés par le Preneur dans le délai prévu à l'article 5.2 ci-dessus, ils porteront de plein droit intérêt au taux égal à la moyenne arithmétique du taux EONIA fixé pour chacun des jours du mois civil précédent, majoré de huit (8) points, avec un minimum de dix pour cent (10%) dans la limite du taux de l'usure ; cet intérêt sera calculé à compter de la date de mise en demeure contenue dans la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le Bailleur au Preneur, sans préjudice du droit réservé au Bailleur de faire jouer la clause résolutoire stipulée à l'article 17.

5.6.3. Le Preneur sera en outre redevable au Bailleur de tous les frais de rappel, de mise en demeure et de contentieux résultant de son retard et, en cas de procédure judiciaire, il devra rembourser au Bailleur, outre les dépens, les honoraires d'avocat ou autres que celui-ci aura eu à supporter.

5.8. Fixation du Loyer lors des renouvellements

En cas de renouvellement du Bail, le Loyer du bail renouvelé sera fixé à la plus élevée des deux valeurs suivantes :

- le montant du dernier Loyer acquitté au titre du Bail avant renouvellement, ou
- la valeur locative, déterminée d'un commun accord entre les Parties, ou, à défaut, par voie d'expert judiciaire désigné par le président du Tribunal de commerce du lieu de situation des Locaux Loués saisi par l'une ou l'autre des Parties. La valeur locative sera calculée exclusivement par comparaison avec les loyers du marché (c'est-à-dire les prix librement débattus par les parties sans fixation judiciaire) pour des biens comparables aux Locaux Loués, c'est-à-dire des immeubles de même nature que les Locaux Loués, situés à proximité immédiate de l'Ensemble Immobilier (ou dans des arrondissements de Paris et communes de la proche banlieue présentant le même standing), et ce, en prenant en compte les caractéristiques des Locaux Loués (standard de qualité, de construction, équipements technologiques, sécurités, fonctionnalité, etc.) ainsi que le niveau des prestations et agréments offerts dans l'Ensemble Immobilier.

5.9. Dépôt de garantie

Le Preneur versera au Bailleur qui lui donnera quittance un dépôt de garantie (tel que défini à la Condition Particulière 4.5. de la Partie II du Bail), en garantie du paiement du loyer, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail telles qu'elles résultent de la loi ou des présentes, des réparations locatives et des sommes dues par le Preneur dont le Bailleur pourrait être rendu responsable et débiteur.

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêt et restera entre les mains du Bailleur pendant toute la durée du bail. Il sera restitué au Preneur après déménagement, établissement de l'état des lieux de sortie et remise des clefs, production par le Preneur du règlement de ces contributions, taxes ou droits quelconques.

Toutes les sommes qui pourraient être dues au Bailleur par le Preneur, à quelque titre que ce soit, seront déduites de ce dépôt.

A chaque révision de loyer, le montant du dépôt de garantie variera proportionnellement à celui du loyer de façon à toujours correspondre au nombre de mois de loyer tel que défini à la Condition Particulière 4.5 de la Partie II du Bail.

ARTICLE 6 - ENTREE EN JOUISSANCE DES LOCAUX LOUES

- 6.1. Le Preneur déclare connaître parfaitement les Locaux Loués pour les avoir vus et visités en vue des présentes.

Le Preneur prendra les Locaux Loués en l'état, sans pouvoir exiger du Bailleur, en cours de Bail, ses prorogations, reconductions ou renouvellements, aucune remise en état, mise en conformité liée à des prescriptions réglementaires ou administratives, aucun aménagement ni aucun équipement de quelque nature que ce soit, ni aucune réparation de quelque nature ou de quelque importance que ce soit, à l'exclusion des grosses

réparations prévues à l'article 606 du Code civil, même s'ils étaient rendus nécessaires par l'inadaptation des Locaux Loués à l'activité envisagée, par la vétusté ou par des vices cachés.

Le Preneur s'engage à restituer les Locaux Loués en parfait état sans pouvoir opposer au Bailleur la vétusté résultant de la durée de son occupation.

- 6.2. Un état des lieux sera établi, contradictoirement entre les Parties ou, le cas échéant, par huissier dont les frais seront à la charge du preneur pour moitié, à l'entrée de ce dernier dans les Locaux Loués. Au cas où, pour une raison quelconque, cet état des lieux ne serait pas dressé, et notamment si le Preneur faisait défaut, les Locaux Loués seront considérés comme ayant été loués à l'état neuf. Cet état des lieux servira de base à l'appréciation de l'état des lieux de sortie.
- 6.3. A l'exception des travaux qui seront réalisés par le Bailleur entre la date des présentes et la date d'entrée en jouissance du Preneur, les Parties conviennent expressément que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre les Locaux Loués et les équipements et installations compris dans le Bail, en conformité avec la réglementation existante (lois, décrets, arrêtés, etc.) sera exclusivement supportée par le Preneur. Il en sera de même si cette réglementation vient à être modifiée et que, de ce fait, les Locaux Loués ne sont plus conformes à la réglementation nouvelle.

ARTICLE 7 - GARNISSEMENT DES LOCAUX LOUES

Le Preneur devra maintenir les Locaux Loués constamment garnis de meubles en rapport avec l'activité autorisée par le présent Bail et de valeur suffisante pour répondre du paiement de toutes sommes dues par le Preneur, et de l'exécution des clauses et conditions du Bail.

ARTICLE 8 - CHARGES ET CONDITIONS LOCATIVES

- 8.1. Le Preneur s'engage à user des Locaux Loués en bon père de famille et suivant la destination qui leur a été donnée par le Bail.
- 8.2. Le Preneur s'engage à :
 - (i) tenir les Locaux Loués et les équipements pendant toute la durée du Bail en parfait état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté, effectuer tous les travaux et réparations, remplacements éventuels et mises et remises aux normes des Locaux Loués et de leurs équipements quels qu'ils soient, à l'exclusion des grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil,
 - (ii) entretenir et, le cas échéant, remplacer tous équipements spécifiques, tels que climatisation, ventilations, installations électriques et téléphoniques, câblage informatique ou autres, conformément aux normes en vigueur, afin qu'ils soient

maintenus tout au long du Bail et restitués, en parfait état d'utilisation, et remplacer, le cas échéant, les vitres, plomberies, serrureries, menuiseries, les équipements électriques, informatiques, de climatisation et sanitaires ou autres,

(iii) peindre les aménagements aussi souvent qu'il sera nécessaire, et remplacer, s'il y avait lieu, les aménagements qui ne pourraient être réparés, quand bien même ce remplacement résulterait de l'usure normale,

(iv) entretenir les revêtements de sol en parfait état et notamment remédier à l'apparition de tâches, brûlures, déchirures, trous ou décollement, procéder à leur remplacement, le cas échéant, et veiller à la sécurité d'usage et de circulation,

(v) réparer au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les Locaux Loués et procéder au remplacement, le cas échéant,

(vi) faire effectuer tous les travaux de mise en conformité des Locaux Loués et de leurs équipements techniques avec la réglementation actuelle et future, de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet, et ce, quelle que soit la nature de ces travaux.

- 8.3. Toute réparation, tous travaux d'amélioration, de modification ou même de construction nouvelle que le Bailleur se réserve de faire exécuter dans les Locaux Loués ne pourront donner lieu pour le Preneur à indemnité ou diminution du Loyer ou de la Redevance, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, quand bien même cette dernière excéderait quarante (40) jours et ce, par dérogation aux dispositions de l'article 1724 du Code civil, sauf carence du Bailleur.

Par ailleurs, le Preneur devra souffrir, par dérogation à l'article 1723 du Code civil et sans indemnité, tous travaux de modification des Locaux Loués que le Bailleur se réserve d'effectuer, ainsi que toutes modifications des parties communes de l'Ensemble Immobilier. En cas de réalisation de tels travaux par le Bailleur, ce dernier informera le Preneur de la nature des travaux envisagés et s'engage à faire toutes diligences afin d'éviter de perturber l'activité du Preneur.

Le Preneur s'engage à supporter de la même manière les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour la jouissance des Locaux Loués, et sauf à exercer personnellement un recours contre l'administration, l'entrepreneur de travaux ou les propriétaires voisins, sans que le Bailleur ne soit jamais recherché, ni inquiété à ce sujet.

- 8.4. Le Preneur s'engage également à (i) déposer, à ses frais et sans délai, tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations, qu'il aurait faits et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toutes natures et à (ii) déposer à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement ou de tous travaux sur la façade ou la toiture de l'immeuble dans lequel sont situés les Locaux Loués, tous agencements, enseignes, etc. dont l'enlèvement serait utile pour l'exécution des dits travaux.
- 8.5. Le Preneur s'engage à n'effectuer aucun changement de distribution, ni démolition, ni construction, ni percement de mur, de plancher, de façades, ni modification des installations techniques de base (c'est-à-dire les installations techniques délivrées par le Bailleur) sans le consentement écrit préalable et exprès du Bailleur, les autorisations administratives éventuellement nécessaires, et sans avoir souscrit les assurances appropriées.

Il est précisé que toute autorisation éventuelle du Bailleur accordée au Preneur pour la réalisation de travaux ne saurait engager la responsabilité du Bailleur si lesdits travaux se révèlent non réalisables ou de réalisation plus onéreuse dans les Locaux Loués du fait de l'inadaptation des Locaux Loués auxdits travaux ou de l'impossibilité d'obtenir les autorisations administratives éventuellement nécessaires. De même, si du fait des travaux du Preneur, d'autres travaux de quelque nature que ce soit, y compris d'entretien, de réparation et de mise aux normes, devaient être effectués, le Preneur en fera son affaire personnelle, le Bailleur ne pouvant être tenu d'aucune responsabilité à ce titre.

Tous travaux autorisés devront être exécutés sous la responsabilité du Preneur et sous le contrôle de l'architecte et du bureau de contrôle du Bailleur, dont les honoraires seront à la charge du Preneur. Tous les aménagements, améliorations et embellissements, installations et constructions quelconques, y compris les cloisons fixes, mobiles et amovibles, effectués par le Preneur à compter de la signature et en cours du présent Bail deviendront, par accession et sans indemnité, la propriété du Bailleur à l'expiration du présent Bail, à moins que le Bailleur ne demande la remise des lieux dans leur état primitif ;

Que ce soit lors de l'installation du Preneur ou en cours de bail, pour tous travaux excédant les travaux d'entretien courant, le Preneur devra demander l'accord du Bailleur pour les travaux envisagés et lui transmettre toute information utile à ce sujet et, le cas échéant:

- (i) un descriptif des travaux et équipements prévus,
- (ii) les plans d'aménagement projetés,
- (iii) un calendrier des travaux,
- (iv) une attestation d'engagement à mandater un bureau de contrôle précisant les missions confiées à celui-ci.

Le Bailleur disposera d'un délai de vingt (20) jours ouvrés à compter de la réception de la demande du Preneur pour délivrer son accord ou ses observations par écrit au Preneur. A défaut, le projet de travaux sera réputé refusé.

En cas d'approbation par le Bailleur, les travaux ne pourront en toute hypothèse débiter qu'après réception par ce dernier des documents finalisés et complets suivants :

- (i) le descriptif à jour des travaux et équipements prévus, et
- (ii) les assurances souscrites.

Le Preneur devra exécuter ses travaux en se conformant aux règles de l'art, en employant de bons matériaux et en respectant les documents approuvés par le Bailleur.

Il ne devra pas, en cours de travaux, encombrer les passages, circulations, zones communes de gravats ou détritrus, ni les utiliser comme dépôt de matériaux de construction, ni comme sorties ou décharges, les entreprises devant soumettre leur organisation de chantier à l'architecte du Bailleur.

Ces travaux ne devront entraîner aucune gêne pour les occupants de l'immeuble dans lequel sont situés les Locaux Loués et des immeubles voisins.

Les travaux devront être exécutés sous la direction de l'architecte du Preneur dont la responsabilité professionnelle devra être couverte par une police d'assurance. Le Bailleur pourra requérir à tout moment la production de cette police ainsi que la justification du versement des primes correspondantes. Il est en outre précisé que le Bailleur pourra missionner son propre architecte ou son bureau de contrôle pour superviser les travaux et s'assurer de leur conformité avec les exigences du Bailleur.

Le Preneur devra intégralement supporter tous les frais, risques et périls entraînés par ses travaux, en ce compris les honoraires de l'architecte du Bailleur, pour sa mission de contrôle.

Le Preneur devra fournir, après exécution des travaux, les plans de recollement des ouvrages exécutés et les rapports des bureaux de contrôles sur la conformité des aménagements et des installations électriques.

Le Preneur garantira le Bailleur de toute responsabilité que celui-ci pourrait encourir vis-à-vis de toute personne, à raison de dommages matériels ou immatériels qui pourraient être directement ou indirectement provoqués par les travaux du Preneur.

Le Preneur devra, pour tous ses travaux, avoir recours à des entreprises qualifiées titulaires de polices d'assurances adéquates.

Le Preneur devra souscrire toutes assurances adéquates, sans renonciation à recours.

- 8.6. Le Preneur s'engage à ne mettre de plaques, enseignes, pancartes, écriteaux ou peintures sur les portes, vitrines ou façades qu'avec l'accord écrit, préalable et exprès du Bailleur, lequel pourra refuser sans avoir à justifier sa décision, et sous réserve de toute autorisation administrative ou autre que le Preneur devra obtenir.
- 8.7. Le Preneur s'engage à rembourser au Bailleur toutes les sommes qu'il aurait avancées et qui seraient la conséquence du défaut d'exécution des obligations dont le Preneur a la charge conformément au présent Bail, étant entendu qu'en cas de défaillance du Preneur dans l'exécution des obligations ci-dessus citées, le Bailleur se réserve le droit de se substituer au Preneur et de faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du Preneur, toutes les réparations et travaux nécessaires au parfait état des Locaux Loués.
- 8.8. Le Preneur s'engage à ne mettre aucun obstacle aux travaux que le Bailleur jugera bon d'exécuter, tant dans l'immeuble que dans les Locaux Loués.
- 8.9. Le Preneur s'engage à respecter l'intégralité des contraintes, sujétions, servitudes de toute nature découlant des spécificités techniques de l'immeuble. A cette fin, le Preneur pourra avoir accès, sur demande auprès du Bailleur ou du gestionnaire de l'immeuble, au dossier technique et à ses éventuelles mises à jour.
- 8.10. Le Preneur s'engage à :
 - (i) supporter à ses frais toutes modifications d'arrivée de branchement, de remplacement de compteur ou d'installation intérieure pouvant être exigées par les organismes distributeurs des eaux, de l'électricité, des fluides chauds et froids ou des télécommunications,

(ii) informer immédiatement et par écrit le Bailleur, au plus tard dans les 48 heures après en avoir eu connaissance, de tout désordre s'étant produit dans les Locaux Loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, sous peine d'être personnellement tenu de rembourser au Bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui de ce sinistre, ou d'être responsable à son égard du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre à la compagnie d'assurances des Locaux Loués. Notamment, le Preneur s'engage à dénoncer sans délai au Bailleur tous vices ou défauts qu'il constaterait dans les Locaux Loués, de manière à ce que celui-ci puisse mettre en œuvre les procédures nécessaires pour parvenir à la suppression de ces vices ou défauts, y compris dans le cadre de l'assurance « Dommage à l'Ouvrage », ainsi que dans le cadre des garanties de parfait achèvement et de bon fonctionnement. Dans ce cas, le coût de la réparation des désordres prise en charge par les constructeurs et/ou assureurs ne sera pas répercuté sur le Preneur.

8.11. Aussi souvent que nécessaire et au moins une fois par an, le Bailleur aura la faculté de vérifier ou faire vérifier par un prestataire extérieur, aux frais exclusifs du Preneur, que les engagements de l'article 9 sont respectés par le Preneur et que la maintenance des Locaux Loués et des équipements est assurée avec un niveau de qualité assurant une conservation optimale des Locaux Loués.

ARTICLE 9 - RESPECT DES REGLEMENTS EN VIGUEUR

9.1. Le Preneur devra, pour l'exploitation de son activité, se conformer aux lois, règlements et prescriptions administratives, servitudes et obligations de toute nature, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la réglementation du travail, le tout de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché.

En conséquence, et en tant que de besoin, il fera son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, de toutes autorisations nécessaires à son installation et à l'exercice de son activité dans les Locaux Loués, ainsi que du paiement de toutes sommes, redevances, taxes, impôts, droits quelconques afférents à l'utilisation ou aux activités exercées dans les Locaux Loués.

En cas de non-respect par le Preneur desdites prescriptions législatives ou réglementaires, celui-ci garantit le Bailleur contre toutes les conséquences administratives et financières qui en résulteraient pour ce dernier.

Le Preneur devra prendre toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son activité ne puisse nuire à la tranquillité, à l'hygiène, à la salubrité, à la solidité, ou à la bonne tenue des Locaux Loués et de l'immeuble et ne puisse causer aux voisins ni trouble, ni préjudice.

Le Preneur devra se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlement sanitaire, etc.

Le Preneur devra rembourser au Bailleur tous les travaux de mise en conformité exigés par l'Administration, de quelque nature qu'ils soient, notamment pour des motifs tenant à l'hygiène, la sécurité et la législation du travail.

- 9.2. Le Preneur sera responsable de la mise en œuvre de toutes les mesures de sécurité exigées par la loi ou par des réglementations de toute sorte, notamment pour l'exercice de son activité, pendant la durée du Bail.
- 9.3. Il est en outre expressément convenu que, dans le cas où, par suite de contravention à la réglementation spéciale relative à l'activité du Preneur ou à l'utilisation des Locaux Loués par le Preneur, le Preneur ou le Bailleur se verraient 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 en vertu du présent Bail, et sans préjudice du droit réservé au Bailleur de mettre fin au contrat de Bail pour défaut d'exploitation des Locaux Loués. Le Preneur resterait donc tenu, pendant toute la durée de cette éventuelle fermeture, au paiement des loyers, redevances et autres charges stipulés au Bail comme à l'exécution de toutes les clauses et conditions du présent Bail. Le Preneur s'engage, au surplus, à effectuer toutes les démarches, travaux ou autres nécessaires à la reprise de son activité.

9.4. Prescriptions particulières :

- 9.4.1. Le Preneur prend l'engagement de n'utiliser, même temporairement ou de façon intermittente, aucune galerie, trottoir, couloir, hall, vestibule, espaces verts, aires de circulation et de stationnement etc., pour y faire aucun déballage ou emballage, y exposer aucune marchandise, ou y placer des comptoirs, machines distributrices, kiosques ou autres installations et, plus généralement, il ne devra rien y déposer ou y laisser déposer.

Le Preneur ne devra déposer ou entreposer aucun objet dans les parkings, lesquels sont exclusivement réservés au stationnement des véhicules ayant les proportions d'une voiture de tourisme, ni y effectuer aucune réparation, entretien, essais, lavage et nettoyage de véhicule. Lesdits véhicules devront rouler au pas dans les parkings.

- 9.4.2. Le Preneur prend l'engagement de n'installer dans les Bureaux Loués aucune machine autre que de bureau ou susceptible de causer tout trouble aux voisins et faire supprimer sans délai celles qui seraient installées si leur fonctionnement, malgré les précautions prises, motivaient des réclamations justifiées des autres occupants de l'immeuble ou des immeubles voisins.

- 9.4.4. Le Preneur prend l'engagement de laisser en permanence dégagée de tout objet meublant toutes circulations, paliers d'ascenseur et sorties de secours.

- 9.4.5. Le Preneur prend l'engagement de :

- (i) prendre toutes les dispositions pour éviter l'introduction et la propagation de rongeurs, insectes ou autres animaux nuisibles et, le cas échéant, de les détruire,
- (ii) ne pas entreposer à l'intérieur ou à proximité des Locaux Loués des matières toxiques ou inflammables et, de manière générale, toutes matières dangereuses,

(iii) s'abstenir d'exposer quelque objet que ce soit aux fenêtres et aux murs de l'immeuble, et ne rien déposer sur les appuis.

9.4.6. Le Preneur prend l'engagement de veiller à la bonne tenue de son personnel et de ses visiteurs, afin, notamment, d'éviter tout trouble de voisinage, étant entendu que le Preneur sera tenu responsable de toute dégradation commise dans les Locaux Loués, ainsi que dans les parties communes de l'immeuble, par ses employés ou visiteurs.

9.4.7. Le Preneur prend l'engagement de respecter les règles de bonne utilisation, de bon fonctionnement et de propreté de l'immeuble, ainsi que, plus généralement, de les faire respecter par son personnel et par toutes les personnes dont il est responsable ou avec lesquelles il traite (clients, fournisseurs, etc.). A ce titre, le Preneur devra notamment se soumettre aux règlements des Locaux Loués, tels qu'établis par le Bailleur et/ou applicables aux Locaux Loués (tels que règlement intérieur, règlement de copropriété, statut d'association foncière ou d'utilisateurs, dès lors qu'ils existeront, ainsi qu'à leurs éventuels modifications ou additifs), et aux nécessités de la surveillance générale des Locaux Loués, le Bailleur se réservant expressément le droit d'adapter et de modifier lesdits règlements, soit pour les rendre en tous temps conformes à la réglementation, soit dans l'intérêt et pour la sécurité des Locaux Loués et des occupants en général.

Le Preneur reconnaît avoir reçu une copie de chacun de ces règlements et s'engage à en respecter intégralement les termes, étant précisé que le Bailleur se réserve la possibilité tant en son nom que pour le compte des futurs propriétaires de tout ou partie de l'immeuble de supprimer, modifier, ou compléter par d'autres règlements ceux existants à ce jour, ce que le Preneur accepte sans réserve.

9.4.8. Le Preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur en cas de dégâts aux véhicules garés, quelle qu'en soit la cause, et notamment par les manœuvres des autres usagers, le Preneur devant s'assurer contre tous ces risques sans recours contre le Bailleur.

9.4.9. Le Preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur au titre de l'usage ou de l'utilisation des parkings.

9.4.10. Le Preneur ne pourra faire aucune réclamation, ni demande de réduction du loyer :

- en cas de suppression, d'interruption ou de mauvais fonctionnement des divers services généraux de l'immeuble et des éléments d'équipements communs (eau, électricité, chauffage, ascenseur, etc.) provenant soit de travaux ou de réparations, quelles qu'en soient la nature et la durée, soit du fait de l'Administration qui en dispose, soit de gelée, soit de tous cas de force majeure.

- en cas d'humidité, fuites, infiltrations ou toute autre cause de dégât, y compris les fuites sur canalisation commune masquée par coffrage mis en place par le Bailleur ou le Preneur ; ce dernier devra d'ailleurs s'assurer contre ces risques.

ARTICLE 10 - RECLAMATIONS DES TIERS OU CONTRE DES TIERS ET INDEMNISATION DU BAILLEUR

- 10.1. Si des nuisances, notamment des bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations étaient causées par le Preneur, sa clientèle, des appareils lui appartenant ou plus généralement du fait de son occupation des Locaux Loués, et que celles-ci entraînaient des réclamations de la part des autres occupants de l'immeuble, voisins ou tiers, le Preneur devrait alors en faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le Bailleur ne puisse jamais être ni inquiété ni recherché à ce sujet.

Le Preneur renonce expressément à rechercher la responsabilité du Bailleur pour troubles de jouissance ou dommages causés par des voisins ou des tiers, et ce à quelque titre que ce soit, notamment en cas de travaux effectués dans les immeubles voisins ou sur la voie publique, ou en cas de troubles de jouissance provenant de leurs vices de construction.

- 10.2. Le Preneur s'engage à rembourser le Bailleur de toutes les sommes mises à sa charge du fait du non respect des engagements pris par le Preneur dans les articles 9, 10 et 11.1. du présent Bail ou découlant d'un trouble de jouissance causé à des tiers par le Preneur.

ARTICLE 11- ASSURANCE

11.1 Engagements du Preneur

- 11.1.1 Le Preneur devra assurer et maintenir assurés, auprès d'une compagnie notoirement solvable, ayant son siège ou une succursale en France, et ce pendant toute la durée du Bail, ses aménagements et équipements, mobiliers, matériels et marchandises contre les risques d'incendie, d'explosion, de bris de glace, dégâts des eaux, dommages électriques, tempêtes, grêle, ouragans, cyclone et tornade, neige, fumées, émeutes, mouvements populaires, actes de terrorisme, attentats et vandalisme, chutes d'aéronefs et objets aériens, choc de véhicule terrestre, sans aucune exception.

Cette police d'assurance devra comporter une garantie en matière de recours des voisins et des tiers, ainsi qu'en matière de privation de jouissance et couvrir les frais de déplacement et de remplacement des biens indiqués ci-dessus.

Le Preneur devra également souscrire un contrat de responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages corporels, matériels ou immatériels, pouvant être causés directement ou indirectement aux tiers du fait de l'occupation des Locaux Loués, du fait des aménagements et installations, du fait des travaux qu'il aura exécutés ou encore du fait de ses préposés, ainsi que de ses activités.

En cas d'insuffisance d'assurance pour couvrir les risques ci-dessus mentionnés, le Preneur sera son propre assureur.

11.1.2 Le Bailleur renonce, en cas de sinistres couverts par ses garanties, à tout recours qu'il serait fondé à exercer contre le Preneur et ses assureurs, et s'engage à obtenir la même renonciation de la part de ses assureurs.

En contrepartie, le Preneur renonce, en cas de sinistres couverts par les garanties prévues ci-dessus, à tout recours envers le Bailleur et ses assureurs, et s'engage à obtenir la même renonciation de la part de ses assureurs.

11.2. Paiement des primes

11.2.1. Le Preneur devra assumer la charge de sa quote-part des primes afférentes aux polices souscrites par le Bailleur au prorata de la surface des Locaux Loués. Il devra également assumer la totalité des primes des polices qu'il est tenu de souscrire en vertu des dispositions ci-dessus.

11.2.2. En vue d'assurer l'exécution des présentes, le Preneur devra transmettre au Bailleur, avant la prise de possession des Locaux Loués, une copie certifiée conforme de ses polices d'assurances ou une attestation de ses assureurs confirmant que le Preneur est dûment assuré dans les conditions prévues au présent Bail.

Le Preneur devra, par ailleurs, pouvoir justifier à tout moment de la validité de ses assurances, des sommes assurées et du paiement des primes afférentes.

11.2.3. Le Bailleur se réserve la faculté d'exiger à tout moment du Preneur qu'il souscrive toutes autres polices complémentaires qu'il estimerait nécessaires en raison d'une aggravation des risques due à son occupation des Locaux Loués ; le tout sans que le contrôle ou un défaut de contrôle de la part du Bailleur sur les polices et primes puisse emporter une quelconque responsabilité de sa part pour défaut ou insuffisance d'assurance.

11.3. Clauses particulières

11.3.1. Le Preneur devra aviser le Bailleur de toutes modifications ou suspensions de garanties, ainsi que de l'éventuelle résiliation des polices d'assurances souscrites. Dans ce dernier cas, la résiliation ne pourra produire ses effets qu'un (1) mois après la notification de l'assureur au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception.

11.3.2. Il devra déclarer tout sinistre à ses assureurs, et simultanément au Bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception sous un délai de quarante-huit (48) heures à compter de sa survenance ou de la connaissance qu'en aura le Preneur, quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, sous peine de demeurer responsable des dégâts dont le montant n'aurait pu, par suite de l'omission ou du retard de cette déclaration, être utilement réclamé à la compagnie qui assure l'immeuble.

11.3.3. Faute par le Preneur de souscrire, renouveler ou payer les primes des polices ci-dessus, le Bailleur se réserve le droit d'y faire procéder et de réclamer au Preneur le remboursement des primes ainsi avancées, sauf pour le Bailleur à préférer résilier le Bail dans le cadre des dispositions de l'article 17 ci-après.

- 11.3.4. Si l'activité exercée par le Preneur entraînait soit pour le Bailleur, soit pour les autres occupants de l'immeuble, soit pour les voisins des surprimes d'assurances, le Preneur serait tenu tout à la fois d'indemniser le Bailleur du montant de la surprime payée par lui et, en tous cas, de le garantir contre toute réclamation d'autres occupants de l'immeuble ou voisins, le tout de telle manière que le Bailleur perçoive un loyer et une redevance nets de tous taxes, contributions et impôts.
- 11.3.5. Le Preneur s'engage, en outre, à aviser le Bailleur de toute aggravation du risque qui pourrait entraîner une modification des taux de prime de l'assurance de l'immeuble. Faute de se conformer à cette disposition, le Preneur s'engage à en supporter toutes les conséquences.
- 11.3.6. Le Preneur s'engage également à se conformer à toute décision prise par le Bailleur pour répondre à une modification technique demandée par les assureurs ou à leurs recommandations ; le Preneur devra procéder à l'installation de tous les moyens destinés à lutter contre les incendies conformément à la réglementation en vigueur, et à les maintenir en bon état.
- 11.3.7. Dans le cas où des sous-locations ou cessions seraient réalisées, les contrats d'assurances des sous-locataires ou des cessionnaires devront comporter une clause de renonciation à recours contre le Bailleur, le Preneur ou le cédant et leurs assureurs respectifs.

ARTICLE 12 - DESTRUCTION, EXPROPRIATION

12.1 Destruction totale ou partielle des Locaux Loués

- 12.1.1. Dans le cas où, à la suite d'un incendie, d'une explosion, quelle qu'en soit l'origine, ou d'un sinistre quelconque, les Locaux Loués viendraient à être détruits en totalité, le présent Bail serait résilié de plein droit, sans indemnité de part et d'autre.
- 12.1.2. Par dérogation expresse aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, en cas de destruction partielle suivie de réparations, le Preneur ne pourra prétendre à aucune indemnité, ni à la résiliation du présent Bail.

Le Bailleur pourra seul décider d'entreprendre ou non les travaux de réparation, de restauration, de reconstruction ou de remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement de ces réparations, restaurations, reconstructions ou remplacements, tant auprès de sa compagnie d'assurances que, le cas échéant, auprès de la compagnie d'assurances du Preneur. A ce titre, et en tant que de besoin, le Preneur subroge le Bailleur dans ses droits à l'effet de percevoir la ou lesdites indemnités.

Si le Bailleur décide de ne pas procéder à la réparation des Locaux Loués, le loyer du Bail sera diminué au *pro rata* de la surface utile restant disponible.

Dans tous les cas, le Preneur fera son affaire, le cas échéant, avec sa propre compagnie d'assurance, des conséquences de l'éventuelle privation de jouissance résultant de la destruction partielle des Locaux Loués et des travaux susvisés.

Le Preneur renonce d'ores et déjà à tout recours vis-à-vis du Bailleur, tant en ce qui concerne la privation de jouissance qu'en ce qui concerne les réductions éventuelles de loyer, fixées comme il est dit ci-dessus.

12.2. Expropriation

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le Preneur ne pourra rien réclamer au Bailleur, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante.

ARTICLE 13 - CHARGES, IMPOTS

Le Loyer stipulé à la Condition Particulière 4.1 de la Partie II du présent Bail étant considéré net de tous impôts, taxes, redevances ou charges quelconques au titre des Locaux Loués et/ou de l'immeuble, le Preneur assumera, soit directement, soit par remboursement ou avance au Bailleur, toute dépense de quelque nature qu'elle soit, afférente aux Locaux Loués et/ou à l'immeuble, et dans ce dernier cas au *pro rata* des surfaces louées, notamment dans les conditions ci-après :

13.1. Charges - Abonnements

13.1.1. Charges privatives directement supportées par le Preneur

Le Preneur s'engage à faire son affaire personnelle et à supporter directement toutes dépenses afférentes aux parties privatives des Locaux Loués telles que définies dans les règlements intérieurs et, notamment, le coût de tous abonnements et consommations, en particulier de téléphone..., et plus généralement tout ce qui n'est pas inclus dans les charges communes générales, à payer régulièrement les primes et cotisations à leurs échéances, de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet, et à supporter toutes les réparations relatives aux installations et parties privatives qui deviendraient nécessaires.

Ainsi, le Preneur souscrira tous les abonnements, notamment de télécommunications, nécessaires à l'exercice de son activité.

Il fera son affaire, au terme du Bail, de la résiliation des contrats de location qu'il aurait souscrits pour ses installations spécifiques.

Le Preneur règlera directement aux services concernés les montants des abonnements, des taxes et des consommations correspondantes.

L'entretien, la réparation et la mise aux normes des réseaux électriques, des luminaires et des prises de courant, des réseaux de courant faible et des armoires électriques situés dans les Locaux Loués sont à la charge du Preneur.

Le Preneur ne pourra demander aucune indemnisation au Bailleur en cas d'arrêt des fournitures d'électricité, de téléphone ou autres alimentations techniques.

Le Preneur remboursera au Bailleur les charges privatives que le Bailleur aurait payées en lieu et place du Preneur.

13.1.2. Charges communes

S'agissant des Locaux Loués et/ou du bâtiment dont dépendent les Locaux Loués et/ou de l'immeuble, le Preneur remboursera au Bailleur, en sus du loyer, l'ensemble des charges de quelque nature que ce soit afférentes aux Locaux Loués, le loyer étant stipulé « net de charges », et notamment, sans que la présente énumération ait un caractère limitatif :

- les charges relatives aux dépenses afférentes aux services et prestations annexes proposés, tels que notamment l'électricité, l'eau et le nettoyage, dont les frais (abonnement et consommation) seront pris en charge par le Preneur au prorata de la surface des Locaux Loués par rapport à la surface des locaux bénéficiant des mêmes services et prestations au sein de l'Ensemble Immobilier.
- les charges relatives aux parties communes (telles que ces parties communes sont définies dans les règlements intérieurs), les charges communes générales (*entretien des parcs et des abords, fonctionnement du poste de sécurité etc.*) et/ou les charges communes spéciales de l'immeuble et/ou du bâtiment dont dépendent les Locaux Loués (abonnement, entretien, conciergerie, réparation, remplacement, mises aux normes, etc.) et les coûts d'une éventuelle Association Foncière Urbaine Libre ou de gestion commune de l'immeuble (si elle devait être créée)),
- les primes relatives aux contrats d'assurances quels qu'ils soient souscrits par le Bailleur, les éventuelles franchises demeurées à la charge du Bailleur à la suite d'un sinistre, les honoraires de gérance des Locaux Loués, les honoraires de gestion et d'administration de l'immeuble ou du bâtiment dont dépendent les Locaux Loués, du syndic en cas de mise en copropriété de l'immeuble et/ou du bâtiment dont dépendent les Locaux Loués, etc.

13.2. Impôts - Taxes - Redevances

Le Loyer étant considéré net de tous impôts, taxes ou redevances à la charge du Bailleur au titre des Locaux Loués et/ou du bâtiment dont dépendent les Locaux Loués et/ou de l'immeuble, il est convenu ce qui suit :

13.2.1. Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police ou de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière à ce que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété à ce sujet.

Il devra acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la CET, les taxes annexes aux précédentes et, plus généralement, tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, actuels ou futurs, auxquels il est ou sera assujéti personnellement et dont le Bailleur pourrait être responsable pour le Preneur au titre des

articles 1686 et 1687 du Code général des impôts ou redevable à un titre quelconque. Il devra justifier de leur acquit à toute réquisition du Bailleur, et en tout état de cause au moins huit jours avant la fin des relations contractuelles, avant enlèvement d'objets mobiliers et matériels.

- 13.2.2. Le Preneur devra supporter seul ou rembourser intégralement au Bailleur la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe de balayage. Il devra rembourser au Bailleur, avec les charges, sa quote-part de la taxe foncière correspondant aux Locaux Loués et à l'immeuble, ainsi que la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, sur les locaux commerciaux et sur les locaux de stockage afférente aux Locaux Loués et à l'immeuble, alors même qu'ils seraient en principe à la charge du Bailleur, ainsi que tout droit ou taxe afférent aux Locaux Loués et à l'immeuble qui pourrait ultérieurement remplacer ou s'ajouter auxdits impôts, redevances et taxes.
- 13.2.3. D'une manière générale, il devra rembourser au Bailleur, avec les charges, l'intégralité de tout nouvel impôt, taxe ou redevance communale, départementale, régionale ou nationale correspondant aux Locaux Loués ou à l'immeuble qui pourraient être créés, quand bien même le Bailleur en serait le redevable légal.
- 13.2.4. Par ailleurs, il est précisé que le Bailleur a opté pour l'assujettissement de ses loyers, redevances, charges, taxes et prestations à la Taxe sur la Valeur Ajoutée.
- 13.2.5. En tant que de besoin, il est précisé que les charges communes comprendront les impôts, taxes et redevances et plus généralement toutes charges afférentes au Bâtiment.

13.3. Provision pour charges

Le Preneur versera une provision pour charges prévisionnelles, en même temps que le Loyer, telle que fixée à la Condition Particulière 6.1 de la Partie II du présent Bail, à compter de la date prévue à la Condition Particulière 6.2 de la même partie.

Le Bailleur arrêtera les comptes annuellement en appliquant les règles et pratiques comptables habituelles en la matière. En conséquence, il s'engage à fournir au Preneur un décompte des charges par catégorie et base de répartition avec indication du solde débiteur ou créditeur pour l'année écoulée. Les justificatifs comptables seront tenus à la disposition du Preneur ou de son mandataire, aux horaires de bureaux. Mais il est formellement convenu que, sans préjudice de ses droits et recours, le Preneur ne pourra surseoir, en tout ou en partie, au règlement de sa quittance et de ses accessoires en prétextant un désaccord sur le montant de ses charges.

Si, en fin d'année, les provisions versées se révèlent inférieures aux charges réelles, le Preneur s'engage à rembourser sur premier appel du Bailleur toutes les sommes qui seront nécessaires pour compenser le montant total des charges réelles. Au cas où les provisions versées seraient supérieures aux charges réelles de l'année expirée, les sommes trop versées viendraient en déduction des provisions de l'année en cours. En cas de départ du Preneur, les sommes dues lui seront réclamées ou, le cas échéant, les provisions trop versées, lui seront remboursées.

Les provisions ci-dessus pourront être modifiées en conséquence.

Elles seront réajustées le 30 septembre de chaque année afin de toujours correspondre au quart du budget prévisionnel de l'année future ou, au minimum, au quart des charges de l'année écoulée ou de son budget prévisionnel si ces charges ne sont pas arrêtées.

ARTICLE 14 - SOUS-LOCATION, CESSION, LOCATION-GERANCE, FUSIONS ET OPERATIONS ASSIMILEES

14.1. Sous-location

(i) Toute sous-location, totale ou partielle, à titre onéreux ou à titre gratuit, de tout ou partie des Locaux Loués, est expressément interdite.

(ii) Dans la mesure où une sous-location serait autorisée par le Bailleur, le Preneur restera garant solidaire des obligations de son ou de ses sous-locataires et s'engage à soumettre le texte du sous-bail à l'accord préalable et écrit du Bailleur.

Cette autorisation sera soumise à la condition que le Bailleur n'ait jamais à connaître que le Preneur pour l'ensemble des obligations créées par le présent Bail.

Le Preneur s'engage à préciser à son sous-locataire dans l'acte de sous-location qu'il ne pourra en aucun cas opposer au Bailleur un quelconque droit au renouvellement de son sous-bail ni la propriété commerciale, et qu'en tout état de cause, la durée de toute sous-location sera toujours limitée à la durée du Bail.

Il devra également l'informer que (i) dans la commune intention des Parties, Les Biens Loués objet du présent Bail constituant un tout indivisible, la ou les sous-locations ne seront pas opposables au Bailleur et comporteront une renonciation expresse par le ou les sous-locataires à toute action et que (ii) le Bailleur ne sera jamais tenu au renouvellement des sous-locations et ce, par dérogation expresse à l'article L.145-32 du Code de commerce.

Si le Preneur sous-loue les Locaux Loués pour un loyer supérieur au loyer initial, la différence entre le loyer principal et le loyer du sous-bail reviendra de plein droit au Bailleur.

Le présent article devra être reproduit dans tous les contrats de sous-location.

14.2. Cession

14.2.1. Le Preneur ne pourra céder ou apporter ses droits au présent bail et de ses renouvellements éventuels, si ce n'est en totalité à l'acquéreur de son fonds de commerce et à condition de rester garant et solidairement responsable de son cessionnaire et de tous les cessionnaires successifs, tant pour le paiement des loyers et accessoires que pour

l'exécution des charges et conditions du présent Bail et de ses renouvellements successifs, sans pouvoir opposer le bénéfice de division ni le bénéfice de discussion.

14.2.2. La cession devra avoir lieu par acte authentique ou par acte sous seing privé passé avec la participation du notaire ou de l'avocat du Bailleur ; le Bailleur devra être appelé au moins un mois à l'avance par acte extrajudiciaire à intervenir à cet acte et, dans le mois suivant la signature et sans aucun frais, il lui en sera délivré une copie pouvant lui servir de titre exécutoire contre le cessionnaire, le tout à peine de nullité de la cession à l'égard du Bailleur et de résiliation selon l'article 17 des présentes si bon lui semble.

Le Preneur s'engage à ce que l'acte de cession contienne expressément l'engagement de solidarité du cessionnaire vis-à-vis du Bailleur pour toutes les dettes du cédant relatives au Bail existantes à la date de cession dudit Bail.

14.2.3. Dans le cas où le Preneur viendrait à faire apport à une société du fonds de commerce qu'il exploite dans les Locaux Loués, la société devra s'engager directement envers le Bailleur, tant pour le paiement du loyer et de ses accessoires que pour l'exécution des conditions du présent Bail, afin que le Bailleur puisse exercer tous ses droits et actions directement contre la société, le tout sous peine de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur et sous réserve de la notification prévue à l'article 1690 du Code civil.

Aucun apport ou cession ne pourra avoir lieu si des loyers et/ou charges restent dus par le Preneur, et, en cas d'infraction à l'une quelconque des dispositions ci-dessus, les présentes pourront être résiliées immédiatement, sans préavis et sans préjudice du paiement de tous dommages-intérêts.

14.3. Stipulations communes à la cession et à la sous-location

En ce qui concerne la mutation de jouissance des Locaux Loués, objets de la sous-location ou de la cession ci-dessus précitées, le Preneur fera son affaire personnelle de toutes réclamations de l'administration à cet égard et prendra en charge l'entière responsabilité de la contestation ou du paiement de tous droits ou taxes qui pourraient être exigés de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce titre.

14.4. Location-gérance

Le Preneur ne pourra pas donner en location-gérance les Locaux Loués, sous peine de nullité de la location-gérance consentie au mépris de la présente clause et de résolution du présent contrat, si bon semble au Bailleur.

Le Preneur devra exploiter personnellement les Locaux Loués.

14.5 Fusion ou apport partiel d'actifs

En cas de fusion ou d'apport partiel d'actifs réalisés dans les conditions prévues aux articles L. 236-22 et L. 145-16 du Code de commerce, la société issue de la fusion ou bénéficiaire de l'apport devra s'engager directement envers le Bailleur tant pour le paiement du Loyer et des ses accessoires que pour l'exécution des conditions du présent Bail, afin que le Bailleur puisse exercer tous ses droits et actions directement contre cette société, le tout sous peine de résiliation des présentes.

En cas d'apport à une société à responsabilité limitée, le Bailleur pourra exiger de chaque associé la souscription à son profit d'un engagement solidaire personnel ou d'un cautionnement pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions des présentes.

En cas de cession à une société à responsabilité limitée, l'acte devra contenir l'engagement personnel solidaire de chaque associé ou d'un cautionnement par ceux-ci, pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions des présentes.

ARTICLE 15 - VISITE ET RESTITUTION DES LOCAUX LOUES

- 15.1. Le Preneur devra laisser le Bailleur (en la personne de ses représentants, préposés ou prestataires) visiter les Locaux Loués chaque fois que celui-ci le jugera nécessaire. Il devra en particulier laisser pénétrer les architectes, les experts, les entrepreneurs et leur personnel, pour tous travaux, expertises, relevés et inspections utiles.
- 15.2. A l'issue du Bail ou à son terme pour quelque motif que ce soit, le Preneur remettra les Locaux Loués en parfait état.

Tous les aménagements, améliorations et embellissements effectués par le Preneur, à compter de la signature des présentes et au cours du présent Bail, deviendront, par accession et sans indemnité, la propriété du Bailleur à l'expiration du présent Bail.

Toutefois, le Bailleur pourra, au choix, exiger la remise en état d'origine des Locaux Loués aux frais du Preneur.

Dans ce cadre le Bailleur pourra apposer sur/ou dans les lieux loués toute enseigne ou tout écriteau indiquant que lesdits lieux sont à louer ou à vendre.

Deux (2) mois avant son départ, le Preneur devra laisser constater par l'architecte ou tout autre représentant du Bailleur les réparations ou travaux de remise en état qui pourraient être dues, et procéder aux réfections et/ou travaux de remise en état et nettoyages nécessaires. Il sera alors établi un pré-état des lieux contradictoire, qui sera comparé à l'état des lieux établi lors de l'entrée du Preneur pour évaluer les réparations et travaux restant à la charge du Preneur.

Le jour du départ effectif du Preneur, un état des lieux de sortie sera établi, contradictoirement entre les Parties, ou, le cas échéant, par huissier et aux frais partagés du bailleur et du Preneur. Cet état comportera notamment le relevé des réparations, remises en état, charges d'entretien non effectuées par le Preneur et sera comparé à l'état des lieux d'entrée pour évaluer les travaux restant éventuellement à la charge du Preneur.

Avant le déménagement, le Preneur devra acquitter tous les termes de Loyers ou toutes autres sommes dont il pourrait être redevable à l'égard du Bailleur et devra justifier par présentation des acquits de toutes ses contributions personnelles ou autres afférentes aux Locaux Loués.

La restitution des clefs par le Preneur aura lieu le jour de son déménagement, et leur acceptation par le Bailleur ne portera aucune atteinte à son droit de réclamer contre le Preneur le coût des réparations de toute nature dont ce dernier est tenu, suivant la loi et les clauses et conditions du Bail.

Le Preneur devra, dans les huit jours calendaires de la notification des devis des travaux de remise en état adressés par le Bailleur, donner son accord pour lesdits devis.

Si le Preneur ne manifeste pas son intention dans ce délai, les devis seront réputés acceptés et le Bailleur pourra les faire exécuter par les entreprises de son choix et en réclamer le montant au Preneur.

Si le Preneur manifeste son intention de les réaliser lui-même, il devra s'engager à les faire exécuter sans délai par des entreprises qualifiées et agréées par le Bailleur.

Dans l'hypothèse où le Preneur se maintiendrait dans les Locaux Loués après l'expiration du Bail ou que des réparations locatives et/ou travaux de remise en état ne seraient pas complètement réalisés, le Preneur encourrait une astreinte de mille (1.000) euros par jour de retard et devrait en outre au Bailleur une indemnité annuelle égale à deux (2) fois le montant du Loyer annuel, calculée *prorata temporis* pour la durée de l'occupation postérieure à l'expiration du Bail ou pour la durée de la réalisation des réparations mises à la charge du Preneur au titre du présent Bail et/ou travaux de remise en état.

ARTICLE 16 - CLAUSE RESOLUTOIRE

- 16.1. Il est expressément prévu qu'en cas de non-paiement à son échéance de l'un quelconque des termes du Loyer convenu (y compris charges, Redevances et prestations), d'une indemnité d'occupation, de redevances, de dépôt de garantie ou de charges, qu'ils proviennent d'un accord amiable entre les Parties ou d'une décision judiciaire, ou du montant des accessoires, ainsi que du montant de tous frais de poursuites dus en vertu du présent Bail ou de la loi comme en cas de non-respect de l'une quelconque des stipulations du Bail ou de ses annexes, le Bailleur aura la faculté de résilier de plein droit le présent Bail, sans aucune formalité judiciaire. Le Bailleur mettra préalablement le Preneur en demeure de régulariser sa situation, soit sous forme d'un commandement de payer ou de faire délivré par acte extrajudiciaire, soit sous forme d'une mise en demeure d'exécuter ou de respecter les stipulations du Bail, délivrée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sans qu'il soit besoin de remplir de formalité judiciaire, nonobstant toutes consignations ou offres réelles postérieures au délai ci-dessous.

Si un (1) mois après le commandement de payer ou de faire ou la mise en demeure d'exécuter, le Preneur n'a pas entièrement régularisé sa situation, le Bail sera résilié automatiquement, sans notification supplémentaire, et sans préjudice du droit réservé au Bailleur de renoncer dans le délai d'un (1) mois à la résiliation du Bail.

- 16.2. Dans le cas où le Preneur se refuserait à quitter les Locaux Loués, il suffirait pour le contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'Ensemble Immobilier, auquel compétence exclusive est expressément attribuée dans le cadre du présent article, par dérogation aux dispositions de l'article 24 des présentes. Il est rappelé que cette ordonnance de référé sera exécutoire de droit et sans caution.
- 16.3. Dans tous les cas de résiliation :

- sans préjudice du droit pour le Bailleur d'exiger des dommages-intérêts auprès du Preneur, si, à la suite d'une demande du Bailleur, il ne remettait pas les Locaux Loués dans leur état d'origine, le Preneur n'aurait droit à aucune indemnité pour les travaux qu'il aurait fait réaliser, ou pour toutes les dépenses qu'il aurait engagées ou effectuées en vue de son installation dans les Locaux Loués ; en tant que de besoin, par la signature des présentes, il renonce expressément à toutes indemnisations de ces différents chefs ;
- dès la résiliation, le Preneur, s'il se refusait à quitter les Locaux Loués, encourrait une astreinte de 1.000 euros par jour de retard. Il serait en outre débiteur de plein droit jusqu'à la reprise de possession des Locaux Loués par le Bailleur d'une indemnité d'occupation égale au double du Loyer principal en vigueur à la date de ladite résiliation (outre tous accessoires dudit Loyer qui continueraient à être dus) ;
- à titre d'indemnité forfaitaire pendant le temps nécessaire à la relocation, le Preneur continuera de payer le loyer pendant douze mois à compter de la reprise des Locaux Loués par le Bailleur ;

- enfin, le Preneur supportera l'intégralité des frais et dépens de justice, des frais afférents aux actes extrajudiciaires, des émoluments et honoraires de justice que le Bailleur aura exposés ;

le tout sans préjudice de dommages-intérêts.

En outre, et quelles qu'en soient le montant, le Preneur remboursera au Bailleur l'intégralité des frais d'huissier que le Bailleur aura dû engager du fait de la présente location.

En cas de résiliation du Bail pour non-exécution de ses obligations par le Preneur, en cas de résiliation du Bail à l'initiative du Preneur ou encore en cas de maintien du Preneur dans les locaux loués postérieurement à toute résiliation du Bail, le dépôt de garantie constitué par le Preneur entre les mains du Bailleur demeurera acquis à ce dernier sans préjudice du droit au paiement des loyers échus ou à échoir.

ARTICLE 17 - FACULTE DE SUBSTITUTION DU BAILLEUR

Si pendant la durée du Bail ou de ses éventuels renouvellements, le Bailleur transfère la propriété, par tous moyens de droit, de tout ou partie de l'immeuble, à un tiers de son choix, qu'il s'agisse d'une personne physique ou d'une personne morale, celui-ci se trouvera de plein droit subrogé au Bailleur dans tous les droits et obligations résultant du présent Bail, tant activement que passivement, sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par le Preneur n'entraîne novation du présent Bail.

En particulier, le Preneur déclare d'ores et déjà et en tant que de besoin, accepter que le présent Bail se poursuive aux mêmes clauses et conditions et que le dépôt de garantie soit transféré à l'acquéreur.

A ce titre le Preneur déclare renoncer expressément au bénéfice du droit de préemption prévu par l'article L.145.46.1 du code de commerce.

ARTICLE 18 - CESSIION DE TOUT OU PARTIE DE L'IMMEUBLE

Il est d'ores et déjà convenu entre les Parties que, dans l'hypothèse où le Bailleur aurait recours à une opération de refinancement sous forme de crédit-bail immobilier et cèderait dans ce cadre les Locaux Loués à un acquéreur, le présent Bail se poursuivra automatiquement entre le crédit-preneur et le Preneur aux mêmes clauses et conditions, le crédit-preneur assumant la qualité de Bailleur pendant toute la durée du crédit-bail.

Toutefois, afin de permettre de préserver l'intégralité des droits dont bénéficie le Preneur au titre du présent Bail, il est d'ores et déjà convenu que, dans une telle hypothèse, le crédit-preneur devra impérativement transmettre au Preneur une lettre émanant du crédit-bailleur confirmant expressément ce qui suit : « *Nous _____ [Identité du crédit-bailleur] agissant en qualité de propriétaire de tout ou partie de l'Ensemble Immobilier donné en crédit-bail à la société _____ [Identité du crédit-preneur], crédit-preneur, déclarons avoir parfaitement connaissance du contrat de bail portant sur les Locaux Loués situés dans l'Ensemble Immobilier et confirmons à [Identité du preneur], Preneur, que, dans l'hypothèse où pour quelque cause que ce soit, le contrat de crédit-bail serait annulé, viendrait à son terme, serait résilié, ou encore en cas de non levée d'option par le crédit-preneur à l'expiration du crédit-bail, le crédit-bailleur sera alors tenu de poursuivre le présent Bail et/ou ses renouvellements dans toutes ses clauses et conditions, de telle sorte que vos droits au titre dudit bail ne soient en rien altérés* ».

A ce titre le Preneur déclare renoncer expressément au bénéfice du droit de préemption prévu par l'article L.145.46.1 du code de commerce.

ARTICLE 19 - INFORMATION DU BAILLEUR

Le Preneur s'engage à aussitôt avertir le Bailleur en cas de modification de sa situation juridique (fusion, absorption, changement d'objet, changement de forme sociale, de dénomination ou de raison sociale, changement de contrôle, etc.).

ARTICLE 20 - TOLERANCES ET AUTORISATIONS

Une tolérance ne devra jamais être considérée comme un droit ou une autorisation du Bailleur, ce dernier pouvant toujours y mettre fin.

Le Preneur ne pourra se prévaloir de modifications du présent Bail ou d'autorisations quelconques que si elles résultent d'un accord écrit.

ARTICLE 21 - INTEGRALITE DU CONTRAT

L'exposé préalable et les Annexes du présent Bail en font partie intégrante.

ARTICLE 22 - FRAIS, ENREGISTREMENT, ELECTION DE DOMICILE

22.1. Tous les frais, droits et honoraires liés au présent Bail et ceux qui en seront la suite et la conséquence seront supportés par le Preneur, y compris les frais d'enregistrement du présent Bail.

22.2. Le Bailleur fait élection de domicile à son siège social. Le Preneur fait élection de domicile dans les Locaux Loués.

ARTICLE 23 - LITIGE

23.1 En cas de différend entre les Parties, ayant trait à la validité, l'interprétation, l'exécution ou l'inexécution du présent Bail, les Parties s'obligent à se concerter et à rechercher un règlement amiable dans un délai de trente (30) jours suivant la notification par une Partie à l'autre Partie, de l'objet du différend né, ou susceptible de naître. Ce délai peut être prorogé d'une durée égale par accord des Parties.

23.2 A l'expiration des délais mentionnés à l'alinéa précédent, et en cas de persistance du désaccord, le litige sera tranché par le Tribunal de commerce du lieu de situation de l'Ensemble Immobilier, saisi par la Partie la plus diligente.

PARTIE II - CONDITIONS PARTICULIERES

CONDITION PARTICULIERE 1 - LOCAUX LOUES, OBJET DU PRESENT BAIL

1.1. Adresse(s) de l'Ensemble Immobilier

8, Avenue Emile Aillaud à GRIGNY (91130)

1.2. Locaux Loués et droits d'accès

Les Locaux Loués dont la jouissance est conférée au Preneur se composent d'espaces privatifs comme suit :

- Un lot d'activité de 236 m² dont 80 m² en rez-de-chaussée et 156 m² divisés en deux mezzanines, tel que défini en Annexe 1.
- Deux emplacements de stationnement numérotés : 216 - 217.

CONDITION PARTICULIERE 2 - DATE DE PRISE D'EFFET DU BAIL, DUREE DU BAIL

2.1. Date de Prise d'Effet du Bail

Les parties conviennent que le Bail signé ce jour prendra effet au **01 Août 2018**.

2.2. Nature et durée du Bail - Identité du Preneur

Le présent Bail commercial est soumis aux dispositions du Chapitre V du Titre IV du Livre I du Code de Commerce et aux dispositions du Décret n°53-960 du 30 septembre 1953 non codifiées à ce jour. Le Preneur a déclaré pouvoir valablement se soumettre à ce statut comme il est indiqué en préambule du Bail.

Le Bail est conclu pour une durée ferme de 9 ans à compter de la date de prise d'effet mentionnée à l'article 2.1 de la Condition Particulière 2 de la Partie II.

Toutefois conformément aux dispositions des articles L 145-4 et L 145-9 du Code de commerce, le Preneur aura la faculté de faire cesser le présent bail à l'expiration de chaque période triennale

en donnant congé par courrier recommandé pour le dernier jour du trimestre civil et au moins six mois à l'avance.

CONDITION PARTICULIERE 3 - ACTIVITES AUTORISEES

- 3.1. Usage exclusif des Locaux Loués :** local à usage d'activité, en respect de l'activité telle que décrite au point 3.2 des Conditions Particulières.
- 3.2. Activité du Preneur :** ensemble des activités telles que décrites dans les statuts certifiés conformes du Preneur figurant en **Annexe 2**.

Il est expressément spécifié que les activités liées de manière directe ou indirecte au secteur de l'automobile sont formellement interdites.

CONDITION PARTICULIERE 4 - LOYER ET DEPÔT DE GARANTIE

- 4.1.** Loyer mensuel hors taxes, hors charges, hors impositions : **1.770 €** (mille sept cent soixante-dix euros).
- 4.2.** Date de paiement de la première échéance de Loyer : **01 Octobre 2018**.
- 4.3.** Indice de base ILAT (valeur et trimestre) : dernier indice publié à la date du 26/06/2018 pour le 1^{er} trimestre 2018 s'établissant à 111,45.
- 4.4.** Date de la première indexation : **01 Janvier 2020**.
- 4.5.** Dépôt de garantie : 2 mois de loyer hors taxes, hors charges, hors impositions, soit **3.540 €** (trois mille cinq cent quarante euros), payable à la signature du présent bail.

CONDITION PARTICULIERE 5 - CHARGES

- 5.1.** Provision mensuelle pour charges hors taxes, hors impositions : **390 €** (trois cent quatre-vingt-dix euros).

Ce montant inclut les charges définies aux articles 13.1.2 et 13.2.

- 5.2.** Date de paiement de la première échéance de charges : **01 Octobre 2018**.

CONDITIONS PARTICULIERES 6 –ANNEXE ENVIRONNEMENTALE

6.1 Etat des risques naturels, miniers et technologiques ou sismiques

Conformément aux dispositions des articles L 125-5 et R 125-23 à R 125-27 du Code de l'Environnement, le BAILLEUR a établi à partir des informations mises à disposition par le Préfet un état des risques naturel, miniers et technologiques ou sismiques et déclare qu'à sa connaissance aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (Article L 125-2 du Code des assurances ou technologiques (article L 128-2 du code des assurances) n'a affecté l'immeuble.

L'état des risques naturels, miniers et technologiques ou sismiques est annexé aux présentes, après visa du PRENEUR.

Le PRENEUR reconnaît ainsi que le bailleur a parfaitement rempli son obligation d'information issue des textes sus mentionnés.

b

CONDITION PARTICULIERE 7- LISTE DES ANNEXES

Les documents listés ci-après sont annexés au présent Bail et en font partie intégrante.

Annexe 1 : Plan des Locaux Loués

Annexe 2 : Statuts de du Preneur

Fait à Grigny

En deux (2) exemplaires originaux

Le 01/08/2018



Pour le Preneur

Stefani Kyja Georges



Pour le Bailleur

Jeanard JESOUCELLES

PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

A.P.S.I société à responsabilité limitée au capital de 7.622,45 €, dont le siège social est sis 16 Avenue Voltaire à MAISON-LAFFITTE (78600) immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Versailles sous le numéro unique d'identification 388 181 604 représentée par M. HUJA Georges dûment habilité aux fins des présentes, conformément au pouvoir ci-annexé qui lui a été confié par M. VOLMERANGE Olivier, Gérant,

Ci-après dénommée le « Preneur »,

D'une part,

ET :

La SCI CONDORCET, société civile immobilière, au capital de 40.152,77 €, dont le siège social est sis 8, avenue Emile Aillaud, à Grigny (91350), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés d'Evry sous le numéro unique d'identification 418 881 959, représentée par Monsieur DESTOUCHES Bernard, Gérant, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après dénommée le « Bailleur »,

D'autre part

Ci-après dénommées ensemble les « Parties » ou séparément une « Partie ».

IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT :

- (i) Les Parties ont conclu en date du 01 Août 2018 un Bail commercial pour la location de locaux dans l'immeuble BÂTISSEURS II sis 8, Avenue Emile Aillaud à GRIGNY (91350) et définis comme suit :
 - Un lot d'activité de 236 m2 dont 80 m2 en rez-de-chaussée et 156 m2 divisés en deux mezzanines.
- (ii) Le montant du loyer mensuel hors taxes, hors charges, hors impositions est fixé à **1.770 €** (mille sept cent soixante-dix euros).

- (iii) Le Bailleur s'engage à libérer le local en vue de l'installation du Preneur au plus tard le **01 Octobre 2018**.

CECI ETANT EXPOSÉ, IL A ALORS ÉTÉ ARRÊTÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – ENGAGEMENTS

Dans le cadre de leur discussion, les Parties sont notamment convenues des engagements suivants :

1°/ Le Preneur dispose d'un droit de préemption de 7 mois à compter du 01 Août 2018 pour acquérir le lot objet du bail commercial au prix de **250.000,00 € HT** (deux cent cinquante mille euros hors taxes, hors imposition) net vendeur.

2°/ Si dans le délai de 7 mois, le Preneur active son option d'achat, alors le Bailleur déduira du prix de vente 370,00 € HT (trois cent soixante-dix euros) par mois de location.

Il est donc précisé que la somme maximale de déduction de prix sera fixée à $7 \times 370,00 \text{ €} = 2.590,00 \text{ €}$.

ARTICLE 2 – MAINTIEN DES DISPOSITIONS DU BAIL COMMERCIAL

Le Bail commercial signé entre les Parties en date du 01 Août 2018 reste expressément en vigueur.

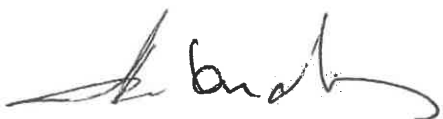
L'ensemble des dispositions inscrites audit bail demeure donc inchangé.

Fait à Grigny,


Le 01 Août 2018,

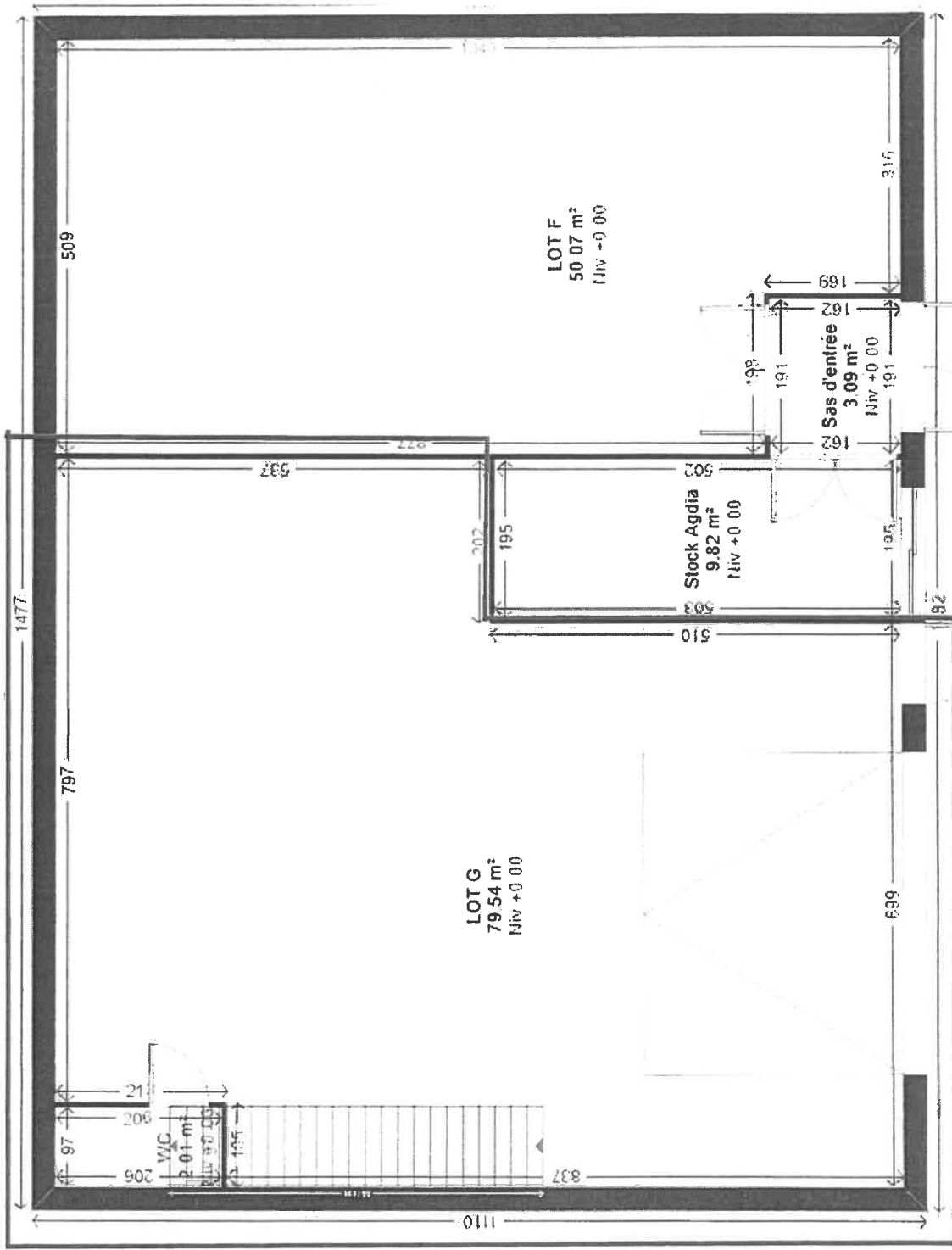
En deux exemplaires originaux.

Pour la SCI CONDORCET

Bernard JESTOUARTES


Pour A.P.S.I

Stéphane Mje Georges


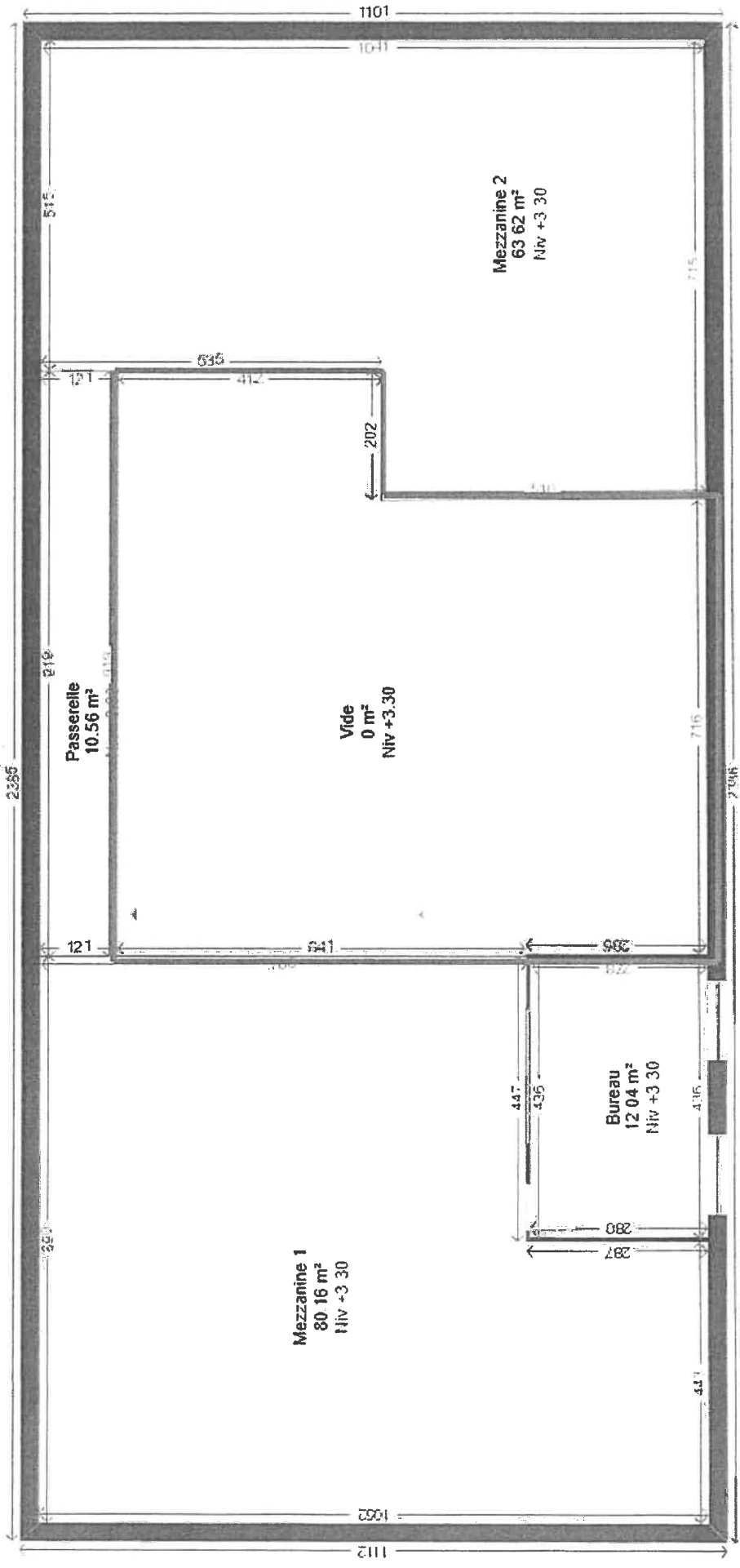


	Plan RDC		
	Stock MT	N°2	
			03/01/2018

1.8. 2018

[Handwritten signature]

01.08.18


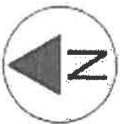


1.8.2018

[Signature]

01.08.18

[Signature]

	Plan Étage 1		
	Description du projet		
	N°2	1/93	
		03/01/2018	

DIRE N° 2 **BAUX EN COURS AU 23/05/2024**

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE ET LE

Au Greffe du Tribunal Judiciaire d'EVRY-COURCOURONNES sis 9 rue des Mazières, séant dite ville, au Palais de Justice, par-devant Nous, Greffier, a comparu Maître MIORINI, Avocat près ledit Tribunal, et celui de **Maître Christophe ANCEL**, Mandataire Judiciaire au Redressement et à la Liquidation Judiciaire des Entreprises près le Tribunal de Commerce d'EVRY-COURCOURONNES, domicilié 9 Boulevard de l'Europe – Immeuble DELTA – 91050 EVRY CEDEX, agissant en qualité de Liquidateur de la Société dénommée **SCI CONDORCET**, Société Civile Immobilière ayant pour SIREN le n° 4188811959 dont le siège social est 8 avenue Emile Aillaud 91350 GRIGNY

LAQUELLE a dit :


Qu'elle entendait compléter le Cahier des Conditions de Vente qui précède par :

Les baux en cours de validité

L'adjudicataire sera subrogé dans les droits et obligations du poursuivant et il devra faire son affaire personnelle de la situation résultant de l'exposé des documents ci-dessus, sans recours possible contre ce dernier.

Desquelles comparution et dire Maître MIORINI a demandé acte.
Et a signé, avec nous greffier, après lecture, sous toutes réserves

Priscillia MIORINI



BAIL DEROGATOIRE

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La **SCI CONDORCET**, société civile immobilière, au capital de 40.152,77 €, dont le siège social est sis 8, avenue Emile Aillaud, à Grigny (91350), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés d'Evry sous le numéro unique d'identification 418 881 959, représentée par Monsieur Bernard DESTOUCHES, Gérant, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après le « *Bailleur* »,

D'UNE PART,

ET :

La société **A.A.D ENGINEERING**, société à responsabilité limitée, au capital de 1.000,00 €, dont le siège social est sis 91, avenue Du Vast, à Jouy-le-Moutier (95280), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Pontoise sous le numéro unique d'identification 825 185 549, représentée par Monsieur Baidy DIAW, Gérant, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après le « *Preneur* »,

D'AUTRE PART,

Le Bailleur et le Preneur étant ci-après désignés séparément une « **Partie** » ou ensemble les « **Parties** ».

PARTIE I - CONDITIONS GENERALES	4
ARTICLE 1 - CONVENTION DE BAIL.....	4
ARTICLE 2 - DESIGNATION	4
ARTICLE 3 - DUREE	4
ARTICLE 4 - DESTINATION DES LOCAUX LOUES - ACTIVITES AUTORISEES	5
ARTICLE 5 - LOYER.....	5
ARTICLE 6 - ENTREE EN JOUISSANCE DES LOCAUX LOUES.....	8
ARTICLE 7 - GARNISSEMENT DES LOCAUX LOUES	9
ARTICLE 8 - CHARGES ET CONDITIONS LOCATIVES	9
ARTICLE 9 - RESPECT DES REGLEMENTS EN VIGUEUR	13
ARTICLE 10 - RECLAMATIONS DES TIERS OU CONTRE DES TIERS ET INDEMNISATION DU BAILLEUR	15
ARTICLE 11 - ASSURANCE [A faire valider par votre courtier en assurance]	16
ARTICLE 12 - DESTRUCTION, EXPROPRIATION.....	18
ARTICLE 13 - CHARGES, IMPOTS	19
ARTICLE 14 - SOUS-LOCATION, CESSION, LOCATION-GERANCE, FUSIONS ET OPERATIONS ASSIMILEES.....	21
ARTICLE 15 - VISITE ET RESTITUTION DES LOCAUX LOUES.....	23
ARTICLE 16 - CLAUSE RESOLUTOIRE	24
ARTICLE 17 - FACULTE DE SUBSTITUTION DU BAILLEUR	26
ARTICLE 18 - CESSION DE TOUT OU PARTIE DE L'IMMEUBLE	26
ARTICLE 19 - INFORMATION DU BAILLEUR.....	27
ARTICLE 20 - TOLERANCES ET AUTORISATIONS.....	27
ARTICLE 21 - INTEGRALITE DU CONTRAT.....	27
ARTICLE 22 - FRAIS, ENREGISTREMENT, ELECTION DE DOMICILE	27
ARTICLE 23 - LITIGE.....	27
 PARTIE II - CONDITIONS PARTICULIERES.....	 28
CONDITION PARTICULIERE 1 - LOCAUX LOUES, OBJET DU PRESENT BAIL	28

CONDITION PARTICULIERE 2 – DATE DE PRISE D’EFFET DU BAIL, DUREE DU BAIL	28
CONDITION PARTICULIERE 3 – ACTIVITES AUTORISEES	29
CONDITION PARTICULIERE 4 – LOYER ET DEPOT DE GARANTIE	29
CONDITION PARTICULIERE 5 – ANNEXE ENVIRONNEMENTALE . . .	30
CONDITION PARTICULIERE 6 – LISTES DES ANNEXES	31

EXPOSE PREALABLE :

1. Le Bailleur est propriétaire de l’ensemble immobilier sis au 8, avenue Emile Aillaud, 91350 Grigny (ci-après : l’ « **Ensemble Immobilier** »). Il envisage de céder tout ou partie de l’Ensemble Immobilier à un éta blissement bancaire dans le cadre d’une opération de refinancement par la mise en place d’un crédit-bail.
2. Le Preneur souhaite prendre à bail, pour une durée de 12 (douze) mois des locaux au sein de l’Ensemble Immobilier, plus amplement décrits à l’article 1 de la Partie II portant conditions particulières (ci-après les « **Locaux Loués** »).
3. Le Bailleur a rappelé que les Locaux Loués sont à usage de bureaux (ci-après les « Bureaux Loués ») et/ou d’entrepôts (ci-après les « Entrepôts Loués) et que le Bailleur loue au Preneur le local ci-après désigné aux conditions prévues par le présent contrat soumis aux dispositions de l’article L.141-5 du Code de commerce. Les Parties reconnaissent leur volonté commune, claire et non équivoque d’écarter, en raison de la durée du présent bail dérogatoire, l’application des articles L.145-1 et suivants et R.145-3 et suivants du Code de commerce relatifs aux baux commerciaux.

CECI AYANT ETE EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

PARTIE I - CONDITIONS GENERALES

ARTICLE 1 -OBJET - RÉGIME

Le bailleur donne à bail, par les présentes, au preneur, qui accepte les locaux ci-après désignés « les locaux », aux clauses et conditions suivantes.

Conformément à l'article L145-5 du Code de Commerce, les parties entendent déroger aux dispositions des articles L145-1 et suivants du Code de Commerce portant statut général des baux commerciaux.

Le preneur reconnaît qu'il ne pourra pas revendiquer les dispositions relatives au statut des baux commerciaux.

Le présent bail conclu est soumis aux stipulations ci-après et aux dispositions supplétives du Code Civil en ce qu'elles ne lui sont pas contraires.

Le preneur s'engage également à respecter les prescriptions des lois et règlements ainsi que, le cas échéant, celle du règlement de copropriété ou de jouissance ou de règlement intérieur de l'immeuble s'il existe ou est ultérieurement créé.

ARTICLE 2 - DESIGNATION

Les Locaux Loués sont plus amplement décrits à la Condition Particulière 1 de la Partie II.

Le Preneur déclare parfaitement connaître les Locaux Loués pour les avoir vus, visités et acceptés sans réserve en vue des présentes, les trouver propres à l'usage auquel ils sont destinés par le Bail et, par conséquent, renonce à élever toute réclamation de quelque nature que ce soit en ce qui concerne tant l'état des Locaux Loués que leur contenu, même dans l'hypothèse d'une erreur de désignation ou de superficies indiquées dans les présentes.

Les Locaux Loués forment un tout indivisible en fait et dans la commune intention des Parties.

ARTICLE 3 - DUREE

La date de prise d'effet du Bail et la durée du Bail sont définies à la Condition Particulière 2 de la Partie II.

ARTICLE 4 - DESTINATION DES LOCAUX LOUES - ACTIVITESAUTORISEES

4.1 Le Preneur devra occuper les Locaux Loués paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil, et s'engage à n'utiliser les Locaux Loués que conformément à l'usage décrit à la Condition Particulière 3.1 de la Partie II du Bail et pour l'exercice de l'activité mentionnée à la Condition Particulière 3.2 de la Partie II du Bail, à l'exclusion de tout usage et en particulier aux fins d'habitation.

4.2 Il est convenu entre les Parties que les Locaux Loués sont à usage exclusif de bureaux et/ou d'entrepôts. Il est en outre précisé que les locaux accessoires aux espaces de bureaux (locaux techniques, archives, ainsi que les espaces communs) devront être utilisés conformément à leur destination.

Le Preneur ne pourra sous aucun prétexte modifier, même momentanément, cette destination, ni changer la nature de l'activité exercée dans les Locaux Loués.

Le Preneur peut, dans le respect des dispositions de l'article L. 145-47 et suivants du Code de commerce, adjoindre à l'activité prévue au Bail des activités connexes ou complémentaires.

4.3 Le Preneur déclare faire son affaire personnelle de l'obtention et/ou du maintien de tous avis ou autorisations éventuellement nécessaires à l'exercice de son activité dans les Locaux Loués, de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce titre.

Le Preneur devra se conformer aux lois, règlements et prescriptions administratives. Il s'oblige à exécuter à ses seuls frais, risques et périls, pendant toute la durée du Bail, tous travaux le concernant ou rendus nécessaires par les besoins de son activité, le tout de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

4.4 Le Preneur s'engage à maintenir les Locaux Loués en état permanent d'exploitation personnelle, effective et normale. Si les activités mentionnées à la Condition Particulière 3.2. de la Partie II du Bail sont multiples, le Preneur s'engage à les exploiter toutes, simultanément, dans des conditions telles qu'aucune ne soit abandonnée. La seule exception à cette règle est la stipulation éventuelle d'une activité à titre accessoire.

ARTICLE 5- LOYER ET DEPÔT DE GARANTIE

5.1. Loyer

Le présent Bail est consenti et accepté moyennant le loyer annuel en principal hors taxes, ~~hors~~ charges et ~~hors~~ impositions, défini à la Condition Particulière 4.1. de la Partie II du Bail (ci-après, le « Loyer »). *une h*

Le Loyer sera soumis à la Taxe sur la Valeur Ajoutée au taux légal en vigueur ou à toute taxe qui lui serait substituée, payable en même temps que chaque échéance de loyer.

5.2. Modalités de paiement

Le Loyer sera payable mensuellement et d'avance les 1er de chaque mois. Si ce jour n'est pas un jour ouvrable, le Loyer sera payable le premier jour ouvrable suivant ladite date.

A la date qui figure à la Condition Particulière 4.2. de la Partie II du Bail, le Preneur sera tenu de régler au Bailleur la première échéance de loyer calculée *pro rata temporis* entre la date qui figure à la Condition Particulière 4.2. de la Partie II du Bail et la date d'échéance du mois en cours.

Tous paiements auront lieu au domicile du Bailleur, ou en tout autre endroit indiqué par lui.

5.3. Indexation du Loyer

Le loyer afférent aux locaux ci-dessus désignés sera susceptible de varier proportionnellement à l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT).

A la date qui figure à la Condition Particulière 4.5. de la Partie II du Bail, le loyer sera réajusté en fonction du taux de variation dudit indice.

Le réajustement du loyer se fera en vertu de la présente clause tous les ans à compter de la date de départ du bail, le loyer devant varier au même pourcentage que l'indice choisi.

L'indexation jouera de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

Le fait pour le bailleur de ne pas avoir immédiatement ajusté le loyer ne pourra entraîner une quelconque déchéance de son droit à réclamer l'application ultérieure du jeu de la clause avec effet rétroactif.

L'indice de base retenu comme correspondant à la fixation du loyer initial stipulé ci-dessus est, de l'accord des parties, le dernier indice publié à la date de signature du présent bail.

Pour chaque réajustement à intervenir, cet indice sera comparé à celui du même trimestre de l'année suivante, lequel servira lui-même de base de comparaison pour le réajustement suivant et ainsi de suite.

Si la publication de cet indice devait cesser en cours de bail, il serait fait application de l'indice légal de remplacement ou, à défaut, de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors ; à défaut de texte légal désignant de plein droit l'indice de remplacement ou encore à défaut d'accord entre elles sur le choix de cet indice, les Parties s'en remettront sans recours possible à l'avis d'un expert qui sera désigné par la plus diligente d'entre elles par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, ledit expert ayant à cet effet la mission de mandataire commun des Parties, ainsi qu'elles s'y obligent dès à présent.

5.4. Moyens de paiement

Toutes sommes dues par le Preneur au Bailleur au titre des Loyers, charges et impôts quelconques, seront payées par virement bancaire ou par chèque.

5.5. Clause pénale

- 5.5.1. A défaut de paiement à leur échéance d'un seul terme de Loyer ou de toute autre somme due par le Preneur en vertu du présent Bail, le Bailleur percevra de plein droit et huit (8) jours après une mise en demeure préalable par lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée infructueuse, une majoration forfaitaire de dix(10)% du montant des sommes réclamées.
- 5.5.2. Les frais et honoraires consécutifs à toute sommation ou tout commandement délivré par le Bailleur au Preneur par acte d'huissier seront à la charge du Preneur, ainsi que ceux de tous autres actes judiciaires ou extrajudiciaires consécutifs à la non-exécution ou la non-observation de l'une quelconque des clauses du Bail.

5.6. Intérêt de retard

- 5.6.1. Au cas où le Loyer ou une quelconque somme due en application du présent Bail, telle que notamment les Charges, ne seraient pas payés par le Preneur dans le délai prévu à l'article 5.2 ci-dessus, ils porteront de plein droit intérêt au taux égal à la moyenne arithmétique du taux EURIBOR 12 mois, fixé pour chacun des jours du mois civil précédent majoré de huit (8) points, avec un minimum de dix pour cent (10%), dans la limite du taux de l'usure ; cet intérêt sera calculé à compter de la date de mise en demeure contenue dans la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le Bailleur au Preneur, sans préjudice du droit réservé au Bailleur de faire jouer la clause résolutoire stipulée à l'article 17 ci-après. La période de référence pour le calcul du taux sera déterminée par le taux EURIBOR du mois précédent.
- 5.6.2. En cas de cessation de publication ou de disparition du taux EURIBOR et au cas où le Loyer ne seraient pas payés par le Preneur dans le délai prévu à l'article 5.2 ci-dessus, ils porteront de plein droit intérêt au taux égal à la moyenne arithmétique du taux EONIA fixé pour chacun des jours du mois civil précédent, majoré de huit (8) points, avec un minimum de dix pour cent (10%) dans la limite du taux de l'usure ; cet intérêt sera calculé à compter de la date de mise en demeure contenue dans la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le Bailleur au Preneur, sans préjudice du droit réservé au Bailleur de faire jouer la clause résolutoire stipulée à l'article 17.
- 5.6.3. Le Preneur sera en outre redevable au Bailleur de tous les frais de rappel, de mise en demeure et de contentieux résultant de son retard et, en cas de procédure judiciaire, il devra rembourser au Bailleur, outre les dépens, les honoraires d'avocat ou autres que celui-ci aura eu à supporter.

5.7. Dépôt de garantie

7
15
AD

Le Preneur versera au Bailleur qui lui donnera quittance un dépôt de garantie (tel que défini à la Condition Particulière 4.5. de la Partie II du Bail), en garantie du paiement du loyer, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail telles qu'elles résultent de la loi ou des présentes, des réparations locatives et des sommes dues par le Preneur dont le Bailleur pourrait être rendu responsable et débiteur.

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêt et restera entre les mains du Bailleur pendant toute la durée du bail. Il sera restitué au Preneur après déménagement, établissement de l'état des lieux de sortie et remise des clefs, production par le Preneur du règlement de ces contributions, taxes ou droits quelconques.

Toutes les sommes qui pourraient être dues au Bailleur par le Preneur, à quelque titre que ce soit, seront déduites de ce dépôt.

A chaque révision de loyer, le montant du dépôt de garantie variera proportionnellement à celui du loyer de façon à toujours correspondre au nombre de mois de loyer tel que défini à la Condition Particulière 4.5 de la Partie II du Bail.

ARTICLE 6 - ENTREE EN JOUISSANCE DES LOCAUX LOUES

- 6.1. Le Preneur déclare connaître parfaitement les Locaux Loués pour les avoir vus et visités en vue des présentes.

Le Preneur prendra les Locaux Loués en état aménagé sans pouvoir exiger du Bailleur, ni lors de la prise de possession ni en cours de Bail, ses prorogations, reconductions ou renouvellements, aucune remise en état, mise en conformité liée à des prescriptions réglementaires ou administratives, aucun aménagement ni aucun équipement de quelque nature que ce soit, ni aucune réparation de quelque nature ou de quelque importance que ce soit, à l'exclusion des grosses réparations prévues à l'article 606 du Code civil, même s'ils étaient rendus nécessaires par l'inadaptation des Locaux Loués à l'activité envisagée, par la vétusté ou par des vices cachés, à condition du constat du bon état de fonctionnement desdits équipements lors de l'état des lieux d'entrée.

Le Preneur reconnaît que les Locaux Loués sont à l'état neuf et en conformité avec le descriptif et les plans produits à l'Annexe 1 et il s'engage à les restituer en parfait état sans pouvoir opposer au Bailleur la vétusté résultant de la durée de son occupation.

- 6.2. Un état des lieux sera établi, contradictoirement entre les Parties ou, le cas échéant, par huissier dont les frais seront à la charge du preneur pour moitié, à l'entrée de ce dernier dans les Locaux Loués. Au cas où, pour une raison quelconque, cet état des lieux ne serait pas dressé, et notamment si le Preneur faisait défaut, les Locaux Loués seront considérés comme ayant été loués à l'état neuf. Cet état des lieux servira de base à l'appréciation de l'état des lieux de sortie.
- 6.3. A l'exception des travaux qui seront réalisés par le Bailleur entre la date des présentes et la date d'entrée en jouissance du Preneur, les Parties conviennent expressément que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre les Locaux Loués et les équipements et installations compris dans le Bail, en conformité avec la

réglementation existante (lois, décrets, arrêtés, etc.) sera exclusivement supportée par le Preneur. Il en sera de même si cette réglementation vient à être modifiée et que, de ce fait, les Locaux Loués ne sont plus conformes à la réglementation nouvelle.

ARTICLE 7 - GARNISSEMENT DES LOCAUX LOUES

Le Preneur devra maintenir les Locaux Loués constamment garnis de meubles en rapport avec l'activité autorisée par le présent Bail et de valeur suffisante pour répondre du paiement de toutes sommes dues par le Preneur, et de l'exécution des clauses et conditions du Bail.

ARTICLE 8 - CHARGES ET CONDITIONS LOCATIVES

8.1. Le Preneur s'engage à user des Locaux Loués en bon père de famille et suivant la destination qui leur a été donnée par le Bail.

8.2. Le Preneur s'engage à :

(i) tenir les Locaux Loués et les équipements pendant toute la durée du Bail en parfait état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté, effectuer tous les travaux et réparations, remplacements éventuels en cas de défaut d'entretien et par la faute du locataire et mises et remises aux normes des Locaux Loués et de leurs équipements quels qu'ils soient, à l'exclusion des grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil,

(ii) entretenir et, le cas échéant, remplacer tous équipements spécifiques, en cas de défaut d'entretien et par la faute du locataire, tels que climatisation, ventilations, installations électriques et téléphoniques, câblage informatique ou autres, conformément aux normes en vigueur, afin qu'ils soient maintenus tout au long du Bail et restitués, en parfait état d'utilisation, et remplacer, le cas échéant, les vitres, plomberies, serrureries, menuiseries, les équipements électriques, informatiques, de climatisation et sanitaires ou autres,

(iii) peindre les aménagements aussi souvent qu'il sera nécessaire, et remplacer, s'il y avait lieu, les aménagements qui ne pourraient être réparés, quand bien même ce remplacement résulterait de l'usure normale,

(iv) entretenir les revêtements de sol en parfait état et notamment remédier à l'apparition de tâches, brûlures, déchirures, trous ou décollement, procéder à leur remplacement, le cas échéant, et veiller à la sécurité d'usage et de circulation,

(v) réparer au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les Locaux Loués et procéder au remplacement, le cas échéant,

(vi) faire effectuer tous les travaux de mise en conformité des Locaux Loués et de leurs équipements techniques avec la réglementation actuelle et future, de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet, et ce, quelle que soit la nature de ces travaux.

- 8.3. Toute réparation, tous travaux d'amélioration, de modification ou même de construction nouvelle que le Bailleur se réserve de faire exécuter dans les Locaux Loués ne pourront donner lieu pour le Preneur à indemnité ou diminution du Loyer ou de la Redevance, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, quand bien même cette dernière excéderait quarante (40) jours et ce, par dérogation aux dispositions de l'article 1724 du Code civil, sauf carence du Bailleur.

Par ailleurs, le Preneur devra souffrir, par dérogation à l'article 1723 du Code civil et sans indemnité, tous travaux de modification des Locaux Loués que le Bailleur se réserve d'effectuer, ainsi que toutes modifications des parties communes de l'Ensemble Immobilier. En cas de réalisation de tels travaux par le Bailleur, ce dernier informera le Preneur de la nature des travaux envisagés et s'engage à faire toutes diligences afin d'éviter de perturber l'activité du Preneur.

Le Preneur s'engage à supporter de la même manière les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour la jouissance des Locaux Loués, et sauf à exercer personnellement un recours contre l'administration, l'entrepreneur de travaux ou les propriétaires voisins, sans que le Bailleur ne soit jamais recherché, ni inquiété à ce sujet.

- 8.4. Le Preneur s'engage également à (i) déposer, à ses frais et sans délai, tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations, qu'il aurait faits et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toutes natures et à (ii) déposer à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement ou de tous travaux sur la façade ou la toiture de l'immeuble dans lequel sont situés les Locaux Loués, tous agencements, enseignes, etc. dont l'enlèvement serait utile pour l'exécution des dits travaux.
- 8.5. Le Preneur s'engage à n'effectuer aucun changement de distribution, ni démolition, ni construction, ni percement de mur, de plancher, de façades, ni modification des installations techniques de base (c'est-à-dire les installations techniques délivrées par le Bailleur) sans le consentement écrit préalable et exprès du Bailleur, les autorisations administratives éventuellement nécessaires, et sans avoir souscrit les assurances appropriées.

Il est précisé que toute autorisation éventuelle du Bailleur accordée au Preneur pour la réalisation de travaux ne saurait engager la responsabilité du Bailleur si lesdits travaux se révèlent non réalisables ou de réalisation plus onéreuse dans les Locaux Loués du fait de l'inadaptation des Locaux Loués auxdits travaux ou de l'impossibilité d'obtenir les autorisations administratives éventuellement nécessaires. De même, si du fait des travaux du Preneur, d'autres travaux de quelque nature que ce soit, y compris d'entretien, de réparation et de mise aux normes, devaient être effectués, le Preneur en fera son affaire personnelle, le Bailleur ne pouvant être tenu d'aucune responsabilité à ce titre.

Tous travaux autorisés devront être exécutés sous la responsabilité du Preneur et sous le contrôle de l'architecte et du bureau de contrôle du Bailleur, dont les honoraires seront à la charge du Preneur. Tous les aménagements, améliorations et embellissements, installations et constructions quelconques, y compris les cloisons fixes, mobiles et

amovibles, effectués par le Preneur à compter de la signature et en cours du présent Bail deviendront, par accession et sans indemnité, la propriété du Bailleur à l'expiration du présent Bail, à moins que le Bailleur ne demande la remise des lieux dans leur état primitif;

Que ce soit lors de l'installation du Preneur ou en cours de bail, pour tous travaux excédant les travaux d'entretien courant, le Preneur devra demander l'accord du Bailleur pour les travaux envisagés et lui transmettre toute information utile à ce sujet et, le cas échéant:

- (i) un descriptif des travaux et équipements prévus,
- (ii) les plans d'aménagement projetés,
- (iii) un calendrier des travaux,
- (iv) une attestation d'engagement à mandater un bureau de contrôle précisant les missions confiées à celui-ci.

Le Bailleur disposera d'un délai de vingt (20) jours ouvrés à compter de la réception de la demande du Preneur pour délivrer son accord ou ses observations par écrit au Preneur. A défaut, le projet de travaux sera réputé refusé.

En cas d'approbation par le Bailleur, les travaux ne pourront en toute hypothèse débiter qu'après réception par ce dernier des documents finalisés et complets suivants :

- (i) le descriptif à jour des travaux et équipements prévus, et
- (ii) les assurances souscrites.

Le Preneur devra exécuter ses travaux en se conformant aux règles de l'art, en employant de bons matériaux et en respectant les documents approuvés par le Bailleur.

Il ne devra pas, en cours de travaux, encombrer les passages, circulations, zones communes de gravats ou détritiques, ni les utiliser comme dépôt de matériaux de construction, ni comme sorties ou décharges, les entreprises devant soumettre leur organisation de chantier à l'architecte du Bailleur.

Ces travaux ne devront entraîner aucune gêne pour les occupants de l'immeuble dans lequel sont situés les Locaux Loués et des immeubles voisins.

Les travaux devront être exécutés sous la direction de l'architecte du Preneur dont la responsabilité professionnelle devra être couverte par une police d'assurance. Le Bailleur pourra requérir à tout moment la production de cette police ainsi que la justification du versement des primes correspondantes. Il est en outre précisé que le Bailleur pourra missionner son propre architecte ou son bureau de contrôle pour superviser les travaux et s'assurer de leur conformité avec les exigences du Bailleur.

Le Preneur devra intégralement supporter tous les frais, risques et périls entraînés par ses travaux, en ce compris les honoraires de l'architecte du Bailleur, pour sa mission de contrôle.

Le Preneur devra fournir, après exécution des travaux, les plans de recollement des ouvrages exécutés et les rapports des bureaux de contrôles sur la conformité des aménagements et des installations électriques.

Le Preneur garantira le Bailleur de toute responsabilité que celui-ci pourrait encourir vis-à-vis de toute personne, à raison de dommages matériels ou immatériels qui pourraient être directement ou indirectement provoqués par les travaux du Preneur.

Le Preneur devra, pour tous ses travaux, avoir recours à des entreprises qualifiées titulaires de polices d'assurances adéquates.

Le Preneur devra souscrire toutes assurances adéquates, sans renonciation à recours.

- 8.6. Le Preneur s'engage à ne mettre de plaques, enseignes, pancartes, écriteaux ou peintures sur les portes, vitrines ou façades qu'avec l'accord écrit, préalable et exprès du Bailleur, lequel pourra refuser sans avoir à justifier sa décision, et sous réserve de toute autorisation administrative ou autre que le Preneur devra obtenir.
- 8.7. Le Preneur s'engage à rembourser au Bailleur toutes les sommes qu'il aurait avancées et qui seraient la conséquence du défaut d'exécution des obligations dont le Preneur a la charge conformément au présent Bail, étant entendu qu'en cas de défaillance du Preneur dans l'exécution des obligations ci-dessus citées, le Bailleur se réserve le droit de se substituer au Preneur et de faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du Preneur, toutes les réparations et travaux nécessaires au parfait état des Locaux Loués.
- 8.8. Le Preneur s'engage à ne mettre aucun obstacle aux travaux que le Bailleur jugera bon d'exécuter, tant dans l'immeuble que dans les Locaux Loués.
- 8.9. Le Preneur s'engage à respecter l'intégralité des contraintes, sujétions, servitudes de toute nature découlant des spécificités techniques de l'immeuble. A cette fin, le Preneur pourra avoir accès, sur demande auprès du Bailleur ou du gestionnaire de l'immeuble, au dossier technique et à ses éventuelles mises à jour.
- 8.10. Le Preneur s'engage à :
 - (i) supporter à ses frais toutes modifications d'arrivée de branchement, de remplacement de compteur ou d'installation intérieure pouvant être exigées par les organismes distributeurs des eaux, de l'électricité, des fluides chauds et froids ou des télécommunications,
 - (ii) informer immédiatement et par écrit le Bailleur, au plus tard dans les 48 heures après en avoir eu connaissance, de tout désordre s'étant produit dans les Locaux Loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, sous peine d'être personnellement tenu de rembourser au Bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui de ce sinistre, ou d'être responsable à son égard du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre à la compagnie d'assurances des Locaux Loués. Notamment, le Preneur s'engage à dénoncer sans délai au Bailleur tous vices ou défauts qu'il constaterait dans les Locaux Loués, de manière à ce que celui-ci puisse mettre en œuvre les procédures nécessaires pour parvenir à la suppression de ces vices ou défauts, y compris dans le cadre de l'assurance « Dommage à l'Ouvrage », ainsi que dans le cadre des garanties de

parfait achèvement et de bon fonctionnement. Dans ce cas, le coût de la réparation des désordres prise en charge par les constructeurs et/ou assureurs ne sera pas répercuté sur le Preneur.

ARTICLE 9 - RESPECT DES REGLEMENTS EN VIGUEUR

- 9.1. Le Preneur devra, pour l'exploitation de son activité, se conformer aux lois, règlements et prescriptions administratives, servitudes et obligations de toute nature, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la réglementation du travail, le règlement de copropriété (**Annexe 4**) le tout de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché.

En conséquence, et en tant que de besoin, il fera son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, de toutes autorisations nécessaires à son installation et à l'exercice de son activité dans les Locaux Loués, ainsi que du paiement de toutes sommes, redevances, taxes, impôts, droits quelconques afférents à l'utilisation ou aux activités exercées dans les Locaux Loués.

En cas de non-respect par le Preneur des dites prescriptions législatives ou réglementaires, celui-ci garantit le Bailleur contre toutes les conséquences administratives et financières qui en résulteraient pour ce dernier.

Le Preneur devra prendre toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son activité ne puisse nuire à la tranquillité, à l'hygiène, à la salubrité, à la solidité, ou à la bonne tenue des Locaux Loués et de l'immeuble et ne puisse causer aux voisins ni trouble, ni préjudice.

Le Preneur devra se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlement sanitaire, etc.

Le Preneur devra rembourser au Bailleur tous les travaux de mise en conformité exigés par l'Administration, de quelque nature qu'ils soient, notamment pour des motifs tenant à l'hygiène, la sécurité et la législation du travail.

- 9.2. Le Preneur sera responsable de la mise en œuvre de toutes les mesures de sécurité exigées par la loi ou par des réglementations de toute sorte, notamment pour l'exercice de son activité, pendant la durée du Bail.
- 9.3. Il est en outre expressément convenu que, dans le cas où, par suite de contravention à la réglementation spéciale relative à l'activité du Preneur ou à l'utilisation des Locaux Loués par le Preneur, le Preneur ou le Bailleur se verraient ordonner la fermeture provisoire 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 en vertu du présent Bail, et sans préjudice du droit réservé au Bailleur de mettre fin au contrat de Bail pour défaut d'exploitation des Locaux Loués. Le Preneur resterait donc tenu, pendant toute la durée de cette éventuelle fermeture, au paiement des loyers,

13
B3 BO

redevances et autres charges stipulés au Bail comme à l'exécution de toutes les clauses et conditions du présent Bail. Le Preneur s'engage, au surplus, à effectuer toutes les démarches, travaux ou autres nécessaires à la reprise de son activité.

9.4. Prescriptions particulières :

9.4.1. Le Preneur prend l'engagement de n'utiliser, même temporairement ou de façon intermittente, aucune galerie, trottoir, couloir, hall, vestibule, espaces verts, aires de circulation et de stationnement etc., pour y faire aucun déballage ou emballage, y exposer aucune marchandise, ou y placer des comptoirs, machines distributrices, kiosques ou autres installations et, plus généralement, il ne devra rien y déposer ou y laisser déposer.

Le Preneur ne devra déposer ou entreposer aucun objet dans les parkings, lesquels sont exclusivement réservés au stationnement des véhicules ayant les proportions d'une voiture de tourisme, ni y effectuer aucune réparation, entretien, essais, lavage et nettoyage de véhicule. Lesdits véhicules devront rouler au pas dans les parkings.

9.4.2. Le Preneur prend l'engagement de n'installer dans les Bureaux Loués aucune machine autre que de bureau ou susceptible de causer tout trouble aux voisins et faire supprimer sans délai celles qui seraient installées si leur fonctionnement, malgré les précautions prises, motivaient des réclamations justifiées des autres occupants de l'immeuble ou des immeubles voisins.

9.4.4. Le Preneur prend l'engagement de laisser en permanence dégagée de tout objet meublant toutes circulations, paliers d'ascenseur et sorties de secours.

9.4.5. Le Preneur prend l'engagement de :

- (i) prendre toutes les dispositions pour éviter l'introduction et la propagation de rongeurs, insectes ou autres animaux nuisibles et, le cas échéant, de les détruire,
- (ii) ne pas entreposer à l'intérieur ou à proximité des Locaux Loués des matières toxiques ou inflammables et, de manière générale, toutes matières dangereuses,
- (iii) s'abstenir d'exposer quelque objet que ce soit aux fenêtres et aux murs de l'immeuble, et ne rien déposer sur les appuis.

9.4.6. Le Preneur prend l'engagement de veiller à la bonne tenue de son personnel et de ses visiteurs, afin, notamment, d'éviter tout trouble de voisinage, étant entendu que le Preneur sera tenu responsable de toute dégradation commise dans les Locaux Loués, ainsi que dans les parties communes de l'immeuble, par ses employés ou visiteurs.

9.4.7. Le Preneur prend l'engagement de respecter les règles de bonne utilisation, de bon fonctionnement et de propreté de l'immeuble, ainsi que, plus généralement, de les faire respecter par son personnel et par toutes les personnes dont il est responsable ou avec lesquelles il traite (clients, fournisseurs, etc.). A ce titre, le Preneur devra notamment se soumettre aux règlements des Locaux Loués, tels qu'établis par le Bailleur et/ou applicables aux Locaux Loués (tels que règlement intérieur, règlement de copropriété, statut d'association foncière ou d'utilisateurs, dès lors qu'ils existeront, ainsi qu'à leurs éventuels modifications ou additifs), et aux nécessités de la surveillance générale des

Locaux Loués, le Bailleur se réservant expressément le droit d'adapter et de modifier lesdits règlements, soit pour les rendre en tous temps conformes à la réglementation, soit dans l'intérêt et pour la sécurité des Locaux Loués et des occupants en général.

Le Preneur reconnaît avoir reçu une copie de chacun de ces règlements et s'engage à en respecter intégralement les termes, étant précisé que le Bailleur se réserve la possibilité tant en son nom que pour le compte des futurs propriétaires de tout ou partie de l'immeuble de supprimer, modifier, ou compléter par d'autres règlements ceux existants à ce jour, ce que le Preneur accepte sans réserve.

9.4.8. Le Preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur en cas de dégâts aux véhicules garés, quelle qu'en soit la cause, et notamment par les manœuvres des autres usagers, le Preneur devant s'assurer contre tous ces risques sans recours contre le Bailleur.

9.4.9. Le Preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur au titre de l'usage ou de l'utilisation des parkings.

9.4.10. Le Preneur ne pourra faire aucune réclamation, ni demande de réduction du loyer :

- en cas de suppression, d'interruption ou de mauvais fonctionnement des divers services généraux de l'immeuble et des éléments d'équipements communs (eau, électricité, chauffage, ascenseur, etc.) provenant soit de travaux ou de réparations, quelles qu'en soient la nature et la durée, soit du fait de l'Administration qui en dispose, soit de gelée, soit de tous cas de force majeure.
- en cas d'humidité, fuites, infiltrations ou toute autre cause de dégât, y compris les fuites sur canalisation commune masquée par coffrage mis en place par le Bailleur ou le Preneur ; ce dernier devra d'ailleurs s'assurer contre ces risques.

ARTICLE 10 - RECLAMATIONS DES TIERS OU CONTRE DES TIERS ET INDEMNISATION DU BAILLEUR

10.1. Si des nuisances, notamment des bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations étaient causées par le Preneur, sa clientèle, des appareils lui appartenant ou plus généralement du fait de son occupation des Locaux Loués, et que celles-ci entraînaient des réclamations de la part des autres occupants de l'immeuble, voisins ou tiers, le Preneur devrait alors en faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le Bailleur ne puisse jamais être ni inquiété ni recherché à ce sujet.

Le Preneur renonce expressément à rechercher la responsabilité du Bailleur pour troubles de jouissance ou dommages causés par des voisins ou des tiers, et ce à quelque titre que ce soit, notamment en cas de travaux effectués dans les immeubles voisins ou

sur la voie publique, ou en cas de troubles de jouissance provenant de leurs vices de construction.

- 10.2. Le Preneur s'engage à rembourser le Bailleur de toutes les sommes mises à sa charge du fait du non-respect des engagements pris par le Preneur dans les articles 9, 10 et 11.1. du présent Bail ou découlant d'un trouble de jouissance causé à des tiers par le Preneur.

ARTICLE 11- ASSURANCE

11.1 Engagements du Preneur

- 11.1.1 Le Preneur devra assurer et maintenir assurés, auprès d'une compagnie notoirement solvable, ayant son siège ou une succursale en France, et ce pendant toute la durée du Bail, ses aménagements et équipements, mobiliers, matériels et marchandises contre les risques d'incendie, d'explosion, de bris de glace, dégâts des eaux, dommages électriques, tempêtes, grêle, ouragans, cyclone et tornade, neige, fumées, émeutes, mouvements populaires, actes de terrorisme, attentats et vandalisme, chutes d'aéronefs et objets aériens, choc de véhicule terrestre, sans aucune exception.

Cette police d'assurance devra comporter une garantie en matière de recours des voisins et des tiers, ainsi qu'en matière de privation de jouissance et couvrir les frais de déplacement et de remplacement des biens indiqués ci-dessus.

Le Preneur devra également souscrire un contrat de responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages corporels, matériels ou immatériels, pouvant être causés directement ou indirectement aux tiers du fait de l'occupation des Locaux Loués, du fait des aménagements et installations, du fait des travaux qu'il aura exécutés ou encore du fait de ses préposés, ainsi que de ses activités.

En cas d'insuffisance d'assurance pour couvrir les risques ci-dessus mentionnés, le Preneur sera son propre assureur.

- 11.1.2 Le Bailleur renonce, en cas de sinistres couverts par ses garanties, à tout recours qu'il serait fondé à exercer contre le Preneur et ses assureurs, et s'engage à obtenir la même renonciation de la part de ses assureurs.

En contrepartie, le Preneur renonce, en cas de sinistres couverts par les garanties prévues ci-dessus, à tout recours envers le Bailleur et ses assureurs, et s'engage à obtenir la même renonciation de la part de ses assureurs.

11.2. Paiement des primes

- 11.2.1. Le Preneur devra assumer la totalité des primes des polices qu'il est tenu de souscrire en vertu des dispositions ci-dessus.
- 11.2.2. En vue d'assurer l'exécution des présentes, le Preneur devra transmettre au Bailleur, avant la prise de possession des Locaux Loués, une copie certifiée conforme de ses polices d'assurances ou une attestation de ses assureurs confirmant que le Preneur est dûment assuré dans les conditions prévues au présent Bail.

Le Preneur devra, par ailleurs, pouvoir justifier à tout moment de la validité de ses assurances, des sommes assurées et du paiement des primes afférentes.

- 11.2.3. Le Bailleur se réserve la faculté d'exiger à tout moment du Preneur qu'il souscrive toutes autres polices complémentaires qu'il estimerait nécessaires en raison d'une aggravation des risques due à son occupation des Locaux Loués ; le tout sans que le contrôle ou un défaut de contrôle de la part du Bailleur sur les polices et primes puisse emporter une quelconque responsabilité de sa part pour défaut ou insuffisance d'assurance.

11.3. Clauses particulières

- 11.3.1. Le Preneur devra aviser le Bailleur de toutes modifications ou suspensions de garanties, ainsi que de l'éventuelle résiliation des polices d'assurances souscrites. Dans ce dernier cas, la résiliation ne pourra produire ses effets qu'un (1) mois après la notification de l'assureur au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception.
- 11.3.2. Il devra déclarer tout sinistre à ses assureurs, et simultanément au Bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception sous un délai de quarante-huit (48) heures à compter de sa survenance ou de la connaissance qu'en aura le Preneur, quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, sous peine de demeurer responsable des dégâts dont le montant n'aurait pu, par suite de l'omission ou du retard de cette déclaration, être utilement réclamé à la compagnie qui assure l'immeuble.
- 11.3.3. Faute par le Preneur de souscrire, renouveler ou payer les primes des polices ci-dessus, le Bailleur se réserve le droit d'y faire procéder et de réclamer au Preneur le remboursement des primes ainsi avancées, sauf pour le Bailleur à préférer résilier le Bail dans le cadre des dispositions de l'article 17 ci-après.
- 11.3.4. Si l'activité exercée par le Preneur entraînait soit pour le Bailleur, soit pour les autres occupants de l'immeuble, soit pour les voisins des surprimes d'assurances, le Preneur serait tenu tout à la fois d'indemniser le Bailleur du montant de la surprime payée par lui et, en tous cas, de le garantir contre toute réclamation d'autres occupants de l'immeuble ou voisins, le tout de telle manière que le Bailleur perçoive un loyer et une redevance nets de tous taxes, contributions et impôts.
- 11.3.5. Le Preneur s'engage, en outre, à aviser le Bailleur de toute aggravation du risque qui pourrait entraîner une modification des taux de prime de l'assurance de l'immeuble. Faute de se conformer à cette disposition, le Preneur s'engage à en supporter toutes les conséquences.

- 11.3.6. Le Preneur s'engage également à se conformer à toute décision prise par le Bailleur pour répondre à une modification technique demandée par les assureurs ou à leurs recommandations ; le Preneur devra procéder à l'installation de tous les moyens destinés à lutter contre les incendies conformément à la réglementation en vigueur, et à les maintenir en bon état.
- 11.3.7. Dans le cas où des sous-locations ou cessions seraient réalisées, les contrats d'assurances des sous-locataires ou des cessionnaires devront comporter une clause de renonciation à recours contre le Bailleur, le Preneur ou le cédant et leurs assureurs respectifs.

ARTICLE 12 - DESTRUCTION, EXPROPRIATION

12.1 Destruction totale ou partielle des Locaux Loués

- 12.1.1. Dans le cas où, à la suite d'un incendie, d'une explosion, quelle qu'en soit l'origine, ou d'un sinistre quelconque, les Locaux Loués viendraient à être détruits en totalité, le présent Bail serait résilié de plein droit, sans indemnité de part et d'autre.
- 12.1.2. Par dérogation expresse aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, en cas de destruction partielle suivie de réparations, le Preneur ne pourra prétendre à aucune indemnité, ni à la résiliation du présent Bail.

Le Bailleur pourra seul décider d'entreprendre ou non les travaux de réparation, de restauration, de reconstruction ou de remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement de ces réparations, restaurations, reconstructions ou remplacements, tant auprès de sa compagnie d'assurances que, le cas échéant, auprès de la compagnie d'assurances du Preneur. A ce titre, et en tant que de besoin, le Preneur subroge le Bailleur dans ses droits à l'effet de percevoir la ou lesdites indemnités.

Si le Bailleur décide de ne pas procéder à la réparation des Locaux Loués, le loyer du Bail sera diminué au *pro rata* de la surface utile restant disponible.

Dans tous les cas, le Preneur fera son affaire, le cas échéant, avec sa propre compagnie d'assurance, des conséquences de l'éventuelle privation de jouissance résultant de la destruction partielle des Locaux Loués et des travaux susvisés.

Le Preneur renonce d'ores et déjà à tout recours vis-à-vis du Bailleur, tant en ce qui concerne la privation de jouissance qu'en ce qui concerne les réductions éventuelles de loyer, fixées comme il est dit ci-dessus.

12.2. Expropriation

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le Preneur ne pourra rien réclamer au Bailleur, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante.

ARTICLE 13 - CHARGES, IMPOTS

Le Loyer stipulé à la Condition Particulière 4.1 de la Partie II du présent Bail étant considéré net de tous impôts, taxes, redevances ou charges quelconques au titre des Locaux Loués et/ou de l'immeuble, le Preneur assumera, soit directement, soit par remboursement ou avance au Bailleur, toute dépense de quelque nature qu'elle soit, afférente aux Locaux Loués et/ou à l'immeuble, et dans ce dernier cas au *pro rata* des surfaces louées, notamment dans les conditions ci-après :

13.1. Charges - Abonnements

13.1.1. Charges privatives directement supportées par le Preneur

Le Preneur s'engage à faire son affaire personnelle et à supporter directement toutes dépenses afférentes aux parties privatives des Locaux Loués telles que définies ci-dessous :

- Téléphone et communications téléphoniques ;
- Ménage ;
- Assurance des Locaux Loués ;

et plus généralement tout ce qui n'est pas inclus dans les charges communes générales, à payer régulièrement les primes et cotisations à leurs échéances, de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet, et à supporter toutes les réparations relatives aux installations et parties privatives qui deviendraient nécessaires.

Ainsi, le Preneur souscrira tous les abonnements, notamment de télécommunications, nécessaires à l'exercice de son activité.

Il fera son affaire, au terme du Bail, de la résiliation des contrats de location qu'il aurait souscrits pour ses installations spécifiques.

Le Preneur règlera directement aux services concernés les montants des abonnements, des taxes et des consommations correspondantes.

Le Preneur pourra demander aucune indemnisation au Bailleur en cas d'arrêt des fournitures d'électricité ou autres alimentations techniques, sauf en cas de faute du Preneur.

Le Preneur remboursera au Bailleur les charges privatives que le Bailleur aurait payées en lieu et place du Preneur.

13.1.2. Charges communes

S'agissant des Locaux Loués et/ou du bâtiment dont dépendent les Locaux Loués et/ou de l'immeuble, le Preneur remboursera au Bailleur, en sus du loyer, l'ensemble des charges de quelque nature que ce soit afférentes aux Locaux Loués, le loyer étant stipulé « net de charges », et notamment, sans que la présente énumération ait un caractère limitatif :

- les charges relatives aux dépenses afférentes aux services et prestations annexes proposés, tels que notamment l'électricité, l'eau et le nettoyage, dont les frais (abonnement et consommation) seront pris en charge par le Preneur au prorata de la surface des Locaux Loués par rapport à la surface des locaux bénéficiant des mêmes services et prestations au sein de l'Ensemble Immobilier.
- les charges relatives aux parties communes (telles que ces parties communes sont définies dans les règlements intérieurs), les charges communes générales (*entretien des parcs et des abords, fonctionnement du poste de sécurité etc.*) et/ou les charges communes spéciales de l'immeuble et/ou du bâtiment dont dépendent les Locaux Loués (abonnement, entretien, conciergerie, réparation, remplacement, mises aux normes, etc.) et les coûts d'une éventuelle Association Foncière Urbaine Libre ou de gestion commune de l'immeuble (si elle devait être créée)),
- les primes relatives aux contrats d'assurances quels qu'ils soient souscrits par le Bailleur, les éventuelles franchises demeurées à la charge du Bailleur à la suite d'un sinistre, les honoraires de gérance des Locaux Loués, les honoraires de gestion et d'administration de l'immeuble ou du bâtiment dont dépendent les Locaux Loués, du syndic en cas de mise en copropriété de l'immeuble et/ou du bâtiment dont dépendent les Locaux Loués, etc.

13.2. Impôts - Taxes - Redevances

Le Loyer étant considéré net de tous impôts, taxes ou redevances à la charge du Bailleur au titre des Locaux Loués et/ou du bâtiment dont dépendent les Locaux Loués et/ou de l'immeuble, il est convenu ce qui suit :

13.2.1. Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police ou de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière à ce que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété à ce sujet.

Il devra acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la CET, les taxes annexes aux précédentes et, plus généralement, tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, actuels ou futurs, auxquels il est ou sera assujéti personnellement et dont le Bailleur pourrait être responsable pour le Preneur au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts ou redevable à un titre quelconque. Il devra justifier de leur acquit à toute réquisition du Bailleur, et en tout état de cause au moins huit jours avant la fin des relations contractuelles, avant enlèvement d'objets mobiliers et matériels.

13.2.2. Le Preneur devra supporter seul ou rembourser intégralement au Bailleur la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe de balayage.

13.2.4. Par ailleurs, il est précisé que le Bailleur a opté pour l'assujettissement de ses loyers, redevances, charges, taxes et prestations à la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

ARTICLE 14 - SOUS-LOCATION, CESSION, LOCATION-GERANCE, FUSIONS ET OPERATIONS ASSIMILEES

14.1. Sous-location

(i) Toute sous-location, totale ou partielle, à titre onéreux ou à titre gratuit, de tout ou partie des Locaux Loués, est expressément interdite.

(ii) Dans la mesure où une sous-location serait autorisée par le Bailleur, le Preneur restera garant solidaire des obligations de son ou de ses sous-locataires et s'engage à soumettre le texte du sous-bail à l'accord préalable et écrit du Bailleur.

Cette autorisation sera soumise à la condition que le Bailleur n'ait jamais à connaître que le Preneur pour l'ensemble des obligations créées par le présent Bail.

Le Preneur s'engage à préciser à son sous-locataire dans l'acte de sous-location qu'il ne pourra en aucun cas opposer au Bailleur un quelconque droit au renouvellement de son sous-bail ni la propriété commerciale, et qu'en tout état de cause, la durée de toute sous-location sera toujours limitée à la durée du Bail.

Il devra également l'informer que (i) dans la commune intention des Parties, Les Biens Loués objet du présent Bail constituant un tout indivisible, la ou les sous-locations ne seront pas opposables au Bailleur et comporteront une renonciation expresse par le ou les sous-locataires à toute action et que (ii) le Bailleur ne sera jamais tenu au renouvellement des sous-locations et ce, par dérogation expresse à l'article L.145-32 du Code de commerce.

Si le Preneur sous-loue les Locaux Loués pour un loyer supérieur au loyer initial, la différence entre le loyer principal et le loyer du sous-bail reviendra de plein droit au Bailleur.

Le présent article devra être reproduit dans tous les contrats de sous-location.

14.2. Cession

14.2.1. Le Preneur ne pourra céder ou apporter ses droits au présent bail et de ses renouvellements éventuels, si ce n'est en totalité à l'acquéreur de son fonds de commerce et à condition de rester garant et solidairement responsable de son cessionnaire et de tous les cessionnaires successifs, tant pour le paiement des loyers et accessoires que pour l'exécution des charges et conditions du présent Bail et de ses renouvellements successifs, sans pouvoir opposer le bénéfice de division ni le bénéfice de discussion.

14.2.2. La cession devra avoir lieu par acte authentique ou par acte sous seing privé passé avec la participation du notaire ou de l'avocat du Bailleur ; le Bailleur devra être appelé au moins un mois à l'avance par acte extrajudiciaire à intervenir à cet acte et, dans le mois suivant la signature et sans aucun frais, il lui en sera délivré une copie pouvant lui servir de titre exécutoire contre le cessionnaire, le tout à peine de nullité de la cession à l'égard du Bailleur et de résiliation selon l'article 17 des présentes si bon lui semble.

Le Preneur s'engage à ce que l'acte de cession contienne expressément l'engagement de solidarité du cessionnaire vis-à-vis du Bailleur pour toutes les dettes du cédant relatives au Bail existantes à la date de cession dudit Bail.

14.2.3. Dans le cas où le Preneur viendrait à faire apport à une société du fonds de commerce qu'il exploite dans les Locaux Loués, la société devra s'engager directement envers le Bailleur, tant pour le paiement du loyer et de ses accessoires que pour l'exécution des conditions du présent Bail, afin que le Bailleur puisse exercer tous ses droits et actions directement contre la société, le tout sous peine de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur et sous réserve de la notification prévue à l'article 1690 du Code civil.

Aucun apport ou cession ne pourra avoir lieu si des loyers et/ou charges restent dus par le Preneur, et, en cas d'infraction à l'une quelconque des dispositions ci-dessus, les présentes pourront être résiliées immédiatement, sans préavis et sans préjudice du paiement de tous dommages-intérêts.

14.3. Stipulations communes à la cession et à la sous-location

En ce qui concerne la mutation de jouissance des Locaux Loués, objets de la sous-location ou de la cession ci-dessus précitées, le Preneur fera son affaire personnelle de toutes réclamations de l'administration à cet égard et prendra en charge l'entière responsabilité de la contestation ou du paiement de tous droits ou taxes qui pourraient être exigés de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce titre.

14.4. Location-gérance

Le Preneur ne pourra pas donner en location-gérance les Locaux Loués, sous peine de nullité de la location-gérance consentie au mépris de la présente clause et de résolution du présent contrat, si bon semble au Bailleur.

Le Preneur devra exploiter personnellement les Locaux Loués.

14.5 Fusion ou apport partiel d'actifs

En cas de fusion ou d'apport partiel d'actifs réalisés dans les conditions prévues aux articles L. 236-22 et L. 145-16 du Code de commerce, la société issue de la fusion ou bénéficiaire de l'apport devra s'engager directement envers le Bailleur tant pour le paiement du Loyer et des ses accessoires que pour l'exécution des conditions du présent Bail, afin que le Bailleur puisse exercer tous ses droits et actions directement contre cette société, le tout sous peine de résiliation des présentes.

En cas d'apport à une société à responsabilité limitée, le Bailleur pourra exiger de chaque associé la souscription à son profit d'un engagement solidaire personnel ou d'un cautionnement pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions des présentes.

En cas de cession à une société à responsabilité limitée, l'acte devra contenir l'engagement personnel solidaire de chaque associé ou d'un cautionnement par ceux-ci, pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions des présentes.

ARTICLE 15 - VISITE ET RESTITUTION DES LOCAUX LOUES

15.1. Le Preneur devra laisser le Bailleur (en la personne de ses représentants, préposés ou prestataires) visiter les Locaux Loués chaque fois que celui-ci le jugera nécessaire. Il devra en particulier laisser pénétrer les architectes, les experts, les entrepreneurs et leur personnel, pour tous travaux, expertises, relevés et inspections utiles.

15.2. A l'issue du Bail ou à son terme pour quelque motif que ce soit, le Preneur remettra les Locaux Loués en parfait état.

Tous les aménagements, améliorations et embellissements effectués par le Preneur, à compter de la signature des présentes et au cours du présent Bail, deviendront, par accession et sans indemnité, la propriété du Bailleur à l'expiration du présent Bail.

Toutefois, le Bailleur pourra, au choix, exiger la remise en état d'origine des Locaux Loués aux frais du Preneur.

Dans ce cadre le Bailleur pourra apposer sur/ou dans les lieux loués toute enseigne ou tout écriteau indiquant que lesdits lieux sont à louer ou à vendre.

Deux (2) mois avant son départ, le Preneur devra laisser constater par l'architecte ou tout autre représentant du Bailleur les réparations ou travaux de remise en état qui pourraient être dues, et procéder aux réfections et/ou travaux de remise en état et nettoyages nécessaires. Il sera alors établi un pré-état des lieux contradictoire, qui sera comparé à l'état des lieux établi lors de l'entrée du Preneur pour évaluer les réparations et travaux restant à la charge du Preneur.

Le jour du départ effectif du Preneur, un état des lieux de sortie sera établi, contradictoirement entre les Parties, ou, le cas échéant, par huissier et aux frais partagés du bailleur et du Preneur. Cet état comportera notamment le relevé des réparations, remises en état, charges d'entretien non effectuées par le Preneur et sera comparé à l'état des lieux d'entrée pour évaluer les travaux restant éventuellement à la charge du Preneur.

Avant le déménagement, le Preneur devra acquitter tous les termes de Loyers ou toutes autres sommes dont il pourrait être redevable à l'égard du Bailleur et devra justifier par présentation des acquits de toutes ses contributions personnelles ou autres afférentes aux Locaux Loués.

La restitution des clefs par le Preneur aura lieu le jour de son déménagement, et leur acceptation par le Bailleur ne portera aucune atteinte à son droit de réclamer contre le Preneur le coût des réparations de toute nature dont ce dernier est tenu, suivant la loi et les clauses et conditions du Bail.

Le Preneur devra, dans les huit jours calendaires de la notification des devis des travaux de remise en état adressés par le Bailleur, donner son accord pour lesdits devis.

Si le Preneur ne manifeste pas son intention dans ce délai, les devis seront réputés acceptés et le Bailleur pourra les faire exécuter par les entreprises de son choix et en réclamer le montant au Preneur.

Si le Preneur manifeste son intention de les réaliser lui-même, il devra s'engager à les faire exécuter sans délai par des entreprises qualifiées et agréées par le Bailleur.

Dans l'hypothèse où le Preneur se maintiendrait dans les Locaux Loués après l'expiration du Bail ou que des réparations locatives et/ou travaux de remise en état ne seraient pas complètement réalisés, le Preneur encourrait une astreinte de mille (1.000) euros par jour de retard et devrait en outre au Bailleur une indemnité annuelle égale à deux (2) fois le montant du Loyer annuel, calculée *pro rata temporis* pour la durée de l'occupation postérieure à l'expiration du Bail ou pour la durée de la réalisation des réparations mises à la charge du Preneur au titre du présent Bail et/ou travaux de remise en état.

ARTICLE 16 - CLAUSE RESOLUTOIRE

16.1. Il est expressément prévu qu'en cas de non-paiement à son échéance de l'un quelconque des termes du Loyer convenu (y compris charges, Redevances et prestations), d'une indemnité d'occupation, de redevances, de dépôt de garantie ou de charges, qu'ils proviennent d'un accord amiable entre les Parties ou d'une décision judiciaire, ou du montant des accessoires, ainsi que du montant de tous frais de poursuites dus en vertu du présent Bail ou de la loi comme en cas de non-respect de l'une quelconque des stipulations du Bail ou de ses annexes, le Bailleur aura la faculté de résilier de plein droit le présent Bail, sans aucune formalité judiciaire. Le Bailleur mettra préalablement le Preneur en demeure de régulariser sa situation, soit sous forme d'un commandement de payer ou de faire délivré par acte extrajudiciaire, soit sous forme d'une mise en demeure d'exécuter ou de respecter les stipulations du Bail, délivrée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sans qu'il soit besoin de remplir de formalité judiciaire, nonobstant toutes consignations ou offres réelles postérieures au délai ci-dessous.

Si un (1) mois après le commandement de payer ou de faire ou la mise en demeure d'exécuter, le Preneur n'a pas entièrement régularisé sa situation, le Bail sera résilié automatiquement, sans notification supplémentaire, et sans préjudice du droit réservé au Bailleur de renoncer dans le délai d'un (1) mois à la résiliation du Bail.

16.2. Dans le cas où le Preneur se refuserait à quitter les Locaux Loués, il suffirait pour le contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'Ensemble Immobilier, auquel compétence exclusive est expressément attribuée dans le cadre du présent article, par dérogation aux dispositions de l'article 24 des présentes. Il est rappelé que cette ordonnance de référé sera exécutoire de droit et sans caution.

16.3. Dans tous les cas de résiliation :

- sans préjudice du droit pour le Bailleur d'exiger des dommages-intérêts auprès du Preneur, si, à la suite d'une demande du Bailleur, il ne remettait pas les Locaux Loués dans leur état d'origine, le Preneur n'aurait droit à aucune indemnité pour les travaux qu'il aurait fait réaliser, ou pour toutes les dépenses qu'il aurait engagées ou effectuées en vue de son installation dans les Locaux Loués ; en tant que de besoin, par la signature des présentes, il renonce expressément à toutes indemnisations de ces différents chefs ;
- dès la résiliation, le Preneur, s'il se refusait à quitter les Locaux Loués, encourrait une astreinte de 1.000 euros par jour de retard. Il serait en outre débiteur de plein droit jusqu'à la reprise de possession des Locaux Loués par le Bailleur d'une indemnité d'occupation égale au double du Loyer principal en vigueur à la date de ladite résiliation (outre tous accessoires dudit Loyer qui continueraient à être dus) ;
- à titre d'indemnité forfaitaire pendant le temps nécessaire à la relocation, le Preneur continuera de payer le loyer pendant douze mois à compter de la reprise des Locaux Loués par le Bailleur ;
- enfin, le Preneur supportera l'intégralité des frais et dépens de justice, des frais afférents aux actes extrajudiciaires, des émoluments et honoraires de justice que le Bailleur aura exposés ;

le tout sans préjudice de dommages-intérêts.

En outre, et quelles qu'en soient le montant, le Preneur remboursera au Bailleur l'intégralité des frais d'huissier que le Bailleur aura dû engager du fait de la présente location.

En cas de résiliation du Bail pour non-exécution de ses obligations par le Preneur, en cas de résiliation du Bail à l'initiative du Preneur ou encore en cas de maintien du Preneur dans les locaux loués postérieurement à toute résiliation du Bail, le dépôt de garantie constitué par le Preneur entre les mains du Bailleur demeurera acquis à ce dernier sans préjudice du droit au paiement des loyers échus ou à échoir.

ARTICLE 17 - FACULTE DE SUBSTITUTION DU BAILLEUR

Si pendant la durée du Bail ou de ses éventuels renouvellements, le Bailleur transfère la propriété, par tous moyens de droit, de tout ou partie de l'immeuble, à un tiers de son choix, qu'il s'agisse d'une personne physique ou d'une personne morale, celui-ci se trouvera de plein droit subrogé au Bailleur dans tous les droits et obligations résultant du présent Bail, tant activement que passivement, sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par le Preneur n'entraîne novation du présent Bail.

En particulier, le Preneur déclare d'ores et déjà et en tant que de besoin, accepter que le présent Bail se poursuive aux mêmes clauses et conditions et que le dépôt de garantie soit transféré à l'acquéreur.

ARTICLE 18 - CESSION DE TOUT OU PARTIE DE L'IMMEUBLE

Il est d'ores et déjà convenu entre les Parties que, dans l'hypothèse où le Bailleur aurait recours à une opération de refinancement sous forme de crédit-bail immobilier et céderait dans ce cadre les Locaux Loués à un acquéreur, le présent Bail se poursuivra automatiquement entre le crédit-preneur et le Preneur aux mêmes clauses et conditions, le crédit-preneur assumant la qualité de Bailleur pendant toute la durée du crédit-bail.

Toutefois, afin de permettre de préserver l'intégralité des droits dont bénéficie le Preneur au titre du présent Bail, il est d'ores et déjà convenu que, dans une telle hypothèse, le crédit-preneur devra impérativement transmettre au Preneur une lettre émanant du crédit-bailleur confirmant expressément ce qui suit : « Nous _____ [Identité du crédit-bailleur] agissant en qualité de propriétaire de tout ou partie de l'Ensemble Immobilier donné en crédit-bail à la société _____ [Identité du crédit-preneur], crédit-preneur, déclarons avoir parfaitement connaissance du contrat de bail portant sur les Locaux Loués situés dans l'Ensemble Immobilier et confirmons à [Identité du

preneur], Preneur, que, dans l'hypothèse où pour quelque cause que ce soit, le contrat de crédit-bail serait annulé, viendrait à son terme, serait résilié, ou encore en cas de non levée d'option par le crédit-preneur à l'expiration du crédit-bail, le crédit-bailleur sera alors tenu de poursuivre le présent Bail et/ou ses renouvellements dans toutes ses clauses et conditions, de telle sorte que vos droits au titre dudit bail ne soient en rien altérés ».

A ce titre le Preneur déclare renoncer expressément au bénéfice du droit de préemption prévu par l'article L.145.46.1 du code de commerce.

ARTICLE 19 - INFORMATION DU BAILLEUR

Le Preneur s'engage à aussitôt avertir le Bailleur en cas de modification de sa situation juridique (fusion, absorption, changement d'objet, changement de forme sociale, de dénomination ou de raison sociale, changement de contrôle, etc.).

ARTICLE 20 - TOLERANCES ET AUTORISATIONS

Une tolérance ne devra jamais être considérée comme un droit ou une autorisation du Bailleur, ce dernier pouvant toujours y mettre fin.

Le Preneur ne pourra se prévaloir de modifications du présent Bail ou d'autorisations quelconques que si elles résultent d'un accord écrit.

ARTICLE 21 - INTEGRALITE DU CONTRAT

L'exposé préalable et les Annexes du présent Bail en font partie intégrante.

ARTICLE 22 - FRAIS, ENREGISTREMENT, ELECTION DE DOMICILE

22.1. Le Bailleur fait élection de domicile à son siège social. Le Preneur fait élection de domicile dans les Locaux Loués.

ARTICLE 23 - LITIGE

23.1 En cas de différend entre les Parties, ayant trait à la validité, l'interprétation, l'exécution ou l'inexécution du présent Bail, les Parties s'obligent à se concerter et à rechercher un règlement amiable dans un délai de trente (30) jours suivant la notification par une Partie à l'autre Partie, de l'objet du différend né, ou susceptible de naître. Ce délai peut être prorogé d'une durée égale par accord des Parties.

23.2 A l'expiration des délais mentionnés à l'alinéa précédent, et en cas de persistance du désaccord, le litige sera tranché par le Tribunal de commerce du lieu de situation de l'Ensemble Immobilier, saisi par la Partie la plus diligente.

PARTIE II – CONDITIONS PARTICULIERES

CONDITION PARTICULIERE 1 – LOCAUX LOUES, OBJET DU PRESENT BAIL

1.1. Adresse (s) de l'Ensemble Immobilier

8, Avenue Emile Aillaud, 91350 Grigny

1.2. Locaux Loués et droits d'accès

Les Locaux Loués dont la jouissance est conférée au Preneur se composent d'espaces privatifs et d'une quote-part d'espaces communs comme suit :

- Un bureau (les Bureaux Loués), d'une surface d'environ 20 m² conformément au plan ci-annexé (**Annexe 2**) situés au 2^{ème} étage du Bâtiment A de l'Ensemble Immobilier.
- Les lots sont loués aménagés selon la notice descriptive annexée (**Annexe 3**).
- Il est expressément accepté par le Preneur, qu'aucune place de parking n'est attribuée.

CONDITION PARTICULIERE 2 – DATE DE PRISE D'EFFET DU BAIL, DUREE DU BAIL

2.1. Date de prise d'effet du Bail

Les Parties conviennent que le bail signé ce jour prend effet à compter du 1^{er} Octobre 2018.

2.2. Nature et durée du Bail – Identité du Preneur

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 12 mois à compter du 1^{er} Octobre 2018, sans possibilité pour le Preneur d'y mettre fin avant le 30 Septembre 2019.

Cette durée sera automatiquement reconduite tacitement pour une nouvelle durée de 12 mois, une ou plusieurs fois dans la limite d'une durée maximale de 36 mois à compter de sa date d'effet initiale.

Les Parties auront la possibilité de mettre fin au présent bail à l'issue de chacune de ces périodes de 12 mois en prévenant l'autre Partie par courrier recommandé avec accusé de réception au moins 3 mois avant la date d'expiration du bail.

A l'issue de ces 36 mois, les Parties disposent d'un mois supplémentaire pour prendre position sur la volonté, soit de mettre définitivement fin à la relation contractuelle, soit de transformer le bail dérogatoire en un bail de droit commun, soumis au statut des baux commerciaux.

A l'issue de ce délai d'un mois, l'absence de manifestation de volonté de l'une ou l'autre des parties de mettre un terme au bail dérogatoire entraînera ipso facto l'application d'un bail classique avec toutes les conséquences qui en découleront, tant pour le bailleur que pour le Preneur.

Toutefois, le Preneur ne pourra se prévaloir d'aucun maintien dans les lieux après l'échéance du bail, portée au 30 Septembre 2019. En conséquence, à l'expiration du contrat, ou de ses éventuels renouvellements, le Preneur s'oblige irrévocablement à libérer les locaux loués.

Au cas où le Preneur se maintiendrait dans les locaux loués à l'issue du terme du contrat ou de ses éventuels renouvellements, il pourra en être expulsé sur simple ordonnance de référé rendue à la demande du Bailleur par le Président du Tribunal de Grande Instance compétent. Il sera alors en outre de plein droit débiteur envers le Bailleur d'une indemnité journalière d'occupation ou d'immobilisation égale à 120% du dernier loyer journalier en vigueur, augmentée de la taxe à la valeur ajoutée si le présent bail y est assujéti.

CONDITION PARTICULIERE 3 – ACTIVITES AUTORISEES

- 3.1. **Usage exclusif des Locaux Loués** : bureaux (les Bureaux Loués)
- 3.2. **Activité du Preneur** : ensemble des activités telles que décrites dans les statuts certifiés conformes du Preneur figurant en **Annexe 1**.

CONDITION PARTICULIERE 4 – LOYER, CHARGES ET DEPOT DE GARANTIE

- 4.1. Loyer forfaitaire mensuel hors taxes, charges et impositions comprises : 480 € (quatre cent quatre vingt euros) , soit 576 € (cinq cent soixante seize euros) taxes comprises à un taux de TVA de 20%.
- 4.2. Date de paiement de la première échéance : **01 Octobre 2018**
- 4.3. Dépôt de garantie : 3 mois de loyer hors taxes, hors impositions, soit 1.440 € (mille quatre cent quarante euros).
- 4.4. Indice de base ILAT (valeur et trimestre) : dernier indice publié à la date du 20/09/2018 pour le 2^{ème} trimestre 2018 s'établissant à 112.01.
- 4.5. Date de la première indexation : **01 Janvier 2019**

CONDITION PARTICULIERE 5 – ANNEXE ENVIRONNEMENTALE

5.1. ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERES ET TECHNOLOGIQUES OU SISMIQUES

Conformément aux dispositions des articles L 125-5 et R 125-23 à R 125-27 du Code de l'Environnement, le Bailleur a établi à partir des informations mises à disposition par le Préfet, un état des risques naturels, miniers et technologiques ou sismiques et déclare qu'à sa connaissance, aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (Article L 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (Article L 128-2 du Code des assurances) n'a affecté l'immeuble.

L'état des risques naturels, miniers et technologiques ou sismiques est annexé aux présentes, après visa du PRENEUR.

Le PRENEUR reconnaît ainsi que le Bailleur a parfaitement rempli son obligation d'information issue des textes sus mentionnés.

5.2. DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Conformément aux dispositions de l'Article L 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique devra être établi par la PRENEUR à ses frais, à l'issue des travaux d'isolation et d'aménagement, et devra être remis au Bailleur.

Conformément aux arrêtés des 8 février 2012 et 24 décembre 2012 ayant modifié le contenu du diagnostic de performance énergétique, le PRENEUR s'engage à transmettre annuellement au Bailleur le relevé de ses consommations annuelles énergétiques.

Le PRENEUR reconnaît que ce diagnostic n'a qu'une valeur indicative et qu'il ne pourra s'en prévaloir à l'encontre du Bailleur ainsi qu'il résulte de l'alinéa 2 de l'article L 134-3-1 précité.

CONDITION PARTICULIERE 6 – LISTE DES ANNEXES

Les documents listés ci-après sont annexés au présent bail et en font partie intégrante.

Annexe 1 : Statuts du Preneur

Annexe 2 : Plan des Locaux Loués

Annexe 3 : Notice descriptive des Locaux Loués

Fait à Grigny,

En deux (2) exemplaires originaux

Le 28/09/2018

Pour le Preneur



Pour le Bailleur



NOTICE DESCRIPTIVE

CENTRE D'AFFAIRES

8 AVENUE EMILE AILLAUD

La location aménagée du bureau de 20 m2 environ du centre d'affaires localisé au 8 avenue Emile Aillaud – 91350 GRIGNY comprend les prestations suivantes :

- Mobilier de bureau :
 - 1 bureau
 - 3 chaises
 - 1 meuble de rangement
- Fibre optique
- Climatisation réversible.

CONDITION PARTICULIERE 6 – LISTE DES ANNEXES

Les documents listés ci-après sont annexés au présent bail et en font partie intégrante.

Annexe 1 : Statuts du Preneur

Annexe 2 : Plan des Locaux Loués

Annexe 3 : Notice descriptive des Locaux Loués

Annexe 4 : Règlement de copropriété

Fait à Grigny,

En deux (2) exemplaires originaux

Le 28.9.2018

Pour le Preneur



Pour le Bailleur

BAIL COMMERCIAL

ENTRE :

LA SCI CONDORCET

ET :

APSI

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La SCI CONDORCET, société civile immobilière, au capital de 40.152,77 €, dont le siège social est sis 8, avenue Emile Aillaud, à Grigny (91350), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés d'Evry sous le numéro unique d'identification 418 881 959, représentée par Monsieur DESTOUCHES Bernard, Gérant, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après le « *Bailleur* »,

D'UNE PART,

ET :

A.P.S.I société à responsabilité limitée au capital de 7.622,45 €, dont le siège social est sis 16 Avenue Voltaire à MAISON-LAFFITTE (78600) immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Versailles sous le numéro unique d'identification 388 181 604 représentée par M. HUJA Georges dûment habilité aux fins des présentes, conformément au pouvoir ci-annexé qui lui a été confié par M. VOLMERANGE Olivier, Gérant,

Ci-après le « *Preneur* »

D'AUTRE PART.

Le Bailleur et le Preneur étant ci-après désignés séparément une « *Partie* » ou ensemble les « *Parties* ».

BAIL COMMERCIAL

ENTRE :

LA SCI CONDORCET

ET :

SCS 17

BAIL COMMERCIAL

ENTRE :

LA SCI CONDORCET

ET :

scs b

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La **SCI CONDORCET**, société civile immobilière, au capital de 40.152,77 €, dont le siège social est sis 8, avenue Emile Aillaud, à Grigny (91350), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés d'Evry sous le numéro unique d'identification 418 881 959, représentée par Monsieur DESTOUCHES Bernard, Gérant, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après le « *Bailleur* »,

D'UNE PART,

ET :

siège social est sis 16
du commerce et des
représentée par M.
voir ci-annexé qui lui

Ci-après le « *Preneur* »

D'AUTRE PART.

Le Bailleur et le Preneur étant ci-après désignés séparément une « *Partie* » ou ensemble les
« *Parties* ».

546.1

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La **SCI CONDORCET**, société civile immobilière, au capital de 40.152,77 €, dont le siège social est sis 8, avenue Emile Aillaud, à Grigny (91350), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés d'Evry sous le numéro unique d'identification 418 881 959, représentée par Monsieur DESTOUCHES Bernard, Gérant, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après le « *Bailleur* »,

D'UNE PART,

ET :

siège social est sis 16
du commerce et des
représentée par M.
voir ci-annexé qui lui

Ci-après le « *Preneur* »

D'AUTRE PART.

Le Bailleur et le Preneur étant ci-après désignés séparément une « *Partie* » ou ensemble les
« *Parties* ».

Le Bailleur et le Preneur étant ci-après désignés séparément une « *Partie* » ou ensemble les « *Parties* ».

PARTIE I - CONDITIONS GENERALES	5
ARTICLE 1 - CONVENTION DE BAIL.....	5
ARTICLE 2 - DESIGNATION	5
ARTICLE 3 - DUREE	6
ARTICLE 4 - DESTINATION DES LOCAUX LOUES - ACTIVITES AUTORISEES	6
ARTICLE 5 - LOYER.....	6
ARTICLE 6 - ENTREE EN JOUISSANCE DES LOCAUX LOUES.....	9
ARTICLE 7 - GARNISSEMENT DES LOCAUX LOUES.....	10
ARTICLE 8 - CHARGES ET CONDITIONS LOCATIVES.....	10
ARTICLE 9 - RESPECT DES REGLEMENTS EN VIGUEUR.....	14
ARTICLE 10 - RECLAMATIONS DES TIERS OU CONTRE DES TIERS ET INDEMNISATION DU BAILLEUR.....	17
ARTICLE 11 - ASSURANCE [A faire valider par votre courtier en assurance]	17
ARTICLE 12 - DESTRUCTION, EXPROPRIATION	19
ARTICLE 13 - CHARGES, IMPOTS	20
ARTICLE 14 - SOUS-LOCATION, CESSION, LOCATION-GERANCE, FUSIONS ET OPERATIONS ASSIMILEES	23
ARTICLE 15 - VISITE ET RESTITUTION DES LOCAUX LOUES	25
ARTICLE 16 - CLAUSE RESOLUTOIRE	27
ARTICLE 17 - FACULTE DE SUBSTITUTION DU BAILLEUR.....	28
ARTICLE 18 - CESSION DE TOUT OU PARTIE DE L'IMMEUBLE	29
ARTICLE 19 - INFORMATION DU BAILLEUR	29
ARTICLE 20 - TOLERANCES ET AUTORISATIONS.....	29
ARTICLE 21 - INTEGRALITE DU CONTRAT	30
ARTICLE 22 - FRAIS, ENREGISTREMENT, ELECTION DE DOMICILE	30
ARTICLE 23 - LITIGE	30

PARTIE II - CONDITIONS PARTICULIERES	31
CONDITION PARTICULIERE 1 - LOCAUX LOUES, OBJET DU PRESENT BAIL	31
CONDITION PARTICULIERE 2 - DATE DE PRISE D'EFFET DU BAIL, DUREE DU BAIL	31
CONDITION PARTICULIERE 3 - ACTIVITES AUTORISEES	32
CONDITION PARTICULIERE 4 - LOYER ET DEPÔT DE GARANTIE	32
CONDITION PARTICULIERE 5 - CHARGES	32
CONDITION PARTICULIERE 6 - LISTE DES ANNEXES	34

EXPOSE PREALABLE :

1. Le Bailleur est propriétaire de l'ensemble immobilier sis au 8, Avenue Emile Aillaud à GRIGNY (91130) (ci-après : l'« **Ensemble Immobilier** »).

2. Le Preneur souhaite prendre à bail, pour une durée de neuf (9) ans, des locaux au sein de l'Ensemble Immobilier, plus amplement décrits à l'article 1 de la Partie II portant conditions particulières (ci-après les « **Locaux Loués** »).

Le Preneur aura la faculté de faire cesser le présent bail à l'expiration de chaque période triennale en donnant congé par courrier recommandé au moins six mois à l'avance.

3. Le Bailleur a rappelé que les Locaux Loués sont à usage exclusif d'activité et que les relations locatives devaient être soumises exclusivement au statut des baux commerciaux régi par les dispositions du Chapitre V du Titre IV du Livre I du Code de Commerce et les dispositions du Décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 non codifiées à ce jour.

CECI AYANT ETE EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

PARTIE I - CONDITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CONVENTION DE BAIL

Par les présentes, le Bailleur donne à bail au Preneur qui accepte, les Locaux Loués (ci-après, le « **Bail** »). Le présent Bail est soumis aux dispositions du Chapitre V du Titre IV du Livre I du Code de Commerce (ci-après, le « **Code** »), des dispositions du Décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 modifié non codifiées à ce jour (ci-après, le « **Décret** »), aux conditions générales (Partie I) et particulières (Partie II) définies par le présent acte, ainsi qu'aux documents annexés aux présentes, que le Preneur s'engage à observer ou subir sans pouvoir réclamer ni résiliation, ni diminution de loyer, ni dommages-intérêts.

Il est expressément convenu entre les Parties qu'en cas de contradiction, les conditions particulières rapportées à la fin du présent Bail prévaudront sur les conditions générales.

Il est expressément stipulé entre les Parties que l'ensemble des clauses et conditions du Bail seront applicables tant pendant la durée du Bail que de ses éventuels renouvellements ou tacites reconductions, et tant au Preneur qu'à tous les cessionnaires successifs ou occupants réguliers des Locaux Loués.

ARTICLE 2 - DESIGNATION

Les Locaux Loués sont plus amplement décrits à la Condition Particulière 1 de la Partie II.

Le Preneur déclare parfaitement connaître les Locaux Loués pour les avoir vus, visités et acceptés sans réserve en vue des présentes.

Le Preneur déclare trouver les Locaux Loués propres à l'usage auquel ils sont destinés par le Bail et, par conséquent, renonce à élever toute réclamation de quelque nature que ce soit en ce qui concerne tant l'état des Locaux Loués que leur contenu, même dans l'hypothèse d'une erreur de désignation ou de superficies indiquées dans les présentes.

Les Locaux Loués forment un tout indivisible en fait et dans la commune intention des Parties.

ARTICLE 3 - DUREE

La date de prise d'effet du Bail et la durée du Bail sont définies à la Condition Particulière 2 de la Partie II.

ARTICLE 4 - DESTINATION DES LOCAUX LOUES – ACTIVITES AUTORISEES

4.1 Le Preneur devra occuper les Locaux Loués paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil, et s'engage à n'utiliser les Locaux Loués que conformément à l'usage décrit à la Condition Particulière 3.1 de la Partie II du Bail et pour l'exercice de l'activité mentionnée à la Condition Particulière 3.2 de la Partie II du Bail, à l'exclusion de tout usage et en particulier aux fins d'habitation.

4.2 Il est convenu entre les Parties que les Locaux Loués sont à usage de « **Activité** ». Il est en outre précisé que les locaux accessoires aux espaces d'activité devront être utilisés conformément à leur destination.

Le Preneur ne pourra sous aucun prétexte modifier, même momentanément, cette destination, ni changer la nature de l'activité exercée dans les Locaux Loués.

Le Preneur peut, dans le respect des dispositions de l'article L. 145-47 et suivants du Code de commerce, adjoindre à l'activité prévue au Bail des activités connexes ou complémentaires.

4.3 Le Preneur déclare faire son affaire personnelle de l'obtention et/ou du maintien de tous avis ou autorisations éventuellement nécessaires à l'exercice de son activité dans les Locaux Loués, de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce titre.

Le Preneur devra se conformer aux lois, règlements et prescriptions administratives. Il s'oblige à exécuter à ses seuls frais, risques et périls, pendant toute la durée du Bail, tous travaux le concernant ou rendus nécessaires par les besoins de son activité, le tout de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

4.4 Le Preneur s'engage à maintenir les Locaux Loués en état permanent d'exploitation personnelle, effective et normale. Si les activités mentionnées à la Condition Particulière 3.2. de la Partie II du Bail sont multiples, le Preneur s'engage à les exploiter toutes, simultanément, dans des conditions telles qu'aucune ne soit abandonnée. La seule exception à cette règle est la stipulation éventuelle d'une activité à titre accessoire.

ARTICLE 5– LOYER ET DEPÔT DE GARANTIE

5.1. Loyer

Le présent Bail est consenti et accepté moyennant le loyer annuel en principal hors taxes, hors charges et hors impositions, défini à la Condition Particulière 4.1. de la Partie II du Bail (ci-après, le « **Loyer** »).

Le Loyer sera soumis à la Taxe sur la Valeur Ajoutée au taux légal en vigueur ou à toute taxe qui lui serait substituée, payable en même temps que chaque échéance de loyer.

5.2. Modalités de paiement

Le Loyer sera payable mensuellement et d'avance les 1er de chaque mois. Si ce jour n'est pas un jour ouvrable, le Loyer sera payable le premier jour ouvrable suivant ladite date.

A la date qui figure à la Condition Particulière 4.2. de la Partie II du Bail, le Preneur sera tenu de régler au Bailleur la première échéance de loyer calculée *pro rata temporis* entre la date qui figure à la Condition Particulière 4.2. de la Partie II du Bail et la date d'échéance du mois en cours.

Tous paiements auront lieu au domicile du Bailleur, ou en tout autre endroit indiqué par lui.

5.3. Indexation du Loyer

Le loyer afférent aux locaux ci-dessus désignés sera susceptible de varier proportionnellement à l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT).

A la date qui figure à la Condition Particulière 4.4. de la Partie II du Bail, le loyer sera réajusté en fonction du taux de variation dudit indice.

Le réajustement du loyer se fera en vertu de la présente clause tous les ans à compter de la date de départ du bail, le loyer devant varier au même pourcentage que l'indice choisi.

L'indexation jouera de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

Le fait pour le bailleur de ne pas avoir immédiatement ajusté le loyer ne pourra entraîner une quelconque déchéance de son droit à réclamer l'application ultérieure du jeu de la clause avec effet rétroactif.

L'indice de base retenu comme correspondant à la fixation du loyer initial stipulé ci-dessus est, de l'accord des parties, le dernier indice publié à la date de signature du présent bail.

Pour chaque réajustement à intervenir, cet indice sera comparé à celui du même trimestre de l'année suivante, lequel servira lui-même de base de comparaison pour le réajustement suivant et ainsi de suite.

Si la publication de cet indice devait cesser en cours de bail, il serait fait application de l'indice légal de remplacement ou, à défaut, de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors ; à défaut de texte légal désignant de plein droit l'indice de remplacement ou encore à défaut d'accord entre elles sur le choix de cet indice, les Parties s'en remettront sans recours possible à l'avis d'un expert qui sera désigné par la plus diligente d'entre elles par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, ledit expert ayant à cet effet la mission de mandataire commun des Parties, ainsi qu'elles s'y obligent dès à présent.

5.4. Moyens de paiement

Toutes sommes dues par le Preneur au Bailleur au titre des Loyers, charges et impôts quelconques, seront payées par virement bancaire ou par chèque.

5.5. Clause pénale

5.5.1. A défaut de paiement à leur échéance d'un seul terme de Loyer ou de toute autre somme due par le Preneur en vertu du présent Bail, le Bailleur percevra de plein droit et huit (8) jours après une mise en demeure préalable par lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée infructueuse, une majoration forfaitaire de dix(10)% du montant des sommes réclamées.

5.5.2. Les frais et honoraires consécutifs à toute sommation ou tout commandement délivré par le Bailleur au Preneur par acte d'huissier seront à la charge du Preneur, ainsi que ceux de tous autres actes judiciaires ou extrajudiciaires consécutifs à la non-exécution ou la non-observation de l'une quelconque des clauses du Bail.

5.6. Intérêt de retard

5.6.1. Au cas où le Loyer ou une quelconque somme due en application du présent Bail, telle que notamment les Charges, ne seraient pas payés par le Preneur dans le délai prévu à l'article 5.2 ci-dessus, ils porteront de plein droit intérêt au taux égal à la moyenne arithmétique du taux EURIBOR 12 mois, fixé pour chacun des jours du mois civil précédent majoré de huit (8) points, avec un minimum de dix pour cent (10%), dans la limite du taux de l'usure ; cet intérêt sera calculé à compter de la date de mise en demeure contenue dans la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le Bailleur au Preneur, sans préjudice du droit réservé au Bailleur de faire jouer la clause résolutoire stipulée à l'article 17 ci-après. La période de référence pour le calcul du taux sera déterminée par le taux EURIBOR du mois précédent.

5.6.2. En cas de cessation de publication ou de disparition du taux EURIBOR et au cas où le Loyer ne seraient pas payés par le Preneur dans le délai prévu à l'article 5.2 ci-dessus, ils porteront de plein droit intérêt au taux égal à la moyenne arithmétique du taux EONIA fixé pour chacun des jours du mois civil précédent, majoré de huit (8) points, avec un minimum de dix pour cent (10%) dans la limite du taux de l'usure ; cet intérêt sera calculé à compter de la date de mise en demeure contenue dans la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le Bailleur au Preneur, sans préjudice du droit réservé au Bailleur de faire jouer la clause résolutoire stipulée à l'article 17.

5.6.3. Le Preneur sera en outre redevable au Bailleur de tous les frais de rappel, de mise en demeure et de contentieux résultant de son retard et, en cas de procédure judiciaire, il devra rembourser au Bailleur, outre les dépens, les honoraires d'avocat ou autres que celui-ci aura eu à supporter.

5.8. Fixation du Loyer lors des renouvellements

En cas de renouvellement du Bail, le Loyer du bail renouvelé sera fixé à la plus élevée des deux valeurs suivantes :

- le montant du dernier Loyer acquitté au titre du Bail avant renouvellement, ou
- la valeur locative, déterminée d'un commun accord entre les Parties, ou, à défaut, par voie d'expert judiciaire désigné par le président du Tribunal de commerce du lieu de situation des Locaux Loués saisi par l'une ou l'autre des Parties. La valeur locative sera calculée exclusivement par comparaison avec les loyers du marché (c'est-à-dire les prix librement débattus par les parties sans fixation judiciaire) pour des biens comparables aux Locaux Loués, c'est-à-dire des immeubles de même nature que les Locaux Loués, situés à proximité immédiate de l'Ensemble Immobilier (ou dans des arrondissements de Paris et communes de la proche banlieue présentant le même standing), et ce, en prenant en compte les caractéristiques des Locaux Loués (standard de qualité, de construction, équipements technologiques, sécurités, fonctionnalité, etc.) ainsi que le niveau des prestations et agréments offerts dans l'Ensemble Immobilier.

5.9. Dépôt de garantie

Le Preneur versera au Bailleur qui lui donnera quittance un dépôt de garantie (tel que défini à la Condition Particulière 4.5. de la Partie II du Bail), en garantie du paiement du loyer, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail telles qu'elles résultent de la loi ou des présentes, des réparations locatives et des sommes dues par le Preneur dont le Bailleur pourrait être rendu responsable et débiteur.

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêt et restera entre les mains du Bailleur pendant toute la durée du bail. Il sera restitué au Preneur après déménagement, établissement de l'état des lieux de sortie et remise des clefs, production par le Preneur du règlement de ces contributions, taxes ou droits quelconques.

Toutes les sommes qui pourraient être dues au Bailleur par le Preneur, à quelque titre que ce soit, seront déduites de ce dépôt.

A chaque révision de loyer, le montant du dépôt de garantie variera proportionnellement à celui du loyer de façon à toujours correspondre au nombre de mois de loyer tel que défini à la Condition Particulière 4.5 de la Partie II du Bail.

ARTICLE 6 - ENTREE EN JOUISSANCE DES LOCAUX LOUES

- 6.1. Le Preneur déclare connaître parfaitement les Locaux Loués pour les avoir vus et visités en vue des présentes.

Le Preneur prendra les Locaux Loués en l'état, sans pouvoir exiger du Bailleur, en cours de Bail, ses prorogations, reconductions ou renouvellements, aucune remise en état, mise en conformité liée à des prescriptions réglementaires ou administratives, aucun aménagement ni aucun équipement de quelque nature que ce soit, ni aucune réparation de quelque nature ou de quelque importance que ce soit, à l'exclusion des grosses

réparations prévues à l'article 606 du Code civil, même s'ils étaient rendus nécessaires par l'inadaptation des Locaux Loués à l'activité envisagée, par la vétusté ou par des vices cachés.

Le Preneur s'engage à restituer les Locaux Loués en parfait état sans pouvoir opposer au Bailleur la vétusté résultant de la durée de son occupation.

- 6.2. Un état des lieux sera établi, contradictoirement entre les Parties ou, le cas échéant, par huissier dont les frais seront à la charge du preneur pour moitié, à l'entrée de ce dernier dans les Locaux Loués. Au cas où, pour une raison quelconque, cet état des lieux ne serait pas dressé, et notamment si le Preneur faisait défaut, les Locaux Loués seront considérés comme ayant été loués à l'état neuf. Cet état des lieux servira de base à l'appréciation de l'état des lieux de sortie.
- 6.3. A l'exception des travaux qui seront réalisés par le Bailleur entre la date des présentes et la date d'entrée en jouissance du Preneur, les Parties conviennent expressément que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre les Locaux Loués et les équipements et installations compris dans le Bail, en conformité avec la réglementation existante (lois, décrets, arrêtés, etc.) sera exclusivement supportée par le Preneur. Il en sera de même si cette réglementation vient à être modifiée et que, de ce fait, les Locaux Loués ne sont plus conformes à la réglementation nouvelle.

ARTICLE 7 - GARNISSEMENT DES LOCAUX LOUES

Le Preneur devra maintenir les Locaux Loués constamment garnis de meubles en rapport avec l'activité autorisée par le présent Bail et de valeur suffisante pour répondre du paiement de toutes sommes dues par le Preneur, et de l'exécution des clauses et conditions du Bail.

ARTICLE 8 - CHARGES ET CONDITIONS LOCATIVES

- 8.1. Le Preneur s'engage à user des Locaux Loués en bon père de famille et suivant la destination qui leur a été donnée par le Bail.
- 8.2. Le Preneur s'engage à :
 - (i) tenir les Locaux Loués et les équipements pendant toute la durée du Bail en parfait état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté, effectuer tous les travaux et réparations, remplacements éventuels et mises et remises aux normes des Locaux Loués et de leurs équipements quels qu'ils soient, à l'exclusion des grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil,
 - (ii) entretenir et, le cas échéant, remplacer tous équipements spécifiques, tels que climatisation, ventilations, installations électriques et téléphoniques, câblage informatique ou autres, conformément aux normes en vigueur, afin qu'ils soient

maintenus tout au long du Bail et restitués, en parfait état d'utilisation, et remplacer, le cas échéant, les vitres, plomberies, serrureries, menuiseries, les équipements électriques, informatiques, de climatisation et sanitaires ou autres,

(iii) peindre les aménagements aussi souvent qu'il sera nécessaire, et remplacer, s'il y avait lieu, les aménagements qui ne pourraient être réparés, quand bien même ce remplacement résulterait de l'usure normale,

(iv) entretenir les revêtements de sol en parfait état et notamment remédier à l'apparition de tâches, brûlures, déchirures, trous ou décollement, procéder à leur remplacement, le cas échéant, et veiller à la sécurité d'usage et de circulation,

(v) réparer au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les Locaux Loués et procéder au remplacement, le cas échéant,

(vi) faire effectuer tous les travaux de mise en conformité des Locaux Loués et de leurs équipements techniques avec la réglementation actuelle et future, de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet, et ce, quelle que soit la nature de ces travaux.

- 8.3. Toute réparation, tous travaux d'amélioration, de modification ou même de construction nouvelle que le Bailleur se réserve de faire exécuter dans les Locaux Loués ne pourront donner lieu pour le Preneur à indemnité ou diminution du Loyer ou de la Redevance, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, quand bien même cette dernière excéderait quarante (40) jours et ce, par dérogation aux dispositions de l'article 1724 du Code civil, sauf carence du Bailleur.

Par ailleurs, le Preneur devra souffrir, par dérogation à l'article 1723 du Code civil et sans indemnité, tous travaux de modification des Locaux Loués que le Bailleur se réserve d'effectuer, ainsi que toutes modifications des parties communes de l'Ensemble Immobilier. En cas de réalisation de tels travaux par le Bailleur, ce dernier informera le Preneur de la nature des travaux envisagés et s'engage à faire toutes diligences afin d'éviter de perturber l'activité du Preneur.

Le Preneur s'engage à supporter de la même manière les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour la jouissance des Locaux Loués, et sauf à exercer personnellement un recours contre l'administration, l'entrepreneur de travaux ou les propriétaires voisins, sans que le Bailleur ne soit jamais recherché, ni inquiété à ce sujet.

- 8.4. Le Preneur s'engage également à (i) déposer, à ses frais et sans délai, tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations, qu'il aurait faits et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toutes natures et à (ii) déposer à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement ou de tous travaux sur la façade ou la toiture de l'immeuble dans lequel sont situés les Locaux Loués, tous agencements, enseignes, etc. dont l'enlèvement serait utile pour l'exécution des dits travaux.
- 8.5. Le Preneur s'engage à n'effectuer aucun changement de distribution, ni démolition, ni construction, ni percement de mur, de plancher, de façades, ni modification des installations techniques de base (c'est-à-dire les installations techniques délivrées par le Bailleur) sans le consentement écrit préalable et exprès du Bailleur, les autorisations administratives éventuellement nécessaires, et sans avoir souscrit les assurances appropriées.

Il est précisé que toute autorisation éventuelle du Bailleur accordée au Preneur pour la réalisation de travaux ne saurait engager la responsabilité du Bailleur si lesdits travaux se révèlent non réalisables ou de réalisation plus onéreuse dans les Locaux Loués du fait de l'inadaptation des Locaux Loués auxdits travaux ou de l'impossibilité d'obtenir les autorisations administratives éventuellement nécessaires. De même, si du fait des travaux du Preneur, d'autres travaux de quelque nature que ce soit, y compris d'entretien, de réparation et de mise aux normes, devaient être effectués, le Preneur en fera son affaire personnelle, le Bailleur ne pouvant être tenu d'aucune responsabilité à ce titre.

Tous travaux autorisés devront être exécutés sous la responsabilité du Preneur et sous le contrôle de l'architecte et du bureau de contrôle du Bailleur, dont les honoraires seront à la charge du Preneur. Tous les aménagements, améliorations et embellissements, installations et constructions quelconques, y compris les cloisons fixes, mobiles et amovibles, effectués par le Preneur à compter de la signature et en cours du présent Bail deviendront, par accession et sans indemnité, la propriété du Bailleur à l'expiration du présent Bail, à moins que le Bailleur ne demande la remise des lieux dans leur état primitif :

Que ce soit lors de l'installation du Preneur ou en cours de bail, pour tous travaux excédant les travaux d'entretien courant, le Preneur devra demander l'accord du Bailleur pour les travaux envisagés et lui transmettre toute information utile à ce sujet et, le cas échéant:

- (i) un descriptif des travaux et équipements prévus,
- (ii) les plans d'aménagement projetés,
- (iii) un calendrier des travaux,
- (iv) une attestation d'engagement à mandater un bureau de contrôle précisant les missions confiées à celui-ci.

Le Bailleur disposera d'un délai de vingt (20) jours ouvrés à compter de la réception de la demande du Preneur pour délivrer son accord ou ses observations par écrit au Preneur. A défaut, le projet de travaux sera réputé refusé.

En cas d'approbation par le Bailleur, les travaux ne pourront en toute hypothèse débiter qu'après réception par ce dernier des documents finalisés et complets suivants :

- (i) le descriptif à jour des travaux et équipements prévus, et
- (ii) les assurances souscrites.

Le Preneur devra exécuter ses travaux en se conformant aux règles de l'art, en employant de bons matériaux et en respectant les documents approuvés par le Bailleur.

Il ne devra pas, en cours de travaux, encombrer les passages, circulations, zones communes de gravats ou détritiques, ni les utiliser comme dépôt de matériaux de construction, ni comme sorties ou décharges, les entreprises devant soumettre leur organisation de chantier à l'architecte du Bailleur.

Ces travaux ne devront entraîner aucune gêne pour les occupants de l'immeuble dans lequel sont situés les Locaux Loués et des immeubles voisins.

Les travaux devront être exécutés sous la direction de l'architecte du Preneur dont la responsabilité professionnelle devra être couverte par une police d'assurance. Le Bailleur pourra requérir à tout moment la production de cette police ainsi que la justification du versement des primes correspondantes. Il est en outre précisé que le Bailleur pourra missionner son propre architecte ou son bureau de contrôle pour superviser les travaux et s'assurer de leur conformité avec les exigences du Bailleur.

Le Preneur devra intégralement supporter tous les frais, risques et périls entraînés par ses travaux, en ce compris les honoraires de l'architecte du Bailleur, pour sa mission de contrôle.

Le Preneur devra fournir, après exécution des travaux, les plans de recollement des ouvrages exécutés et les rapports des bureaux de contrôles sur la conformité des aménagements et des installations électriques.

Le Preneur garantira le Bailleur de toute responsabilité que celui-ci pourrait encourir vis-à-vis de toute personne, à raison de dommages matériels ou immatériels qui pourraient être directement ou indirectement provoqués par les travaux du Preneur.

Le Preneur devra, pour tous ses travaux, avoir recours à des entreprises qualifiées titulaires de polices d'assurances adéquates.

Le Preneur devra souscrire toutes assurances adéquates, sans renonciation à recours.

- 8.6. Le Preneur s'engage à ne mettre de plaques, enseignes, pancartes, écriteaux ou peintures sur les portes, vitrines ou façades qu'avec l'accord écrit, préalable et exprès du Bailleur, lequel pourra refuser sans avoir à justifier sa décision, et sous réserve de toute autorisation administrative ou autre que le Preneur devra obtenir.
- 8.7. Le Preneur s'engage à rembourser au Bailleur toutes les sommes qu'il aurait avancées et qui seraient la conséquence du défaut d'exécution des obligations dont le Preneur a la charge conformément au présent Bail, étant entendu qu'en cas de défaillance du Preneur dans l'exécution des obligations ci-dessus citées, le Bailleur se réserve le droit de se substituer au Preneur et de faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du Preneur, toutes les réparations et travaux nécessaires au parfait état des Locaux Loués.
- 8.8. Le Preneur s'engage à ne mettre aucun obstacle aux travaux que le Bailleur jugera bon d'exécuter, tant dans l'immeuble que dans les Locaux Loués.
- 8.9. Le Preneur s'engage à respecter l'intégralité des contraintes, sujétions, servitudes de toute nature découlant des spécificités techniques de l'immeuble. A cette fin, le Preneur pourra avoir accès, sur demande auprès du Bailleur ou du gestionnaire de l'immeuble, au dossier technique et à ses éventuelles mises à jour.
- 8.10. Le Preneur s'engage à :
 - (i) supporter à ses frais toutes modifications d'arrivée de branchement, de remplacement de compteur ou d'installation intérieure pouvant être exigées par les organismes distributeurs des eaux, de l'électricité, des fluides chauds et froids ou des télécommunications,

- (ii) informer immédiatement et par écrit le Bailleur, au plus tard dans les 48 heures après en avoir eu connaissance, de tout désordre s'étant produit dans les Locaux Loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, sous peine d'être personnellement tenu de rembourser au Bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui de ce sinistre, ou d'être responsable à son égard du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre à la compagnie d'assurances des Locaux Loués. Notamment, le Preneur s'engage à dénoncer sans délai au Bailleur tous vices ou défauts qu'il constaterait dans les Locaux Loués, de manière à ce que celui-ci puisse mettre en œuvre les procédures nécessaires pour parvenir à la suppression de ces vices ou défauts, y compris dans le cadre de l'assurance « Dommage à l'Ouvrage », ainsi que dans le cadre des garanties de parfait achèvement et de bon fonctionnement. Dans ce cas, le coût de la réparation des désordres prise en charge par les constructeurs et/ou assureurs ne sera pas répercuté sur le Preneur.
- 8.11. Aussi souvent que nécessaire et au moins une fois par an, le Bailleur aura la faculté de vérifier ou faire vérifier par un prestataire extérieur, aux frais exclusifs du Preneur, que les engagements de l'article 9 sont respectés par le Preneur et que la maintenance des Locaux Loués et des équipements est assurée avec un niveau de qualité assurant une conservation optimale des Locaux Loués.

ARTICLE 9 - RESPECT DES REGLEMENTS EN VIGUEUR

- 9.1. Le Preneur devra, pour l'exploitation de son activité, se conformer aux lois, règlements et prescriptions administratives, servitudes et obligations de toute nature, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la réglementation du travail, le tout de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché.

En conséquence, et en tant que de besoin, il fera son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, de toutes autorisations nécessaires à son installation et à l'exercice de son activité dans les Locaux Loués, ainsi que du paiement de toutes sommes, redevances, taxes, impôts, droits quelconques afférents à l'utilisation ou aux activités exercées dans les Locaux Loués.

En cas de non-respect par le Preneur desdites prescriptions législatives ou réglementaires, celui-ci garantit le Bailleur contre toutes les conséquences administratives et financières qui en résulteraient pour ce dernier.

Le Preneur devra prendre toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son activité ne puisse nuire à la tranquillité, à l'hygiène, à la salubrité, à la solidité, ou à la bonne tenue des Locaux Loués et de l'immeuble et ne puisse causer aux voisins ni trouble, ni préjudice.

Le Preneur devra se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlement sanitaire, etc.

Le Preneur devra rembourser au Bailleur tous les travaux de mise en conformité exigés par l'Administration, de quelque nature qu'ils soient, notamment pour des motifs tenant à l'hygiène, la sécurité et la législation du travail.

- 9.2. Le Preneur sera responsable de la mise en œuvre de toutes les mesures de sécurité exigées par la loi ou par des réglementations de toute sorte, notamment pour l'exercice de son activité, pendant la durée du Bail.
- 9.3. Il est en outre expressément convenu que, dans le cas où, par suite de contravention à la réglementation spéciale relative à l'activité du Preneur ou à l'utilisation des Locaux Loués par le Preneur, le Preneur ou le Bailleur se verraient 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 en vertu du présent Bail, et sans préjudice du droit réservé au Bailleur de mettre fin au contrat de Bail pour défaut d'exploitation des Locaux Loués. Le Preneur resterait donc tenu, pendant toute la durée de cette éventuelle fermeture, au paiement des loyers, redevances et autres charges stipulés au Bail comme à l'exécution de toutes les clauses et conditions du présent Bail. Le Preneur s'engage, au surplus, à effectuer toutes les démarches, travaux ou autres nécessaires à la reprise de son activité.

9.4. Prescriptions particulières :

- 9.4.1. Le Preneur prend l'engagement de n'utiliser, même temporairement ou de façon intermittente, aucune galerie, trottoir, couloir, hall, vestibule, espaces verts, aires de circulation et de stationnement etc., pour y faire aucun déballage ou emballage, y exposer aucune marchandise, ou y placer des comptoirs, machines distributrices, kiosques ou autres installations et, plus généralement, il ne devra rien y déposer ou y laisser déposer.

Le Preneur ne devra déposer ou entreposer aucun objet dans les parkings, lesquels sont exclusivement réservés au stationnement des véhicules ayant les proportions d'une voiture de tourisme, ni y effectuer aucune réparation, entretien, essais, lavage et nettoyage de véhicule. Lesdits véhicules devront rouler au pas dans les parkings.

- 9.4.2. Le Preneur prend l'engagement de n'installer dans les Bureaux Loués aucune machine autre que de bureau ou susceptible de causer tout trouble aux voisins et faire supprimer sans délai celles qui seraient installées si leur fonctionnement, malgré les précautions prises, motivaient des réclamations justifiées des autres occupants de l'immeuble ou des immeubles voisins.

- 9.4.4. Le Preneur prend l'engagement de laisser en permanence dégagée de tout objet meublant toutes circulations, paliers d'ascenseur et sorties de secours.

- 9.4.5. Le Preneur prend l'engagement de :

- (i) prendre toutes les dispositions pour éviter l'introduction et la propagation de rongeurs, insectes ou autres animaux nuisibles et, le cas échéant, de les détruire,
- (ii) ne pas entreposer à l'intérieur ou à proximité des Locaux Loués des matières toxiques ou inflammables et, de manière générale, toutes matières dangereuses,

(iii) s'abstenir d'exposer quelque objet que ce soit aux fenêtres et aux murs de l'immeuble, et ne rien déposer sur les appuis.

9.4.6. Le Preneur prend l'engagement de veiller à la bonne tenue de son personnel et de ses visiteurs, afin, notamment, d'éviter tout trouble de voisinage, étant entendu que le Preneur sera tenu responsable de toute dégradation commise dans les Locaux Loués, ainsi que dans les parties communes de l'immeuble, par ses employés ou visiteurs.

9.4.7. Le Preneur prend l'engagement de respecter les règles de bonne utilisation, de bon fonctionnement et de propreté de l'immeuble, ainsi que, plus généralement, de les faire respecter par son personnel et par toutes les personnes dont il est responsable ou avec lesquelles il traite (clients, fournisseurs, etc.). A ce titre, le Preneur devra notamment se soumettre aux règlements des Locaux Loués, tels qu'établis par le Bailleur et/ou applicables aux Locaux Loués (tels que règlement intérieur, règlement de copropriété, statut d'association foncière ou d'utilisateurs, dès lors qu'ils existeront, ainsi qu'à leurs éventuels modifications ou additifs), et aux nécessités de la surveillance générale des Locaux Loués, le Bailleur se réservant expressément le droit d'adapter et de modifier lesdits règlements, soit pour les rendre en tous temps conformes à la réglementation, soit dans l'intérêt et pour la sécurité des Locaux Loués et des occupants en général.

Le Preneur reconnaît avoir reçu une copie de chacun de ces règlements et s'engage à en respecter intégralement les termes, étant précisé que le Bailleur se réserve la possibilité tant en son nom que pour le compte des futurs propriétaires de tout ou partie de l'immeuble de supprimer, modifier, ou compléter par d'autres règlements ceux existants à ce jour, ce que le Preneur accepte sans réserve.

9.4.8. Le Preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur en cas de dégâts aux véhicules garés, quelle qu'en soit la cause, et notamment par les manœuvres des autres usagers, le Preneur devant s'assurer contre tous ces risques sans recours contre le Bailleur.

9.4.9. Le Preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur au titre de l'usage ou de l'utilisation des parkings.

9.4.10. Le Preneur ne pourra faire aucune réclamation, ni demande de réduction du loyer :

- en cas de suppression, d'interruption ou de mauvais fonctionnement des divers services généraux de l'immeuble et des éléments d'équipements communs (eau, électricité, chauffage, ascenseur, etc.) provenant soit de travaux ou de réparations, quelles qu'en soient la nature et la durée, soit du fait de l'Administration qui en dispose, soit de gelée, soit de tous cas de force majeure.

- en cas d'humidité, fuites, infiltrations ou toute autre cause de dégât, y compris les fuites sur canalisation commune masquée par coffrage mis en place par le Bailleur ou le Preneur ; ce dernier devra d'ailleurs s'assurer contre ces risques.

ARTICLE 10 - RECLAMATIONS DES TIERS OU CONTRE DES TIERS ET INDEMNISATION DU BAILLEUR

- 10.1. Si des nuisances, notamment des bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations étaient causées par le Preneur, sa clientèle, des appareils lui appartenant ou plus généralement du fait de son occupation des Locaux Loués, et que celles-ci entraînaient des réclamations de la part des autres occupants de l'immeuble, voisins ou tiers, le Preneur devrait alors en faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le Bailleur ne puisse jamais être ni inquiété ni recherché à ce sujet.

Le Preneur renonce expressément à rechercher la responsabilité du Bailleur pour troubles de jouissance ou dommages causés par des voisins ou des tiers, et ce à quelque titre que ce soit, notamment en cas de travaux effectués dans les immeubles voisins ou sur la voie publique, ou en cas de troubles de jouissance provenant de leurs vices de construction.

- 10.2. Le Preneur s'engage à rembourser le Bailleur de toutes les sommes mises à sa charge du fait du non respect des engagements pris par le Preneur dans les articles 9, 10 et 11.1. du présent Bail ou découlant d'un trouble de jouissance causé à des tiers par le Preneur.

ARTICLE 11- ASSURANCE

11.1 Engagements du Preneur

- 11.1.1 Le Preneur devra assurer et maintenir assurés, auprès d'une compagnie notoirement solvable, ayant son siège ou une succursale en France, et ce pendant toute la durée du Bail, ses aménagements et équipements, mobiliers, matériels et marchandises contre les risques d'incendie, d'explosion, de bris de glace, dégâts des eaux, dommages électriques, tempêtes, grêle, ouragans, cyclone et tornade, neige, fumées, émeutes, mouvements populaires, actes de terrorisme, attentats et vandalisme, chutes d'aéronefs et objets aériens, choc de véhicule terrestre, sans aucune exception.

Cette police d'assurance devra comporter une garantie en matière de recours des voisins et des tiers, ainsi qu'en matière de privation de jouissance et couvrir les frais de déplacement et de remplacement des biens indiqués ci-dessus.

Le Preneur devra également souscrire un contrat de responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages corporels, matériels ou immatériels, pouvant être causés directement ou indirectement aux tiers du fait de l'occupation des Locaux Loués, du fait des aménagements et installations, du fait des travaux qu'il aura exécutés ou encore du fait de ses préposés, ainsi que de ses activités.

En cas d'insuffisance d'assurance pour couvrir les risques ci-dessus mentionnés, le Preneur sera son propre assureur.

11.1.2 Le Bailleur renonce, en cas de sinistres couverts par ses garanties, à tout recours qu'il serait fondé à exercer contre le Preneur et ses assureurs, et s'engage à obtenir la même renonciation de la part de ses assureurs.

En contrepartie, le Preneur renonce, en cas de sinistres couverts par les garanties prévues ci-dessus, à tout recours envers le Bailleur et ses assureurs, et s'engage à obtenir la même renonciation de la part de ses assureurs.

11.2. Paiement des primes

11.2.1. Le Preneur devra assumer la charge de sa quote-part des primes afférentes aux polices souscrites par le Bailleur au prorata de la surface des Locaux Loués. Il devra également assumer la totalité des primes des polices qu'il est tenu de souscrire en vertu des dispositions ci-dessus.

11.2.2. En vue d'assurer l'exécution des présentes, le Preneur devra transmettre au Bailleur, avant la prise de possession des Locaux Loués, une copie certifiée conforme de ses polices d'assurances ou une attestation de ses assureurs confirmant que le Preneur est dûment assuré dans les conditions prévues au présent Bail.

Le Preneur devra, par ailleurs, pouvoir justifier à tout moment de la validité de ses assurances, des sommes assurées et du paiement des primes afférentes.

11.2.3. Le Bailleur se réserve la faculté d'exiger à tout moment du Preneur qu'il souscrive toutes autres polices complémentaires qu'il estimerait nécessaires en raison d'une aggravation des risques due à son occupation des Locaux Loués ; le tout sans que le contrôle ou un défaut de contrôle de la part du Bailleur sur les polices et primes puisse emporter une quelconque responsabilité de sa part pour défaut ou insuffisance d'assurance.

11.3. Clauses particulières

11.3.1. Le Preneur devra aviser le Bailleur de toutes modifications ou suspensions de garanties, ainsi que de l'éventuelle résiliation des polices d'assurances souscrites. Dans ce dernier cas, la résiliation ne pourra produire ses effets qu'un (1) mois après la notification de l'assureur au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception.

11.3.2. Il devra déclarer tout sinistre à ses assureurs, et simultanément au Bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception sous un délai de quarante-huit (48) heures à compter de sa survenance ou de la connaissance qu'en aura le Preneur, quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, sous peine de demeurer responsable des dégâts dont le montant n'aurait pu, par suite de l'omission ou du retard de cette déclaration, être utilement réclamé à la compagnie qui assure l'immeuble.

11.3.3. Faute par le Preneur de souscrire, renouveler ou payer les primes des polices ci-dessus, le Bailleur se réserve le droit d'y faire procéder et de réclamer au Preneur le remboursement des primes ainsi avancées, sauf pour le Bailleur à préférer résilier le Bail dans le cadre des dispositions de l'article 17 ci-après.

- 11.3.4. Si l'activité exercée par le Preneur entraînait soit pour le Bailleur, soit pour les autres occupants de l'immeuble, soit pour les voisins des surprimes d'assurances, le Preneur serait tenu tout à la fois d'indemniser le Bailleur du montant de la surprime payée par lui et, en tous cas, de le garantir contre toute réclamation d'autres occupants de l'immeuble ou voisins, le tout de telle manière que le Bailleur perçoive un loyer et une redevance nets de tous taxes, contributions et impôts.
- 11.3.5. Le Preneur s'engage, en outre, à aviser le Bailleur de toute aggravation du risque qui pourrait entraîner une modification des taux de prime de l'assurance de l'immeuble. Faute de se conformer à cette disposition, le Preneur s'engage à en supporter toutes les conséquences.
- 11.3.6. Le Preneur s'engage également à se conformer à toute décision prise par le Bailleur pour répondre à une modification technique demandée par les assureurs ou à leurs recommandations ; le Preneur devra procéder à l'installation de tous les moyens destinés à lutter contre les incendies conformément à la réglementation en vigueur, et à les maintenir en bon état.
- 11.3.7. Dans le cas où des sous-locations ou cessions seraient réalisées, les contrats d'assurances des sous-locataires ou des cessionnaires devront comporter une clause de renonciation à recours contre le Bailleur, le Preneur ou le cédant et leurs assureurs respectifs.

ARTICLE 12 - DESTRUCTION, EXPROPRIATION

12.1 Destruction totale ou partielle des Locaux Loués

- 12.1.1. Dans le cas où, à la suite d'un incendie, d'une explosion, quelle qu'en soit l'origine, ou d'un sinistre quelconque, les Locaux Loués viendraient à être détruits en totalité, le présent Bail serait résilié de plein droit, sans indemnité de part et d'autre.
- 12.1.2. Par dérogation expresse aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, en cas de destruction partielle suivie de réparations, le Preneur ne pourra prétendre à aucune indemnité, ni à la résiliation du présent Bail.

Le Bailleur pourra seul décider d'entreprendre ou non les travaux de réparation, de restauration, de reconstruction ou de remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement de ces réparations, restaurations, reconstructions ou remplacements, tant auprès de sa compagnie d'assurances que, le cas échéant, auprès de la compagnie d'assurances du Preneur. A ce titre, et en tant que de besoin, le Preneur subroge le Bailleur dans ses droits à l'effet de percevoir la ou lesdites indemnités.

Si le Bailleur décide de ne pas procéder à la réparation des Locaux Loués, le loyer du Bail sera diminué au *pro rata* de la surface utile restant disponible.

Dans tous les cas, le Preneur fera son affaire, le cas échéant, avec sa propre compagnie d'assurance, des conséquences de l'éventuelle privation de jouissance résultant de la destruction partielle des Locaux Loués et des travaux susvisés.

Le Preneur renonce d'ores et déjà à tout recours vis-à-vis du Bailleur, tant en ce qui concerne la privation de jouissance qu'en ce qui concerne les réductions éventuelles de loyer, fixées comme il est dit ci-dessus.

12.2. Expropriation

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le Preneur ne pourra rien réclamer au Bailleur, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante.

ARTICLE 13 - CHARGES, IMPOTS

Le Loyer stipulé à la Condition Particulière 4.1 de la Partie II du présent Bail étant considéré net de tous impôts, taxes, redevances ou charges quelconques au titre des Locaux Loués et/ou de l'immeuble, le Preneur assumera, soit directement, soit par remboursement ou avance au Bailleur, toute dépense de quelque nature qu'elle soit, afférente aux Locaux Loués et/ou à l'immeuble, et dans ce dernier cas au *pro rata* des surfaces louées, notamment dans les conditions ci-après :

13.1. Charges - Abonnements

13.1.1. Charges privatives directement supportées par le Preneur

Le Preneur s'engage à faire son affaire personnelle et à supporter directement toutes dépenses afférentes aux parties privatives des Locaux Loués telles que définies dans les règlements intérieurs et, notamment, le coût de tous abonnements et consommations, en particulier de téléphone..., et plus généralement tout ce qui n'est pas inclus dans les charges communes générales, à payer régulièrement les primes et cotisations à leurs échéances, de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet, et à supporter toutes les réparations relatives aux installations et parties privatives qui deviendraient nécessaires.

Ainsi, le Preneur souscrira tous les abonnements, notamment de télécommunications, nécessaires à l'exercice de son activité.

Il fera son affaire, au terme du Bail, de la résiliation des contrats de location qu'il aurait souscrits pour ses installations spécifiques.

Le Preneur règlera directement aux services concernés les montants des abonnements, des taxes et des consommations correspondantes.

L'entretien, la réparation et la mise aux normes des réseaux électriques, des luminaires et des prises de courant, des réseaux de courant faible et des armoires électriques situés dans les Locaux Loués sont à la charge du Preneur.

Le Preneur ne pourra demander aucune indemnisation au Bailleur en cas d'arrêt des fournitures d'électricité, de téléphone ou autres alimentations techniques.

Le Preneur remboursera au Bailleur les charges privatives que le Bailleur aurait payées en lieu et place du Preneur.

13.1.2. Charges communes

S'agissant des Locaux Loués et/ou du bâtiment dont dépendent les Locaux Loués et/ou de l'immeuble, le Preneur remboursera au Bailleur, en sus du loyer, l'ensemble des charges de quelque nature que ce soit afférentes aux Locaux Loués, le loyer étant stipulé « net de charges », et notamment, sans que la présente énumération ait un caractère limitatif :

- les charges relatives aux dépenses afférentes aux services et prestations annexes proposés, tels que notamment l'électricité, l'eau et le nettoyage, dont les frais (abonnement et consommation) seront pris en charge par le Preneur au prorata de la surface des Locaux Loués par rapport à la surface des locaux bénéficiant des mêmes services et prestations au sein de l'Ensemble Immobilier.
- les charges relatives aux parties communes (telles que ces parties communes sont définies dans les règlements intérieurs), les charges communes générales (*entretien des parcs et des abords, fonctionnement du poste de sécurité etc.*) et/ou les charges communes spéciales de l'immeuble et/ou du bâtiment dont dépendent les Locaux Loués (abonnement, entretien, conciergerie, réparation, remplacement, mises aux normes, etc.) et les coûts d'une éventuelle Association Foncière Urbaine Libre ou de gestion commune de l'immeuble (si elle devait être créée)),
- les primes relatives aux contrats d'assurances quels qu'ils soient souscrits par le Bailleur, les éventuelles franchises demeurées à la charge du Bailleur à la suite d'un sinistre, les honoraires de gérance des Locaux Loués, les honoraires de gestion et d'administration de l'immeuble ou du bâtiment dont dépendent les Locaux Loués, du syndic en cas de mise en copropriété de l'immeuble et/ou du bâtiment dont dépendent les Locaux Loués, etc.

13.2. Impôts - Taxes - Redevances

Le Loyer étant considéré net de tous impôts, taxes ou redevances à la charge du Bailleur au titre des Locaux Loués et/ou du bâtiment dont dépendent les Locaux Loués et/ou de l'immeuble, il est convenu ce qui suit :

13.2.1. Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police ou de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière à ce que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété à ce sujet.

Il devra acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la CET, les taxes annexes aux précédentes et, plus généralement, tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, actuels ou futurs, auxquels il est ou sera assujéti personnellement et dont le Bailleur pourrait être responsable pour le Preneur au titre des

articles 1686 et 1687 du Code général des impôts ou redevable à un titre quelconque. Il devra justifier de leur acquit à toute réquisition du Bailleur, et en tout état de cause au moins huit jours avant la fin des relations contractuelles, avant enlèvement d'objets mobiliers et matériels.

- 13.2.2. Le Preneur devra supporter seul ou rembourser intégralement au Bailleur la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe de balayage. Il devra rembourser au Bailleur, avec les charges, sa quote-part de la taxe foncière correspondant aux Locaux Loués et à l'immeuble, ainsi que la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, sur les locaux commerciaux et sur les locaux de stockage afférente aux Locaux Loués et à l'immeuble, alors même qu'ils seraient en principe à la charge du Bailleur, ainsi que tout droit ou taxe afférent aux Locaux Loués et à l'immeuble qui pourrait ultérieurement remplacer ou s'ajouter auxdits impôts, redevances et taxes.
- 13.2.3. D'une manière générale, il devra rembourser au Bailleur, avec les charges, l'intégralité de tout nouvel impôt, taxe ou redevance communale, départementale, régionale ou nationale correspondant aux Locaux Loués ou à l'immeuble qui pourraient être créés, quand bien même le Bailleur en serait le redevable légal.
- 13.2.4. Par ailleurs, il est précisé que le Bailleur a opté pour l'assujettissement de ses loyers, redevances, charges, taxes et prestations à la Taxe sur la Valeur Ajoutée.
- 13.2.5. En tant que de besoin, il est précisé que les charges communes comprendront les impôts, taxes et redevances et plus généralement toutes charges afférentes au Bâtiment.

13.3. Provision pour charges

Le Preneur versera une provision pour charges prévisionnelles, en même temps que le Loyer, telle que fixée à la Condition Particulière 6.1 de la Partie II du présent Bail, à compter de la date prévue à la Condition Particulière 6.2 de la même partie.

Le Bailleur arrêtera les comptes annuellement en appliquant les règles et pratiques comptables habituelles en la matière. En conséquence, il s'engage à fournir au Preneur un décompte des charges par catégorie et base de répartition avec indication du solde débiteur ou créditeur pour l'année écoulée. Les justificatifs comptables seront tenus à la disposition du Preneur ou de son mandataire, aux horaires de bureaux. Mais il est formellement convenu que, sans préjudice de ses droits et recours, le Preneur ne pourra surseoir, en tout ou en partie, au règlement de sa quittance et de ses accessoires en prétextant un désaccord sur le montant de ses charges.

Si, en fin d'année, les provisions versées se révèlent inférieures aux charges réelles, le Preneur s'engage à rembourser sur premier appel du Bailleur toutes les sommes qui seront nécessaires pour compenser le montant total des charges réelles. Au cas où les provisions versées seraient supérieures aux charges réelles de l'année expirée, les sommes trop versées viendraient en déduction des provisions de l'année en cours. En cas de départ du Preneur, les sommes dues lui seront réclamées ou, le cas échéant, les provisions trop versées, lui seront remboursées.

Les provisions ci-dessus pourront être modifiées en conséquence.

Elles seront réajustées le 30 septembre de chaque année afin de toujours correspondre au quart du budget prévisionnel de l'année future ou, au minimum, au quart des charges de l'année écoulée ou de son budget prévisionnel si ces charges ne sont pas arrêtées.

ARTICLE 14 - SOUS-LOCATION, CESSION, LOCATION-GERANCE, FUSIONS ET OPERATIONS ASSIMILEES

14.1. Sous-location

(i) Toute sous-location, totale ou partielle, à titre onéreux ou à titre gratuit, de tout ou partie des Locaux Loués, est expressément interdite.

(ii) Dans la mesure où une sous-location serait autorisée par le Bailleur, le Preneur restera garant solidaire des obligations de son ou de ses sous-locataires et s'engage à soumettre le texte du sous-bail à l'accord préalable et écrit du Bailleur.

Cette autorisation sera soumise à la condition que le Bailleur n'ait jamais à connaître que le Preneur pour l'ensemble des obligations créées par le présent Bail.

Le Preneur s'engage à préciser à son sous-locataire dans l'acte de sous-location qu'il ne pourra en aucun cas opposer au Bailleur un quelconque droit au renouvellement de son sous-bail ni la propriété commerciale, et qu'en tout état de cause, la durée de toute sous-location sera toujours limitée à la durée du Bail.

Il devra également l'informer que (i) dans la commune intention des Parties, Les Biens Loués objet du présent Bail constituant un tout indivisible, la ou les sous-locations ne seront pas opposables au Bailleur et comporteront une renonciation expresse par le ou les sous-locataires à toute action et que (ii) le Bailleur ne sera jamais tenu au renouvellement des sous-locations et ce, par dérogation expresse à l'article L.145-32 du Code de commerce.

Si le Preneur sous-loue les Locaux Loués pour un loyer supérieur au loyer initial, la différence entre le loyer principal et le loyer du sous-bail reviendra de plein droit au Bailleur.

Le présent article devra être reproduit dans tous les contrats de sous-location.

14.2. Cession

14.2.1. Le Preneur ne pourra céder ou apporter ses droits au présent bail et de ses renouvellements éventuels, si ce n'est en totalité à l'acquéreur de son fonds de commerce et à condition de rester garant et solidairement responsable de son cessionnaire et de tous les cessionnaires successifs, tant pour le paiement des loyers et accessoires que pour

l'exécution des charges et conditions du présent Bail et de ses renouvellements successifs, sans pouvoir opposer le bénéfice de division ni le bénéfice de discussion.

14.2.2. La cession devra avoir lieu par acte authentique ou par acte sous seing privé passé avec la participation du notaire ou de l'avocat du Bailleur ; le Bailleur devra être appelé au moins un mois à l'avance par acte extrajudiciaire à intervenir à cet acte et, dans le mois suivant la signature et sans aucun frais, il lui en sera délivré une copie pouvant lui servir de titre exécutoire contre le cessionnaire, le tout à peine de nullité de la cession à l'égard du Bailleur et de résiliation selon l'article 17 des présentes si bon lui semble.

Le Preneur s'engage à ce que l'acte de cession contienne expressément l'engagement de solidarité du cessionnaire vis-à-vis du Bailleur pour toutes les dettes du cédant relatives au Bail existantes à la date de cession dudit Bail.

14.2.3. Dans le cas où le Preneur viendrait à faire apport à une société du fonds de commerce qu'il exploite dans les Locaux Loués, la société devra s'engager directement envers le Bailleur, tant pour le paiement du loyer et de ses accessoires que pour l'exécution des conditions du présent Bail, afin que le Bailleur puisse exercer tous ses droits et actions directement contre la société, le tout sous peine de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur et sous réserve de la notification prévue à l'article 1690 du Code civil.

Aucun apport ou cession ne pourra avoir lieu si des loyers et/ou charges restent dus par le Preneur, et, en cas d'infraction à l'une quelconque des dispositions ci-dessus, les présentes pourront être résiliées immédiatement, sans préavis et sans préjudice du paiement de tous dommages-intérêts.

14.3. Stipulations communes à la cession et à la sous-location

En ce qui concerne la mutation de jouissance des Locaux Loués, objets de la sous-location ou de la cession ci-dessus précitées, le Preneur fera son affaire personnelle de toutes réclamations de l'administration à cet égard et prendra en charge l'entière responsabilité de la contestation ou du paiement de tous droits ou taxes qui pourraient être exigés de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce titre.

14.4. Location-gérance

Le Preneur ne pourra pas donner en location-gérance les Locaux Loués, sous peine de nullité de la location-gérance consentie au mépris de la présente clause et de résolution du présent contrat, si bon semble au Bailleur.

Le Preneur devra exploiter personnellement les Locaux Loués.

14.5 Fusion ou apport partiel d'actifs

En cas de fusion ou d'apport partiel d'actifs réalisés dans les conditions prévues aux articles L. 236-22 et L. 145-16 du Code de commerce, la société issue de la fusion ou bénéficiaire de l'apport devra s'engager directement envers le Bailleur tant pour le paiement du Loyer et des ses accessoires que pour l'exécution des conditions du présent Bail, afin que le Bailleur puisse exercer tous ses droits et actions directement contre cette société, le tout sous peine de résiliation des présentes.

En cas d'apport à une société à responsabilité limitée, le Bailleur pourra exiger de chaque associé la souscription à son profit d'un engagement solidaire personnel ou d'un cautionnement pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions des présentes.

En cas de cession à une société à responsabilité limitée, l'acte devra contenir l'engagement personnel solidaire de chaque associé ou d'un cautionnement par ceux-ci, pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions des présentes.

ARTICLE 15 - VISITE ET RESTITUTION DES LOCAUX LOUES

- 15.1. Le Preneur devra laisser le Bailleur (en la personne de ses représentants, préposés ou prestataires) visiter les Locaux Loués chaque fois que celui-ci le jugera nécessaire. Il devra en particulier laisser pénétrer les architectes, les experts, les entrepreneurs et leur personnel, pour tous travaux, expertises, relevés et inspections utiles.
- 15.2. A l'issue du Bail ou à son terme pour quelque motif que ce soit, le Preneur remettra les Locaux Loués en parfait état.

Tous les aménagements, améliorations et embellissements effectués par le Preneur, à compter de la signature des présentes et au cours du présent Bail, deviendront, par accession et sans indemnité, la propriété du Bailleur à l'expiration du présent Bail.

Toutefois, le Bailleur pourra, au choix, exiger la remise en état d'origine des Locaux Loués aux frais du Preneur.

Dans ce cadre le Bailleur pourra apposer sur/ou dans les lieux loués toute enseigne ou tout écriteau indiquant que lesdits lieux sont à louer ou à vendre.

Deux (2) mois avant son départ, le Preneur devra laisser constater par l'architecte ou tout autre représentant du Bailleur les réparations ou travaux de remise en état qui pourraient être dues, et procéder aux réfections et/ou travaux de remise en état et nettoyages nécessaires. Il sera alors établi un pré-état des lieux contradictoire, qui sera comparé à l'état des lieux établi lors de l'entrée du Preneur pour évaluer les réparations et travaux restant à la charge du Preneur.

Le jour du départ effectif du Preneur, un état des lieux de sortie sera établi, contradictoirement entre les Parties, ou, le cas échéant, par huissier et aux frais partagés du bailleur et du Preneur. Cet état comportera notamment le relevé des réparations, remises en état, charges d'entretien non effectuées par le Preneur et sera comparé à l'état des lieux d'entrée pour évaluer les travaux restant éventuellement à la charge du Preneur.

Avant le déménagement, le Preneur devra acquitter tous les termes de Loyers ou toutes autres sommes dont il pourrait être redevable à l'égard du Bailleur et devra justifier par présentation des acquits de toutes ses contributions personnelles ou autres afférentes aux Locaux Loués.

La restitution des clefs par le Preneur aura lieu le jour de son déménagement, et leur acceptation par le Bailleur ne portera aucune atteinte à son droit de réclamer contre le Preneur le coût des réparations de toute nature dont ce dernier est tenu, suivant la loi et les clauses et conditions du Bail.

Le Preneur devra, dans les huit jours calendaires de la notification des devis des travaux de remise en état adressés par le Bailleur, donner son accord pour lesdits devis.

Si le Preneur ne manifeste pas son intention dans ce délai, les devis seront réputés acceptés et le Bailleur pourra les faire exécuter par les entreprises de son choix et en réclamer le montant au Preneur.

Si le Preneur manifeste son intention de les réaliser lui-même, il devra s'engager à les faire exécuter sans délai par des entreprises qualifiées et agréées par le Bailleur.

Dans l'hypothèse où le Preneur se maintiendrait dans les Locaux Loués après l'expiration du Bail ou que des réparations locatives et/ou travaux de remise en état ne seraient pas complètement réalisés, le Preneur encourrait une astreinte de mille (1.000) euros par jour de retard et devrait en outre au Bailleur une indemnité annuelle égale à deux (2) fois le montant du Loyer annuel, calculée *pro rata temporis* pour la durée de l'occupation postérieure à l'expiration du Bail ou pour la durée de la réalisation des réparations mises à la charge du Preneur au titre du présent Bail et/ou travaux de remise en état.

ARTICLE 16 - CLAUSE RESOLUTOIRE

16.1. Il est expressément prévu qu'en cas de non-paiement à son échéance de l'un quelconque des termes du Loyer convenu (y compris charges, Redevances et prestations), d'une indemnité d'occupation, de redevances, de dépôt de garantie ou de charges, qu'ils proviennent d'un accord amiable entre les Parties ou d'une décision judiciaire, ou du montant des accessoires, ainsi que du montant de tous frais de poursuites dus en vertu du présent Bail ou de la loi comme en cas de non-respect de l'une quelconque des stipulations du Bail ou de ses annexes, le Bailleur aura la faculté de résilier de plein droit le présent Bail, sans aucune formalité judiciaire. Le Bailleur mettra préalablement le Preneur en demeure de régulariser sa situation, soit sous forme d'un commandement de payer ou de faire délivré par acte extrajudiciaire, soit sous forme d'une mise en demeure d'exécuter ou de respecter les stipulations du Bail, délivrée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sans qu'il soit besoin de remplir de formalité judiciaire, nonobstant toutes consignations ou offres réelles postérieures au délai ci-dessous.

Si un (1) mois après le commandement de payer ou de faire ou la mise en demeure d'exécuter, le Preneur n'a pas entièrement régularisé sa situation, le Bail sera résilié automatiquement, sans notification supplémentaire, et sans préjudice du droit réservé au Bailleur de renoncer dans le délai d'un (1) mois à la résiliation du Bail.

16.2. Dans le cas où le Preneur se refuserait à quitter les Locaux Loués, il suffirait pour le contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'Ensemble Immobilier, auquel compétence exclusive est expressément attribuée dans le cadre du présent article, par dérogation aux dispositions de l'article 24 des présentes. Il est rappelé que cette ordonnance de référé sera exécutoire de droit et sans caution. 16.3. Dans tous les cas de résiliation :

- sans préjudice du droit pour le Bailleur d'exiger des dommages-intérêts auprès du Preneur, si, à la suite d'une demande du Bailleur, il ne remettait pas les Locaux Loués dans leur état d'origine, le Preneur n'aurait droit à aucune indemnité pour les travaux qu'il aurait fait réaliser, ou pour toutes les dépenses qu'il aurait engagées ou effectuées en vue de son installation dans les Locaux Loués ; en tant que de besoin, par la signature des présentes, il renonce expressément à toutes indemnisations de ces différents chefs ;
- dès la résiliation, le Preneur, s'il se refusait à quitter les Locaux Loués, encourrait une astreinte de 1.000 euros par jour de retard. Il serait en outre débiteur de plein droit jusqu'à la reprise de possession des Locaux Loués par le Bailleur d'une indemnité d'occupation égale au double du Loyer principal en vigueur à la date de ladite résiliation (outre tous accessoires dudit Loyer qui continueraient à être dus) ;
- à titre d'indemnité forfaitaire pendant le temps nécessaire à la relocation, le Preneur continuera de payer le loyer pendant douze mois à compter de la reprise des Locaux Loués par le Bailleur ;

- enfin, le Preneur supportera l'intégralité des frais et dépens de justice, des frais afférents aux actes extrajudiciaires, des émoluments et honoraires de justice que le Bailleur aura exposés ;

le tout sans préjudice de dommages-intérêts.

En outre, et quelles qu'en soient le montant, le Preneur remboursera au Bailleur l'intégralité des frais d'huissier que le Bailleur aura dû engager du fait de la présente location.

En cas de résiliation du Bail pour non-exécution de ses obligations par le Preneur, en cas de résiliation du Bail à l'initiative du Preneur ou encore en cas de maintien du Preneur dans les locaux loués postérieurement à toute résiliation du Bail, le dépôt de garantie constitué par le Preneur entre les mains du Bailleur demeurera acquis à ce dernier sans préjudice du droit au paiement des loyers échus ou à échoir.

ARTICLE 17 - FACULTE DE SUBSTITUTION DU BAILLEUR

Si pendant la durée du Bail ou de ses éventuels renouvellements, le Bailleur transfère la propriété, par tous moyens de droit, de tout ou partie de l'immeuble, à un tiers de son choix, qu'il s'agisse d'une personne physique ou d'une personne morale, celui-ci se trouvera de plein droit subrogé au Bailleur dans tous les droits et obligations résultant du présent Bail, tant activement que passivement, sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par le Preneur n'entraîne novation du présent Bail.

En particulier, le Preneur déclare d'ores et déjà et en tant que de besoin, accepter que le présent Bail se poursuive aux mêmes clauses et conditions et que le dépôt de garantie soit transféré à l'acquéreur.

A ce titre le Preneur déclare renoncer expressément au bénéfice du droit de préemption prévu par l'article L.145.46.1 du code de commerce.

ARTICLE 18 - CESSION DE TOUT OU PARTIE DE L'IMMEUBLE

Il est d'ores et déjà convenu entre les Parties que, dans l'hypothèse où le Bailleur aurait recours à une opération de refinancement sous forme de crédit-bail immobilier et cèderait dans ce cadre les Locaux Loués à un acquéreur, le présent Bail se poursuivra automatiquement entre le crédit-preneur et le Preneur aux mêmes clauses et conditions, le crédit-preneur assumant la qualité de Bailleur pendant toute la durée du crédit-bail.

Toutefois, afin de permettre de préserver l'intégralité des droits dont bénéficie le Preneur au titre du présent Bail, il est d'ores et déjà convenu que, dans une telle hypothèse, le crédit-preneur devra impérativement transmettre au Preneur une lettre émanant du crédit-bailleur confirmant expressément ce qui suit : « *Nous _____ [Identité du crédit-bailleur] agissant en qualité de propriétaire de tout ou partie de l'Ensemble Immobilier donné en crédit-bail à la société _____ [Identité du crédit-preneur], crédit-preneur, déclarons avoir parfaitement connaissance du contrat de bail portant sur les Locaux Loués situés dans l'Ensemble Immobilier et confirmons à [Identité du preneur], Preneur, que, dans l'hypothèse où pour quelque cause que ce soit, le contrat de crédit-bail serait annulé, viendrait à son terme, serait résilié, ou encore en cas de non levée d'option par le crédit-preneur à l'expiration du crédit-bail, le crédit-bailleur sera alors tenu de poursuivre le présent Bail et/ou ses renouvellements dans toutes ses clauses et conditions, de telle sorte que vos droits au titre dudit bail ne soient en rien altérés* ».

A ce titre le Preneur déclare renoncer expressément au bénéfice du droit de préemption prévu par l'article L.145.46.1 du code de commerce.

ARTICLE 19 - INFORMATION DU BAILLEUR

Le Preneur s'engage à aussitôt avertir le Bailleur en cas de modification de sa situation juridique (fusion, absorption, changement d'objet, changement de forme sociale, de dénomination ou de raison sociale, changement de contrôle, etc.).

ARTICLE 20 - TOLERANCES ET AUTORISATIONS

Une tolérance ne devra jamais être considérée comme un droit ou une autorisation du Bailleur, ce dernier pouvant toujours y mettre fin.

Le Preneur ne pourra se prévaloir de modifications du présent Bail ou d'autorisations quelconques que si elles résultent d'un accord écrit.

ARTICLE 21 - INTEGRALITE DU CONTRAT

L'exposé préalable et les Annexes du présent Bail en font partie intégrante.

ARTICLE 22 - FRAIS, ENREGISTREMENT, ELECTION DE DOMICILE

22.1. Tous les frais, droits et honoraires liés au présent Bail et ceux qui en seront la suite et la conséquence seront supportés par le Preneur, y compris les frais d'enregistrement du présent Bail.

22.2. Le Bailleur fait élection de domicile à son siège social. Le Preneur fait élection de domicile dans les Locaux Loués.

ARTICLE 23 - LITIGE

23.1 En cas de différend entre les Parties, ayant trait à la validité, l'interprétation, l'exécution ou l'inexécution du présent Bail, les Parties s'obligent à se concerter et à rechercher un règlement amiable dans un délai de trente (30) jours suivant la notification par une Partie à l'autre Partie, de l'objet du différend né, ou susceptible de naître. Ce délai peut être prorogé d'une durée égale par accord des Parties.

23.2 A l'expiration des délais mentionnés à l'alinéa précédent, et en cas de persistance du désaccord, le litige sera tranché par le Tribunal de commerce du lieu de situation de l'Ensemble Immobilier, saisi par la Partie la plus diligente.

PARTIE II - CONDITIONS PARTICULIERES

CONDITION PARTICULIERE 1 - LOCAUX LOUES, OBJET DU PRESENT BAIL

1.1. Adresse(s) de l'Ensemble Immobilier

8, Avenue Emile Aillaud à GRIGNY (91130)

1.2. Locaux Loués et droits d'accès

Les Locaux Loués dont la jouissance est conférée au Preneur se composent d'espaces privatifs comme suit :

- Un lot d'activité de 236 m2 dont 80 m2 en rez-de-chaussée et 156 m2 divisés en deux mezzanines, tel que défini en **Annexe 1**.
- Deux emplacements de stationnement numérotés : 216 – 217.

CONDITION PARTICULIERE 2 - DATE DE PRISE D'EFFET DU BAIL, DUREE DU BAIL

2.1. Date de Prise d'Effet du Bail

Les parties conviennent que le Bail signé ce jour prendra effet au **01 Août 2018**.

2.2. Nature et durée du Bail - Identité du Preneur

Le présent Bail commercial est soumis aux dispositions du Chapitre V du Titre IV du Livre I du Code de Commerce et aux dispositions du Décret n°53-960 du 30 septembre 1953 non codifiées à ce jour. Le Preneur a déclaré pouvoir valablement se soumettre à ce statut comme il est indiqué en préambule du Bail.

Le Bail est conclu pour une durée ferme de 9 ans à compter de la date de prise d'effet mentionnée à l'article 2.1 de la Condition Particulière 2 de la Partie II.

Toutefois conformément aux dispositions des articles L 145-4 et L 145-9 du Code de commerce, le Preneur aura la faculté de faire cesser le présent bail à l'expiration de chaque période triennale

en donnant congé par courrier recommandé pour le dernier jour du trimestre civil et au moins six mois à l'avance.

CONDITION PARTICULIERE 3 - ACTIVITES AUTORISEES

- 3.1. Usage exclusif des Locaux Loués :** local à usage d'activité, en respect de l'activité telle que décrite au point 3.2 des Conditions Particulières.
- 3.2. Activité du Preneur :** ensemble des activités telles que décrites dans les statuts certifiés conformes du Preneur figurant en **Annexe 2**.

Il est expressément spécifié que les activités liées de manière directe ou indirecte au secteur de l'automobile sont formellement interdites.

CONDITION PARTICULIERE 4 - LOYER ET DEPÔT DE GARANTIE

- 4.1.** Loyer mensuel hors taxes, hors charges, hors impositions : **1.770 €** (mille sept cent soixante-dix euros).
- 4.2.** Date de paiement de la première échéance de Loyer : **01 Octobre 2018**.
- 4.3.** Indice de base ILAT (valeur et trimestre) : dernier indice publié à la date du 26/06/2018 pour le 1^{er} trimestre 2018 s'établissant à 111,45.
- 4.4.** Date de la première indexation : **01 Janvier 2020**.
- 4.5.** Dépôt de garantie : 2 mois de loyer hors taxes, hors charges, hors impositions, soit **3.540 €** (trois mille cinq cent quarante euros), payable à la signature du présent bail.

CONDITION PARTICULIERE 5 - CHARGES

- 5.1.** Provision mensuelle pour charges hors taxes, hors impositions : 390 € (trois cent quatre-vingt-dix euros).

Ce montant inclut les charges définies aux articles 13.1.2 et 13.2.

- 5.2.** Date de paiement de la première échéance de charges : **01 Octobre 2018**.

CONDITIONS PARTICULIERES 6 –ANNEXE ENVIRONNEMENTALE

6.1 Etat des risques naturels, miniers et technologiques ou sismiques

Conformément aux dispositions des articles L 125-5 et R 125-23 à R 125-27 du Code de l'Environnement, le BAILLEUR a établi à partir des informations mises à disposition par le Préfet un état des risques naturel, miniers et technologiques ou sismiques et déclare qu'à sa connaissance aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (Article L 125-2 du Code des assurances ou technologiques (article L 128-2 du code des assurances) n'a affecté l'immeuble.

L'état des risques naturels, miniers et technologiques ou sismiques est annexé aux présentes, après visa du PRENEUR.

Le PRENEUR reconnaît ainsi que le bailleur a parfaitement rempli son obligation d'information issue des textes sus mentionnés.

CONDITION PARTICULIERE 7- LISTE DES ANNEXES

Les documents listés ci-après sont annexés au présent Bail et en font partie intégrante.

Annexe 1 : Plan des Locaux Loués

Annexe 2 : Statuts de du Preneur

Fait à Grigny

En deux (2) exemplaires originaux

Le 01/08/2018



Pour le Preneur

Stefani Kaja Georges



Pour le Bailleur

Jean-Louis

PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

A.P.S.I société à responsabilité limitée au capital de 7.622,45 €, dont le siège social est sis 16 Avenue Voltaire à MAISON-LAFFITTE (78600) immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Versailles sous le numéro unique d'identification 388 181 604 représentée par M. HUJA Georges dûment habilité aux fins des présentes, conformément au pouvoir ci-annexé qui lui a été confié par M. VOLMERANGE Olivier, Gérant,

Ci-après dénommée le « Preneur »,

D'une part,

ET :

La SCI CONDORCET, société civile immobilière, au capital de 40.152,77 €, dont le siège social est sis 8, avenue Emile Aillaud, à Grigny (91350), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés d'Evry sous le numéro unique d'identification 418 881 959, représentée par Monsieur DESTOUCHES Bernard, Gérant, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après dénommée le « Bailleur »,

D'autre part

Ci-après dénommées ensemble les « Parties » ou séparément une « Partie ».

IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT :

- (i) Les Parties ont conclu en date du 01 Août 2018 un Bail commercial pour la location de locaux dans l'immeuble BÂTISSEURS II sis 8, Avenue Emile Aillaud à GRIGNY (91350) et définis comme suit :
 - Un lot d'activité de 236 m2 dont 80 m2 en rez-de-chaussée et 156 m2 divisés en deux mezzanines.
- (ii) Le montant du loyer mensuel hors taxes, hors charges, hors impositions est fixé à **1.770 €** (mille sept cent soixante-dix euros).

- (iii) Le Bailleur s'engage à libérer le local en vue de l'installation du Preneur au plus tard le **01 Octobre 2018**.

CECI ETANT EXPOSÉ, IL A ALORS ÉTÉ ARRÊTÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – ENGAGEMENTS

Dans le cadre de leur discussion, les Parties sont notamment convenues des engagements suivants :

1°/ Le Preneur dispose d'un droit de préemption de 7 mois à compter du 01 Août 2018 pour acquérir le lot objet du bail commercial au prix de **250.000,00 € HT** (deux cent cinquante mille euros hors taxes, hors imposition) net vendeur.

2°/ Si dans le délai de 7 mois, le Preneur active son option d'achat, alors le Bailleur déduira du prix de vente **370,00 € HT** (trois cent soixante-dix euros) par mois de location.

Il est donc précisé que la somme maximale de déduction de prix sera fixée à $7 \times 370,00 \text{ €} = 2.590,00 \text{ €}$.

ARTICLE 2 – MAINTIEN DES DISPOSITIONS DU BAIL COMMERCIAL

Le Bail commercial signé entre les Parties en date du 01 Août 2018 reste expressément en vigueur.

L'ensemble des dispositions inscrites audit bail demeure donc inchangé.

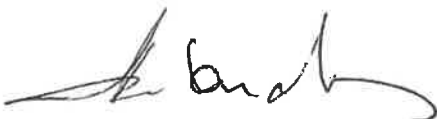
Fait à Grigny,

Le 01 Août 2018,

En deux exemplaires originaux.

Pour la **SCI CONDORCET**

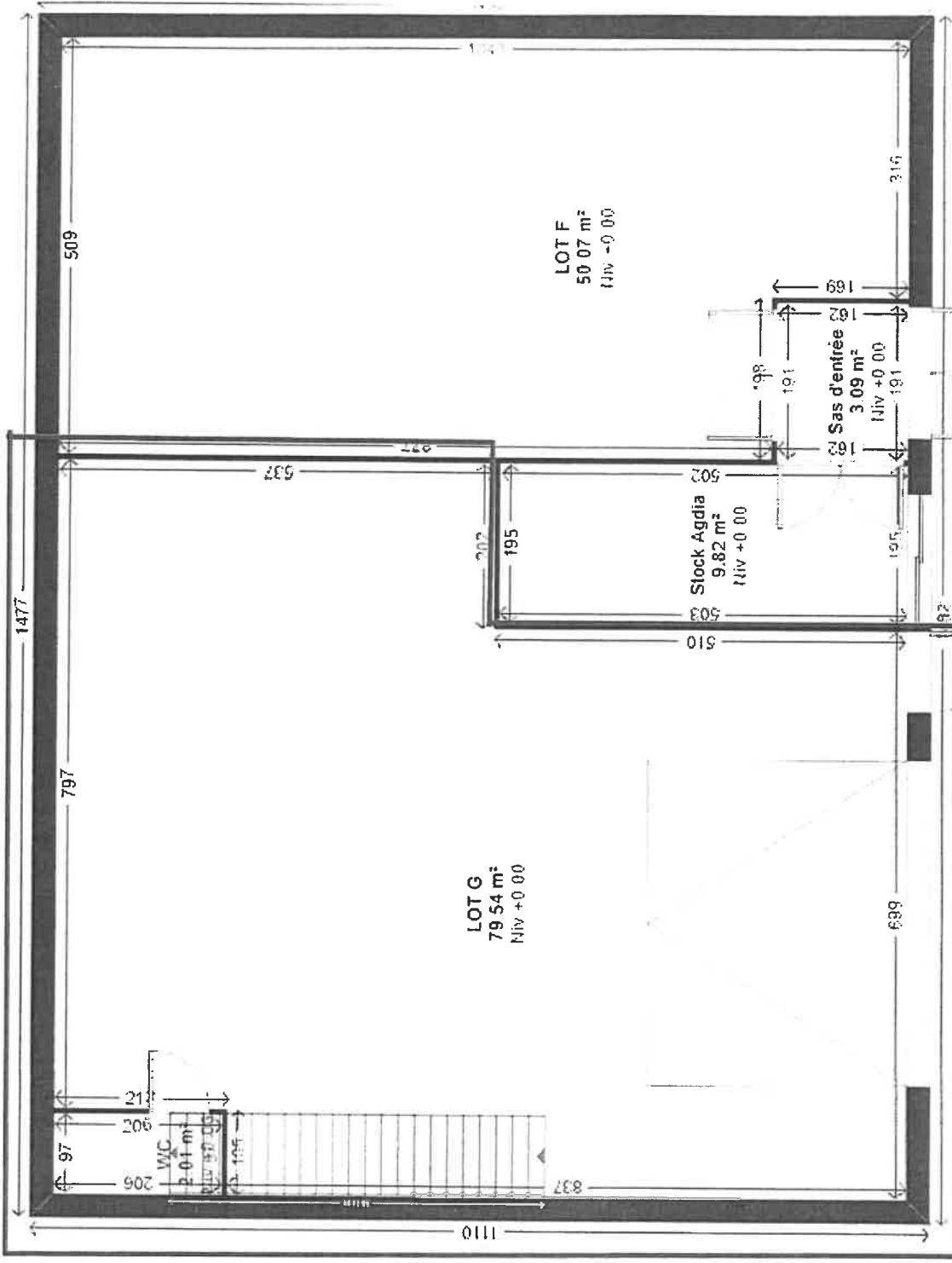
Bernard JESTOUCHES

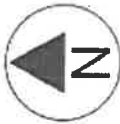



Pour **A.P.S.I**

Stéphane Hje Georges



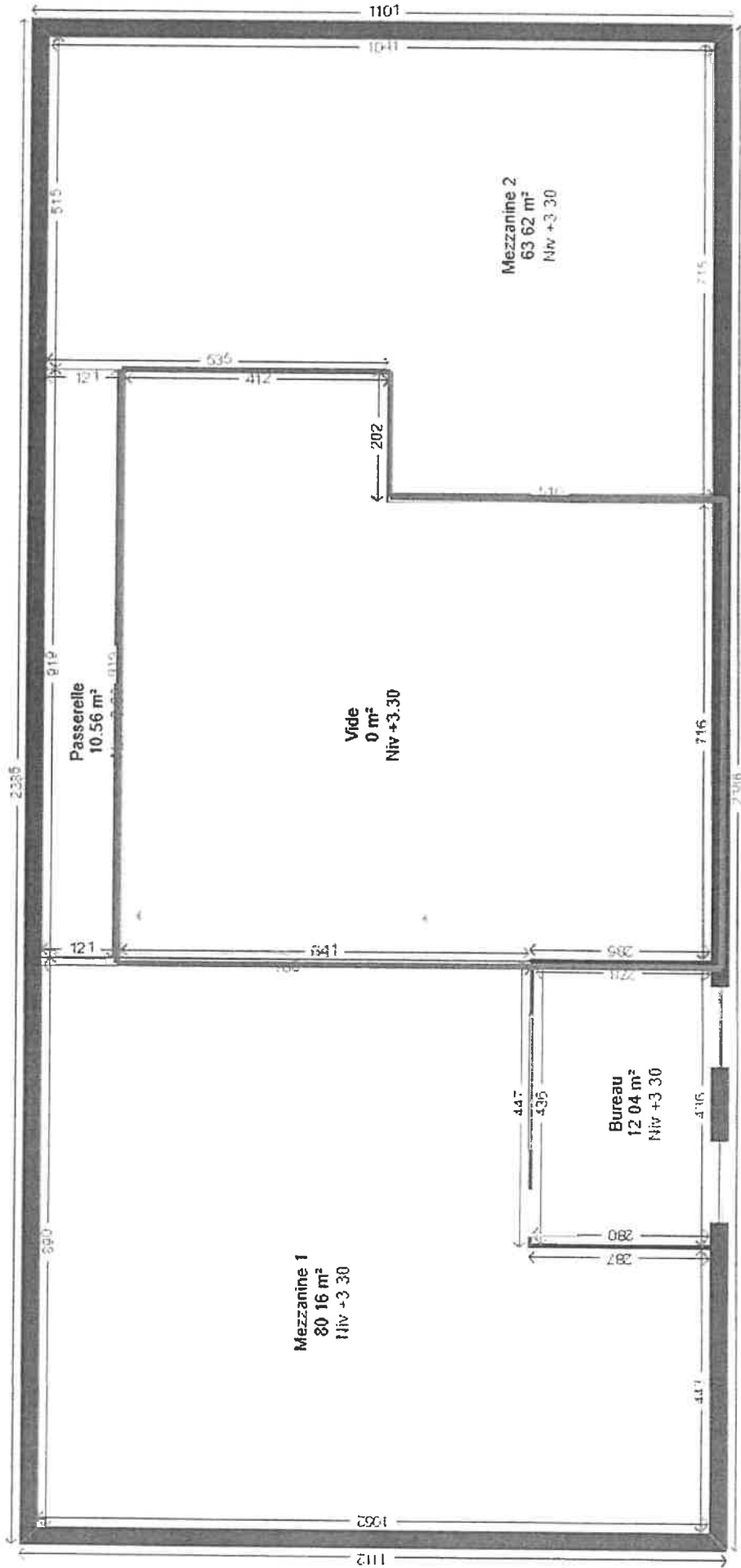


	N°2
	1776
Plan RDC	
Stock MT	
	03/01/2018

1.8.2018

[Handwritten signature]

01.08.18





1.8.2018

[Signature]

01.08.18

[Signature]

	Plan Étage 1		
	Description du projet		
	N°2	1/93	
			03/01/2018

BAIL DÉROGATOIRE

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La **SCI CONDORCET**, société civile immobilière, au capital de 40.152,77 €, dont le siège social est sis 8, avenue Emile Aillaud, à Grigny (91350), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés d'Evry sous le numéro unique d'identification 418 881 959, représentée par Monsieur DESTOUCHES Bernard, Gérant, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après le « *Bailleur* »,

D'UNE PART,

ET :

L'**Association CITOYENS**, association loi 1901, dont le siège social est sis 6, Rue Massena à Grigny (91350), immatriculée sous le numéro de SIRET 815 154 190 00012, représentée par Monsieur TRAORE Salifou, né le 18/05/1966 à KOLONGO, Président, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après le « *Preneur* »

D'AUTRE PART.

Le Bailleur et le Preneur étant ci-après désignés séparément une « *Partie* » ou ensemble les « *Parties* ».

PARTIE I - CONDITIONS GENERALES	4
ARTICLE 1 - CONVENTION DE BAIL.....	4
ARTICLE 2 - DESIGNATION	4
ARTICLE 3 - DUREE	4
ARTICLE 4 - DESTINATION DES LOCAUX LOUES - ACTIVITES AUTORISEES	5
ARTICLE 5 - LOYER.....	5
ARTICLE 6 - ENTREE EN JOUISSANCE DES LOCAUX LOUES	8
ARTICLE 7 - GARNISSEMENT DES LOCAUX LOUES.....	9
ARTICLE 8 - CHARGES ET CONDITIONS LOCATIVES.....	9
ARTICLE 9 - RESPECT DES REGLEMENTS EN VIGUEUR.....	13
ARTICLE 10 - RECLAMATIONS DES TIERS OU CONTRE DES TIERS ET INDEMNISATION DU BAILLEUR.....	15
ARTICLE 11 - ASSURANCE [A faire valider par votre courtier en assurance]	16
ARTICLE 12 - DESTRUCTION, EXPROPRIATION	18
ARTICLE 13 - CHARGES, IMPOTS	18
ARTICLE 14 - SOUS-LOCATION, CESSION, LOCATION-GERANCE, FUSIONS ET OPERATIONS ASSIMILEES.....	21
ARTICLE 15 - VISITE ET RESTITUTION DES LOCAUX LOUES	23
ARTICLE 16 - CLAUSE RESOLUTOIRE.....	24
ARTICLE 17 - FACULTE DE SUBSTITUTION DU BAILLEUR.....	26
ARTICLE 18 - CESSION DE TOUT OU PARTIE DE L'IMMEUBLE	26
ARTICLE 19 - INFORMATION DU BAILLEUR	26
ARTICLE 20 - TOLERANCES ET AUTORISATIONS	26
ARTICLE 21 - INTEGRALITE DU CONTRAT	27
ARTICLE 22 - FRAIS, ENREGISTREMENT, ELECTION DE DOMICILE	27
ARTICLE 23 - LITIGE	27
 PARTIE II - CONDITIONS PARTICULIERES.....	 28
CONDITION PARTICULIERE 1 - LOCAUX LOUES, OBJET DU PRESENT BAIL	28




CONDITION PARTICULIERE 2 -DATE DE PRISE D'EFFET DU BAIL, DUREE DU BAIL	28
CONDITION PARTICULIERE 3 - ACTIVITES AUTORISEES	29
CONDITION PARTICULIERE 4 - LOYER ET DEPÔT DE GARANTIE	29
CONDITION PARTICULIERE 6 - LISTE DES ANNEXES	31

EXPOSE PREALABLE :

1. Le Bailleur est propriétaire de l'ensemble immobilier sis au 8, Avenue Emile Aillaud, 91350 Grigny (ci-après : l'« **Ensemble Immobilier** »). Il envisage de céder tout ou partie de l'Ensemble Immobilier à un établissement bancaire dans le cadre d'une opération de refinancement par la mise en place d'un crédit-bail.

2. Le Preneur souhaite prendre à bail, pour une durée de 12 (douze) mois, des locaux au sein de l'Ensemble Immobilier, plus amplement décrits à l'article 1 de la Partie II portant conditions particulières (ci-après les « **Locaux Loués** »).

3. Le Bailleur a rappelé que les Locaux Loués sont à usage de bureaux (ci-après les « **Bureaux Loués** ») et/ou d'entrepôts (ci-après les « **Entrepôts Loués** ») et que le Bailleur loue au Preneur le local ci-après désigné aux conditions prévues par le présent contrat soumis aux dispositions de l'article L. 141-5 du Code de commerce. Les parties reconnaissent leur volonté commune, claire et non équivoque d'écarter, en raison de la durée du présent bail dérogatoire, l'application des articles L. 145-1 et suivants et R. 145-3 et suivants du Code de commerce relatifs aux baux commerciaux.

CECI AYANT ETE EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :



PARTIE I - CONDITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – OBJET - RÉGIME

Le bailleur donne à bail, par les présentes, au preneur, qui accepte les locaux ci-après désignés « les locaux », aux closes et conditions suivantes.

Conformément à l'article L145-5 du Code de Commerce, les parties entendent déroger aux dispositions des articles L145-1 et suivants du Code de Commerce portant statut général des baux commerciaux.

Le preneur reconnaît qu'il ne pourra pas revendiquer les dispositions relatives au statut des baux commerciaux.

Le présent bail conclu est soumis aux stipulations ci-après et aux dispositions supplétives du Code Civil en ce qu'elles ne lui sont pas contraires.

Le preneur s'engage également à respecter les prescriptions des lois et règlements ainsi que, le cas échéant, celle du règlement de copropriété ou de jouissance ou de règlement intérieur de l'immeuble s'il existe ou est ultérieurement créé.

ARTICLE 2 - DESIGNATION

Les Locaux Loués sont plus amplement décrits à la Condition Particulière 1 de la Partie II.

Le Preneur déclare parfaitement connaître les Locaux Loués pour les avoir vus, visités et acceptés sans réserve en vue des présentes, les trouver propres à l'usage auquel ils sont destinés par le Bail et, par conséquent, renonce à élever toute réclamation de quelque nature que ce soit en ce qui concerne tant l'état des Locaux Loués que leur contenu, même dans l'hypothèse d'une erreur de désignation ou de superficies indiquées dans les présentes.

Les Locaux Loués forment un tout indivisible en fait et dans la commune intention des Parties.

ARTICLE 3 - DUREE

La date de prise d'effet du Bail et la durée du Bail sont définies à la Condition Particulière 2 de la Partie II.



ARTICLE 4 - DESTINATION DES LOCAUX LOUES – ACTIVITESAUTORISEES

- 4.1 Le Preneur devra occuper les Locaux Loués paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil, et s'engage à n'utiliser les Locaux Loués que conformément à l'usage décrit à la Condition Particulière 3.1 de la Partie II du Bail et pour l'exercice de l'activité mentionnée à la Condition Particulière 3.2 de la Partie II du Bail, à l'exclusion de tout usage et en particulier aux fins d'habitation.
- 4.2 Il est convenu entre les Parties que les Locaux Loués sont à usage exclusif de bureaux et/ou d'entrepôts. Il est en outre précisé que les locaux accessoires aux espaces de bureaux (locaux techniques, archives, ainsi que les espaces communs) devront être utilisés conformément à leur destination.

Le Preneur ne pourra sous aucun prétexte modifier, même momentanément, cette destination, ni changer la nature de l'activité exercée dans les Locaux Loués.

Le Preneur peut, dans le respect des dispositions de l'article L. 145-47 et suivants du Code de commerce, adjoindre à l'activité prévue au Bail des activités connexes ou complémentaires.

- 4.3 Le Preneur déclare faire son affaire personnelle de l'obtention et/ou du maintien de tous avis ou autorisations éventuellement nécessaires à l'exercice de son activité dans les Locaux Loués, de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce titre.

Le Preneur devra se conformer aux lois, règlements et prescriptions administratives. Il s'oblige à exécuter à ses seuls frais, risques et périls, pendant toute la durée du Bail, tous travaux le concernant ou rendus nécessaires par les besoins de son activité, le tout de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

- 4.4 Le Preneur s'engage à maintenir les Locaux Loués en état permanent d'exploitation personnelle, effective et normale. Si les activités mentionnées à la Condition Particulière 3.2. de la Partie II du Bail sont multiples, le Preneur s'engage à les exploiter toutes, simultanément, dans des conditions telles qu'aucune ne soit abandonnée. La seule exception à cette règle est la stipulation éventuelle d'une activité à titre accessoire.

ARTICLE 5 – LOYER ET DEPÔT DE GARANTIE

5.1. Loyer

Le présent Bail est consenti et accepté moyennant le loyer annuel en principal hors taxes, hors charges et hors impositions, défini à la Condition Particulière 4.1. de la Partie II du Bail (ci-après, le « **Loyer** »).

Le Loyer sera soumis à la Taxe sur la Valeur Ajoutée au taux légal en vigueur ou à toute taxe qui lui serait substituée, payable en même temps que chaque échéance de loyer.

5.2. Modalités de paiement

ST

Le Loyer sera payable mensuellement et d'avance les 1er de chaque mois. Si ce jour n'est pas un jour ouvrable, le Loyer sera payable le premier jour ouvrable suivant ladite date.

A la date qui figure à la Condition Particulière 4.2. de la Partie II du Bail, le Preneur sera tenu de régler au Bailleur la première échéance de loyer calculée *pro rata temporis* entre la date qui figure à la Condition Particulière 4.2. de la Partie II du Bail et la date d'échéance du mois en cours.

Tous paiements auront lieu au domicile du Bailleur, ou en tout autre endroit indiqué par lui.

5.3. Indexation du Loyer

Le loyer afférent aux locaux ci-dessus désignés sera susceptible de varier proportionnellement à l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT).

A la date qui figure à la Condition Particulière 4.5. de la Partie II du Bail, le loyer sera réajusté en fonction du taux de variation dudit indice.

Le réajustement du loyer se fera en vertu de la présente clause tous les ans à compter de la date de départ du bail, le loyer devant varier au même pourcentage que l'indice choisi.

L'indexation jouera de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

Le fait pour le bailleur de ne pas avoir immédiatement ajusté le loyer ne pourra entraîner une quelconque déchéance de son droit à réclamer l'application ultérieure du jeu de la clause avec effet rétroactif.

L'indice de base retenu comme correspondant à la fixation du loyer initial stipulé ci-dessus est, de l'accord des parties, le dernier indice publié à la date de signature du présent bail.

Pour chaque réajustement à intervenir, cet indice sera comparé à celui du même trimestre de l'année suivante, lequel servira lui-même de base de comparaison pour le réajustement suivant et ainsi de suite.

Si la publication de cet indice devait cesser en cours de bail, il serait fait application de l'indice légal de remplacement ou, à défaut, de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors ; à défaut de texte légal désignant de plein droit l'indice de remplacement ou encore à défaut d'accord entre elles sur le choix de cet indice, les Parties s'en remettront sans recours possible à l'avis d'un expert qui sera désigné par la plus diligente d'entre elles par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, ledit expert ayant à cet effet la mission de mandataire commun des Parties, ainsi qu'elles s'y obligent dès à présent.



5.4. Moyens de paiement

Toutes sommes dues par le Preneur au Bailleur au titre des Loyers, charges et impôts quelconques, seront payées par virement bancaire ou par chèque.

5.5. Clause pénale

5.5.1. A défaut de paiement à leur échéance d'un seul terme de Loyer ou de toute autre somme due par le Preneur en vertu du présent Bail, le Bailleur percevra de plein droit et huit (8) jours après une mise en demeure préalable par lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée infructueuse, une majoration forfaitaire de dix(10)% du montant des sommes réclamées.

5.5.2. Les frais et honoraires consécutifs à toute sommation ou tout commandement délivré par le Bailleur au Preneur par acte d'huissier seront à la charge du Preneur, ainsi que ceux de tous autres actes judiciaires ou extrajudiciaires consécutifs à la non-exécution ou la non-observation de l'une quelconque des clauses du Bail.

5.6. Intérêt de retard

5.6.1. Au cas où le Loyer ou une quelconque somme due en application du présent Bail, telle que notamment les Charges, ne seraient pas payés par le Preneur dans le délai prévu à l'article 5.2 ci-dessus, ils porteront de plein droit intérêt au taux égal à la moyenne arithmétique du taux EURIBOR 12 mois, fixé pour chacun des jours du mois civil précédent majoré de huit (8) points, avec un minimum de dix pour cent (10%), dans la limite du taux de l'usure ; cet intérêt sera calculé à compter de la date de mise en demeure contenue dans la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le Bailleur au Preneur, sans préjudice du droit réservé au Bailleur de faire jouer la clause résolutoire stipulée à l'article 17 ci-après. La période de référence pour le calcul du taux sera déterminée par le taux EURIBOR du mois précédent.

5.6.2. En cas de cessation de publication ou de disparition du taux EURIBOR et au cas où le Loyer ne seraient pas payés par le Preneur dans le délai prévu à l'article 5.2 ci-dessus, ils porteront de plein droit intérêt au taux égal à la moyenne arithmétique du taux EONIA fixé pour chacun des jours du mois civil précédent, majoré de huit (8) points, avec un minimum de dix pour cent (10%) dans la limite du taux de l'usure ; cet intérêt sera calculé à compter de la date de mise en demeure contenue dans la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le Bailleur au Preneur, sans préjudice du droit réservé au Bailleur de faire jouer la clause résolutoire stipulée à l'article 17.

5.6.3. Le Preneur sera en outre redevable au Bailleur de tous les frais de rappel, de mise en demeure et de contentieux résultant de son retard et, en cas de procédure judiciaire, il devra rembourser au Bailleur, outre les dépens, les honoraires d'avocat ou autres que celui-ci aura eu à supporter.

5.7. Dépôt de garantie



Le Preneur versera au Bailleur qui lui donnera quittance un dépôt de garantie (tel que défini à la Condition Particulière 4.5. de la Partie II du Bail), en garantie du paiement du loyer, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail telles qu'elles résultent de la loi ou des présentes, des réparations locatives et des sommes dues par le Preneur dont le Bailleur pourrait être rendu responsable et débiteur.

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêt et restera entre les mains du Bailleur pendant toute la durée du bail. Il sera restitué au Preneur après déménagement, établissement de l'état des lieux de sortie et remise des clefs, production par le Preneur du règlement de ces contributions, taxes ou droits quelconques.

Toutes les sommes qui pourraient être dues au Bailleur par le Preneur, à quelque titre que ce soit, seront déduites de ce dépôt.

A chaque révision de loyer, le montant du dépôt de garantie variera proportionnellement à celui du loyer de façon à toujours correspondre au nombre de mois de loyer tel que défini à la Condition Particulière 4.5 de la Partie II du Bail.

ARTICLE 6 - ENTREE EN JOUISSANCE DES LOCAUX LOUES

- 6.1. Le Preneur déclare connaître parfaitement les Locaux Loués pour les avoir vus et visités en vue des présentes.

Le Preneur prendra les Locaux Loués en état aménagé sans pouvoir exiger du Bailleur, ni lors de la prise de possession ni en cours de Bail, ses prorogations, reconductions ou renouvellements, aucune remise en état, mise en conformité liée à des prescriptions réglementaires ou administratives, aucun aménagement ni aucun équipement de quelque nature que ce soit, ni aucune réparation de quelque nature ou de quelque importance que ce soit, à l'exclusion des grosses réparations prévues à l'article 606 du Code civil, même s'ils étaient rendus nécessaires par l'inadaptation des Locaux Loués à l'activité envisagée, par la vétusté ou par des vices cachés, à condition du constat du bon état de fonctionnement desdits équipements lors de l'état des lieux d'entrée.

Le Preneur reconnaît que les Locaux Loués sont à l'état neuf et en conformité avec le descriptif et les plans produits à l'Annexe 2 et il s'engage à les restituer en parfait état sans pouvoir opposer au Bailleur la vétusté résultant de la durée de son occupation.

- 6.2. Un état des lieux sera établi, contradictoirement entre les Parties ou, le cas échéant, par huissier dont les frais seront à la charge du preneur pour moitié, à l'entrée de ce dernier dans les Locaux Loués. Au cas où, pour une raison quelconque, cet état des lieux ne serait pas dressé, et notamment si le Preneur faisait défaut, les Locaux Loués seront considérés comme ayant été loués à l'état neuf. Cet état des lieux servira de base à l'appréciation de l'état des lieux de sortie.
- 6.3. A l'exception des travaux qui seront réalisés par le Bailleur entre la date des présentes et la date d'entrée en jouissance du Preneur, les Parties conviennent expressément que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre les Locaux Loués et les équipements et installations compris dans le Bail, en conformité avec la

ST

réglementation existante (lois, décrets, arrêtés, etc.) sera exclusivement supportée par le Preneur. Il en sera de même si cette réglementation vient à être modifiée et que, de ce fait, les Locaux Loués ne sont plus conformes à la réglementation nouvelle.

ARTICLE 7 - GARNISSEMENT DES LOCAUX LOUES

Le Preneur devra maintenir les Locaux Loués constamment garnis de meubles en rapport avec l'activité autorisée par le présent Bail et de valeur suffisante pour répondre du paiement de toutes sommes dues par le Preneur, et de l'exécution des clauses et conditions du Bail.

ARTICLE 8 - CHARGES ET CONDITIONS LOCATIVES

8.1. Le Preneur s'engage à user des Locaux Loués en bon père de famille et suivant la destination qui leur a été donnée par le Bail.

8.2. Le Preneur s'engage à :

(i) tenir les Locaux Loués et les équipements pendant toute la durée du Bail en parfait état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté, effectuer tous les travaux et réparations, remplacements éventuels en cas de défaut d'entretien et par la faute du locataire et mises et remises aux normes des Locaux Loués et de leurs équipements quels qu'ils soient, à l'exclusion des grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil,

(ii) entretenir et, le cas échéant, remplacer tous équipements spécifiques, en cas de défaut d'entretien et par la faute du locataire, tels que climatisation, ventilations, installations électriques et téléphoniques, câblage informatique ou autres, conformément aux normes en vigueur, afin qu'ils soient maintenus tout au long du Bail et restitués, en parfait état d'utilisation, et remplacer, le cas échéant, les vitres, plomberies, serrureries, menuiseries, les équipements électriques, informatiques, de climatisation et sanitaires ou autres,

(iii) peindre les aménagements aussi souvent qu'il sera nécessaire, et remplacer, s'il y avait lieu, les aménagements qui ne pourraient être réparés, quand bien même ce remplacement résulterait de l'usure normale,

(iv) entretenir les revêtements de sol en parfait état et notamment remédier à l'apparition de tâches, brûlures, déchirures, trous ou décollement, procéder à leur remplacement, le cas échéant, et veiller à la sécurité d'usage et de circulation,

(v) réparer au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les Locaux Loués et procéder au remplacement, le cas échéant,

(vi) faire effectuer tous les travaux de mise en conformité des Locaux Loués et de leurs équipements techniques avec la réglementation actuelle et future, de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet, et ce, quelle que soit la nature de ces travaux.



- 8.3. Toute réparation, tous travaux d'amélioration, de modification ou même de construction nouvelle que le Bailleur se réserve de faire exécuter dans les Locaux Loués ne pourront donner lieu pour le Preneur à indemnité ou diminution du Loyer ou de la Redevance, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, quand bien même cette dernière excéderait quarante (40) jours et ce, par dérogation aux dispositions de l'article 1724 du Code civil, sauf carence du Bailleur.

Par ailleurs, le Preneur devra souffrir, par dérogation à l'article 1723 du Code civil et sans indemnité, tous travaux de modification des Locaux Loués que le Bailleur se réserve d'effectuer, ainsi que toutes modifications des parties communes de l'Ensemble Immobilier. En cas de réalisation de tels travaux par le Bailleur, ce dernier informera le Preneur de la nature des travaux envisagés et s'engage à faire toutes diligences afin d'éviter de perturber l'activité du Preneur.

Le Preneur s'engage à supporter de la même manière les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour la jouissance des Locaux Loués, et sauf à exercer personnellement un recours contre l'administration, l'entrepreneur de travaux ou les propriétaires voisins, sans que le Bailleur ne soit jamais recherché, ni inquiété à ce sujet.

- 8.4. Le Preneur s'engage également à (i) déposer, à ses frais et sans délai, tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations, qu'il aurait faits et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toutes natures et à (ii) déposer à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement ou de tous travaux sur la façade ou la toiture de l'immeuble dans lequel sont situés les Locaux Loués, tous agencements, enseignes, etc. dont l'enlèvement serait utile pour l'exécution des dits travaux.
- 8.5. Le Preneur s'engage à n'effectuer aucun changement de distribution, ni démolition, ni construction, ni percement de mur, de plancher, de façades, ni modification des installations techniques de base (c'est-à-dire les installations techniques délivrées par le Bailleur) sans le consentement écrit préalable et exprès du Bailleur, les autorisations administratives éventuellement nécessaires, et sans avoir souscrit les assurances appropriées.

Il est précisé que toute autorisation éventuelle du Bailleur accordée au Preneur pour la réalisation de travaux ne saurait engager la responsabilité du Bailleur si lesdits travaux se révèlent non réalisables ou de réalisation plus onéreuse dans les Locaux Loués du fait de l'inadaptation des Locaux Loués auxdits travaux ou de l'impossibilité d'obtenir les autorisations administratives éventuellement nécessaires. De même, si du fait des travaux du Preneur, d'autres travaux de quelque nature que ce soit, y compris d'entretien, de réparation et de mise aux normes, devaient être effectués, le Preneur en fera son affaire personnelle, le Bailleur ne pouvant être tenu d'aucune responsabilité à ce titre.

Tous travaux autorisés devront être exécutés sous la responsabilité du Preneur et sous le contrôle de l'architecte et du bureau de contrôle du Bailleur, dont les honoraires seront à la charge du Preneur. Tous les aménagements, améliorations et embellissements, installations et constructions quelconques, y compris les cloisons fixes, mobiles et amovibles, effectués par le Preneur à compter de la signature et en cours du présent Bail deviendront, par accession et sans indemnité, la propriété du Bailleur à l'expiration du présent Bail, à moins que le Bailleur ne demande la remise des lieux dans leur état primitif ;



Que ce soit lors de l'installation du Preneur ou en cours de bail, pour tous travaux excédant les travaux d'entretien courant, le Preneur devra demander l'accord du Bailleur pour les travaux envisagés et lui transmettre toute information utile à ce sujet et, le cas échéant:

- (i) un descriptif des travaux et équipements prévus,
- (ii) les plans d'aménagement projetés,
- (iii) un calendrier des travaux,
- (iv) une attestation d'engagement à mandater un bureau de contrôle précisant les missions confiées à celui-ci.

Le Bailleur disposera d'un délai de vingt (20) jours ouvrés à compter de la réception de la demande du Preneur pour délivrer son accord ou ses observations par écrit au Preneur. A défaut, le projet de travaux sera réputé refusé.

En cas d'approbation par le Bailleur, les travaux ne pourront en toute hypothèse débiter qu'après réception par ce dernier des documents finalisés et complets suivants :

- (i) le descriptif à jour des travaux et équipements prévus, et
- (ii) les assurances souscrites.

Le Preneur devra exécuter ses travaux en se conformant aux règles de l'art, en employant de bons matériaux et en respectant les documents approuvés par le Bailleur.

Il ne devra pas, en cours de travaux, encombrer les passages, circulations, zones communes de gravats ou détritiques, ni les utiliser comme dépôt de matériaux de construction, ni comme sorties ou décharges, les entreprises devant soumettre leur organisation de chantier à l'architecte du Bailleur.

Ces travaux ne devront entraîner aucune gêne pour les occupants de l'immeuble dans lequel sont situés les Locaux Loués et des immeubles voisins.

Les travaux devront être exécutés sous la direction de l'architecte du Preneur dont la responsabilité professionnelle devra être couverte par une police d'assurance. Le Bailleur pourra requérir à tout moment la production de cette police ainsi que la justification du versement des primes correspondantes. Il est en outre précisé que le Bailleur pourra missionner son propre architecte ou son bureau de contrôle pour superviser les travaux et s'assurer de leur conformité avec les exigences du Bailleur.

Le Preneur devra intégralement supporter tous les frais, risques et périls entraînés par ses travaux, en ce compris les honoraires de l'architecte du Bailleur, pour sa mission de contrôle.

Le Preneur devra fournir, après exécution des travaux, les plans de recollement des ouvrages exécutés et les rapports des bureaux de contrôles sur la conformité des aménagements et des installations électriques.

ST

Le Preneur garantira le Bailleur de toute responsabilité que celui-ci pourrait encourir vis-à-vis de toute personne, à raison de dommages matériels ou immatériels qui pourraient être directement ou indirectement provoqués par les travaux du Preneur.

Le Preneur devra, pour tous ses travaux, avoir recours à des entreprises qualifiées titulaires de polices d'assurances adéquates.

Le Preneur devra souscrire toutes assurances adéquates, sans renonciation à recours.

- 8.6. Le Preneur s'engage à ne mettre de plaques, enseignes, pancartes, écriteaux ou peintures sur les portes, vitrines ou façades qu'avec l'accord écrit, préalable et exprès du Bailleur, lequel pourra refuser sans avoir à justifier sa décision, et sous réserve de toute autorisation administrative ou autre que le Preneur devra obtenir.
- 8.7. Le Preneur s'engage à rembourser au Bailleur toutes les sommes qu'il aurait avancées et qui seraient la conséquence du défaut d'exécution des obligations dont le Preneur a la charge conformément au présent Bail, étant entendu qu'en cas de défaillance du Preneur dans l'exécution des obligations ci-dessus citées, le Bailleur se réserve le droit de se substituer au Preneur et de faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du Preneur, toutes les réparations et travaux nécessaires au parfait état des Locaux Loués.
- 8.8. Le Preneur s'engage à ne mettre aucun obstacle aux travaux que le Bailleur jugera bon d'exécuter, tant dans l'immeuble que dans les Locaux Loués.
- 8.9. Le Preneur s'engage à respecter l'intégralité des contraintes, sujétions, servitudes de toute nature découlant des spécificités techniques de l'immeuble. A cette fin, le Preneur pourra avoir accès, sur demande auprès du Bailleur ou du gestionnaire de l'immeuble, au dossier technique et à ses éventuelles mises à jour.
- 8.10. Le Preneur s'engage à :
- (i) supporter à ses frais toutes modifications d'arrivée de branchement, de remplacement de compteur ou d'installation intérieure pouvant être exigées par les organismes distributeurs des eaux, de l'électricité, des fluides chauds et froids ou des télécommunications,
 - (ii) informer immédiatement et par écrit le Bailleur, au plus tard dans les 48 heures après en avoir eu connaissance, de tout désordre s'étant produit dans les Locaux Loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, sous peine d'être personnellement tenu de rembourser au Bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui de ce sinistre, ou d'être responsable à son égard du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre à la compagnie d'assurances des Locaux Loués. Notamment, le Preneur s'engage à dénoncer sans délai au Bailleur tous vices ou défauts qu'il constaterait dans les Locaux Loués, de manière à ce que celui-ci puisse mettre en œuvre les procédures nécessaires pour parvenir à la suppression de ces vices ou défauts, y compris dans le cadre de l'assurance « Dommage à l'Ouvrage », ainsi que dans le cadre des garanties de parfait achèvement et de bon fonctionnement. Dans ce cas, le coût de la réparation des désordres prise en charge par les constructeurs et/ou assureurs ne sera pas répercuté sur le Preneur.

ARTICLE 9 - RESPECT DES REGLEMENTS EN VIGUEUR

- 9.1. Le Preneur devra, pour l'exploitation de son activité, se conformer aux lois, règlements et prescriptions administratives, servitudes et obligations de toute nature, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la réglementation du travail, le règlement intérieur, le tout de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché.

En conséquence, et en tant que de besoin, il fera son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, de toutes autorisations nécessaires à son installation et à l'exercice de son activité dans les Locaux Loués, ainsi que du paiement de toutes sommes, redevances, taxes, impôts, droits quelconques afférents à l'utilisation ou aux activités exercées dans les Locaux Loués.

En cas de non-respect par le Preneur desdites prescriptions législatives ou réglementaires, celui-ci garantit le Bailleur contre toutes les conséquences administratives et financières qui en résulteraient pour ce dernier.

Le Preneur devra prendre toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son activité ne puisse nuire à la tranquillité, à l'hygiène, à la salubrité, à la solidité, ou à la bonne tenue des Locaux Loués et de l'immeuble et ne puisse causer aux voisins ni trouble, ni préjudice.

Le Preneur devra se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlement sanitaire, etc.

Le Preneur devra rembourser au Bailleur tous les travaux de mise en conformité exigés par l'Administration, de quelque nature qu'ils soient, notamment pour des motifs tenant à l'hygiène, la sécurité et la législation du travail.

- 9.2. Le Preneur sera responsable de la mise en œuvre de toutes les mesures de sécurité exigées par la loi ou par des réglementations de toute sorte, notamment pour l'exercice de son activité, pendant la durée du Bail.
- 9.3. Il est en outre expressément convenu que, dans le cas où, par suite de contravention à la réglementation spéciale relative à l'activité du Preneur ou à l'utilisation des Locaux Loués par le Preneur, le Preneur ou le Bailleur se verraient ordonner la fermeture provisoire 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 en vertu du présent Bail, et sans préjudice du droit réservé au Bailleur de mettre fin au contrat de Bail pour défaut d'exploitation des Locaux Loués. Le Preneur resterait donc tenu, pendant toute la durée de cette éventuelle fermeture, au paiement des loyers, redevances et autres charges stipulés au Bail comme à l'exécution de toutes les clauses et conditions du présent Bail. Le Preneur s'engage, au surplus, à effectuer toutes les démarches, travaux ou autres nécessaires à la reprise de son activité.

- 9.4. **Prescriptions particulières :**



9.4.1. Le Preneur prend l'engagement de n'utiliser, même temporairement ou de façon intermittente, aucune galerie, trottoir, couloir, hall, vestibule, espaces verts, aires de circulation et de stationnement etc., pour y faire aucun déballage ou emballage, y exposer aucune marchandise, ou y placer des comptoirs, machines distributrices, kiosques ou autres installations et, plus généralement, il ne devra rien y déposer ou y laisser déposer.

Le Preneur ne devra déposer ou entreposer aucun objet dans les parkings, lesquels sont exclusivement réservés au stationnement des véhicules ayant les proportions d'une voiture de tourisme, ni y effectuer aucune réparation, entretien, essais, lavage et nettoyage de véhicule. Lesdits véhicules devront rouler au pas dans les parkings.

9.4.2. Le Preneur prend l'engagement de n'installer dans les Bureaux Loués aucune machine autre que de bureau ou susceptible de causer tout trouble aux voisins et faire supprimer sans délai celles qui seraient installées si leur fonctionnement, malgré les précautions prises, motivaient des réclamations justifiées des autres occupants de l'immeuble ou des immeubles voisins.

9.4.4. Le Preneur prend l'engagement de laisser en permanence dégagée de tout objet meublant toutes circulations, paliers d'ascenseur et sorties de secours.

9.4.5. Le Preneur prend l'engagement de :

- (i) prendre toutes les dispositions pour éviter l'introduction et la propagation de rongeurs, insectes ou autres animaux nuisibles et, le cas échéant, de les détruire,
- (ii) ne pas entreposer à l'intérieur ou à proximité des Locaux Loués des matières toxiques ou inflammables et, de manière générale, toutes matières dangereuses,
- (iii) s'abstenir d'exposer quelque objet que ce soit aux fenêtres et aux murs de l'immeuble, et ne rien déposer sur les appuis.

9.4.6. Le Preneur prend l'engagement de veiller à la bonne tenue de son personnel et de ses visiteurs, afin, notamment, d'éviter tout trouble de voisinage, étant entendu que le Preneur sera tenu responsable de toute dégradation commise dans les Locaux Loués, ainsi que dans les parties communes de l'immeuble, par ses employés ou visiteurs.

9.4.7. Le Preneur prend l'engagement de respecter les règles de bonne utilisation, de bon fonctionnement et de propreté de l'immeuble, ainsi que, plus généralement, de les faire respecter par son personnel et par toutes les personnes dont il est responsable ou avec lesquelles il traite (clients, fournisseurs, etc.). A ce titre, le Preneur devra notamment se soumettre aux règlements des Locaux Loués, tels qu'établis par le Bailleur et/ou applicables aux Locaux Loués (tels que règlement intérieur, règlement de copropriété, statut d'association foncière ou d'utilisateurs, dès lors qu'ils existeront, ainsi qu'à leurs éventuels modifications ou additifs), et aux nécessités de la surveillance générale des Locaux Loués, le Bailleur se réservant expressément le droit d'adapter et de modifier lesdits règlements, soit pour les rendre en tous temps conformes à la réglementation, soit dans l'intérêt et pour la sécurité des Locaux Loués et des occupants en général.

Le Preneur reconnaît avoir reçu une copie de chacun de ces règlements et s'engage à en respecter intégralement les termes, étant précisé que le Bailleur se réserve la possibilité



tant en son nom que pour le compte des futurs propriétaires de tout ou partie de l'immeuble de supprimer, modifier, ou compléter par d'autres règlements ceux existants à ce jour, ce que le Preneur accepte sans réserve.

9.4.8. Le Preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur en cas de dégâts aux véhicules garés, quelle qu'en soit la cause, et notamment par les manœuvres des autres usagers, le Preneur devant s'assurer contre tous ces risques sans recours contre le Bailleur.

9.4.9. Le Preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur au titre de l'usage ou de l'utilisation des parkings.

9.4.10. Le Preneur ne pourra faire aucune réclamation, ni demande de réduction du loyer :

- en cas de suppression, d'interruption ou de mauvais fonctionnement des divers services généraux de l'immeuble et des éléments d'équipements communs (eau, électricité, chauffage, ascenseur, etc.) provenant soit de travaux ou de réparations, quelles qu'en soient la nature et la durée, soit du fait de l'Administration qui en dispose, soit de gelée, soit de tous cas de force majeure.
- en cas d'humidité, fuites, infiltrations ou toute autre cause de dégât, y compris les fuites sur canalisation commune masquée par coffrage mis en place par le Bailleur ou le Preneur ; ce dernier devra d'ailleurs s'assurer contre ces risques.

ARTICLE 10 - RECLAMATIONS DES TIERS OU CONTRE DES TIERS ET INDEMNISATION DU BAILLEUR

10.1. Si des nuisances, notamment des bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations étaient causées par le Preneur, sa clientèle, des appareils lui appartenant ou plus généralement du fait de son occupation des Locaux Loués, et que celles-ci entraînaient des réclamations de la part des autres occupants de l'immeuble, voisins ou tiers, le Preneur devrait alors en faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le Bailleur ne puisse jamais être ni inquiété ni recherché à ce sujet.

Le Preneur renonce expressément à rechercher la responsabilité du Bailleur pour troubles de jouissance ou dommages causés par des voisins ou des tiers, et ce à quelque titre que ce soit, notamment en cas de travaux effectués dans les immeubles voisins ou sur la voie publique, ou en cas de troubles de jouissance provenant de leurs vices de construction.

10.2. Le Preneur s'engage à rembourser le Bailleur de toutes les sommes mises à sa charge du fait du non respect des engagements pris par le Preneur dans les articles 9, 10 et 11.1. du présent Bail ou découlant d'un trouble de jouissance causé à des tiers par le Preneur.



ARTICLE 11– ASSURANCE

11.1 Engagements du Preneur

11.1.1 Le Preneur devra assurer et maintenir assurés, auprès d'une compagnie notoirement solvable, ayant son siège ou une succursale en France, et ce pendant toute la durée du Bail, ses aménagements et équipements, mobiliers, matériels et marchandises contre les risques d'incendie, d'explosion, de bris de glace, dégâts des eaux, dommages électriques, tempêtes, grêle, ouragans, cyclone et tornade, neige, fumées, émeutes, mouvements populaires, actes de terrorisme, attentats et vandalisme, chutes d'aéronefs et objets aériens, choc de véhicule terrestre, sans aucune exception.

Cette police d'assurance devra comporter une garantie en matière de recours des voisins et des tiers, ainsi qu'en matière de privation de jouissance et couvrir les frais de déplacement et de remplacement des biens indiqués ci-dessus.

Le Preneur devra également souscrire un contrat de responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages corporels, matériels ou immatériels, pouvant être causés directement ou indirectement aux tiers du fait de l'occupation des Locaux Loués, du fait des aménagements et installations, du fait des travaux qu'il aura exécutés ou encore du fait de ses préposés, ainsi que de ses activités.

En cas d'insuffisance d'assurance pour couvrir les risques ci-dessus mentionnés, le Preneur sera son propre assureur.

11.1.2 Le Bailleur renonce, en cas de sinistres couverts par ses garanties, à tout recours qu'il serait fondé à exercer contre le Preneur et ses assureurs, et s'engage à obtenir la même renonciation de la part de ses assureurs.

En contrepartie, le Preneur renonce, en cas de sinistres couverts par les garanties prévues ci-dessus, à tout recours envers le Bailleur et ses assureurs, et s'engage à obtenir la même renonciation de la part de ses assureurs.

11.2. Paiement des primes

11.2.1. Le Preneur devra assumer la totalité des primes des polices qu'il est tenu de souscrire en vertu des dispositions ci-dessus.

11.2.2. En vue d'assurer l'exécution des présentes, le Preneur devra transmettre au Bailleur, avant la prise de possession des Locaux Loués, une copie certifiée conforme de ses polices d'assurances ou une attestation de ses assureurs confirmant que le Preneur est dûment assuré dans les conditions prévues au présent Bail.

Le Preneur devra, par ailleurs, pouvoir justifier à tout moment de la validité de ses assurances, des sommes assurées et du paiement des primes afférentes.

ST

11.2.3. Le Bailleur se réserve la faculté d'exiger à tout moment du Preneur qu'il souscrive toutes autres polices complémentaires qu'il estimerait nécessaires en raison d'une aggravation des risques due à son occupation des Locaux Loués ; le tout sans que le contrôle ou un défaut de contrôle de la part du Bailleur sur les polices et primes puisse emporter une quelconque responsabilité de sa part pour défaut ou insuffisance d'assurance.

11.3. Clauses particulières

- 11.3.1. Le Preneur devra aviser le Bailleur de toutes modifications ou suspensions de garanties, ainsi que de l'éventuelle résiliation des polices d'assurances souscrites. Dans ce dernier cas, la résiliation ne pourra produire ses effets qu'un (1) mois après la notification de l'assureur au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception.
- 11.3.2. Il devra déclarer tout sinistre à ses assureurs, et simultanément au Bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception sous un délai de quarante-huit (48) heures à compter de sa survenance ou de la connaissance qu'en aura le Preneur, quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, sous peine de demeurer responsable des dégâts dont le montant n'aurait pu, par suite de l'omission ou du retard de cette déclaration, être utilement réclamé à la compagnie qui assure l'immeuble.
- 11.3.3. Faute par le Preneur de souscrire, renouveler ou payer les primes des polices ci-dessus, le Bailleur se réserve le droit d'y faire procéder et de réclamer au Preneur le remboursement des primes ainsi avancées, sauf pour le Bailleur à préférer résilier le Bail dans le cadre des dispositions de l'article 17 ci-après.
- 11.3.4. Si l'activité exercée par le Preneur entraînait soit pour le Bailleur, soit pour les autres occupants de l'immeuble, soit pour les voisins des surprimes d'assurances, le Preneur serait tenu tout à la fois d'indemniser le Bailleur du montant de la surprime payée par lui et, en tous cas, de le garantir contre toute réclamation d'autres occupants de l'immeuble ou voisins, le tout de telle manière que le Bailleur perçoive un loyer et une redevance nets de tous taxes, contributions et impôts.
- 11.3.5. Le Preneur s'engage, en outre, à aviser le Bailleur de toute aggravation du risque qui pourrait entraîner une modification des taux de prime de l'assurance de l'immeuble. Faute de se conformer à cette disposition, le Preneur s'engage à en supporter toutes les conséquences.
- 11.3.6. Le Preneur s'engage également à se conformer à toute décision prise par le Bailleur pour répondre à une modification technique demandée par les assureurs ou à leurs recommandations ; le Preneur devra procéder à l'installation de tous les moyens destinés à lutter contre les incendies conformément à la réglementation en vigueur, et à les maintenir en bon état.
- 11.3.7. Dans le cas où des sous-locations ou cessions seraient réalisées, les contrats d'assurances des sous-locataires ou des cessionnaires devront comporter une clause de renonciation à recours contre le Bailleur, le Preneur ou le cédant et leurs assureurs respectifs.



ARTICLE 12 - DESTRUCTION, EXPROPRIATION

12.1 Destruction totale ou partielle des Locaux Loués

12.1.1. Dans le cas où, à la suite d'un incendie, d'une explosion, quelle qu'en soit l'origine, ou d'un sinistre quelconque, les Locaux Loués viendraient à être détruits en totalité, le présent Bail serait résilié de plein droit, sans indemnité de part et d'autre.

12.1.2. Par dérogation expresse aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, en cas de destruction partielle suivie de réparations, le Preneur ne pourra prétendre à aucune indemnité, ni à la résiliation du présent Bail.

Le Bailleur pourra seul décider d'entreprendre ou non les travaux de réparation, de restauration, de reconstruction ou de remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement de ces réparations, restaurations, reconstructions ou remplacements, tant auprès de sa compagnie d'assurances que, le cas échéant, auprès de la compagnie d'assurances du Preneur. A ce titre, et en tant que de besoin, le Preneur subroge le Bailleur dans ses droits à l'effet de percevoir la ou lesdites indemnités.

Si le Bailleur décide de ne pas procéder à la réparation des Locaux Loués, le loyer du Bail sera diminué au *pro rata* de la surface utile restant disponible.

Dans tous les cas, le Preneur fera son affaire, le cas échéant, avec sa propre compagnie d'assurance, des conséquences de l'éventuelle privation de jouissance résultant de la destruction partielle des Locaux Loués et des travaux susvisés.

Le Preneur renonce d'ores et déjà à tout recours vis-à-vis du Bailleur, tant en ce qui concerne la privation de jouissance qu'en ce qui concerne les réductions éventuelles de loyer, fixées comme il est dit ci-dessus.

12.2 Expropriation

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le Preneur ne pourra rien réclamer au Bailleur, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante.

ARTICLE 13 - CHARGES, IMPOTS

Le Loyer stipulé à la Condition Particulière 4.1 de la Partie II du présent Bail étant considéré net de tous impôts, taxes, redevances ou charges quelconques au titre des Locaux Loués et/ou de l'immeuble, le Preneur assumera, soit directement, soit par remboursement ou avance au Bailleur, toute dépense de quelque nature qu'elle soit, afférente aux Locaux Loués et/ou à l'immeuble, et dans ce dernier cas au *pro rata* des surfaces louées, notamment dans les conditions ci-après :

ST

13.1. Charges - Abonnements

13.1.1. Charges privatives directement supportées par le Preneur

Le Preneur s'engage à faire son affaire personnelle et à supporter directement toutes dépenses afférentes aux parties privatives des Locaux Loués telles que définies ci-dessous :

- Téléphone et communications téléphoniques ;
- Ménage ;
- Assurance des Locaux Loués ;

et plus généralement tout ce qui n'est pas inclus dans les charges communes générales, à payer régulièrement les primes et cotisations à leurs échéances, de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet, et à supporter toutes les réparations relatives aux installations et parties privatives qui deviendraient nécessaires.

Ainsi, le Preneur souscrira tous les abonnements, notamment de télécommunications, nécessaires à l'exercice de son activité.

Il fera son affaire, au terme du Bail, de la résiliation des contrats de location qu'il aurait souscrits pour ses installations spécifiques.

Le Preneur règlera directement aux services concernés les montants des abonnements, des taxes et des consommations correspondantes.

Le Preneur pourra demander aucune indemnisation au Bailleur en cas d'arrêt des fournitures d'électricité ou autres alimentations techniques, sauf en cas de faute du Preneur.

Le Preneur remboursera au Bailleur les charges privatives que le Bailleur aurait payées en lieu et place du Preneur.

13.1.2. Charges communes

S'agissant des Locaux Loués et/ou du bâtiment dont dépendent les Locaux Loués et/ou de l'immeuble, le Preneur remboursera au Bailleur, en sus du loyer, l'ensemble des charges de quelque nature que ce soit afférentes aux Locaux Loués, le loyer étant stipulé « net de charges », et notamment, sans que la présente énumération ait un caractère limitatif :

- les charges relatives aux dépenses afférentes aux services et prestations annexes proposés, tels que notamment l'électricité, l'eau et le nettoyage, dont les frais (abonnement et consommation) seront pris en charge par le Preneur au prorata de la surface des Locaux Loués par rapport à la surface des locaux bénéficiant des mêmes services et prestations au sein de l'Ensemble Immobilier.
- les charges relatives aux parties communes (telles que ces parties communes sont définies dans les règlements intérieurs), les charges communes générales (*entretien des parcs et des abords, fonctionnement du poste de sécurité etc.*) et/ou les charges



communes spéciales de l'immeuble et/ou du bâtiment dont dépendent les Locaux Loués (abonnement, entretien, conciergerie, réparation, remplacement, mises aux normes, etc.) et les coûts d'une éventuelle Association Foncière Urbaine Libre ou de gestion commune de l'immeuble (si elle devait être créée)),

- les primes relatives aux contrats d'assurances quels qu'ils soient souscrits par le Bailleur, les éventuelles franchises demeurées à la charge du Bailleur à la suite d'un sinistre, les honoraires de gérance des Locaux Loués, les honoraires de gestion et d'administration de l'immeuble ou du bâtiment dont dépendent les Locaux Loués, du syndic en cas de mise en copropriété de l'immeuble et/ou du bâtiment dont dépendent les Locaux Loués, etc.

13.2. Impôts - Taxes - Redevances

Le Loyer étant considéré net de tous impôts, taxes ou redevances à la charge du Bailleur au titre des Locaux Loués et/ou du bâtiment dont dépendent les Locaux Loués et/ou de l'immeuble, il est convenu ce qui suit :

- 13.2.1. Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police ou de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière à ce que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété à ce sujet.

Il devra acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la CET, les taxes annexes aux précédentes et, plus généralement, tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, actuels ou futurs, auxquels il est ou sera assujéti personnellement et dont le Bailleur pourrait être responsable pour le Preneur au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts ou redevable à un titre quelconque. Il devra justifier de leur acquit à toute réquisition du Bailleur, et en tout état de cause au moins huit jours avant la fin des relations contractuelles, avant enlèvement d'objets mobiliers et matériels.

- 13.2.2. Le Preneur devra supporter seul ou rembourser intégralement au Bailleur la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe de balayage.

- 13.2.4. Par ailleurs, il est précisé que le Bailleur a opté pour l'assujettissement de ses loyers, redevances, charges, taxes et prestations à la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

ARTICLE 14 - SOUS-LOCATION, CESSION, LOCATION-GERANCE, FUSIONS ET OPERATIONS ASSIMILEES

14.1. Sous-location

(i) Toute sous-location, totale ou partielle, à titre onéreux ou à titre gratuit, de tout ou partie des Locaux Loués, est expressément interdite.

(ii) Dans la mesure où une sous-location serait autorisée par le Bailleur, le Preneur restera garant solidaire des obligations de son ou de ses sous-locataires et s'engage à soumettre le texte du sous-bail à l'accord préalable et écrit du Bailleur.

Cette autorisation sera soumise à la condition que le Bailleur n'ait jamais à connaître que le Preneur pour l'ensemble des obligations créées par le présent Bail.

Le Preneur s'engage à préciser à son sous-locataire dans l'acte de sous-location qu'il ne pourra en aucun cas opposer au Bailleur un quelconque droit au renouvellement de son sous-bail ni la propriété commerciale, et qu'en tout état de cause, la durée de toute sous-location sera toujours limitée à la durée du Bail.

Il devra également l'informer que (i) dans la commune intention des Parties, Les Biens Loués objet du présent Bail constituant un tout indivisible, la ou les sous-locations ne seront pas opposables au Bailleur et comporteront une renonciation expresse par le ou les sous-locataires à toute action et que (ii) le Bailleur ne sera jamais tenu au renouvellement des sous-locations et ce, par dérogation expresse à l'article L.145-32 du Code de commerce.

Si le Preneur sous-loue les Locaux Loués pour un loyer supérieur au loyer initial, la différence entre le loyer principal et le loyer du sous-bail reviendra de plein droit au Bailleur.

Le présent article devra être reproduit dans tous les contrats de sous-location.

14.2. Cession

14.2.1. Le Preneur ne pourra céder ou apporter ses droits au présent bail et de ses renouvellements éventuels, si ce n'est en totalité à l'acquéreur de son fonds de commerce et à condition de rester garant et solidairement responsable de son cessionnaire et de tous les cessionnaires successifs, tant pour le paiement des loyers et accessoires que pour l'exécution des charges et conditions du présent Bail et de ses renouvellements successifs, sans pouvoir opposer le bénéfice de division ni le bénéfice de discussion.

14.2.2. La cession devra avoir lieu par acte authentique ou par acte sous seing privé passé avec la participation du notaire ou de l'avocat du Bailleur ; le Bailleur devra être appelé au moins un mois à l'avance par acte extrajudiciaire à intervenir à cet acte et, dans le mois suivant la



signature et sans aucun frais, il lui en sera délivré une copie pouvant lui servir de titre exécutoire contre le cessionnaire, le tout à peine de nullité de la cession à l'égard du Bailleur et de résiliation selon l'article 17 des présentes si bon lui semble.

Le Preneur s'engage à ce que l'acte de cession contienne expressément l'engagement de solidarité du cessionnaire vis-à-vis du Bailleur pour toutes les dettes du cédant relatives au Bail existantes à la date de cession dudit Bail.

14.2.3. Dans le cas où le Preneur viendrait à faire apport à une société du fonds de commerce qu'il exploite dans les Locaux Loués, la société devra s'engager directement envers le Bailleur, tant pour le paiement du loyer et de ses accessoires que pour l'exécution des conditions du présent Bail, afin que le Bailleur puisse exercer tous ses droits et actions directement contre la société, le tout sous peine de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur et sous réserve de la notification prévue à l'article 1690 du Code civil.

Aucun apport ou cession ne pourra avoir lieu si des loyers et/ou charges restent dus par le Preneur, et, en cas d'infraction à l'une quelconque des dispositions ci-dessus, les présentes pourront être résiliées immédiatement, sans préavis et sans préjudice du paiement de tous dommages-intérêts.

14.3. Stipulations communes à la cession et à la sous-location

En ce qui concerne la mutation de jouissance des Locaux Loués, objets de la sous-location ou de la cession ci-dessus précitées, le Preneur fera son affaire personnelle de toutes réclamations de l'administration à cet égard et prendra en charge l'entière responsabilité de la contestation ou du paiement de tous droits ou taxes qui pourraient être exigés de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce titre.

14.4. Location-gérance

Le Preneur ne pourra pas donner en location-gérance les Locaux Loués, sous peine de nullité de la location-gérance consentie au mépris de la présente clause et de résolution du présent contrat, si bon semble au Bailleur.

Le Preneur devra exploiter personnellement les Locaux Loués.



14.5 Fusion ou apport partiel d'actifs

En cas de fusion ou d'apport partiel d'actifs réalisés dans les conditions prévues aux articles L. 236-22 et L. 145-16 du Code de commerce, la société issue de la fusion ou bénéficiaire de l'apport devra s'engager directement envers le Bailleur tant pour le paiement du Loyer et des ses accessoires que pour l'exécution des conditions du présent Bail, afin que le Bailleur puisse exercer tous ses droits et actions directement contre cette société, le tout sous peine de résiliation des présentes.

En cas d'apport à une société à responsabilité limitée, le Bailleur pourra exiger de chaque associé la souscription à son profit d'un engagement solidaire personnel ou d'un cautionnement pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions des présentes.

En cas de cession à une société à responsabilité limitée, l'acte devra contenir l'engagement personnel solidaire de chaque associé ou d'un cautionnement par ceux-ci, pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions des présentes.

ARTICLE 15 - VISITE ET RESTITUTION DES LOCAUX LOUES

- 15.1. Le Preneur devra laisser le Bailleur (en la personne de ses représentants, préposés ou prestataires) visiter les Locaux Loués chaque fois que celui-ci le jugera nécessaire. Il devra en particulier laisser pénétrer les architectes, les experts, les entrepreneurs et leur personnel, pour tous travaux, expertises, relevés et inspections utiles.
- 15.2. A l'issue du Bail ou à son terme pour quelque motif que ce soit, le Preneur remettra les Locaux Loués en parfait état.

Tous les aménagements, améliorations et embellissements effectués par le Preneur, à compter de la signature des présentes et au cours du présent Bail, deviendront, par accession et sans indemnité, la propriété du Bailleur à l'expiration du présent Bail.

Toutefois, le Bailleur pourra, au choix, exiger la remise en état d'origine des Locaux Loués aux frais du Preneur.

Dans ce cadre le Bailleur pourra apposer sur/ou dans les lieux loués toute enseigne ou tout écriteau indiquant que lesdits lieux sont à louer ou à vendre.

Deux (2) mois avant son départ, le Preneur devra laisser constater par l'architecte ou tout autre représentant du Bailleur les réparations ou travaux de remise en état qui pourraient être dues, et procéder aux réfections et/ou travaux de remise en état et nettoyages nécessaires. Il sera alors établi un pré-état des lieux contradictoire, qui sera comparé à l'état des lieux établi lors de l'entrée du Preneur pour évaluer les réparations et travaux restant à la charge du Preneur.

Le jour du départ effectif du Preneur, un état des lieux de sortie sera établi, contradictoirement entre les Parties, ou, le cas échéant, par huissier et aux frais partagés du bailleur et du Preneur. Cet état comportera notamment le relevé des réparations, remises en état, charges d'entretien non effectuées par le Preneur et sera comparé à l'état des lieux d'entrée pour évaluer les travaux restant éventuellement à la charge du Preneur.



Avant le déménagement, le Preneur devra acquitter tous les termes de Loyers ou toutes autres sommes dont il pourrait être redevable à l'égard du Bailleur et devra justifier par présentation des acquits de toutes ses contributions personnelles ou autres afférentes aux Locaux Loués.

La restitution des clefs par le Preneur aura lieu le jour de son déménagement, et leur acceptation par le Bailleur ne portera aucune atteinte à son droit de réclamer contre le Preneur le coût des réparations de toute nature dont ce dernier est tenu, suivant la loi et les clauses et conditions du Bail.

Le Preneur devra, dans les huit jours calendaires de la notification des devis des travaux de remise en état adressés par le Bailleur, donner son accord pour lesdits devis.

Si le Preneur ne manifeste pas son intention dans ce délai, les devis seront réputés acceptés et le Bailleur pourra les faire exécuter par les entreprises de son choix et en réclamer le montant au Preneur.

Si le Preneur manifeste son intention de les réaliser lui-même, il devra s'engager à les faire exécuter sans délai par des entreprises qualifiées et agréées par le Bailleur.

Dans l'hypothèse où le Preneur se maintiendrait dans les Locaux Loués après l'expiration du Bail ou que des réparations locatives et/ou travaux de remise en état ne seraient pas complètement réalisés, le Preneur encourrait une astreinte de mille (1.000) euros par jour de retard et devrait en outre au Bailleur une indemnité annuelle égale à deux (2) fois le montant du Loyer annuel, calculée *pro rata temporis* pour la durée de l'occupation postérieure à l'expiration du Bail ou pour la durée de la réalisation des réparations mises à la charge du Preneur au titre du présent Bail et/ou travaux de remise en état.

ARTICLE 16 - CLAUSE RESOLUTOIRE

- 16.1. Il est expressément prévu qu'en cas de non-paiement à son échéance de l'un quelconque des termes du Loyer convenu (y compris charges, Redevances et prestations), d'une indemnité d'occupation, de redevances, de dépôt de garantie ou de charges, qu'ils proviennent d'un accord amiable entre les Parties ou d'une décision judiciaire, ou du montant des accessoires, ainsi que du montant de tous frais de poursuites dus en vertu du présent Bail ou de la loi comme en cas de non-respect de l'une quelconque des stipulations du Bail ou de ses annexes, le Bailleur aura la faculté de résilier de plein droit le présent Bail, sans aucune formalité judiciaire. Le Bailleur mettra préalablement le Preneur en demeure de régulariser sa situation, soit sous forme d'un commandement de payer ou de faire délivré par acte extrajudiciaire, soit sous forme d'une mise en demeure d'exécuter ou de respecter les stipulations du Bail, délivrée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sans qu'il soit besoin de remplir de formalité judiciaire, nonobstant toutes consignations ou offres réelles postérieures au délai ci-dessous.

Si un (1) mois après le commandement de payer ou de faire ou la mise en demeure d'exécuter, le Preneur n'a pas entièrement régularisé sa situation, le Bail sera résilié automatiquement, sans notification supplémentaire, et sans préjudice du droit réservé au Bailleur de renoncer dans le délai d'un (1) mois à la résiliation du Bail.



16.2. Dans le cas où le Preneur se refuserait à quitter les Locaux Loués, il suffirait pour le contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'Ensemble Immobilier, auquel compétence exclusive est expressément attribuée dans le cadre du présent article, par dérogation aux dispositions de l'article 24 des présentes. Il est rappelé que cette ordonnance de référé sera exécutoire de droit et sans caution.16.3. Dans tous les cas de résiliation :

- sans préjudice du droit pour le Bailleur d'exiger des dommages-intérêts auprès du Preneur, si, à la suite d'une demande du Bailleur, il ne remettait pas les Locaux Loués dans leur état d'origine, le Preneur n'aurait droit à aucune indemnité pour les travaux qu'il aurait fait réaliser, ou pour toutes les dépenses qu'il aurait engagées ou effectuées en vue de son installation dans les Locaux Loués ; en tant que de besoin, par la signature des présentes, il renonce expressément à toutes indemnisations de ces différents chefs ;
- dès la résiliation, le Preneur, s'il se refusait à quitter les Locaux Loués, encourrait une astreinte de 1.000 euros par jour de retard. Il serait en outre débiteur de plein droit jusqu'à la reprise de possession des Locaux Loués par le Bailleur d'une indemnité d'occupation égale au double du Loyer principal en vigueur à la date de ladite résiliation (outre tous accessoires dudit Loyer qui continueraient à être dus) ;
- à titre d'indemnité forfaitaire pendant le temps nécessaire à la relocation, le Preneur continuera de payer le loyer pendant douze mois à compter de la reprise des Locaux Loués par le Bailleur ;
- enfin, le Preneur supportera l'intégralité des frais et dépens de justice, des frais afférents aux actes extrajudiciaires, des émoluments et honoraires de justice que le Bailleur aura exposés ;

le tout sans préjudice de dommages-intérêts.

En outre, et quelles qu'en soient le montant, le Preneur remboursera au Bailleur l'intégralité des frais d'huissier que le Bailleur aura dû engager du fait de la présente location.

En cas de résiliation du Bail pour non-exécution de ses obligations par le Preneur, en cas de résiliation du Bail à l'initiative du Preneur ou encore en cas de maintien du Preneur dans les locaux loués postérieurement à toute résiliation du Bail, le dépôt de garantie constitué par le Preneur entre les mains du Bailleur demeurera acquis à ce dernier sans préjudice du droit au paiement des loyers échus ou à échoir.



ARTICLE 17 - FACULTE DE SUBSTITUTION DU BAILLEUR

Si pendant la durée du Bail ou de ses éventuels renouvellements, le Bailleur transfère la propriété, par tous moyens de droit, de tout ou partie de l'immeuble, à un tiers de son choix, qu'il s'agisse d'une personne physique ou d'une personne morale, celui-ci se trouvera de plein droit subrogé au Bailleur dans tous les droits et obligations résultant du présent Bail, tant activement que passivement, sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par le Preneur n'entraîne novation du présent Bail.

En particulier, le Preneur déclare d'ores et déjà et en tant que de besoin, accepter que le présent Bail se poursuive aux mêmes clauses et conditions et que le dépôt de garantie soit transféré à l'acquéreur.

ARTICLE 18 - CESSION DE TOUT OU PARTIE DE L'IMMEUBLE

Il est d'ores et déjà convenu entre les Parties que, dans l'hypothèse où le Bailleur aurait recours à une opération de refinancement sous forme de crédit-bail immobilier et céderait dans ce cadre les Locaux Loués à un acquéreur, le présent Bail se poursuivra automatiquement entre le crédit-preneur et le Preneur aux mêmes clauses et conditions, le crédit-preneur assumant la qualité de Bailleur pendant toute la durée du crédit-bail.

Toutefois, afin de permettre de préserver l'intégralité des droits dont bénéficie le Preneur au titre du présent Bail, il est d'ores et déjà convenu que, dans une telle hypothèse, le crédit-preneur devra impérativement transmettre au Preneur une lettre émanant du crédit-bailleur confirmant expressément ce qui suit : « *Nous _____ [Identité du crédit-bailleur] agissant en qualité de propriétaire de tout ou partie de l'Ensemble Immobilier donné en crédit-bail à la société _____ [Identité du crédit-preneur], crédit-preneur, déclarons avoir parfaitement connaissance du contrat de bail portant sur les Locaux Loués situés dans l'Ensemble Immobilier et confirmons à [Identité du preneur], Preneur, que, dans l'hypothèse où pour quelque cause que ce soit, le contrat de crédit-bail serait annulé, viendrait à son terme, serait résilié, ou encore en cas de non levée d'option par le crédit-preneur à l'expiration du crédit-bail, le crédit-bailleur sera alors tenu de poursuivre le présent Bail et/ou ses renouvellements dans toutes ses clauses et conditions, de telle sorte que vos droits au titre dudit bail ne soient en rien altérés* ».

A ce titre le Preneur déclare renoncer expressément au bénéfice du droit de préemption prévu par l'article L.145.46.1 du code de commerce.

ARTICLE 19 - INFORMATION DU BAILLEUR

Le Preneur s'engage à aussitôt avertir le Bailleur en cas de modification de sa situation juridique (fusion, absorption, changement d'objet, changement de forme sociale, de dénomination ou de raison sociale, changement de contrôle, etc.).

ARTICLE 20 - TOLERANCES ET AUTORISATIONS



Une tolérance ne devra jamais être considérée comme un droit ou une autorisation du Bailleur, ce dernier pouvant toujours y mettre fin.

Le Preneur ne pourra se prévaloir de modifications du présent Bail ou d'autorisations quelconques que si elles résultent d'un accord écrit.

ARTICLE 21 - INTEGRALITE DU CONTRAT

L'exposé préalable et les Annexes du présent Bail en font partie intégrante.

ARTICLE 22 - FRAIS, ENREGISTREMENT, ELECTION DE DOMICILE

22.1. Le Bailleur fait élection de domicile à son siège social. Le Preneur fait élection de domicile dans les Locaux Loués.

ARTICLE 23 - LITIGE

23.1 En cas de différend entre les Parties, ayant trait à la validité, l'interprétation, l'exécution ou l'inexécution du présent Bail, les Parties s'obligent à se concerter et à rechercher un règlement amiable dans un délai de trente (30) jours suivant la notification par une Partie à l'autre Partie, de l'objet du différend né, ou susceptible de naître. Ce délai peut être prorogé d'une durée égale par accord des Parties.

23.2 A l'expiration des délais mentionnés à l'alinéa précédent, et en cas de persistance du désaccord, le litige sera tranché par le Tribunal de commerce du lieu de situation de l'Ensemble Immobilier, saisi par la Partie la plus diligente.





PARTIE II - CONDITIONS PARTICULIERES

CONDITION PARTICULIERE 1 - LOCAUX LOUES, OBJET DU PRESENT BAIL

1.1. Adresse(s) de l'Ensemble Immobilier

8, Avenue Emile Aillaud, 91350 Grigny.

1.2. Locaux Loués et droits d'accès

Les Locaux Loués dont la jouissance est conférée au Preneur se composent d'espaces privatifs et d'une quote-part d'espaces communs comme suit :

Un bureau (les Bureaux Loués), d'une surface d'environ 20 m² conformément au plan ci-annexé (**Annexe 2**) situés au 2^{ème} étage du Bâtiment A de l'Ensemble Immobilier.

Les lots sont loués aménagés selon la notice descriptive annexée (**Annexe 3**).

Il est expressément accepté par le Preneur, qu'aucune place de parking n'est attribuée.

CONDITION PARTICULIERE 2 - DATE DE PRISE D'EFFET DU BAIL, DUREE DU BAIL

2.1. Date de Prise d'Effet du Bail

Les parties conviennent que le Bail signé ce jour prend effet à compter du **01 Septembre 2017**.

2.2. Nature et durée du Bail - Identité du Preneur

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 12 mois à compter du **01 Septembre 2017**, sans possibilité pour le Preneur d'y mettre fin avant le **31 Août 2018**.

Cette durée sera automatiquement reconduite tacitement pour une nouvelle durée de 12 mois, une ou plusieurs fois dans la limite d'une durée maximale de 36 mois à compter de sa date d'effet initiale.

Les Parties auront la possibilité de mettre fin au présent bail à l'issue de chacune de ces périodes de 12 mois en prévenant l'autre Partie par courrier recommandé avec accusé de réception au moins 3 mois avant la date d'expiration du bail.

ST

A l'issue de ces 36 mois, les parties disposent d'un mois supplémentaire pour prendre position sur la volonté, soit de mettre définitivement fin à la relation contractuelle, soit de transformer le bail dérogatoire en un bail de droit commun, soumis au statut des baux commerciaux.

A l'issue de ce délai d'un mois, l'absence de manifestation de volonté de l'une ou l'autre des parties de mettre un terme au bail dérogatoire entraînera ipso facto l'application d'un bail classique avec toutes les conséquences qui en découleront, tant pour le bailleur que pour le preneur.

Toutefois, le preneur ne pourra se prévaloir d'aucun maintien dans les lieux après l'échéance du bail, portée au **31 Août 2018**. En conséquence, à l'expiration du contrat, ou de ses éventuels renouvellements, le preneur s'oblige irrévocablement à libérer les locaux loués.

Au cas où le preneur se maintiendrait dans les locaux loués à l'issue du terme du contrat ou de ses éventuels renouvellements, il pourra en être expulsé sur simple ordonnance de référé rendue à la demande du bailleur par le Président du Tribunal de Grande Instance compétent. Il sera alors en outre de plein droit débiteur envers le bailleur d'une indemnité journalière d'occupation ou d'immobilisation égale à 120 % du dernier loyer journalier en vigueur, augmentée de la taxe à la valeur ajoutée si le présent bail y est assujéti.

CONDITION PARTICULIERE 3 - ACTIVITES AUTORISEES

- 3.1. Usage exclusif des Locaux Loués :** bureaux (les Bureaux Loués).
- 3.2. Activité du Preneur :** ensemble des activités telles que décrites dans les statuts certifiés conformes du Preneur figurant en **Annexe 1**.

CONDITION PARTICULIERE 4 – LOYER, CHARGES ET DEPÔT DE GARANTIE

- 4.1.** Loyer forfaitaire mensuel hors taxes, charges et impositions comprises : **480 €** (quatre cent quatre-vingts euros), soit **576 €** (cinq cent soixante-seize euros) taxes comprises à un taux de TVA de 20%.
- 4.2.** Date de paiement de la première échéance de Loyer : **01 Septembre 2017**.
- 4.3.** Dépôt de garantie : 2 mois de loyer hors taxes, hors impositions, soit **960€** (neuf cent soixante euros)
- 4.4.** Indice de base ILAT (valeur et trimestre) : dernier indice publié à la date du 21/06/2017 pour le 1^{er} trimestre 2017 s'établissant à 109,41.
- 4.5.** Date de la première indexation : **01 Janvier 2018**.



6.1 ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES OU SISMIQUES

Conformément aux dispositions des articles L 125-5 et R 125-23 à R 125-27 du Code de l'Environnement, le BAILLEUR a établi à partir des informations mises à disposition par le Préfet un état des risques naturel, miniers et technologiques ou sismiques et déclare qu'à sa connaissance aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (Article L 125-2 du Code des assurances ou technologiques (article L 128-2 du code des assurances) n'a affecté l'immeuble.

L'état des risques naturels, miniers et technologiques ou sismiques est annexé aux présentes, après visa du PRENEUR.

Le PRENEUR reconnaît ainsi que le bailleur a parfaitement rempli son obligation d'information issue des textes sus mentionnés.

6.2 DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Conformément aux dispositions de l'article L 134-3-1 du code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique devra être établi par le Preneur à ses frais, à l'issue des travaux d'isolation et d'aménagement, et devra être remis au Bailleur.

Conformément aux arrêtés des 8 février 2012 et 24 décembre 2012 ayant modifié le contenu du diagnostic de performance énergétique, le PRENEUR s'engage à transmettre annuellement au BAILLEUR le relevé de ses consommations annuelles énergétiques.

Le PRENEUR reconnaît que ce diagnostic n'a qu'une valeur indicative et qu'il ne pourra s'en prévaloir à l'encontre du BAILLEUR ainsi qu'il résulte de l'alinéa 2 de l'article L 134-3-1 précité.



CONDITION PARTICULIERE 6- LISTE DES ANNEXES

Les documents listés ci-après sont annexés au présent Bail et en font partie intégrante.

Annexe 1 : Statuts du Preneur

Annexe 2 : Plan des Locaux Loués

Annexe 3 : Notice descriptive des Locaux Loués

Fait à Grigny,

En deux (2) exemplaires originaux

Le ...21/07/2017

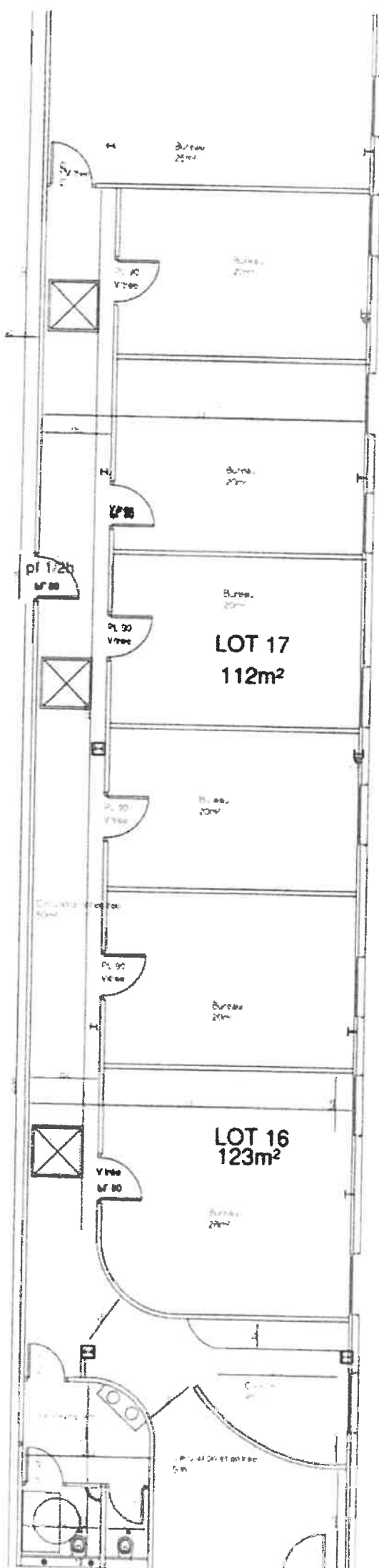
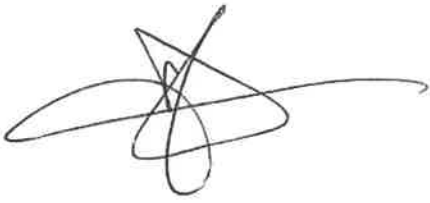


Pour le Preneur



Pour le Bailleur

211071 2017



NOTICE DESCRIPTIVE

CENTRE D'AFFAIRES

8 AVENUE EMILE AILLAUD

La location aménagée du bureau de 20 m2 environ du centre d'affaires localisée au 8 Avenue Emile Aillaud – 91350 GRIGNY comprend les prestations suivantes :

- Mobilier de bureau :
 - o 1 bureau ;
 - o 3 chaises ;
 - o 1 meuble de rangement.
- Fibre optique ;
- Climatisation réversible.

La location aménagée du bureau de 26 m2 environ du centre d'affaires localisée au 8 Avenue Emile Aillaud – 91350 GRIGNY comprend les prestations suivantes :

- Mobilier de bureau :
 - o 2 bureaux ;
 - o 6 chaises ;
 - o 1 meuble de rangement.
- Fibre optique ;
- Climatisation réversible.

21 107 120 17

BAIL DEROGATOIRE

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La **SCI CONDORCET**, société civile immobilière, au capital de 40.152,77 €, dont le siège social est sis 5, avenue Ingres, à PARIS (75016), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro unique d'identification 418 881 959, représentée par Monsieur Bernard DESTOUCHES, Gérant, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après le « *Bailleur* »,

D'UNE PART,

ET :

La **société FM 91**, Société par actions simplifiées unipersonnelle, dont le siège social est : 13 rue Jean Jacques Rousseau Bât D à GRIGNY (91350), inscrite au Registre du commerce et des sociétés d'Evry sous le numéro unique d'identification Siret 884 424, représentée par Monsieur Mehmet POLAT, Président, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après le « *Preneur* »,

D'AUTRE PART,

Le Bailleur et le Preneur étant ci-après désignés séparément une « **Partie** » ou ensemble les « **Parties** ».

PARTIE I - CONDITIONS GENERALES	4
ARTICLE 1 - CONVENTION DE BAIL.....	4
ARTICLE 2 - DESIGNATION	4
ARTICLE 3 - DUREE	4
ARTICLE 4 - DESTINATION DES LOCAUX LOUES - ACTIVITES AUTORISEES	5
ARTICLE 5 - LOYER.....	5
ARTICLE 6 - ENTREE EN JOUISSANCE DES LOCAUX LOUES.....	8
ARTICLE 7 - GARNISSEMENT DES LOCAUX LOUES.....	9
ARTICLE 8 - CHARGES ET CONDITIONS LOCATIVES.....	9
ARTICLE 9 - RESPECT DES REGLEMENTS EN VIGUEUR.....	13
ARTICLE 10 - RECLAMATIONS DES TIERS OU CONTRE DES TIERS ET INDEMNISATION DU BAILLEUR.....	15
ARTICLE 11 - ASSURANCE [A faire valider par votre courtier en assurance]	16
ARTICLE 12 - DESTRUCTION, EXPROPRIATION	18
ARTICLE 13 - CHARGES, IMPOTS	18
ARTICLE 14 - SOUS-LOCATION, CESSION, LOCATION-GERANCE, FUSIONS ET OPERATIONS ASSIMILEES.....	21
ARTICLE 15 - VISITE ET RESTITUTION DES LOCAUX LOUES	23
ARTICLE 16 - CLAUSE RESOLUTOIRE.....	24
ARTICLE 17 - FACULTE DE SUBSTITUTION DU BAILLEUR.....	26
ARTICLE 18 - CESSION DE TOUT OU PARTIE DE L'IMMEUBLE	26
ARTICLE 19 - INFORMATION DU BAILLEUR	26
ARTICLE 20 - TOLERANCES ET AUTORISATIONS	26
ARTICLE 21 - INTEGRALITE DU CONTRAT	27
ARTICLE 22 - FRAIS, ENREGISTREMENT, ELECTION DE DOMICILE	27
ARTICLE 23 - LITIGE.....	27
 PARTIE II - CONDITIONS PARTICULIERES	 28
CONDITION PARTICULIERE 1 - LOCAUX LOUES, OBJET DU PRESENT BAIL	28

CONDITION PARTICULIERE 2 – DATE DE PRISE D’EFFET DU BAIL, DUREE DU BAIL	28
CONDITION PARTICULIERE 3 – ACTIVITES AUTORISEES	29
CONDITION PARTICULIERE 4 – LOYER ET DEPOT DE GARANTIE	29
CONDITION PARTICULIERE 5 – ANNEXE ENVIRONNEMENTALE	30
CONDITION PARTICULIERE 6 – LISTES DES ANNEXES	31

EXPOSE PREALABLE :

1. Le Bailleur est propriétaire de l’ensemble immobilier sis au 8, avenue Emile Aillaud, 91350 Grigny (ci-après : l’ « **Ensemble Immobilier** »). Il envisage de céder tout ou partie de l’Ensemble Immobilier à un éta blissement bancaire dans le cadre d’une opération de refinancement par la mise en place d’un crédit-bail.
2. Le Preneur souhaite prendre à bail, pour une durée de 12 (douze) mois des locaux au sein de l’Ensemble Immobilier, plus amplement décrits à l’article 1 de la Partie II portant conditions particulières (ci-après les « **Locaux Loués** »).
3. Le Bailleur a rappelé que les Locaux Loués sont à usage de bureaux (ci-après les « Bureaux Loués ») et/ou d’entrepôts (ci-après les « Entrepôts Loués ») et que le Bailleur loue au Preneur le local ci-après désigné aux conditions prévues par le présent contrat soumis aux dispositions de l’article L.141-5 du Code de commerce. Les Parties reconnaissent leur volonté commune, claire et non équivoque d’écarter, en raison de la durée du présent bail dérogatoire, l’application des articles L.145-1 et suivants et R.145-3 et suivants du Code de commerce relatifs aux baux commerciaux.

CECI AYANT ETE EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

PM

PARTIE I - CONDITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – OBJET - RÉGIME

Le bailleur donne à bail, par les présentes, au preneur, qui accepte les locaux ci-après désignés « les locaux », aux closes et conditions suivantes.

Conformément à l'article L145-5 du Code de Commerce, les parties entendent déroger aux dispositions des articles L145-1 et suivants du Code de Commerce portant statut général des baux commerciaux.

Le preneur reconnaît qu'il ne pourra pas revendiquer les dispositions relatives au statut des baux commerciaux.

Le présent bail conclu est soumis aux stipulations ci-après et aux dispositions supplétives du Code Civil en ce qu'elles ne lui sont pas contraires.

Le preneur s'engage également à respecter les prescriptions des lois et règlements ainsi que, le cas échéant, celle du règlement de copropriété ou de jouissance ou de règlement intérieur de l'immeuble s'il existe ou est ultérieurement créé.

ARTICLE 2 - DESIGNATION

Les Locaux Loués sont plus amplement décrits à la Condition Particulière 1 de la Partie II.

Le Preneur déclare parfaitement connaître les Locaux Loués pour les avoir vus, visités et acceptés sans réserve en vue des présentes, les trouver propres à l'usage auquel ils sont destinés par le Bail et, par conséquent, renonce à élever toute réclamation de quelque nature que ce soit en ce qui concerne tant l'état des Locaux Loués que leur contenu, même dans l'hypothèse d'une erreur de désignation ou de superficies indiquées dans les présentes.

Les Locaux Loués forment un tout indivisible en fait et dans la commune intention des Parties.

ARTICLE 3 - DUREE

La date de prise d'effet du Bail et la durée du Bail sont définies à la Condition Particulière 2 de la Partie II.

ARTICLE 4 - DESTINATION DES LOCAUX LOUES – ACTIVITESAUTORISEES

4.1 Le Preneur devra occuper les Locaux Loués paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil, et s'engage à n'utiliser les Locaux Loués que conformément à l'usage décrit à la Condition Particulière 3.1 de la Partie II du Bail et pour l'exercice de l'activité mentionnée à la Condition Particulière 3.2 de la Partie II du Bail, à l'exclusion de tout usage et en particulier aux fins d'habitation.

4.2 Il est convenu entre les Parties que les Locaux Loués sont à usage exclusif de bureaux et/ou d'entrepôts. Il est en outre précisé que les locaux accessoires aux espaces de bureaux (locaux techniques, archives, ainsi que les espaces communs) devront être utilisés conformément à leur destination.

Le Preneur ne pourra sous aucun prétexte modifier, même momentanément, cette destination, ni changer la nature de l'activité exercée dans les Locaux Loués.

Le Preneur peut, dans le respect des dispositions de l'article L. 145-47 et suivants du Code de commerce, adjoindre à l'activité prévue au Bail des activités connexes ou complémentaires.

4.3 Le Preneur déclare faire son affaire personnelle de l'obtention et/ou du maintien de tous avis ou autorisations éventuellement nécessaires à l'exercice de son activité dans les Locaux Loués, de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce titre.

Le Preneur devra se conformer aux lois, règlements et prescriptions administratives. Il s'oblige à exécuter à ses seuls frais, risques et périls, pendant toute la durée du Bail, tous travaux le concernant ou rendus nécessaires par les besoins de son activité, le tout de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

4.4 Le Preneur s'engage à maintenir les Locaux Loués en état permanent d'exploitation personnelle, effective et normale. Si les activités mentionnées à la Condition Particulière 3.2. de la Partie II du Bail sont multiples, le Preneur s'engage à les exploiter toutes, simultanément, dans des conditions telles qu'aucune ne soit abandonnée. La seule exception à cette règle est la stipulation éventuelle d'une activité à titre accessoire.

ARTICLE 5 – LOYER ET DEPÔT DE GARANTIE

5.1. Loyer

Le présent Bail est consenti et accepté moyennant le loyer annuel en principal hors taxes, hors charges et hors impositions, défini à la Condition Particulière 4.1. de la Partie II du Bail (ci-après, le « *Loyer* »).

Le Loyer sera soumis à la Taxe sur la Valeur Ajoutée au taux légal en vigueur ou à toute taxe qui lui serait substituée, payable en même temps que chaque échéance de loyer.

5.2. Modalités de paiement

Le Loyer sera payable mensuellement et d'avance les 1er de chaque mois. Si ce jour n'est pas un jour ouvrable, le Loyer sera payable le premier jour ouvrable suivant ladite date.

A la date qui figure à la Condition Particulière 4.2. de la Partie II du Bail, le Preneur sera tenu de régler au Bailleur la première échéance de loyer calculée *pro rata temporis* entre la date qui figure à la Condition Particulière 4.2. de la Partie II du Bail et la date d'échéance du mois en cours.

Tous paiements auront lieu au domicile du Bailleur, ou en tout autre endroit indiqué par lui.

5.3. Indexation du Loyer

Le loyer afférent aux locaux ci-dessus désignés sera susceptible de varier proportionnellement à l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT).

A la date qui figure à la Condition Particulière 4.5. de la Partie II du Bail, le loyer sera réajusté en fonction du taux de variation dudit indice.

Le réajustement du loyer se fera en vertu de la présente clause tous les ans à compter de la date de départ du bail, le loyer devant varier au même pourcentage que l'indice choisi.

L'indexation jouera de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

Le fait pour le bailleur de ne pas avoir immédiatement ajusté le loyer ne pourra entraîner une quelconque déchéance de son droit à réclamer l'application ultérieure du jeu de la clause avec effet rétroactif.

L'indice de base retenu comme correspondant à la fixation du loyer initial stipulé ci-dessus est, de l'accord des parties, le dernier indice publié à la date de signature du présent bail.

Pour chaque réajustement à intervenir, cet indice sera comparé à celui du même trimestre de l'année suivante, lequel servira lui-même de base de comparaison pour le réajustement suivant et ainsi de suite.

Si la publication de cet indice devait cesser en cours de bail, il serait fait application de l'indice légal de remplacement ou, à défaut, de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors ; à défaut de texte légal désignant de plein droit l'indice de remplacement ou encore à défaut d'accord entre elles sur le choix de cet indice, les Parties s'en remettront sans recours possible à l'avis d'un expert qui sera désigné par la plus diligente d'entre elles par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, ledit expert ayant à cet effet la mission de mandataire commun des Parties, ainsi qu'elles s'y obligent dès à présent.

pa h

5.4. Moyens de paiement

Toutes sommes dues par le Preneur au Bailleur au titre des Loyers, charges et impôts quelconques, seront payées par virement bancaire ou par chèque.

5.5. Clause pénale

5.5.1. A défaut de paiement à leur échéance d'un seul terme de Loyer ou de toute autre somme due par le Preneur en vertu du présent Bail, le Bailleur percevra de plein droit et huit (8) jours après une mise en demeure préalable par lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée infructueuse, une majoration forfaitaire de dix(10)% du montant des sommes réclamées.

5.5.2. Les frais et honoraires consécutifs à toute sommation ou tout commandement délivré par le Bailleur au Preneur par acte d'huissier seront à la charge du Preneur, ainsi que ceux de tous autres actes judiciaires ou extrajudiciaires consécutifs à la non-exécution ou la non-observation de l'une quelconque des clauses du Bail.

5.6. Intérêt de retard

5.6.1. Au cas où le Loyer ou une quelconque somme due en application du présent Bail, telle que notamment les Charges, ne seraient pas payés par le Preneur dans le délai prévu à l'article 5.2 ci-dessus, ils porteront de plein droit intérêt au taux égal à la moyenne arithmétique du taux EURIBOR 12 mois, fixé pour chacun des jours du mois civil précédent majoré de huit (8) points, avec un minimum de dix pour cent (10%), dans la limite du taux de l'usure ; cet intérêt sera calculé à compter de la date de mise en demeure contenue dans la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le Bailleur au Preneur, sans préjudice du droit réservé au Bailleur de faire jouer la clause résolutoire stipulée à l'article 17 ci-après. La période de référence pour le calcul du taux sera déterminée par le taux EURIBOR du mois précédent.

5.6.2. En cas de cessation de publication ou de disparition du taux EURIBOR et au cas où le Loyer ne seraient pas payés par le Preneur dans le délai prévu à l'article 5.2 ci-dessus, ils porteront de plein droit intérêt au taux égal à la moyenne arithmétique du taux EONIA fixé pour chacun des jours du mois civil précédent, majoré de huit (8) points, avec un minimum de dix pour cent (10%) dans la limite du taux de l'usure ; cet intérêt sera calculé à compter de la date de mise en demeure contenue dans la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le Bailleur au Preneur, sans préjudice du droit réservé au Bailleur de faire jouer la clause résolutoire stipulée à l'article 17.

5.6.3. Le Preneur sera en outre redevable au Bailleur de tous les frais de rappel, de mise en demeure et de contentieux résultant de son retard et, en cas de procédure judiciaire, il devra rembourser au Bailleur, outre les dépens, les honoraires d'avocat ou autres que celui-ci aura eu à supporter.

5.7. Dépôt de garantie

7
pm 4

Le Preneur versera au Bailleur qui lui donnera quittance un dépôt de garantie (tel que défini à la Condition Particulière 4.5. de la Partie II du Bail), en garantie du paiement du loyer, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail telles qu'elles résultent de la loi ou des présentes, des réparations locatives et des sommes dues par le Preneur dont le Bailleur pourrait être rendu responsable et débiteur.

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêt et restera entre les mains du Bailleur pendant toute la durée du bail. Il sera restitué au Preneur après déménagement, établissement de l'état des lieux de sortie et remise des clefs, production par le Preneur du règlement de ces contributions, taxes ou droits quelconques.

Toutes les sommes qui pourraient être dues au Bailleur par le Preneur, à quelque titre que ce soit, seront déduites de ce dépôt.

A chaque révision de loyer, le montant du dépôt de garantie variera proportionnellement à celui du loyer de façon à toujours correspondre au nombre de mois de loyer tel que défini à la Condition Particulière 4.5 de la Partie II du Bail.

ARTICLE 6 - ENTREE EN JOUISSANCE DES LOCAUX LOUES

- 6.1. Le Preneur déclare connaître parfaitement les Locaux Loués pour les avoir vus et visités en vue des présentes.

Le Preneur prendra les Locaux Loués en état aménagé sans pouvoir exiger du Bailleur, ni lors de la prise de possession ni en cours de Bail, ses prorogations, reconductions ou renouvellements, aucune remise en état, mise en conformité liée à des prescriptions réglementaires ou administratives, aucun aménagement ni aucun équipement de quelque nature que ce soit, ni aucune réparation de quelque nature ou de quelque importance que ce soit, à l'exclusion des grosses réparations prévues à l'article 606 du Code civil, même s'ils étaient rendus nécessaires par l'inadaptation des Locaux Loués à l'activité envisagée, par la vétusté ou par des vices cachés, à condition du constat du bon état de fonctionnement desdits équipements lors de l'état des lieux d'entrée.

Le Preneur reconnaît que les Locaux Loués sont à l'état neuf et en conformité avec le descriptif et les plans produits à l'Annexe 2 et il s'engage à les restituer en parfait état sans pouvoir opposer au Bailleur la vétusté résultant de la durée de son occupation.

- 6.2. Un état des lieux sera établi, contradictoirement entre les Parties ou, le cas échéant, par huissier dont les frais seront à la charge du preneur pour moitié, à l'entrée de ce dernier dans les Locaux Loués. Au cas où, pour une raison quelconque, cet état des lieux ne serait pas dressé, et notamment si le Preneur faisait défaut, les Locaux Loués seront considérés comme ayant été loués à l'état neuf. Cet état des lieux servira de base à l'appréciation de l'état des lieux de sortie.

- 6.3. A l'exception des travaux qui seront réalisés par le Bailleur entre la date des présentes et la date d'entrée en jouissance du Preneur, les Parties conviennent expressément que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre les Locaux Loués et les équipements et installations compris dans le Bail, en conformité avec la

réglementation existante (lois, décrets, arrêtés, etc.) sera exclusivement supportée par le Preneur. Il en sera de même si cette réglementation vient à être modifiée et que, de ce fait, les Locaux Loués ne sont plus conformes à la réglementation nouvelle.

ARTICLE 7 - GARNISSEMENT DES LOCAUX LOUES

Le Preneur devra maintenir les Locaux Loués constamment garnis de meubles en rapport avec l'activité autorisée par le présent Bail et de valeur suffisante pour répondre du paiement de toutes sommes dues par le Preneur, et de l'exécution des clauses et conditions du Bail.

ARTICLE 8 - CHARGES ET CONDITIONS LOCATIVES

- 8.1. Le Preneur s'engage à user des Locaux Loués en bon père de famille et suivant la destination qui leur a été donnée par le Bail.
- 8.2. Le Preneur s'engage à :
- (i) tenir les Locaux Loués et les équipements pendant toute la durée du Bail en parfait état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté, effectuer tous les travaux et réparations, remplacements éventuels en cas de défaut d'entretien et par la faute du locataire et mises et remises aux normes des Locaux Loués et de leurs équipements quels qu'ils soient, à l'exclusion des grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil,
 - (ii) entretenir et, le cas échéant, remplacer tous équipements spécifiques, en cas de défaut d'entretien et par la faute du locataire, tels que climatisation, ventilations, installations électriques et téléphoniques, câblage informatique ou autres, conformément aux normes en vigueur, afin qu'ils soient maintenus tout au long du Bail et restitués, en parfait état d'utilisation, et remplacer, le cas échéant, les vitres, plomberies, serrureries, menuiseries, les équipements électriques, informatiques, de climatisation et sanitaires ou autres,
 - (iii) peindre les aménagements aussi souvent qu'il sera nécessaire, et remplacer, s'il y avait lieu, les aménagements qui ne pourraient être réparés, quand bien même ce remplacement résulterait de l'usure normale,
 - (iv) entretenir les revêtements de sol en parfait état et notamment remédier à l'apparition de tâches, brûlures, déchirures, trous ou décollement, procéder à leur remplacement, le cas échéant, et veiller à la sécurité d'usage et de circulation,
 - (v) réparer au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les Locaux Loués et procéder au remplacement, le cas échéant,
 - (vi) faire effectuer tous les travaux de mise en conformité des Locaux Loués et de leurs équipements techniques avec la réglementation actuelle et future, de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet, et ce, quelle que soit la nature de ces travaux.

- 8.3. Toute réparation, tous travaux d'amélioration, de modification ou même de construction nouvelle que le Bailleur se réserve de faire exécuter dans les Locaux Loués ne pourront donner lieu pour le Preneur à indemnité ou diminution du Loyer ou de la Redevance, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, quand bien même cette dernière excéderait quarante (40) jours et ce, par dérogation aux dispositions de l'article 1724 du Code civil, sauf carence du Bailleur.

Par ailleurs, le Preneur devra souffrir, par dérogation à l'article 1723 du Code civil et sans indemnité, tous travaux de modification des Locaux Loués que le Bailleur se réserve d'effectuer, ainsi que toutes modifications des parties communes de l'Ensemble Immobilier. En cas de réalisation de tels travaux par le Bailleur, ce dernier informera le Preneur de la nature des travaux envisagés et s'engage à faire toutes diligences afin d'éviter de perturber l'activité du Preneur.

Le Preneur s'engage à supporter de la même manière les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour la jouissance des Locaux Loués, et sauf à exercer personnellement un recours contre l'administration, l'entrepreneur de travaux ou les propriétaires voisins, sans que le Bailleur ne soit jamais recherché, ni inquiété à ce sujet.

- 8.4. Le Preneur s'engage également à (i) déposer, à ses frais et sans délai, tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations, qu'il aurait faits et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toutes natures et à (ii) déposer à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement ou de tous travaux sur la façade ou la toiture de l'immeuble dans lequel sont situés les Locaux Loués, tous agencements, enseignes, etc. dont l'enlèvement serait utile pour l'exécution des dits travaux.
- 8.5. Le Preneur s'engage à n'effectuer aucun changement de distribution, ni démolition, ni construction, ni percement de mur, de plancher, de façades, ni modification des installations techniques de base (c'est-à-dire les installations techniques délivrées par le Bailleur) sans le consentement écrit préalable et exprès du Bailleur, les autorisations administratives éventuellement nécessaires, et sans avoir souscrit les assurances appropriées.

Il est précisé que toute autorisation éventuelle du Bailleur accordée au Preneur pour la réalisation de travaux ne saurait engager la responsabilité du Bailleur si lesdits travaux se révèlent non réalisables ou de réalisation plus onéreuse dans les Locaux Loués du fait de l'inadaptation des Locaux Loués auxdits travaux ou de l'impossibilité d'obtenir les autorisations administratives éventuellement nécessaires. De même, si du fait des travaux du Preneur, d'autres travaux de quelque nature que ce soit, y compris d'entretien, de réparation et de mise aux normes, devaient être effectués, le Preneur en fera son affaire personnelle, le Bailleur ne pouvant être tenu d'aucune responsabilité à ce titre.

Tous travaux autorisés devront être exécutés sous la responsabilité du Preneur et sous le contrôle de l'architecte et du bureau de contrôle du Bailleur, dont les honoraires seront à la charge du Preneur. Tous les aménagements, améliorations et embellissements, installations et constructions quelconques, y compris les cloisons fixes, mobiles et amovibles, effectués par le Preneur à compter de la signature et en cours du présent Bail deviendront, par accession et sans indemnité, la propriété du Bailleur à l'expiration du présent Bail, à moins que le Bailleur ne demande la remise des lieux dans leur état primitif ;

Que ce soit lors de l'installation du Preneur ou en cours de bail, pour tous travaux excédant les travaux d'entretien courant, le Preneur devra demander l'accord du Bailleur pour les travaux envisagés et lui transmettre toute information utile à ce sujet et, le cas échéant:

- (i) un descriptif des travaux et équipements prévus,
- (ii) les plans d'aménagement projetés,
- (iii) un calendrier des travaux,
- (iv) une attestation d'engagement à mandater un bureau de contrôle précisant les missions confiées à celui-ci.

Le Bailleur disposera d'un délai de vingt (20) jours ouvrés à compter de la réception de la demande du Preneur pour délivrer son accord ou ses observations par écrit au Preneur. A défaut, le projet de travaux sera réputé refusé.

En cas d'approbation par le Bailleur, les travaux ne pourront en toute hypothèse débiter qu'après réception par ce dernier des documents finalisés et complets suivants :

- (i) le descriptif à jour des travaux et équipements prévus, et
- (ii) les assurances souscrites.

Le Preneur devra exécuter ses travaux en se conformant aux règles de l'art, en employant de bons matériaux et en respectant les documents approuvés par le Bailleur.

Il ne devra pas, en cours de travaux, encombrer les passages, circulations, zones communes de gravats ou détritiques, ni les utiliser comme dépôt de matériaux de construction, ni comme sorties ou décharges, les entreprises devant soumettre leur organisation de chantier à l'architecte du Bailleur.

Ces travaux ne devront entraîner aucune gêne pour les occupants de l'immeuble dans lequel sont situés les Locaux Loués et des immeubles voisins.

Les travaux devront être exécutés sous la direction de l'architecte du Preneur dont la responsabilité professionnelle devra être couverte par une police d'assurance. Le Bailleur pourra requérir à tout moment la production de cette police ainsi que la justification du versement des primes correspondantes. Il est en outre précisé que le Bailleur pourra missionner son propre architecte ou son bureau de contrôle pour superviser les travaux et s'assurer de leur conformité avec les exigences du Bailleur.

Le Preneur devra intégralement supporter tous les frais, risques et périls entraînés par ses travaux, en ce compris les honoraires de l'architecte du Bailleur, pour sa mission de contrôle.

Le Preneur devra fournir, après exécution des travaux, les plans de recollement des ouvrages exécutés et les rapports des bureaux de contrôles sur la conformité des aménagements et des installations électriques.

Le Preneur garantira le Bailleur de toute responsabilité que celui-ci pourrait encourir vis-à-vis de toute personne, à raison de dommages matériels ou immatériels qui pourraient être directement ou indirectement provoqués par les travaux du Preneur.

Le Preneur devra, pour tous ses travaux, avoir recours à des entreprises qualifiées titulaires de polices d'assurances adéquates.

Le Preneur devra souscrire toutes assurances adéquates, sans renonciation à recours.

- 8.6. Le Preneur s'engage à ne mettre de plaques, enseignes, pancartes, écriteaux ou peintures sur les portes, vitrines ou façades qu'avec l'accord écrit, préalable et exprès du Bailleur, lequel pourra refuser sans avoir à justifier sa décision, et sous réserve de toute autorisation administrative ou autre que le Preneur devra obtenir.
- 8.7. Le Preneur s'engage à rembourser au Bailleur toutes les sommes qu'il aurait avancées et qui seraient la conséquence du défaut d'exécution des obligations dont le Preneur a la charge conformément au présent Bail, étant entendu qu'en cas de défaillance du Preneur dans l'exécution des obligations ci-dessus citées, le Bailleur se réserve le droit de se substituer au Preneur et de faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du Preneur, toutes les réparations et travaux nécessaires au parfait état des Locaux Loués.
- 8.8. Le Preneur s'engage à ne mettre aucun obstacle aux travaux que le Bailleur jugera bon d'exécuter, tant dans l'immeuble que dans les Locaux Loués.
- 8.9. Le Preneur s'engage à respecter l'intégralité des contraintes, sujétions, servitudes de toute nature découlant des spécificités techniques de l'immeuble. A cette fin, le Preneur pourra avoir accès, sur demande auprès du Bailleur ou du gestionnaire de l'immeuble, au dossier technique et à ses éventuelles mises à jour.
- 8.10. Le Preneur s'engage à :
- (i) supporter à ses frais toutes modifications d'arrivée de branchement, de remplacement de compteur ou d'installation intérieure pouvant être exigées par les organismes distributeurs des eaux, de l'électricité, des fluides chauds et froids ou des télécommunications,
 - (ii) informer immédiatement et par écrit le Bailleur, au plus tard dans les 48 heures après en avoir eu connaissance, de tout désordre s'étant produit dans les Locaux Loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, sous peine d'être personnellement tenu de rembourser au Bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui de ce sinistre, ou d'être responsable à son égard du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre à la compagnie d'assurances des Locaux Loués. Notamment, le Preneur s'engage à dénoncer sans délai au Bailleur tous vices ou défauts qu'il constaterait dans les Locaux Loués, de manière à ce que celui-ci puisse mettre en œuvre les procédures nécessaires pour parvenir à la suppression de ces vices ou défauts, y compris dans le cadre de l'assurance « Dommage à l'Ouvrage », ainsi que dans le cadre des garanties de parfait achèvement et de bon fonctionnement. Dans ce cas, le coût de la réparation des désordres prise en charge par les constructeurs et/ou assureurs ne sera pas répercuté sur le Preneur.

ARTICLE 9 - RESPECT DES REGLEMENTS EN VIGUEUR

- 9.1. Le Preneur devra, pour l'exploitation de son activité, se conformer aux lois, règlements et prescriptions administratives, servitudes et obligations de toute nature, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la réglementation du travail, le règlement intérieur, le tout de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché.

En conséquence, et en tant que de besoin, il fera son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, de toutes autorisations nécessaires à son installation et à l'exercice de son activité dans les Locaux Loués, ainsi que du paiement de toutes sommes, redevances, taxes, impôts, droits quelconques afférents à l'utilisation ou aux activités exercées dans les Locaux Loués.

En cas de non-respect par le Preneur desdites prescriptions législatives ou réglementaires, celui-ci garantit le Bailleur contre toutes les conséquences administratives et financières qui en résulteraient pour ce dernier.

Le Preneur devra prendre toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son activité ne puisse nuire à la tranquillité, à l'hygiène, à la salubrité, à la solidité, ou à la bonne tenue des Locaux Loués et de l'immeuble et ne puisse causer aux voisins ni trouble, ni préjudice.

Le Preneur devra se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlement sanitaire, etc.

Le Preneur devra rembourser au Bailleur tous les travaux de mise en conformité exigés par l'Administration, de quelque nature qu'ils soient, notamment pour des motifs tenant à l'hygiène, la sécurité et la législation du travail.

- 9.2. Le Preneur sera responsable de la mise en œuvre de toutes les mesures de sécurité exigées par la loi ou par des réglementations de toute sorte, notamment pour l'exercice de son activité, pendant la durée du Bail.

- 9.3. Il est en outre expressément convenu que, dans le cas où, par suite de contravention à la réglementation spéciale relative à l'activité du Preneur ou à l'utilisation des Locaux Loués par le Preneur, le Preneur ou le Bailleur se verraient ordonner la fermeture provisoire 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 en vertu du présent Bail, et sans préjudice du droit réservé au Bailleur de mettre fin au contrat de Bail pour défaut d'exploitation des Locaux Loués. Le Preneur resterait donc tenu, pendant toute la durée de cette éventuelle fermeture, au paiement des loyers, redevances et autres charges stipulés au Bail comme à l'exécution de toutes les clauses et conditions du présent Bail. Le Preneur s'engage, au surplus, à effectuer toutes les démarches, travaux ou autres nécessaires à la reprise de son activité.

- 9.4. **Prescriptions particulières :**

9.4.1. Le Preneur prend l'engagement de n'utiliser, même temporairement ou de façon intermittente, aucune galerie, trottoir, couloir, hall, vestibule, espaces verts, aires de circulation et de stationnement etc., pour y faire aucun déballage ou emballage, y exposer aucune marchandise, ou y placer des comptoirs, machines distributrices, kiosques ou autres installations et, plus généralement, il ne devra rien y déposer ou y laisser déposer.

Le Preneur ne devra déposer ou entreposer aucun objet dans les parkings, lesquels sont exclusivement réservés au stationnement des véhicules ayant les proportions d'une voiture de tourisme, ni y effectuer aucune réparation, entretien, essais, lavage et nettoyage de véhicule. Lesdits véhicules devront rouler au pas dans les parkings.

9.4.2. Le Preneur prend l'engagement de n'installer dans les Bureaux Loués aucune machine autre que de bureau ou susceptible de causer tout trouble aux voisins et faire supprimer sans délai celles qui seraient installées si leur fonctionnement, malgré les précautions prises, motivaient des réclamations justifiées des autres occupants de l'immeuble ou des immeubles voisins.

9.4.4. Le Preneur prend l'engagement de laisser en permanence dégagée de tout objet meublant toutes circulations, paliers d'ascenseur et sorties de secours.

9.4.5. Le Preneur prend l'engagement de :

- (i) prendre toutes les dispositions pour éviter l'introduction et la propagation de rongeurs, insectes ou autres animaux nuisibles et, le cas échéant, de les détruire,
- (ii) ne pas entreposer à l'intérieur ou à proximité des Locaux Loués des matières toxiques ou inflammables et, de manière générale, toutes matières dangereuses,
- (iii) s'abstenir d'exposer quelque objet que ce soit aux fenêtres et aux murs de l'immeuble, et ne rien déposer sur les appuis.

9.4.6. Le Preneur prend l'engagement de veiller à la bonne tenue de son personnel et de ses visiteurs, afin, notamment, d'éviter tout trouble de voisinage, étant entendu que le Preneur sera tenu responsable de toute dégradation commise dans les Locaux Loués, ainsi que dans les parties communes de l'immeuble, par ses employés ou visiteurs.

9.4.7. Le Preneur prend l'engagement de respecter les règles de bonne utilisation, de bon fonctionnement et de propreté de l'immeuble, ainsi que, plus généralement, de les faire respecter par son personnel et par toutes les personnes dont il est responsable ou avec lesquelles il traite (clients, fournisseurs, etc.). A ce titre, le Preneur devra notamment se soumettre aux règlements des Locaux Loués, tels qu'établis par le Bailleur et/ou applicables aux Locaux Loués (tels que règlement intérieur, règlement de copropriété, statut d'association foncière ou d'utilisateurs, dès lors qu'ils existeront, ainsi qu'à leurs éventuels modifications ou additifs), et aux nécessités de la surveillance générale des Locaux Loués, le Bailleur se réservant expressément le droit d'adapter et de modifier lesdits règlements, soit pour les rendre en tous temps conformes à la réglementation, soit dans l'intérêt et pour la sécurité des Locaux Loués et des occupants en général.

Le Preneur reconnaît avoir reçu une copie de chacun de ces règlements et s'engage à en respecter intégralement les termes, étant précisé que le Bailleur se réserve la possibilité

tant en son nom que pour le compte des futurs propriétaires de tout ou partie de l'immeuble de supprimer, modifier, ou compléter par d'autres règlements ceux existants à ce jour, ce que le Preneur accepte sans réserve.

9.4.8. Le Preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur en cas de dégâts aux véhicules garés, quelle qu'en soit la cause, et notamment par les manœuvres des autres usagers, le Preneur devant s'assurer contre tous ces risques sans recours contre le Bailleur.

9.4.9. Le Preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur au titre de l'usage, ou de l'utilisation des parkings.

9.4.10. Le Preneur ne pourra faire aucune réclamation, ni demande de réduction du loyer :

- en cas de suppression, d'interruption ou de mauvais fonctionnement des divers services généraux de l'immeuble et des éléments d'équipements communs (eau, électricité, chauffage, ascenseur, etc.) provenant soit de travaux ou de réparations, quelles qu'en soient la nature et la durée, soit du fait de l'Administration qui en dispose, soit de gelée, soit de tous cas de force majeure.
- en cas d'humidité, fuites, infiltrations ou toute autre cause de dégât, y compris les fuites sur canalisation commune masquée par coffrage mis en place par le Bailleur ou le Preneur ; ce dernier devra d'ailleurs s'assurer contre ces risques.

ARTICLE 10 - RECLAMATIONS DES TIERS OU CONTRE DES TIERS ET INDEMNISATION DU BAILLEUR

10.1. Si des nuisances, notamment des bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations étaient causées par le Preneur, sa clientèle, des appareils lui appartenant ou plus généralement du fait de son occupation des Locaux Loués, et que celles-ci entraînaient des réclamations de la part des autres occupants de l'immeuble, voisins ou tiers, le Preneur devrait alors en faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le Bailleur ne puisse jamais être ni inquiété ni recherché à ce sujet.

Le Preneur renonce expressément à rechercher la responsabilité du Bailleur pour troubles de jouissance ou dommages causés par des voisins ou des tiers, et ce à quelque titre que ce soit, notamment en cas de travaux effectués dans les immeubles voisins ou sur la voie publique, ou en cas de troubles de jouissance provenant de leurs vices de construction.

10.2. Le Preneur s'engage à rembourser le Bailleur de toutes les sommes mises à sa charge du fait du non respect des engagements pris par le Preneur dans les articles 9, 10 et 11.1. du présent Bail ou découlant d'un trouble de jouissance causé à des tiers par le Preneur.

ARTICLE 11- ASSURANCE

11.1 Engagements du Preneur

11.1.1 Le Preneur devra assurer et maintenir assurés, auprès d'une compagnie notoirement solvable, ayant son siège ou une succursale en France, et ce pendant toute la durée du Bail, ses aménagements et équipements, mobiliers, matériels et marchandises contre les risques d'incendie, d'explosion, de bris de glace, dégâts des eaux, dommages électriques, tempêtes, grêle, ouragans, cyclone et tornade, neige, fumées, émeutes, mouvements populaires, actes de terrorisme, attentats et vandalisme, chutes d'aéronefs et objets aériens, choc de véhicule terrestre, sans aucune exception.

Cette police d'assurance devra comporter une garantie en matière de recours des voisins et des tiers, ainsi qu'en matière de privation de jouissance et couvrir les frais de déplacement et de remplacement des biens indiqués ci-dessus.

Le Preneur devra également souscrire un contrat de responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages corporels, matériels ou immatériels, pouvant être causés directement ou indirectement aux tiers du fait de l'occupation des Locaux Loués, du fait des aménagements et installations, du fait des travaux qu'il aura exécutés ou encore du fait de ses préposés, ainsi que de ses activités.

En cas d'insuffisance d'assurance pour couvrir les risques ci-dessus mentionnés, le Preneur sera son propre assureur.

11.1.2 Le Bailleur renonce, en cas de sinistres couverts par ses garanties, à tout recours qu'il serait fondé à exercer contre le Preneur et ses assureurs, et s'engage à obtenir la même renonciation de la part de ses assureurs.

En contrepartie, le Preneur renonce, en cas de sinistres couverts par les garanties prévues ci-dessus, à tout recours envers le Bailleur et ses assureurs, et s'engage à obtenir la même renonciation de la part de ses assureurs.

11.2. Paiement des primes

11.2.1. Le Preneur devra assumer la totalité des primes des polices qu'il est tenu de souscrire en vertu des dispositions ci-dessus.

11.2.2. En vue d'assurer l'exécution des présentes, le Preneur devra transmettre au Bailleur, avant la prise de possession des Locaux Loués, une copie certifiée conforme de ses polices d'assurances ou une attestation de ses assureurs confirmant que le Preneur est dûment assuré dans les conditions prévues au présent Bail.

Le Preneur devra, par ailleurs, pouvoir justifier à tout moment de la validité de ses assurances, des sommes assurées et du paiement des primes afférentes.

11.2.3. Le Bailleur se réserve la faculté d'exiger à tout moment du Preneur qu'il souscrive toutes autres polices complémentaires qu'il estimerait nécessaires en raison d'une aggravation des risques due à son occupation des Locaux Loués ; le tout sans que le contrôle ou un défaut de contrôle de la part du Bailleur sur les polices et primes puisse emporter une quelconque responsabilité de sa part pour défaut ou insuffisance d'assurance.

11.3. Clauses particulières

11.3.1. Le Preneur devra aviser le Bailleur de toutes modifications ou suspensions de garanties, ainsi que de l'éventuelle résiliation des polices d'assurances souscrites. Dans ce dernier cas, la résiliation ne pourra produire ses effets qu'un (1) mois après la notification de l'assureur au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception.

11.3.2. Il devra déclarer tout sinistre à ses assureurs, et simultanément au Bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception sous un délai de quarante-huit (48) heures à compter de sa survenance ou de la connaissance qu'en aura le Preneur, quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, sous peine de demeurer responsable des dégâts dont le montant n'aurait pu, par suite de l'omission ou du retard de cette déclaration, être utilement réclamé à la compagnie qui assure l'immeuble.

11.3.3. Faute par le Preneur de souscrire, renouveler ou payer les primes des polices ci-dessus, le Bailleur se réserve le droit d'y faire procéder et de réclamer au Preneur le remboursement des primes ainsi avancées, sauf pour le Bailleur à préférer résilier le Bail dans le cadre des dispositions de l'article 17 ci-après.

11.3.4. Si l'activité exercée par le Preneur entraînerait soit pour le Bailleur, soit pour les autres occupants de l'immeuble, soit pour les voisins des surprimes d'assurances, le Preneur serait tenu tout à la fois d'indemniser le Bailleur du montant de la surprime payée par lui et, en tous cas, de le garantir contre toute réclamation d'autres occupants de l'immeuble ou voisins, le tout de telle manière que le Bailleur perçoive un loyer et une redevance nets de tous taxes, contributions et impôts.

11.3.5. Le Preneur s'engage, en outre, à aviser le Bailleur de toute aggravation du risque qui pourrait entraîner une modification des taux de prime de l'assurance de l'immeuble. Faute de se conformer à cette disposition, le Preneur s'engage à en supporter toutes les conséquences.

11.3.6. Le Preneur s'engage également à se conformer à toute décision prise par le Bailleur pour répondre à une modification technique demandée par les assureurs ou à leurs recommandations ; le Preneur devra procéder à l'installation de tous les moyens destinés à lutter contre les incendies conformément à la réglementation en vigueur, et à les maintenir en bon état.

11.3.7. Dans le cas où des sous-locations ou cessions seraient réalisées, les contrats d'assurances des sous-locataires ou des cessionnaires devront comporter une clause de renonciation à recours contre le Bailleur, le Preneur ou le cédant et leurs assureurs respectifs.

ARTICLE 12 - DESTRUCTION, EXPROPRIATION

12.1 Destruction totale ou partielle des Locaux Loués

12.1.1. Dans le cas où, à la suite d'un incendie, d'une explosion, quelle qu'en soit l'origine, ou d'un sinistre quelconque, les Locaux Loués viendraient à être détruits en totalité, le présent Bail serait résilié de plein droit, sans indemnité de part et d'autre.

12.1.2. Par dérogation expresse aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, en cas de destruction partielle suivie de réparations, le Preneur ne pourra prétendre à aucune indemnité, ni à la résiliation du présent Bail.

Le Bailleur pourra seul décider d'entreprendre ou non les travaux de réparation, de restauration, de reconstruction ou de remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement de ces réparations, restaurations, reconstructions ou remplacements, tant auprès de sa compagnie d'assurances que, le cas échéant, auprès de la compagnie d'assurances du Preneur. A ce titre, et en tant que de besoin, le Preneur subroge le Bailleur dans ses droits à l'effet de percevoir la ou lesdites indemnités.

Si le Bailleur décide de ne pas procéder à la réparation des Locaux Loués, le loyer du Bail sera diminué au *pro rata* de la surface utile restant disponible.

Dans tous les cas, le Preneur fera son affaire, le cas échéant, avec sa propre compagnie d'assurance, des conséquences de l'éventuelle privation de jouissance résultant de la destruction partielle des Locaux Loués et des travaux susvisés.

Le Preneur renonce d'ores et déjà à tout recours vis-à-vis du Bailleur, tant en ce qui concerne la privation de jouissance qu'en ce qui concerne les réductions éventuelles de loyer, fixées comme il est dit ci-dessus.

12.2 Expropriation

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le Preneur ne pourra rien réclamer au Bailleur, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante.

ARTICLE 13 - CHARGES, IMPOTS

Le Loyer stipulé à la Condition Particulière 4.1 de la Partie II du présent Bail étant considéré net de tous impôts, taxes, redevances ou charges quelconques au titre des Locaux Loués et/ou de l'immeuble, le Preneur assumera, soit directement, soit par remboursement ou avance au Bailleur, toute dépense de quelque nature qu'elle soit, afférente aux Locaux Loués et/ou à l'immeuble, et dans ce dernier cas au *pro rata* des surfaces louées, notamment dans les conditions ci-après :

13.1. Charges - Abonnements

13.1.1. Charges privatives directement supportées par le Preneur

Le Preneur s'engage à faire son affaire personnelle et à supporter directement toutes dépenses afférentes aux parties privatives des Locaux Loués telles que définies ci-dessous :

- Téléphone et communications téléphoniques ;
- Ménage ;
- Assurance des Locaux Loués ;

et plus généralement tout ce qui n'est pas inclus dans les charges communes générales, à payer régulièrement les primes et cotisations à leurs échéances, de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet, et à supporter toutes les réparations relatives aux installations et parties privatives qui deviendraient nécessaires.

Ainsi, le Preneur souscrira tous les abonnements, notamment de télécommunications, nécessaires à l'exercice de son activité.

Il fera son affaire, au terme du Bail, de la résiliation des contrats de location qu'il aurait souscrits pour ses installations spécifiques.

Le Preneur règlera directement aux services concernés les montants des abonnements, des taxes et des consommations correspondantes.

Le Preneur pourra demander aucune indemnisation au Bailleur en cas d'arrêt des fournitures d'électricité ou autres alimentations techniques, sauf en cas de faute du Preneur.

Le Preneur remboursera au Bailleur les charges privatives que le Bailleur aurait payées en lieu et place du Preneur.

13.1.2. Charges communes

S'agissant des Locaux Loués et/ou du bâtiment dont dépendent les Locaux Loués et/ou de l'immeuble, le Preneur remboursera au Bailleur, en sus du loyer, l'ensemble des charges de quelque nature que ce soit afférentes aux Locaux Loués, le loyer étant stipulé « net de charges », et notamment, sans que la présente énumération ait un caractère limitatif :

- les charges relatives aux dépenses afférentes aux services et prestations annexes proposés, tels que notamment l'électricité, l'eau et le nettoyage, dont les frais (abonnement et consommation) seront pris en charge par le Preneur au prorata de la surface des Locaux Loués par rapport à la surface des locaux bénéficiant des mêmes services et prestations au sein de l'Ensemble Immobilier.
- les charges relatives aux parties communes (telles que ces parties communes sont définies dans les règlements intérieurs), les charges communes générales (*entretien des parcs et des abords, fonctionnement du poste de sécurité etc.*) et/ou les charges

communes spéciales de l'immeuble et/ou du bâtiment dont dépendent les Locaux Loués (abonnement, entretien, conciergerie, réparation, remplacement, mises aux normes, etc.) et les coûts d'une éventuelle Association Foncière Urbaine Libre ou de gestion commune de l'immeuble (si elle devait être créée)),

- les primes relatives aux contrats d'assurances quels qu'ils soient souscrits par le Bailleur, les éventuelles franchises demeurées à la charge du Bailleur à la suite d'un sinistre, les honoraires de gérance des Locaux Loués, les honoraires de gestion et d'administration de l'immeuble ou du bâtiment dont dépendent les Locaux Loués, du syndic en cas de mise en copropriété de l'immeuble et/ou du bâtiment dont dépendent les Locaux Loués, etc.

13.2. Impôts - Taxes - Redevances

Le Loyer étant considéré net de tous impôts, taxes ou redevances à la charge du Bailleur au titre des Locaux Loués et/ou du bâtiment dont dépendent les Locaux Loués et/ou de l'immeuble, il est convenu ce qui suit :

- 13.2.1. Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police ou de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière à ce que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété à ce sujet.

Il devra acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la CET, les taxes annexes aux précédentes et, plus généralement, tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, actuels ou futurs, auxquels il est ou sera assujéti personnellement et dont le Bailleur pourrait être responsable pour le Preneur au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts ou redevable à un titre quelconque. Il devra justifier de leur acquit à toute réquisition du Bailleur, et en tout état de cause au moins huit jours avant la fin des relations contractuelles, avant enlèvement d'objets mobiliers et matériels.

- 13.2.2. Le Preneur devra supporter seul ou rembourser intégralement au Bailleur la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe de balayage.

- 13.2.4. Par ailleurs, il est précisé que le Bailleur a opté pour l'assujettissement de ses loyers, redevances, charges, taxes et prestations à la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

ARTICLE 14 - SOUS-LOCATION, CESSION, LOCATION-GERANCE, FUSIONS ET OPERATIONS ASSIMILEES

14.1. Sous-location

(i) Toute sous-location, totale ou partielle, à titre onéreux ou à titre gratuit, de tout ou partie des Locaux Loués, est expressément interdite.

(ii) Dans la mesure où une sous-location serait autorisée par le Bailleur, le Preneur restera garant solidaire des obligations de son ou de ses sous-locataires et s'engage à soumettre le texte du sous-bail à l'accord préalable et écrit du Bailleur.

Cette autorisation sera soumise à la condition que le Bailleur n'ait jamais à connaître que le Preneur pour l'ensemble des obligations créées par le présent Bail.

Le Preneur s'engage à préciser à son sous-locataire dans l'acte de sous-location qu'il ne pourra en aucun cas opposer au Bailleur un quelconque droit au renouvellement de son sous-bail ni la propriété commerciale, et qu'en tout état de cause, la durée de toute sous-location sera toujours limitée à la durée du Bail.

Il devra également l'informer que (i) dans la commune intention des Parties, Les Biens Loués objet du présent Bail constituant un tout indivisible, la ou les sous-locations ne seront pas opposables au Bailleur et comporteront une renonciation expresse par le ou les sous-locataires à toute action et que (ii) le Bailleur ne sera jamais tenu au renouvellement des sous-locations et ce, par dérogation expresse à l'article L.145-32 du Code de commerce.

Si le Preneur sous-loue les Locaux Loués pour un loyer supérieur au loyer initial, la différence entre le loyer principal et le loyer du sous-bail reviendra de plein droit au Bailleur.

Le présent article devra être reproduit dans tous les contrats de sous-location.

14.2. Cession

14.2.1. Le Preneur ne pourra céder ou apporter ses droits au présent bail et de ses renouvellements éventuels, si ce n'est en totalité à l'acquéreur de son fonds de commerce et à condition de rester garant et solidairement responsable de son cessionnaire et de tous les cessionnaires successifs, tant pour le paiement des loyers et accessoires que pour l'exécution des charges et conditions du présent Bail et de ses renouvellements successifs, sans pouvoir opposer le bénéfice de division ni le bénéfice de discussion.

14.2.2. La cession devra avoir lieu par acte authentique ou par acte sous seing privé passé avec la participation du notaire ou de l'avocat du Bailleur ; le Bailleur devra être appelé au moins un mois à l'avance par acte extrajudiciaire à intervenir à cet acte et, dans le mois suivant la

signature et sans aucun frais, il lui en sera délivré une copie pouvant lui servir de titre exécutoire contre le cessionnaire, le tout à peine de nullité de la cession à l'égard du Bailleur et de résiliation selon l'article 17 des présentes si bon lui semble.

Le Preneur s'engage à ce que l'acte de cession contienne expressément l'engagement de solidarité du cessionnaire vis-à-vis du Bailleur pour toutes les dettes du cédant relatives au Bail existantes à la date de cession dudit Bail.

14.2.3. Dans le cas où le Preneur viendrait à faire apport à une société du fonds de commerce qu'il exploite dans les Locaux Loués, la société devra s'engager directement envers le Bailleur, tant pour le paiement du loyer et de ses accessoires que pour l'exécution des conditions du présent Bail, afin que le Bailleur puisse exercer tous ses droits et actions directement contre la société, le tout sous peine de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur et sous réserve de la notification prévue à l'article 1690 du Code civil.

Aucun apport ou cession ne pourra avoir lieu si des loyers et/ou charges restent dus par le Preneur, et, en cas d'infraction à l'une quelconque des dispositions ci-dessus, les présentes pourront être résiliées immédiatement, sans préavis et sans préjudice du paiement de tous dommages-intérêts.

14.3. *Stipulations communes à la cession et à la sous-location*

En ce qui concerne la mutation de jouissance des Locaux Loués, objets de la sous-location ou de la cession ci-dessus précitées, le Preneur fera son affaire personnelle de toutes réclamations de l'administration à cet égard et prendra en charge l'entière responsabilité de la contestation ou du paiement de tous droits ou taxes qui pourraient être exigés de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce titre.

14.4. *Location-gérance*

Le Preneur ne pourra pas donner en location-gérance les Locaux Loués, sous peine de nullité de la location-gérance consentie au mépris de la présente clause et de résolution du présent contrat, si bon semble au Bailleur.

Le Preneur devra exploiter personnellement les Locaux Loués.

14.5 Fusion ou apport partiel d'actifs

En cas de fusion ou d'apport partiel d'actifs réalisés dans les conditions prévues aux articles L. 236-22 et L. 145-16 du Code de commerce, la société issue de la fusion ou bénéficiaire de l'apport devra s'engager directement envers le Bailleur tant pour le paiement du Loyer et des ses accessoires que pour l'exécution des conditions du présent Bail, afin que le Bailleur puisse exercer tous ses droits et actions directement contre cette société, le tout sous peine de résiliation des présentes.

En cas d'apport à une société à responsabilité limitée, le Bailleur pourra exiger de chaque associé la souscription à son profit d'un engagement solidaire personnel ou d'un cautionnement pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions des présentes.

En cas de cession à une société à responsabilité limitée, l'acte devra contenir l'engagement personnel solidaire de chaque associé ou d'un cautionnement par ceux-ci, pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions des présentes.

ARTICLE 15 - VISITE ET RESTITUTION DES LOCAUX LOUES

- 15.1. Le Preneur devra laisser le Bailleur (en la personne de ses représentants, préposés ou prestataires) visiter les Locaux Loués chaque fois que celui-ci le jugera nécessaire. Il devra en particulier laisser pénétrer les architectes, les experts, les entrepreneurs et leur personnel, pour tous travaux, expertises, relevés et inspections utiles.
- 15.2. A l'issue du Bail ou à son terme pour quelque motif que ce soit, le Preneur remettra les Locaux Loués en parfait état.

Tous les aménagements, améliorations et embellissements effectués par le Preneur, à compter de la signature des présentes et au cours du présent Bail, deviendront, par accession et sans indemnité, la propriété du Bailleur à l'expiration du présent Bail.

Toutefois, le Bailleur pourra, au choix, exiger la remise en état d'origine des Locaux Loués aux frais du Preneur.

Dans ce cadre le Bailleur pourra apposer sur/ou dans les lieux loués toute enseigne ou tout écriteau indiquant que lesdits lieux sont à louer ou à vendre.

Deux (2) mois avant son départ, le Preneur devra laisser constater par l'architecte ou tout autre représentant du Bailleur les réparations ou travaux de remise en état qui pourraient être dues, et procéder aux réfections et/ou travaux de remise en état et nettoyages nécessaires. Il sera alors établi un pré-état des lieux contradictoire, qui sera comparé à l'état des lieux établi lors de l'entrée du Preneur pour évaluer les réparations et travaux restant à la charge du Preneur.

Le jour du départ effectif du Preneur, un état des lieux de sortie sera établi, contradictoirement entre les Parties, ou, le cas échéant, par huissier et aux frais partagés du bailleur et du Preneur. Cet état comportera notamment le relevé des réparations, remises en état, charges d'entretien non effectuées par le Preneur et sera comparé à l'état des lieux d'entrée pour évaluer les travaux restant éventuellement à la charge du Preneur.

Avant le déménagement, le Preneur devra acquitter tous les termes de Loyers ou toutes autres sommes dont il pourrait être redevable à l'égard du Bailleur et devra justifier par présentation des acquits de toutes ses contributions personnelles ou autres afférentes aux Locaux Loués.

La restitution des clefs par le Preneur aura lieu le jour de son déménagement, et leur acceptation par le Bailleur ne portera aucune atteinte à son droit de réclamer contre le Preneur le coût des réparations de toute nature dont ce dernier est tenu, suivant la loi et les clauses et conditions du Bail.

Le Preneur devra, dans les huit jours calendaires de la notification des devis des travaux de remise en état adressés par le Bailleur, donner son accord pour lesdits devis.

Si le Preneur ne manifeste pas son intention dans ce délai, les devis seront réputés acceptés et le Bailleur pourra les faire exécuter par les entreprises de son choix et en réclamer le montant au Preneur.

Si le Preneur manifeste son intention de les réaliser lui-même, il devra s'engager à les faire exécuter sans délai par des entreprises qualifiées et agréées par le Bailleur.

Dans l'hypothèse où le Preneur se maintiendrait dans les Locaux Loués après l'expiration du Bail ou que des réparations locatives et/ou travaux de remise en état ne seraient pas complètement réalisés, le Preneur encourrait une astreinte de mille (1.000) euros par jour de retard et devrait en outre au Bailleur une indemnité annuelle égale à deux (2) fois le montant du Loyer annuel, calculée *pro rata temporis* pour la durée de l'occupation postérieure à l'expiration du Bail ou pour la durée de la réalisation des réparations mises à la charge du Preneur au titre du présent Bail et/ou travaux de remise en état.

ARTICLE 16 - CLAUSE RESOLUTOIRE

16.1. Il est expressément prévu qu'en cas de non-paiement à son échéance de l'un quelconque des termes du Loyer convenu (y compris charges, Redevances et prestations), d'une indemnité d'occupation, de redevances, de dépôt de garantie ou de charges, qu'ils proviennent d'un accord amiable entre les Parties ou d'une décision judiciaire, ou du montant des accessoires, ainsi que du montant de tous frais de poursuites dus en vertu du présent Bail ou de la loi comme en cas de non-respect de l'une quelconque des stipulations du Bail ou de ses annexes, le Bailleur aura la faculté de résilier de plein droit le présent Bail, sans aucune formalité judiciaire. Le Bailleur mettra préalablement le Preneur en demeure de régulariser sa situation, soit sous forme d'un commandement de payer ou de faire délivré par acte extrajudiciaire, soit sous forme d'une mise en demeure d'exécuter ou de respecter les stipulations du Bail, délivrée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sans qu'il soit besoin de remplir de formalité judiciaire, nonobstant toutes consignations ou offres réelles postérieures au délai ci-dessous.

Si un (1) mois après le commandement de payer ou de faire ou la mise en demeure d'exécuter, le Preneur n'a pas entièrement régularisé sa situation, le Bail sera résilié automatiquement, sans notification supplémentaire, et sans préjudice du droit réservé au Bailleur de renoncer dans le délai d'un (1) mois à la résiliation du Bail.

16.2. Dans le cas où le Preneur se refuserait à quitter les Locaux Loués, il suffirait pour le contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'Ensemble Immobilier, auquel compétence exclusive est expressément attribuée dans le cadre du présent article, par dérogation aux dispositions de l'article 24 des présentes. Il est rappelé que cette ordonnance de référé sera exécutoire de droit et sans caution.16.3. Dans tous les cas de résiliation :

- sans préjudice du droit pour le Bailleur d'exiger des dommages-intérêts auprès du Preneur, si, à la suite d'une demande du Bailleur, il ne remettait pas les Locaux Loués dans leur état d'origine, le Preneur n'aurait droit à aucune indemnité pour les travaux qu'il aurait fait réaliser, ou pour toutes les dépenses qu'il aurait engagées ou effectuées en vue de son installation dans les Locaux Loués ; en tant que de besoin, par la signature des présentes, il renonce expressément à toutes indemnisations de ces différents chefs ;
- dès la résiliation, le Preneur, s'il se refusait à quitter les Locaux Loués, encourrait une astreinte de 1.000 euros par jour de retard. Il serait en outre débiteur de plein droit jusqu'à la reprise de possession des Locaux Loués par le Bailleur d'une indemnité d'occupation égale au double du Loyer principal en vigueur à la date de ladite résiliation (outre tous accessoires dudit Loyer qui continueraient à être dus) ;
- à titre d'indemnité forfaitaire pendant le temps nécessaire à la relocation, le Preneur continuera de payer le loyer pendant douze mois à compter de la reprise des Locaux Loués par le Bailleur ;
- enfin, le Preneur supportera l'intégralité des frais et dépens de justice, des frais afférents aux actes extrajudiciaires, des émoluments et honoraires de justice que le Bailleur aura exposés ;

le tout sans préjudice de dommages-intérêts.

En outre, et quelles qu'en soient le montant, le Preneur remboursera au Bailleur l'intégralité des frais d'huissier que le Bailleur aura dû engager du fait de la présente location.

En cas de résiliation du Bail pour non-exécution de ses obligations par le Preneur, en cas de résiliation du Bail à l'initiative du Preneur ou encore en cas de maintien du Preneur dans les locaux loués postérieurement à toute résiliation du Bail, le dépôt de garantie constitué par le Preneur entre les mains du Bailleur demeurera acquis à ce dernier sans préjudice du droit au paiement des loyers échus ou à échoir.

ARTICLE 17 - FACULTE DE SUBSTITUTION DU BAILLEUR

Si pendant la durée du Bail ou de ses éventuels renouvellements, le Bailleur transfère la propriété, par tous moyens de droit, de tout ou partie de l'immeuble, à un tiers de son choix, qu'il s'agisse d'une personne physique ou d'une personne morale, celui-ci se trouvera de plein droit subrogé au Bailleur dans tous les droits et obligations résultant du présent Bail, tant activement que passivement, sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par le Preneur n'entraîne novation du présent Bail.

En particulier, le Preneur déclare d'ores et déjà et en tant que de besoin, accepter que le présent Bail se poursuive aux mêmes clauses et conditions et que le dépôt de garantie soit transféré à l'acquéreur.

ARTICLE 18 - CESSION DE TOUT OU PARTIE DE L'IMMEUBLE

Il est d'ores et déjà convenu entre les Parties que, dans l'hypothèse où le Bailleur aurait recours à une opération de refinancement sous forme de crédit-bail immobilier et céderait dans ce cadre les Locaux Loués à un acquéreur, le présent Bail se poursuivra automatiquement entre le crédit-preneur et le Preneur aux mêmes clauses et conditions, le crédit-preneur assumant la qualité de Bailleur pendant toute la durée du crédit-bail.

Toutefois, afin de permettre de préserver l'intégralité des droits dont bénéficie le Preneur au titre du présent Bail, il est d'ores et déjà convenu que, dans une telle hypothèse, le crédit-preneur devra impérativement transmettre au Preneur une lettre émanant du crédit-bailleur confirmant expressément ce qui suit : « Nous _____ [Identité du crédit-bailleur] agissant en qualité de propriétaire de tout ou partie de l'Ensemble Immobilier donné en crédit-bail à la société _____ [Identité du crédit-preneur], crédit-preneur, déclarons avoir parfaitement connaissance du contrat de bail portant sur les Locaux Loués situés dans l'Ensemble Immobilier et confirmons à [Identité du preneur], Preneur, que, dans l'hypothèse où pour quelque cause que ce soit, le contrat de crédit-bail serait annulé, viendrait à son terme, serait résilié, ou encore en cas de non levée d'option par le crédit-preneur à l'expiration du crédit-bail, le crédit-bailleur sera alors tenu de poursuivre le présent Bail et/ou ses renouvellements dans toutes ses clauses et conditions, de telle sorte que vos droits au titre dudit bail ne soient en rien altérés ».

A ce titre le Preneur déclare renoncer expressément au bénéfice du droit de préemption prévu par l'article L.145.46.1 du code de commerce.

ARTICLE 19 - INFORMATION DU BAILLEUR

Le Preneur s'engage à aussitôt avertir le Bailleur en cas de modification de sa situation juridique (fusion, absorption, changement d'objet, changement de forme sociale, de dénomination ou de raison sociale, changement de contrôle, etc.).

ARTICLE 20 - TOLERANCES ET AUTORISATIONS

Une tolérance ne devra jamais être considérée comme un droit ou une autorisation du Bailleur, ce dernier pouvant toujours y mettre fin.

Le Preneur ne pourra se prévaloir de modifications du présent Bail ou d'autorisations quelconques que si elles résultent d'un accord écrit.

ARTICLE 21 - INTEGRALITE DU CONTRAT

L'exposé préalable et les Annexes du présent Bail en font partie intégrante.

ARTICLE 22 - FRAIS, ENREGISTREMENT, ELECTION DE DOMICILE

22.1. Le Bailleur fait élection de domicile à son siège social. Le Preneur fait élection de domicile dans les Locaux Loués.

ARTICLE 23 - LITIGE

23.1 En cas de différend entre les Parties, ayant trait à la validité, l'interprétation, l'exécution ou l'inexécution du présent Bail, les Parties s'obligent à se concerter et à rechercher un règlement amiable dans un délai de trente (30) jours suivant la notification par une Partie à l'autre Partie, de l'objet du différend né, ou susceptible de naître. Ce délai peut être prorogé d'une durée égale par accord des Parties.

23.2 A l'expiration des délais mentionnés à l'alinéa précédent, et en cas de persistance du désaccord, le litige sera tranché par le Tribunal de commerce du lieu de situation de l'Ensemble Immobilier, saisi par la Partie la plus diligente.

PARTIE II – CONDITIONS PARTICULIERES

CONDITION PARTICULIERE 1 – LOCAUX LOUES, OBJET DU PRESENT BAIL

1.1. Adresse (s) de l'Ensemble Immobilier

8, Avenue Emile Aillaud, 91350 Grigny

1.2. Locaux Loués et droits d'accès

Les Locaux Loués dont la jouissance est conférée au Preneur se composent d'espaces privatifs et d'une quote-part d'espaces communs comme suit :

- Un bureau n° 4 (les Bureaux Loués), d'une surface d'environ 20 m² conformément au plan ci-annexé (**Annexe 2**) situés au 2^{ème} étage du Bâtiment A de l'Ensemble Immobilier.
- Les lots sont loués aménagés selon la notice descriptive annexée (**Annexe 3**).
- Il est expressément accepté par le Preneur, qu'aucune place de parking n'est attribuée.

CONDITION PARTICULIERE 2 – DATE DE PRISE D'EFFET DU BAIL, DUREE DU BAIL

2.1. Date de prise d'effet du Bail

Les Parties conviennent que le bail signé ce jour prend effet à compter du 19 janvier 2021.

2.2. Nature et durée du Bail – Identité du Preneur

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 12 mois à compter du 19 janvier 2021, sans possibilité pour le Preneur d'y mettre fin avant le 18 janvier 2022.

Cette durée sera automatiquement reconduite tacitement pour une nouvelle durée de 12 mois, une ou plusieurs fois dans la limite d'une durée maximale de 36 mois à compter de sa date d'effet initiale.

Les Parties auront la possibilité de mettre fin au présent bail à l'issue de chacune de ces périodes de 12 mois en prévenant l'autre Partie par courrier recommandé avec accusé de réception au moins 3 mois avant la date d'expiration du bail.

A l'issue de ces 36 mois, les Parties disposent d'un mois supplémentaire pour prendre position sur la volonté, soit de mettre définitivement fin à la relation contractuelle, soit de transformer le bail dérogatoire en un bail de droit commun, soumis au statut des baux commerciaux.

A l'issue de ce délai d'un mois, l'absence de manifestation de volonté de l'une ou l'autre des parties de mettre un terme au bail dérogatoire entrainera ipso facto l'application d'un bail classique avec toutes les conséquences qui en découleront, tant pour le bailleur que pour le Preneur.

Toutefois, le Preneur ne pourra se prévaloir d'aucun maintien dans les lieux après l'échéance du bail, portée au 31 août 2023. En conséquence, à l'expiration du contrat, ou de ses éventuels renouvellements, le Preneur s'oblige irrévocablement à libérer les locaux loués.

Au cas où le Preneur se maintiendrait dans les locaux loués à l'issue du terme du contrat ou de ses éventuels renouvellements, il pourra en être expulsé sur simple ordonnance de référé rendue à la demande du Bailleur par le Président du Tribunal de Grande Instance compétant. Il sera alors en outre de plein droit débiteur envers le Bailleur d'une indemnité journalière d'occupation ou d'immobilisation égale à 120% du dernier loyer journalier en vigueur, augmentée de la taxe à la valeur ajoutée si le présent bail y est assujéti.

CONDITION PARTICULIERE 3 – ACTIVITES AUTORISEES

- 3.1. **Usage exclusif des Locaux Loués** : bureaux (les Bureaux Loués)
- 3.2. **Activité du Preneur** : ensemble des activités telles que décrites dans les statuts de la SASU FM91 du Preneur figurant en **Annexe 1**.

CONDITION PARTICULIERE 4 – LOYER, CHARGES ET DEPOT DE GARANTIE

- 4.1. Loyer forfaitaire mensuel hors taxes, charges et impositions comprises : 490 € (quatre cent quatre vingt dix euros), soit 588 € (cinq cent quatre vingt huit euros) taxes comprises à un taux de TVA de 20%.
- 4.2. Date de paiement de la première échéance – Loyer de février 2021 :
588 € le 19 janvier 2021
(Franchise de loyer pour la période du 19 au 31 janvier 2021).
- 4.3. L'abonnement à la fibre et wifi sera payé chaque 1^{er} du mois auprès de l'opérateur ALTRA-SYSTEMS pour un montant de 30€ Hors Taxes, soit un montant de 36€ TTC, par carte bancaire, sur le site :

Cb.altra-systems.com

Le Preneur remettra chaque mois au bailleur un justificatif de paiement pour l'obtention de la quittance.

- 4.4. Dépôt de garantie : Il sera versé le 19 janvier 2021, 1 mois de loyer hors taxes, hors impositions, **soit 490 €** (quatre cent quatre vingt dix euros).
- 4.5. Indice de base ILAT (valeur et trimestre) : dernier indice publié à la date du 18/12/2020 pour le 3^{ème} trimestre 2020 s'établissant à 114.23
- 4.6. Date de la première indexation : **1^{ER} JANVIER 2022**

CONDITION PARTICULIERE 5 – ANNEXE ENVIRONNEMENTALE

5.1. ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERES ET TECHNOLOGIQUES OU SISMIQUES

Conformément aux dispositions des articles L 125-5 et R 125-23 à R 125-27 du Code de l'Environnement, le Bailleur a établi à partir des informations mises à disposition par le Préfet, un état des risques naturels, miniers et technologiques ou sismiques et déclare qu'à sa connaissance, aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (Article L 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (Article L 128-2 du Code des assurances) n'a affecté l'immeuble.

L'état des risques naturels, miniers et technologiques ou sismiques est annexé aux présentes, après visa du PRENEUR.

Le PRENEUR reconnaît ainsi que le Bailleur a parfaitement rempli son obligation d'information issue des textes sus mentionnés.

5.2. DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Conformément aux dispositions de l'Article L 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique devra être établi par la PRENEUR à ses frais, à l'issue des travaux d'isolation et d'aménagement, et devra être remis au Bailleur.

Conformément aux arrêtés des 8 février 2012 et 24 décembre 2012 ayant modifié le contenu du diagnostic de performance énergétique, le PRENEUR s'engage à transmettre annuellement au Bailleur le relevé de ses consommations annuelles énergétiques.

Le PRENEUR reconnaît que ce diagnostic n'a qu'une valeur indicative et qu'il ne pourra s'en prévaloir à l'encontre du Bailleur ainsi qu'il résulte de l'alinéa 2 de l'article L 134-3-1 précité.

CONDITION PARTICULIERE 6 – LISTE DES ANNEXES

Les documents listés ci-après sont annexés au présent bail et en font partie intégrante.

Annexe 1 : Statuts de la SASU FM 91

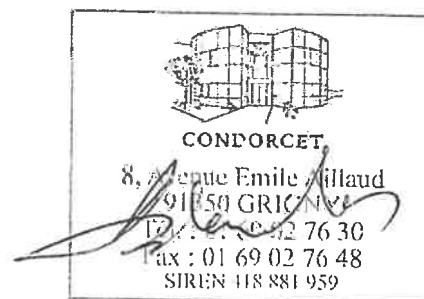
Annexe 2 : Plan des Locaux Loués

Annexe 3 : Notice descriptive des Locaux Loués

Fait à Grigny,

En deux (2) exemplaires originaux

Le 19 janvier 2021



Mehmet POLAT

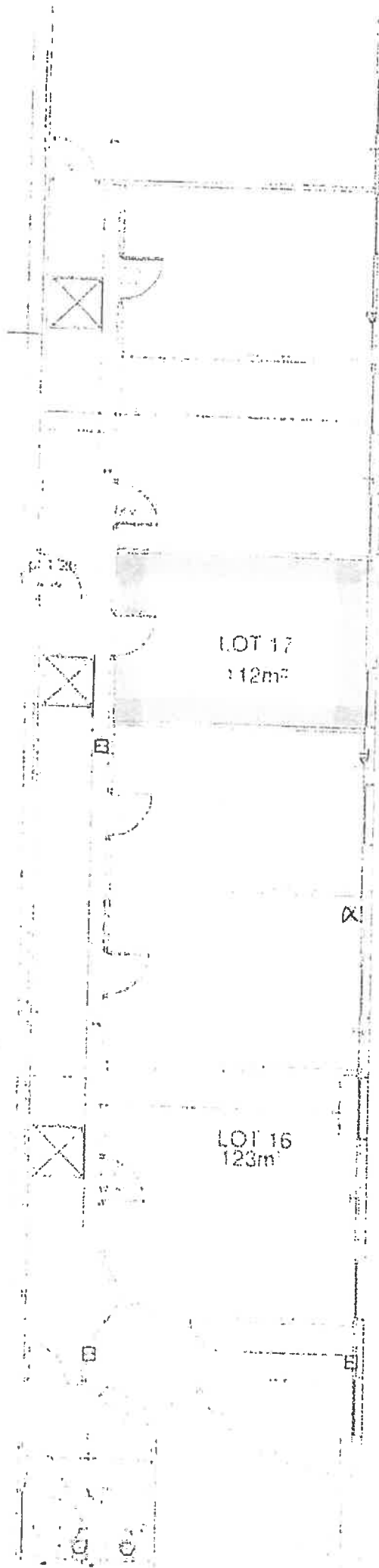
Pour le Preneur

FM 91

13, rue Jean-Jacques Rousseau
Bât. B - 91250 GRIGNY
Tél.: 06 68 86 04 90
contact_fm91@gmail.com
RCS EVRY 884 424 094


Bernard DESTOUCHES

Pour le Bailleur



Bureau n°4
 Business Bay
 Annexe 2.

FM 91
 13, rue Jean-Jacques Rousseau
 Bât. B - 91350 GRIGNY
 Tél.: 06 68 86 04 90
 contact.fm91@gmail.com
 RCS EVRY 884 424 094



SCOPORCET
brun
 Avenue René Arlaud
 91350 GRIGNY
 Tél. : 01 69 02 76 30
 Fax : 01 69 02 76 48
 SIREN 118 881 959

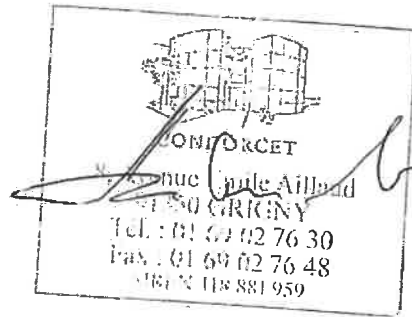
NOTICE DESCRIPTIVE
CENTRE D'AFFAIRES BUSINESS BAY
8 AVENUE EMILE AILLAUD

La location aménagée du bureau N° 4 de 20 m2 environ du centre d'affaires localisé au 8 avenue Emile Aillaud – 91350 GRIGNY comprend les prestations suivantes :

- Mobilier de bureau :
 - 2 Bureau (x)
 - 4 Chaise (s)
 - 1 Meuble (s) de rangement
 - 1 Fan deil
- Climatisation réversible

P m
by

FM 91
13, rue Jean-Jacques Rousseau
Bât. B - 91350 GRIGNY
Tél. : 06 68 86 04 90
contact.fm91@gmail.com
RCS EVRY 884 424 094



BAIL DEROGATOIRE

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La **SCI CONDORCET**, société civile immobilière, au capital de 40.152,77 €, dont le siège social est sis 8, avenue Emile Aillaud, à Grigny (91350), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés d'Evry sous le numéro unique d'identification 418 881 959, représentée par Monsieur Bernard DESTOUCHES, Gérant, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après le « *Bailleur* »,

D'UNE PART,

ET :

La **société MADAME YILDIZ KOC**, entrepreneur individuel, dont l'adresse est 8 avenue Emile Aillaud à GRIGNY (91350), inscrit au Répertoire des Entreprises et des Etablissements (INSEE) sous le numéro unique d'identification Siret 891 427 221 00017, représentée par Madame Yildiz KOC, Entrepreneur individuel, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après le « *Preneur* »,

D'AUTRE PART,

Le Bailleur et le Preneur étant ci-après désignés séparément une « **Partie** » ou ensemble les « **Parties** ».

ky



BAIL DEROGATOIRE

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La SCI CONDORCET, société civile immobilière, au capital de 40.152,77 €, dont le siège social est sis 8, avenue Emile Aillaud, à Grigny (91350), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés d'Evry, sous le numéro unique d'identification 418 881 959, représentée par Monsieur Bernard DESTOUCHES, Gérant, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après le « *Bailleur* »,

D'UNE PART,

ET :

La société MONSIEUR YASIN SAHIN, entrepreneur individuel, dont l'adresse est 2 Quai du Méridien à GRIGNY (91350), inscrit au Répertoire des Entreprises et des Etablissements (INSEE) sous le numéro unique d'identification Siret 847 548 468 00010, représentée par Monsieur Yasin SAHIN, Entrepreneur individuel, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après le « *Preneur* »,

D'AUTRE PART,

Le Bailleur et le Preneur étant ci-après désignés séparément une « **Partie** » ou ensemble les « **Parties** ».

Sy

PARTIE I - CONDITIONS GENERALES	4
ARTICLE 1 - CONVENTION DE BAIL.....	4
ARTICLE 2 - DESIGNATION	4
ARTICLE 3 - DUREE	4
ARTICLE 4 - DESTINATION DES LOCAUX LOUES - ACTIVITES AUTORISEES	5
ARTICLE 5 - LOYER.....	5
ARTICLE 6 - ENTREE EN JOUISSANCE DES LOCAUX LOUES.....	8
ARTICLE 7 - GARNISSEMENT DES LOCAUX LOUES.....	9
ARTICLE 8 - CHARGES ET CONDITIONS LOCATIVES.....	9
ARTICLE 9 - RESPECT DES REGLEMENTS EN VIGUEUR.....	13
ARTICLE 10 - RECLAMATIONS DES TIERS OU CONTRE DES TIERS ET INDEMNISATION DU BAILLEUR.....	15
ARTICLE 11 - ASSURANCE [A faire valider par votre courtier en assurance]	16
ARTICLE 12 - DESTRUCTION, EXPROPRIATION	18
ARTICLE 13 - CHARGES, IMPOTS.....	18
ARTICLE 14 - SOUS-LOCATION, CESSION, LOCATION-GERANCE, FUSIONS ET OPERATIONS ASSIMILEES.....	21
ARTICLE 15 - VISITE ET RESTITUTION DES LOCAUX LOUES	23
ARTICLE 16 - CLAUSE RESOLUTOIRE.....	24
ARTICLE 17 - FACULTE DE SUBSTITUTION DU BAILLEUR.....	26
ARTICLE 18 - CESSION DE TOUT OU PARTIE DE L'IMMEUBLE	26
ARTICLE 19 - INFORMATION DU BAILLEUR	26
ARTICLE 20 - TOLERANCES ET AUTORISATIONS	26
ARTICLE 21 - INTEGRALITE DU CONTRAT	27
ARTICLE 22 - FRAIS, ENREGISTREMENT, ELECTION DE DOMICILE	27
ARTICLE 23 - LITIGE	27
 PARTIE II - CONDITIONS PARTICULIERES	 28
CONDITION PARTICULIERE 1 - LOCAUX LOUES, OBJET DU PRESENT BAIL	28

ST

4

CONDITION PARTICULIERE 2 – DATE DE PRISE D’EFFET DU BAIL, DUREE DU BAIL	28
CONDITION PARTICULIERE 3 – ACTIVITES AUTORISEES	29
CONDITION PARTICULIERE 4 – LOYER ET DEPOT DE GARANTIE	29
CONDITION PARTICULIERE 5 – ANNEXE ENVIRONNEMENTALE	30
CONDITION PARTICULIERE 6 – LISTES DES ANNEXES	31

EXPOSE PREALABLE :

1. Le Bailleur est propriétaire de l’ensemble immobilier sis au 8, avenue Emile Aillaud, 91350 Grigny (ci-après : l’ « **Ensemble Immobilier** »). Il envisage de céder tout ou partie de l’Ensemble Immobilier à un établissement bancaire dans le cadre d’une opération de refinancement par la mise en place d’un crédit-bail.
2. Le Preneur souhaite prendre à bail, pour une durée de 12 (douze) mois des locaux au sein de l’Ensemble Immobilier, plus amplement décrits à l’article 1 de la Partie II portant conditions particulières (ci-après les « **Locaux Loués** »).
3. Le Bailleur a rappelé que les Locaux Loués sont à usage de bureaux (ci-après les « Bureaux Loués ») et/ou d’entrepôts (ci-après les « Entrepôts Loués ») et que le Bailleur loue au Preneur le local ci-après désigné aux conditions prévues par le présent contrat soumis aux dispositions de l’article L.141-5 du Code de commerce. Les Parties reconnaissent leur volonté commune, claire et non équivoque d’écarter, en raison de la durée du présent bail dérogatoire, l’application des articles L.145-1 et suivants et R.145-3 et suivants du Code de commerce relatifs aux baux commerciaux.

CECI AYANT ETE EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Sy

h

PARTIE I - CONDITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – OBJET - RÉGIME

Le bailleur donne à bail, par les présentes, au preneur, qui accepte les locaux ci-après désignés « les locaux », aux closes et conditions suivantes.

Conformément à l'article L145-5 du Code de Commerce, les parties entendent déroger aux dispositions des articles L145-1 et suivants du Code de Commerce portant statut général des baux commerciaux.

Le preneur reconnaît qu'il ne pourra pas revendiquer les dispositions relatives au statut des baux commerciaux.

Le présent bail conclu est soumis aux stipulations ci-après et aux dispositions supplétives du Code Civil en ce qu'elles ne lui sont pas contraires.

Le preneur s'engage également à respecter les prescriptions des lois et règlements ainsi que, le cas échéant, celle du règlement de copropriété ou de jouissance ou de règlement intérieur de l'immeuble s'il existe ou est ultérieurement créé.

ARTICLE 2 - DESIGNATION

Les Locaux Loués sont plus amplement décrits à la Condition Particulière 1 de la Partie II.

Le Preneur déclare parfaitement connaître les Locaux Loués pour les avoir vus, visités et acceptés sans réserve en vue des présentes, les trouver propres à l'usage auquel ils sont destinés par le Bail et, par conséquent, renonce à élever toute réclamation de quelque nature que ce soit en ce qui concerne tant l'état des Locaux Loués que leur contenu, même dans l'hypothèse d'une erreur de désignation ou de superficies indiquées dans les présentes.

Les Locaux Loués forment un tout indivisible en fait et dans la commune intention des Parties.

ARTICLE 3 - DUREE

La date de prise d'effet du Bail et la durée du Bail sont définies à la Condition Particulière 2 de la Partie II.

ARTICLE 4 - DESTINATION DES LOCAUX LOUÉS – ACTIVITESAUTORISEES

4.1 Le Preneur devra occuper les Locaux Loués paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil, et s'engage à n'utiliser les Locaux Loués que conformément à l'usage décrit à la Condition Particulière 3.1 de la Partie II du Bail et pour l'exercice de l'activité mentionnée à la Condition Particulière 3.2 de la Partie II du Bail, à l'exclusion de tout usage et en particulier aux fins d'habitation.

4.2 Il est convenu entre les Parties que les Locaux Loués sont à usage exclusif de bureaux et/ou d'entrepôts. Il est en outre précisé que les locaux accessoires aux espaces de bureaux (locaux techniques, archives, ainsi que les espaces communs) devront être utilisés conformément à leur destination.

Le Preneur ne pourra sous aucun prétexte modifier, même momentanément, cette destination, ni changer la nature de l'activité exercée dans les Locaux Loués.

Le Preneur peut, dans le respect des dispositions de l'article L. 145-47 et suivants du Code de commerce, adjoindre à l'activité prévue au Bail des activités connexes ou complémentaires.

4.3 Le Preneur déclare faire son affaire personnelle de l'obtention et/ou du maintien de tous avis ou autorisations éventuellement nécessaires à l'exercice de son activité dans les Locaux Loués, de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce titre.

Le Preneur devra se conformer aux lois, règlements et prescriptions administratives. Il s'oblige à exécuter à ses seuls frais, risques et périls, pendant toute la durée du Bail, tous travaux le concernant ou rendus nécessaires par les besoins de son activité, le tout de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

4.4 Le Preneur s'engage à maintenir les Locaux Loués en état permanent d'exploitation personnelle, effective et normale. Si les activités mentionnées à la Condition Particulière 3.2. de la Partie II du Bail sont multiples, le Preneur s'engage à les exploiter toutes, simultanément, dans des conditions telles qu'aucune ne soit abandonnée. La seule exception à cette règle est la stipulation éventuelle d'une activité à titre accessoire.

ARTICLE 5 – LOYER ET DEPÔT DE GARANTIE

5.1. Loyer

Le présent Bail est consenti et accepté moyennant le loyer annuel en principal hors taxes, hors charges et hors impositions, défini à la Condition Particulière 4.1. de la Partie II du Bail (ci-après, le « *Loyer* »).

Le Loyer sera soumis à la Taxe sur la Valeur Ajoutée au taux légal en vigueur ou à toute taxe qui lui serait substituée, payable en même temps que chaque échéance de loyer.

5.2. Modalités de paiement

57

6

Le Loyer sera payable mensuellement et d'avance les 1er de chaque mois. Si ce jour n'est pas un jour ouvrable, le Loyer sera payable le premier jour ouvrable suivant ladite date.

A la date qui figure à la Condition Particulière 4.2. de la Partie II du Bail, le Preneur sera tenu de régler au Bailleur la première échéance de loyer calculée *pro rata temporis* entre la date qui figure à la Condition Particulière 4.2. de la Partie II du Bail et la date d'échéance du mois en cours.

Tous paiements auront lieu au domicile du Bailleur, ou en tout autre endroit indiqué par lui.

5.3. Indexation du Loyer

Le loyer afférent aux locaux ci-dessus désignés sera susceptible de varier proportionnellement à l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT).

A la date qui figure à la Condition Particulière 4.5. de la Partie II du Bail, le loyer sera réajusté en fonction du taux de variation dudit indice.

Le réajustement du loyer se fera en vertu de la présente clause tous les ans à compter de la date de départ du bail, le loyer devant varier au même pourcentage que l'indice choisi.

L'indexation jouera de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

Le fait pour le bailleur de ne pas avoir immédiatement ajusté le loyer ne pourra entraîner une quelconque déchéance de son droit à réclamer l'application ultérieure du jeu de la clause avec effet rétroactif.

L'indice de base retenu comme correspondant à la fixation du loyer initial stipulé ci-dessus est, de l'accord des parties, le dernier indice publié à la date de signature du présent bail.

Pour chaque réajustement à intervenir, cet indice sera comparé à celui du même trimestre de l'année suivante, lequel servira lui-même de base de comparaison pour le réajustement suivant et ainsi de suite.

Si la publication de cet indice devait cesser en cours de bail, il serait fait application de l'indice légal de remplacement ou, à défaut, de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors ; à défaut de texte légal désignant de plein droit l'indice de remplacement ou encore à défaut d'accord entre elles sur le choix de cet indice, les Parties s'en remettront sans recours possible à l'avis d'un expert qui sera désigné par la plus diligente d'entre elles par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, ledit expert ayant à cet effet la mission de mandataire commun des Parties, ainsi qu'elles s'y obligent dès à présent.

Sy

B

5.4. Moyens de paiement

Toutes sommes dues par le Preneur au Bailleur au titre des Loyers, charges et impôts quelconques, seront payées par virement bancaire ou par chèque.

5.5. Clause pénale

5.5.1. A défaut de paiement à leur échéance d'un seul terme de Loyer ou de toute autre somme due par le Preneur en vertu du présent Bail, le Bailleur percevra de plein droit et huit (8) jours après une mise en demeure préalable par lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée infructueuse, une majoration forfaitaire de dix(10)% du montant des sommes réclamées.

5.5.2. Les frais et honoraires consécutifs à toute sommation ou tout commandement délivré par le Bailleur au Preneur par acte d'huissier seront à la charge du Preneur, ainsi que ceux de tous autres actes judiciaires ou extrajudiciaires consécutifs à la non-exécution ou la non-observation de l'une quelconque des clauses du Bail.

5.6. Intérêt de retard

5.6.1. Au cas où le Loyer ou une quelconque somme due en application du présent Bail, telle que notamment les Charges, ne seraient pas payés par le Preneur dans le délai prévu à l'article 5.2 ci-dessus, ils porteront de plein droit intérêt au taux égal à la moyenne arithmétique du taux EURIBOR 12 mois, fixé pour chacun des jours du mois civil précédent majoré de huit (8) points, avec un minimum de dix pour cent (10%), dans la limite du taux de l'usure ; cet intérêt sera calculé à compter de la date de mise en demeure contenue dans la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le Bailleur au Preneur, sans préjudice du droit réservé au Bailleur de faire jouer la clause résolutoire stipulée à l'article 17 ci-après. La période de référence pour le calcul du taux sera déterminée par le taux EURIBOR du mois précédent.

5.6.2. En cas de cessation de publication ou de disparition du taux EURIBOR et au cas où le Loyer ne seraient pas payés par le Preneur dans le délai prévu à l'article 5.2 ci-dessus, ils porteront de plein droit intérêt au taux égal à la moyenne arithmétique du taux EONIA fixé pour chacun des jours du mois civil précédent, majoré de huit (8) points, avec un minimum de dix pour cent (10%) dans la limite du taux de l'usure ; cet intérêt sera calculé à compter de la date de mise en demeure contenue dans la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le Bailleur au Preneur, sans préjudice du droit réservé au Bailleur de faire jouer la clause résolutoire stipulée à l'article 17.

5.6.3. Le Preneur sera en outre redevable au Bailleur de tous les frais de rappel, de mise en demeure et de contentieux résultant de son retard et, en cas de procédure judiciaire, il devra rembourser au Bailleur, outre les dépens, les honoraires d'avocat ou autres que celui-ci aura eu à supporter.

5.7. Dépôt de garantie

SY

by

Le Preneur versera au Bailleur qui lui donnera quittance un dépôt de garantie (tel que défini à la Condition Particulière 4.5. de la Partie II du Bail), en garantie du paiement du loyer, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail telles qu'elles résultent de la loi ou des présentes, des réparations locatives et des sommes dues par le Preneur dont le Bailleur pourrait être rendu responsable et débiteur.

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêt et restera entre les mains du Bailleur pendant toute la durée du bail. Il sera restitué au Preneur après déménagement, établissement de l'état des lieux de sortie et remise des clefs, production par le Preneur du règlement de ces contributions, taxes ou droits quelconques.

Toutes les sommes qui pourraient être dues au Bailleur par le Preneur, à quelque titre que ce soit, seront déduites de ce dépôt.

A chaque révision de loyer, le montant du dépôt de garantie variera proportionnellement à celui du loyer de façon à toujours correspondre au nombre de mois de loyer tel que défini à la Condition Particulière 4.5 de la Partie II du Bail.

ARTICLE 6 - ENTREE EN JOUISSANCE DES LOCAUX LOUES

- 6.1. Le Preneur déclare connaître parfaitement les Locaux Loués pour les avoir vus et visités en vue des présentes.

Le Preneur prendra les Locaux Loués en état aménagé sans pouvoir exiger du Bailleur, ni lors de la prise de possession ni en cours de Bail, ses prorogations, reconductions ou renouvellements, aucune remise en état, mise en conformité liée à des prescriptions réglementaires ou administratives, aucun aménagement ni aucun équipement de quelque nature que ce soit, ni aucune réparation de quelque nature ou de quelque importance que ce soit, à l'exclusion des grosses réparations prévues à l'article 606 du Code civil, même s'ils étaient rendus nécessaires par l'inadaptation des Locaux Loués à l'activité envisagée, par la vétusté ou par des vices cachés, à condition du constat du bon état de fonctionnement desdits équipements lors de l'état des lieux d'entrée.

Le Preneur reconnaît que les Locaux Loués sont à l'état neuf et en conformité avec le descriptif et les plans produits à l'Annexe 2 et il s'engage à les restituer en parfait état sans pouvoir opposer au Bailleur la vétusté résultant de la durée de son occupation.

- 6.2. Un état des lieux sera établi, contradictoirement entre les Parties ou, le cas échéant, par huissier dont les frais seront à la charge du preneur pour moitié, à l'entrée de ce dernier dans les Locaux Loués. Au cas où, pour une raison quelconque, cet état des lieux ne serait pas dressé, et notamment si le Preneur faisait défaut, les Locaux Loués seront considérés comme ayant été loués à l'état neuf. Cet état des lieux servira de base à l'appréciation de l'état des lieux de sortie.
- 6.3. A l'exception des travaux qui seront réalisés par le Bailleur entre la date des présentes et la date d'entrée en jouissance du Preneur, les Parties conviennent expressément que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre les Locaux Loués et les équipements et installations compris dans le Bail, en conformité avec la

57

h

réglementation existante (lois, décrets, arrêtés, etc.) sera exclusivement supportée par le Preneur. Il en sera de même si cette réglementation vient à être modifiée et que, de ce fait, les Locaux Loués ne sont plus conformes à la réglementation nouvelle.

ARTICLE 7 - GARNISSEMENT DES LOCAUX LOUES

Le Preneur devra maintenir les Locaux Loués constamment garnis de meubles en rapport avec l'activité autorisée par le présent Bail et de valeur suffisante pour répondre du paiement de toutes sommes dues par le Preneur, et de l'exécution des clauses et conditions du Bail.

ARTICLE 8 - CHARGES ET CONDITIONS LOCATIVES

8.1. Le Preneur s'engage à user des Locaux Loués en bon père de famille et suivant la destination qui leur a été donnée par le Bail.

8.2. Le Preneur s'engage à :

(i) tenir les Locaux Loués et les équipements pendant toute la durée du Bail en parfait état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté, effectuer tous les travaux et réparations, remplacements éventuels en cas de défaut d'entretien et par la faute du locataire et mises et remises aux normes des Locaux Loués et de leurs équipements quels qu'ils soient, à l'exclusion des grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil,

(ii) entretenir et, le cas échéant, remplacer tous équipements spécifiques, en cas de défaut d'entretien et par la faute du locataire, tels que climatisation, ventilations, installations électriques et téléphoniques, câblage informatique ou autres, conformément aux normes en vigueur, afin qu'ils soient maintenus tout au long du Bail et restitués, en parfait état d'utilisation, et remplacer, le cas échéant, les vitres, plomberies, serrureries, menuiseries, les équipements électriques, informatiques, de climatisation et sanitaires ou autres,

(iii) peindre les aménagements aussi souvent qu'il sera nécessaire, et remplacer, s'il y avait lieu, les aménagements qui ne pourraient être réparés, quand bien même ce remplacement résulterait de l'usure normale,

(iv) entretenir les revêtements de sol en parfait état et notamment remédier à l'apparition de tâches, brûlures, déchirures, trous ou décollement, procéder à leur remplacement, le cas échéant, et veiller à la sécurité d'usage et de circulation,

(v) réparer au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les Locaux Loués et procéder au remplacement, le cas échéant,

(vi) faire effectuer tous les travaux de mise en conformité des Locaux Loués et de leurs équipements techniques avec la réglementation actuelle et future, de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet, et ce, quelle que soit la nature de ces travaux.

SY

ly

- 8.3. Toute réparation, tous travaux d'amélioration, de modification ou même de construction nouvelle que le Bailleur se réserve de faire exécuter dans les Locaux Loués ne pourront donner lieu pour le Preneur à indemnité ou diminution du Loyer ou de la Redevance, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, quand bien même cette dernière excéderait quarante (40) jours et ce, par dérogation aux dispositions de l'article 1724 du Code civil, sauf carence du Bailleur.

Par ailleurs, le Preneur devra souffrir, par dérogation à l'article 1723 du Code civil et sans indemnité, tous travaux de modification des Locaux Loués que le Bailleur se réserve d'effectuer, ainsi que toutes modifications des parties communes de l'Ensemble Immobilier. En cas de réalisation de tels travaux par le Bailleur, ce dernier informera le Preneur de la nature des travaux envisagés et s'engage à faire toutes diligences afin d'éviter de perturber l'activité du Preneur.

Le Preneur s'engage à supporter de la même manière les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour la jouissance des Locaux Loués, et sauf à exercer personnellement un recours contre l'administration, l'entrepreneur de travaux ou les propriétaires voisins, sans que le Bailleur ne soit jamais recherché, ni inquiété à ce sujet.

- 8.4. Le Preneur s'engage également à (i) déposer, à ses frais et sans délai, tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations, qu'il aurait faits et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toutes natures et à (ii) déposer à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement ou de tous travaux sur la façade ou la toiture de l'immeuble dans lequel sont situés les Locaux Loués, tous agencements, enseignes, etc. dont l'enlèvement serait utile pour l'exécution des dits travaux.
- 8.5. Le Preneur s'engage à n'effectuer aucun changement de distribution, ni démolition, ni construction, ni percement de mur, de plancher, de façades, ni modification des installations techniques de base (c'est-à-dire les installations techniques délivrées par le Bailleur) sans le consentement écrit préalable et exprès du Bailleur, les autorisations administratives éventuellement nécessaires, et sans avoir souscrit les assurances appropriées.

Il est précisé que toute autorisation éventuelle du Bailleur accordée au Preneur pour la réalisation de travaux ne saurait engager la responsabilité du Bailleur si lesdits travaux se révèlent non réalisables ou de réalisation plus onéreuse dans les Locaux Loués du fait de l'inadaptation des Locaux Loués auxdits travaux ou de l'impossibilité d'obtenir les autorisations administratives éventuellement nécessaires. De même, si du fait des travaux du Preneur, d'autres travaux de quelque nature que ce soit, y compris d'entretien, de réparation et de mise aux normes, devaient être effectués, le Preneur en fera son affaire personnelle, le Bailleur ne pouvant être tenu d'aucune responsabilité à ce titre.

Tous travaux autorisés devront être exécutés sous la responsabilité du Preneur et sous le contrôle de l'architecte et du bureau de contrôle du Bailleur, dont les honoraires seront à la charge du Preneur. Tous les aménagements, améliorations et embellissements, installations et constructions quelconques, y compris les cloisons fixes, mobiles et amovibles, effectués par le Preneur à compter de la signature et en cours du présent Bail deviendront, par accession et sans indemnité, la propriété du Bailleur à l'expiration du présent Bail, à moins que le Bailleur ne demande la remise des lieux dans leur état primitif

Que ce soit lors de l'installation du Preneur ou en cours de bail, pour tous travaux excédant les travaux d'entretien courant, le Preneur devra demander l'accord du Bailleur pour les travaux envisagés et lui transmettre toute information utile à ce sujet et, le cas échéant:

- (i) un descriptif des travaux et équipements prévus,
- (ii) les plans d'aménagement projetés,
- (iii) un calendrier des travaux,
- (iv) une attestation d'engagement à mandater un bureau de contrôle précisant les missions confiées à celui-ci.

Le Bailleur disposera d'un délai de vingt (20) jours ouvrés à compter de la réception de la demande du Preneur pour délivrer son accord ou ses observations par écrit au Preneur. A défaut, le projet de travaux sera réputé refusé.

En cas d'approbation par le Bailleur, les travaux ne pourront en toute hypothèse débiter qu'après réception par ce dernier des documents finalisés et complets suivants :

- (i) le descriptif à jour des travaux et équipements prévus, et
- (ii) les assurances souscrites.

Le Preneur devra exécuter ses travaux en se conformant aux règles de l'art, en employant de bons matériaux et en respectant les documents approuvés par le Bailleur.

Il ne devra pas, en cours de travaux, encombrer les passages, circulations, zones communes de gravats ou détritiques, ni les utiliser comme dépôt de matériaux de construction, ni comme sorties ou décharges, les entreprises devant soumettre leur organisation de chantier à l'architecte du Bailleur.

Ces travaux ne devront entraîner aucune gêne pour les occupants de l'immeuble dans lequel sont situés les Locaux Loués et des immeubles voisins.

Les travaux devront être exécutés sous la direction de l'architecte du Preneur dont la responsabilité professionnelle devra être couverte par une police d'assurance. Le Bailleur pourra requérir à tout moment la production de cette police ainsi que la justification du versement des primes correspondantes. Il est en outre précisé que le Bailleur pourra missionner son propre architecte ou son bureau de contrôle pour superviser les travaux et s'assurer de leur conformité avec les exigences du Bailleur.

Le Preneur devra intégralement supporter tous les frais, risques et périls entraînés par ses travaux, en ce compris les honoraires de l'architecte du Bailleur, pour sa mission de contrôle.

Le Preneur devra fournir, après exécution des travaux, les plans de recollement des ouvrages exécutés et les rapports des bureaux de contrôles sur la conformité des aménagements et des installations électriques.

SY

ly

Le Preneur garantira le Bailleur de toute responsabilité que celui-ci pourrait encourir vis-à-vis de toute personne, à raison de dommages matériels ou immatériels qui pourraient être directement ou indirectement provoqués par les travaux du Preneur.

Le Preneur devra, pour tous ses travaux, avoir recours à des entreprises qualifiées titulaires de polices d'assurances adéquates.

Le Preneur devra souscrire toutes assurances adéquates, sans renonciation à recours.

- 8.6. Le Preneur s'engage à ne mettre de plaques, enseignes, pancartes, écriteaux ou peintures sur les portes, vitrines ou façades qu'avec l'accord écrit, préalable et exprès du Bailleur, lequel pourra refuser sans avoir à justifier sa décision, et sous réserve de toute autorisation administrative ou autre que le Preneur devra obtenir.
- 8.7. Le Preneur s'engage à rembourser au Bailleur toutes les sommes qu'il aurait avancées et qui seraient la conséquence du défaut d'exécution des obligations dont le Preneur a la charge conformément au présent Bail, étant entendu qu'en cas de défaillance du Preneur dans l'exécution des obligations ci-dessus citées, le Bailleur se réserve le droit de se substituer au Preneur et de faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du Preneur, toutes les réparations et travaux nécessaires au parfait état des Locaux Loués.
- 8.8. Le Preneur s'engage à ne mettre aucun obstacle aux travaux que le Bailleur jugera bon d'exécuter, tant dans l'immeuble que dans les Locaux Loués.
- 8.9. Le Preneur s'engage à respecter l'intégralité des contraintes, sujétions, servitudes de toute nature découlant des spécificités techniques de l'immeuble. A cette fin, le Preneur pourra avoir accès, sur demande auprès du Bailleur ou du gestionnaire de l'immeuble, au dossier technique et à ses éventuelles mises à jour.
- 8.10. Le Preneur s'engage à :
- (i) supporter à ses frais toutes modifications d'arrivée de branchement, de remplacement de compteur ou d'installation intérieure pouvant être exigées par les organismes distributeurs des eaux, de l'électricité, des fluides chauds et froids ou des télécommunications,
 - (ii) informer immédiatement et par écrit le Bailleur, au plus tard dans les 48 heures après en avoir eu connaissance, de tout désordre s'étant produit dans les Locaux Loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, sous peine d'être personnellement tenu de rembourser au Bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui de ce sinistre, ou d'être responsable à son égard du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre à la compagnie d'assurances des Locaux Loués. Notamment, le Preneur s'engage à dénoncer sans délai au Bailleur tous vices ou défauts qu'il constaterait dans les Locaux Loués, de manière à ce que celui-ci puisse mettre en œuvre les procédures nécessaires pour parvenir à la suppression de ces vices ou défauts, y compris dans le cadre de l'assurance « Dommage à l'Ouvrage », ainsi que dans le cadre des garanties de parfait achèvement et de bon fonctionnement. Dans ce cas, le coût de la réparation des désordres prise en charge par les constructeurs et/ou assureurs ne sera pas répercuté sur le Preneur.

Sy

B

ARTICLE 9 - RESPECT DES REGLEMENTS EN VIGUEUR

- 9.1. Le Preneur devra, pour l'exploitation de son activité, se conformer aux lois, règlements et prescriptions administratives, servitudes et obligations de toute nature, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la réglementation du travail, le règlement intérieur, le tout de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché.

En conséquence, et en tant que de besoin, il fera son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, de toutes autorisations nécessaires à son installation et à l'exercice de son activité dans les Locaux Loués, ainsi que du paiement de toutes sommes, redevances, taxes, impôts, droits quelconques afférents à l'utilisation ou aux activités exercées dans les Locaux Loués.

En cas de non-respect par le Preneur des dites prescriptions législatives ou réglementaires, celui-ci garantit le Bailleur contre toutes les conséquences administratives et financières qui en résulteraient pour ce dernier.

Le Preneur devra prendre toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son activité ne puisse nuire à la tranquillité, à l'hygiène, à la salubrité, à la solidité, ou à la bonne tenue des Locaux Loués et de l'immeuble et ne puisse causer aux voisins ni trouble, ni préjudice.

Le Preneur devra se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlement sanitaire, etc.

Le Preneur devra rembourser au Bailleur tous les travaux de mise en conformité exigés par l'Administration, de quelque nature qu'ils soient, notamment pour des motifs tenant à l'hygiène, la sécurité et la législation du travail.

- 9.2. Le Preneur sera responsable de la mise en œuvre de toutes les mesures de sécurité exigées par la loi ou par des réglementations de toute sorte, notamment pour l'exercice de son activité, pendant la durée du Bail.

- 9.3. Il est en outre expressément convenu que, dans le cas où, par suite de contravention à la réglementation spéciale relative à l'activité du Preneur ou à l'utilisation des Locaux Loués par le Preneur, le Preneur ou le Bailleur se verraient ordonner la fermeture provisoire 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 en vertu du présent Bail, et sans préjudice du droit réservé au Bailleur de mettre fin au contrat de Bail pour défaut d'exploitation des Locaux Loués. Le Preneur resterait donc tenu, pendant toute la durée de cette éventuelle fermeture, au paiement des loyers, redevances et autres charges stipulés au Bail comme à l'exécution de toutes les clauses et conditions du présent Bail. Le Preneur s'engage, au surplus, à effectuer toutes les démarches, travaux ou autres nécessaires à la reprise de son activité.

- 9.4. **Prescriptions particulières :**

9.4.1. Le Preneur prend l'engagement de n'utiliser, même temporairement ou de façon intermittente, aucune galerie, trottoir, couloir, hall, vestibule, espaces verts, aires de circulation et de stationnement etc., pour y faire aucun déballage ou emballage, y exposer aucune marchandise, ou y placer des comptoirs, machines distributrices, kiosques ou autres installations et, plus généralement, il ne devra rien y déposer ou y laisser déposer.

Le Preneur ne devra déposer ou entreposer aucun objet dans les parkings, lesquels sont exclusivement réservés au stationnement des véhicules ayant les proportions d'une voiture de tourisme, ni y effectuer aucune réparation, entretien, essais, lavage et nettoyage de véhicule. Lesdits véhicules devront rouler au pas dans les parkings.

9.4.2. Le Preneur prend l'engagement de n'installer dans les Bureaux Loués aucune machine autre que de bureau ou susceptible de causer tout trouble aux voisins et faire supprimer sans délai celles qui seraient installées si leur fonctionnement, malgré les précautions prises, motivaient des réclamations justifiées des autres occupants de l'immeuble ou des immeubles voisins.

9.4.4. Le Preneur prend l'engagement de laisser en permanence dégagée de tout objet meublant toutes circulations, paliers d'ascenseur et sorties de secours.

9.4.5. Le Preneur prend l'engagement de :

- (i) prendre toutes les dispositions pour éviter l'introduction et la propagation de rongeurs, insectes ou autres animaux nuisibles et, le cas échéant, de les détruire,
- (ii) ne pas entreposer à l'intérieur ou à proximité des Locaux Loués des matières toxiques ou inflammables et, de manière générale, toutes matières dangereuses,
- (iii) s'abstenir d'exposer quelque objet que ce soit aux fenêtres et aux murs de l'immeuble, et ne rien déposer sur les appuis.

9.4.6. Le Preneur prend l'engagement de veiller à la bonne tenue de son personnel et de ses visiteurs, afin, notamment, d'éviter tout trouble de voisinage, étant entendu que le Preneur sera tenu responsable de toute dégradation commise dans les Locaux Loués, ainsi que dans les parties communes de l'immeuble, par ses employés ou visiteurs.

9.4.7. Le Preneur prend l'engagement de respecter les règles de bonne utilisation, de bon fonctionnement et de propreté de l'immeuble, ainsi que, plus généralement, de les faire respecter par son personnel et par toutes les personnes dont il est responsable ou avec lesquelles il traite (clients, fournisseurs, etc.). A ce titre, le Preneur devra notamment se soumettre aux règlements des Locaux Loués, tels qu'établis par le Bailleur et/ou applicables aux Locaux Loués (tels que règlement intérieur, règlement de copropriété, statut d'association foncière ou d'utilisateurs, dès lors qu'ils existeront, ainsi qu'à leurs éventuels modifications ou additifs), et aux nécessités de la surveillance générale des Locaux Loués, le Bailleur se réservant expressément le droit d'adapter et de modifier lesdits règlements, soit pour les rendre en tous temps conformes à la réglementation, soit dans l'intérêt et pour la sécurité des Locaux Loués et des occupants en général.

Le Preneur reconnaît avoir reçu une copie de chacun de ces règlements et s'engage à en respecter intégralement les termes, étant précisé que le Bailleur se réserve la possibilité

SY

h

tant en son nom que pour le compte des futurs propriétaires de tout ou partie de l'immeuble de supprimer, modifier, ou compléter par d'autres règlements ceux existants à ce jour, ce que le Preneur accepte sans réserve.

9.4.8. Le Preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur en cas de dégâts aux véhicules garés, quelle qu'en soit la cause, et notamment par les manœuvres des autres usagers, le Preneur devant s'assurer contre tous ces risques sans recours contre le Bailleur.

9.4.9. Le Preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur au titre de l'usage ou de l'utilisation des parkings.

9.4.10. Le Preneur ne pourra faire aucune réclamation, ni demande de réduction du loyer :

- en cas de suppression, d'interruption ou de mauvais fonctionnement des divers services généraux de l'immeuble et des éléments d'équipements communs (eau, électricité, chauffage, ascenseur, etc.) provenant soit de travaux ou de réparations, quelles qu'en soient la nature et la durée, soit du fait de l'Administration qui en dispose, soit de gelée, soit de tous cas de force majeure.
- en cas d'humidité, fuites, infiltrations ou toute autre cause de dégât, y compris les fuites sur canalisation commune masquée par coffrage mis en place par le Bailleur ou le Preneur ; ce dernier devra d'ailleurs s'assurer contre ces risques.

ARTICLE 10 - RECLAMATIONS DES TIERS OU CONTRE DES TIERS ET INDEMNISATION DU BAILLEUR

10.1. Si des nuisances, notamment des bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations étaient causées par le Preneur, sa clientèle, des appareils lui appartenant ou plus généralement du fait de son occupation des Locaux Loués, et que celles-ci entraînaient des réclamations de la part des autres occupants de l'immeuble, voisins ou tiers, le Preneur devrait alors en faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le Bailleur ne puisse jamais être ni inquiété ni recherché à ce sujet.

Le Preneur renonce expressément à rechercher la responsabilité du Bailleur pour troubles de jouissance ou dommages causés par des voisins ou des tiers, et ce à quelque titre que ce soit, notamment en cas de travaux effectués dans les immeubles voisins ou sur la voie publique, ou en cas de troubles de jouissance provenant de leurs vices de construction.

10.2. Le Preneur s'engage à rembourser le Bailleur de toutes les sommes mises à sa charge du fait du non respect des engagements pris par le Preneur dans les articles 9, 10 et 11.1. du présent Bail ou découlant d'un trouble de jouissance causé à des tiers par le Preneur.



ARTICLE 11 – ASSURANCE

11.1 Engagements du Preneur

11.1.1 Le Preneur devra assurer et maintenir assurés, auprès d'une compagnie notoirement solvable, ayant son siège ou une succursale en France, et ce pendant toute la durée du Bail, ses aménagements et équipements, mobiliers, matériels et marchandises contre les risques d'incendie, d'explosion, de bris de glace, dégâts des eaux, dommages électriques, tempêtes, grêle, ouragans, cyclone et tornade, neige, fumées, émeutes, mouvements populaires, actes de terrorisme, attentats et vandalisme, chutes d'aéronefs et objets aériens, choc de véhicule terrestre, sans aucune exception.

Cette police d'assurance devra comporter une garantie en matière de recours des voisins et des tiers, ainsi qu'en matière de privation de jouissance et couvrir les frais de déplacement et de remplacement des biens indiqués ci-dessus.

Le Preneur devra également souscrire un contrat de responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages corporels, matériels ou immatériels, pouvant être causés directement ou indirectement aux tiers du fait de l'occupation des Locaux Loués, du fait des aménagements et installations, du fait des travaux qu'il aura exécutés ou encore du fait de ses préposés, ainsi que de ses activités.

En cas d'insuffisance d'assurance pour couvrir les risques ci-dessus mentionnés, le Preneur sera son propre assureur.

11.1.2 Le Bailleur renonce, en cas de sinistres couverts par ses garanties, à tout recours qu'il serait fondé à exercer contre le Preneur et ses assureurs, et s'engage à obtenir la même renonciation de la part de ses assureurs.

En contrepartie, le Preneur renonce, en cas de sinistres couverts par les garanties prévues ci-dessus, à tout recours envers le Bailleur et ses assureurs, et s'engage à obtenir la même renonciation de la part de ses assureurs.

11.2. Paiement des primes

11.2.1. Le Preneur devra assumer la totalité des primes des polices qu'il est tenu de souscrire en vertu des dispositions ci-dessus.

11.2.2. En vue d'assurer l'exécution des présentes, le Preneur devra transmettre au Bailleur, avant la prise de possession des Locaux Loués, une copie certifiée conforme de ses polices d'assurances ou une attestation de ses assureurs confirmant que le Preneur est dûment assuré dans les conditions prévues au présent Bail.

Le Preneur devra, par ailleurs, pouvoir justifier à tout moment de la validité de ses assurances, des sommes assurées et du paiement des primes afférentes.

11.2.3. Le Bailleur se réserve la faculté d'exiger à tout moment du Preneur qu'il souscrive toutes autres polices complémentaires qu'il estimerait nécessaires en raison d'une aggravation des risques due à son occupation des Locaux Loués ; le tout sans que le contrôle ou un défaut de contrôle de la part du Bailleur sur les polices et primes puisse emporter une quelconque responsabilité de sa part pour défaut ou insuffisance d'assurance.

11.3. Clauses particulières

11.3.1. Le Preneur devra aviser le Bailleur de toutes modifications ou suspensions de garanties, ainsi que de l'éventuelle résiliation des polices d'assurances souscrites. Dans ce dernier cas, la résiliation ne pourra produire ses effets qu'un (1) mois après la notification de l'assureur au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception.

11.3.2. Il devra déclarer tout sinistre à ses assureurs, et simultanément au Bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception sous un délai de quarante-huit (48) heures à compter de sa survenance ou de la connaissance qu'en aura le Preneur, quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, sous peine de demeurer responsable des dégâts dont le montant n'aurait pu, par suite de l'omission ou du retard de cette déclaration, être utilement réclamé à la compagnie qui assure l'immeuble.

11.3.3. Faute par le Preneur de souscrire, renouveler ou payer les primes des polices ci-dessus, le Bailleur se réserve le droit d'y faire procéder et de réclamer au Preneur le remboursement des primes ainsi avancées, sauf pour le Bailleur à préférer résilier le Bail dans le cadre des dispositions de l'article 17 ci-après.

11.3.4. Si l'activité exercée par le Preneur entraînait soit pour le Bailleur, soit pour les autres occupants de l'immeuble, soit pour les voisins des surprimes d'assurances, le Preneur serait tenu tout à la fois d'indemniser le Bailleur du montant de la surprime payée par lui et, en tous cas, de le garantir contre toute réclamation d'autres occupants de l'immeuble ou voisins, le tout de telle manière que le Bailleur perçoive un loyer et une redevance nets de tous taxes, contributions et impôts.

11.3.5. Le Preneur s'engage, en outre, à aviser le Bailleur de toute aggravation du risque qui pourrait entraîner une modification des taux de prime de l'assurance de l'immeuble. Faute de se conformer à cette disposition, le Preneur s'engage à en supporter toutes les conséquences.

11.3.6. Le Preneur s'engage également à se conformer à toute décision prise par le Bailleur pour répondre à une modification technique demandée par les assureurs ou à leurs recommandations ; le Preneur devra procéder à l'installation de tous les moyens destinés à lutter contre les incendies conformément à la réglementation en vigueur, et à les maintenir en bon état.

11.3.7. Dans le cas où des sous-locations ou cessions seraient réalisées, les contrats d'assurances des sous-locataires ou des cessionnaires devront comporter une clause de renonciation à recours contre le Bailleur, le Preneur ou le cédant et leurs assureurs respectifs.

SY

W

ARTICLE 12 - DESTRUCTION, EXPROPRIATION

12.1 Destruction totale ou partielle des Locaux Loués

12.1.1. Dans le cas où, à la suite d'un incendie, d'une explosion, quelle qu'en soit l'origine, ou d'un sinistre quelconque, les Locaux Loués viendraient à être détruits en totalité, le présent Bail serait résilié de plein droit, sans indemnité de part et d'autre.

12.1.2. Par dérogation expresse aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, en cas de destruction partielle suivie de réparations, le Preneur ne pourra prétendre à aucune indemnité, ni à la résiliation du présent Bail.

Le Bailleur pourra seul décider d'entreprendre ou non les travaux de réparation, de restauration, de reconstruction ou de remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement de ces réparations, restaurations, reconstructions ou remplacements, tant auprès de sa compagnie d'assurances que, le cas échéant, auprès de la compagnie d'assurances du Preneur. A ce titre, et en tant que de besoin, le Preneur subroge le Bailleur dans ses droits à l'effet de percevoir la ou lesdites indemnités.

Si le Bailleur décide de ne pas procéder à la réparation des Locaux Loués, le loyer du Bail sera diminué au *pro rata* de la surface utile restant disponible.

Dans tous les cas, le Preneur fera son affaire, le cas échéant, avec sa propre compagnie d'assurance, des conséquences de l'éventuelle privation de jouissance résultant de la destruction partielle des Locaux Loués et des travaux susvisés.

Le Preneur renonce d'ores et déjà à tout recours vis-à-vis du Bailleur, tant en ce qui concerne la privation de jouissance qu'en ce qui concerne les réductions éventuelles de loyer, fixées comme il est dit ci-dessus.

12.2. Expropriation

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le Preneur ne pourra rien réclamer au Bailleur, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante.

ARTICLE 13 - CHARGES, IMPOTS

Le Loyer stipulé à la Condition Particulière 4.1 de la Partie II du présent Bail étant considéré net de tous impôts, taxes, redevances ou charges quelconques au titre des Locaux Loués et/ou de l'immeuble, le Preneur assumera, soit directement, soit par remboursement ou avance au Bailleur, toute dépense de quelque nature qu'elle soit, afférente aux Locaux Loués et/ou à l'immeuble, et dans ce dernier cas au *pro rata* des surfaces louées, notamment dans les conditions ci-après :

Sy

B

13.1. Charges - Abonnements

13.1.1. Charges privatives directement supportées par le Preneur

Le Preneur s'engage à faire son affaire personnelle et à supporter directement toutes dépenses afférentes aux parties privatives des Locaux Loués telles que définies ci-dessous :

- Téléphone et communications téléphoniques ;
- Ménage ;
- Assurance des Locaux Loués ;

et plus généralement tout ce qui n'est pas inclus dans les charges communes générales, à payer régulièrement les primes et cotisations à leurs échéances, de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet, et à supporter toutes les réparations relatives aux installations et parties privatives qui deviendraient nécessaires.

Ainsi, le Preneur souscrira tous les abonnements, notamment de télécommunications, nécessaires à l'exercice de son activité.

Il fera son affaire, au terme du Bail, de la résiliation des contrats de location qu'il aurait souscrits pour ses installations spécifiques.

Le Preneur règlera directement aux services concernés les montants des abonnements, des taxes et des consommations correspondantes.

Le Preneur pourra demander aucune indemnisation au Bailleur en cas d'arrêt des fournitures d'électricité ou autres alimentations techniques, sauf en cas de faute du Preneur.

Le Preneur remboursera au Bailleur les charges privatives que le Bailleur aurait payées en lieu et place du Preneur.

13.1.2. Charges communes

S'agissant des Locaux Loués et/ou du bâtiment dont dépendent les Locaux Loués et/ou de l'immeuble, le Preneur remboursera au Bailleur, en sus du loyer, l'ensemble des charges de quelque nature que ce soit afférentes aux Locaux Loués, le loyer étant stipulé « net de charges », et notamment, sans que la présente énumération ait un caractère limitatif :

- les charges relatives aux dépenses afférentes aux services et prestations annexes proposés, tels que notamment l'électricité, l'eau et le nettoyage, dont les frais (abonnement et consommation) seront pris en charge par le Preneur au prorata de la surface des Locaux Loués par rapport à la surface des locaux bénéficiant des mêmes services et prestations au sein de l'Ensemble Immobilier.
- les charges relatives aux parties communes (telles que ces parties communes sont définies dans les règlements intérieurs), les charges communes générales (*entretien des parcs et des abords, fonctionnement du poste de sécurité etc.*) et/ou les charges

communes spéciales de l'immeuble et/ou du bâtiment dont dépendent les Locaux Loués (abonnement, entretien, conciergerie, réparation, remplacement, mises aux normes, etc.) et les coûts d'une éventuelle Association Foncière Urbaine Libre ou de gestion commune de l'immeuble (si elle devait être créée)),

- les primes relatives aux contrats d'assurances quels qu'ils soient souscrits par le Bailleur, les éventuelles franchises demeurées à la charge du Bailleur à la suite d'un sinistre, les honoraires de gérance des Locaux Loués, les honoraires de gestion et d'administration de l'immeuble ou du bâtiment dont dépendent les Locaux Loués, du syndic en cas de mise en copropriété de l'immeuble et/ou du bâtiment dont dépendent les Locaux Loués, etc.

13.2. Impôts - Taxes - Redevances

Le Loyer étant considéré net de tous impôts, taxes ou redevances à la charge du Bailleur au titre des Locaux Loués et/ou du bâtiment dont dépendent les Locaux Loués et/ou de l'immeuble, il est convenu ce qui suit :

- 13.2.1. Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police ou de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière à ce que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété à ce sujet.

Il devra acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la CET, les taxes annexes aux précédentes et, plus généralement, tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, actuels ou futurs, auxquels il est ou sera assujéti personnellement et dont le Bailleur pourrait être responsable pour le Preneur au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts ou redevable à un titre quelconque. Il devra justifier de leur acquit à toute réquisition du Bailleur, et en tout état de cause au moins huit jours avant la fin des relations contractuelles, avant enlèvement d'objets mobiliers et matériels.

- 13.2.2. Le Preneur devra supporter seul ou rembourser intégralement au Bailleur la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe de balayage.

- 13.2.4. Par ailleurs, il est précisé que le Bailleur a opté pour l'assujettissement de ses loyers, redevances, charges, taxes et prestations à la Taxe sur la Valeur Ajoutée.



ARTICLE 14 - SOUS-LOCATION, CESSION, LOCATION-GERANCE, FUSIONS ET OPERATIONS ASSIMILEES

14.1. Sous-location

(i) Toute sous-location, totale ou partielle, à titre onéreux ou à titre gratuit, de tout ou partie des Locaux Loués, est expressément interdite.

(ii) Dans la mesure où une sous-location serait autorisée par le Bailleur, le Preneur restera garant solidaire des obligations de son ou de ses sous-locataires et s'engage à soumettre le texte du sous-bail à l'accord préalable et écrit du Bailleur.

Cette autorisation sera soumise à la condition que le Bailleur n'ait jamais à connaître que le Preneur pour l'ensemble des obligations créées par le présent Bail.

Le Preneur s'engage à préciser à son sous-locataire dans l'acte de sous-location qu'il ne pourra en aucun cas opposer au Bailleur un quelconque droit au renouvellement de son sous-bail ni la propriété commerciale, et qu'en tout état de cause, la durée de toute sous-location sera toujours limitée à la durée du Bail.

Il devra également l'informer que (i) dans la commune intention des Parties, Les Biens Loués objet du présent Bail constituant un tout indivisible, la ou les sous-locations ne seront pas opposables au Bailleur et comporteront une renonciation expresse par le ou les sous-locataires à toute action et que (ii) le Bailleur ne sera jamais tenu au renouvellement des sous-locations et ce, par dérogation expresse à l'article L.145-32 du Code de commerce.

Si le Preneur sous-loue les Locaux Loués pour un loyer supérieur au loyer initial, la différence entre le loyer principal et le loyer du sous-bail reviendra de plein droit au Bailleur.

Le présent article devra être reproduit dans tous les contrats de sous-location.

14.2. Cession

14.2.1. Le Preneur ne pourra céder ou apporter ses droits au présent bail et de ses renouvellements éventuels, si ce n'est en totalité à l'acquéreur de son fonds de commerce et à condition de rester garant et solidairement responsable de son cessionnaire et de tous les cessionnaires successifs, tant pour le paiement des loyers et accessoires que pour l'exécution des charges et conditions du présent Bail et de ses renouvellements successifs, sans pouvoir opposer le bénéfice de division ni le bénéfice de discussion.

14.2.2. La cession devra avoir lieu par acte authentique ou par acte sous seing privé passé avec la participation du notaire ou de l'avocat du Bailleur ; le Bailleur devra être appelé au moins un mois à l'avance par acte extrajudiciaire à intervenir à cet acte et, dans le mois suivant la

signature et sans aucun frais, il lui en sera délivré une copie pouvant lui servir de titre exécutoire contre le cessionnaire, le tout à peine de nullité de la cession à l'égard du Bailleur et de résiliation selon l'article 17 des présentes si bon lui semble.

Le Preneur s'engage à ce que l'acte de cession contienne expressément l'engagement de solidarité du cessionnaire vis-à-vis du Bailleur pour toutes les dettes du cédant relatives au Bail existantes à la date de cession dudit Bail.

14.2.3. Dans le cas où le Preneur viendrait à faire apport à une société du fonds de commerce qu'il exploite dans les Locaux Loués, la société devra s'engager directement envers le Bailleur, tant pour le paiement du loyer et de ses accessoires que pour l'exécution des conditions du présent Bail, afin que le Bailleur puisse exercer tous ses droits et actions directement contre la société, le tout sous peine de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur et sous réserve de la notification prévue à l'article 1690 du Code civil.

Aucun apport ou cession ne pourra avoir lieu si des loyers et/ou charges restent dus par le Preneur, et, en cas d'infraction à l'une quelconque des dispositions ci-dessus, les présentes pourront être résiliées immédiatement, sans préavis et sans préjudice du paiement de tous dommages-intérêts.

14.3. Stipulations communes à la cession et à la sous-location

En ce qui concerne la mutation de jouissance des Locaux Loués, objets de la sous-location ou de la cession ci-dessus précitées, le Preneur fera son affaire personnelle de toutes réclamations de l'administration à cet égard et prendra en charge l'entière responsabilité de la contestation ou du paiement de tous droits ou taxes qui pourraient être exigés de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce titre.

14.4. Location-gérance

Le Preneur ne pourra pas donner en location-gérance les Locaux Loués, sous peine de nullité de la location-gérance consentie au mépris de la présente clause et de résolution du présent contrat, si bon semble au Bailleur.

Le Preneur devra exploiter personnellement les Locaux Loués.

Sy

h

14.5 Fusion ou apport partiel d'actifs

En cas de fusion ou d'apport partiel d'actifs réalisés dans les conditions prévues aux articles L. 236-22 et L. 145-16 du Code de commerce, la société issue de la fusion ou bénéficiaire de l'apport devra s'engager directement envers le Bailleur tant pour le paiement du Loyer et des ses accessoires que pour l'exécution des conditions du présent Bail, afin que le Bailleur puisse exercer tous ses droits et actions directement contre cette société, le tout sous peine de résiliation des présentes.

En cas d'apport à une société à responsabilité limitée, le Bailleur pourra exiger de chaque associé la souscription à son profit d'un engagement solidaire personnel ou d'un cautionnement pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions des présentes.

En cas de cession à une société à responsabilité limitée, l'acte devra contenir l'engagement personnel solidaire de chaque associé ou d'un cautionnement par ceux-ci, pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions des présentes.

ARTICLE 15 - VISITE ET RESTITUTION DES LOCAUX LOUES

- 15.1. Le Preneur devra laisser le Bailleur (en la personne de ses représentants, préposés ou prestataires) visiter les Locaux Loués chaque fois que celui-ci le jugera nécessaire. Il devra en particulier laisser pénétrer les architectes, les experts, les entrepreneurs et leur personnel, pour tous travaux, expertises, relevés et inspections utiles.
- 15.2. A l'issue du Bail ou à son terme pour quelque motif que ce soit, le Preneur remettra les Locaux Loués en parfait état.

Tous les aménagements, améliorations et embellissements effectués par le Preneur, à compter de la signature des présentes et au cours du présent Bail, deviendront, par accession et sans indemnité, la propriété du Bailleur à l'expiration du présent Bail.

Toutefois, le Bailleur pourra, au choix, exiger la remise en état d'origine des Locaux Loués aux frais du Preneur.

Dans ce cadre le Bailleur pourra apposer sur/ou dans les lieux loués toute enseigne ou tout écriteau indiquant que lesdits lieux sont à louer ou à vendre.

Deux (2) mois avant son départ, le Preneur devra laisser constater par l'architecte ou tout autre représentant du Bailleur les réparations ou travaux de remise en état qui pourraient être dues, et procéder aux réfections et/ou travaux de remise en état et nettoyages nécessaires. Il sera alors établi un pré-état des lieux contradictoire, qui sera comparé à l'état des lieux établi lors de l'entrée du Preneur pour évaluer les réparations et travaux restant à la charge du Preneur.

Le jour du départ effectif du Preneur, un état des lieux de sortie sera établi, contradictoirement entre les Parties, ou, le cas échéant, par huissier et aux frais partagés du bailleur et du Preneur. Cet état comportera notamment le relevé des réparations, remises en état, charges d'entretien non effectuées par le Preneur et sera comparé à l'état des lieux d'entrée pour évaluer les travaux restant éventuellement à la charge du Preneur.

Avant le déménagement, le Preneur devra acquitter tous les termes de Loyers ou toutes autres sommes dont il pourrait être redevable à l'égard du Bailleur et devra justifier par présentation des acquits de toutes ses contributions personnelles ou autres afférentes aux Locaux Loués.

La restitution des clefs par le Preneur aura lieu le jour de son déménagement, et leur acceptation par le Bailleur ne portera aucune atteinte à son droit de réclamer contre le Preneur le coût des réparations de toute nature dont ce dernier est tenu, suivant la loi et les clauses et conditions du Bail.

Le Preneur devra, dans les huit jours calendaires de la notification des devis des travaux de remise en état adressés par le Bailleur, donner son accord pour lesdits devis.

Si le Preneur ne manifeste pas son intention dans ce délai, les devis seront réputés acceptés et le Bailleur pourra les faire exécuter par les entreprises de son choix et en réclamer le montant au Preneur.

Si le Preneur manifeste son intention de les réaliser lui-même, il devra s'engager à les faire exécuter sans délai par des entreprises qualifiées et agréées par le Bailleur.

Dans l'hypothèse où le Preneur se maintiendrait dans les Locaux Loués après l'expiration du Bail ou que des réparations locatives et/ou travaux de remise en état ne seraient pas complètement réalisés, le Preneur encourrait une astreinte de mille (1.000) euros par jour de retard et devrait en outre au Bailleur une indemnité annuelle égale à deux (2) fois le montant du Loyer annuel, calculée *pro rata temporis* pour la durée de l'occupation postérieure à l'expiration du Bail ou pour la durée de la réalisation des réparations mises à la charge du Preneur au titre du présent Bail et/ou travaux de remise en état.

ARTICLE 16 - CLAUSE RESOLUTOIRE

16.1. Il est expressément prévu qu'en cas de non-paiement à son échéance de l'un quelconque des termes du Loyer convenu (y compris charges, Redevances et prestations), d'une indemnité d'occupation, de redevances, de dépôt de garantie ou de charges, qu'ils proviennent d'un accord amiable entre les Parties ou d'une décision judiciaire, ou du montant des accessoires, ainsi que du montant de tous frais de poursuites dus en vertu du présent Bail ou de la loi comme en cas de non-respect de l'une quelconque des stipulations du Bail ou de ses annexes, le Bailleur aura la faculté de résilier de plein droit le présent Bail, sans aucune formalité judiciaire. Le Bailleur mettra préalablement le Preneur en demeure de régulariser sa situation, soit sous forme d'un commandement de payer ou de faire délivré par acte extrajudiciaire, soit sous forme d'une mise en demeure d'exécuter ou de respecter les stipulations du Bail, délivrée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sans qu'il soit besoin de remplir de formalité judiciaire, nonobstant toutes consignations ou offres réelles postérieures au délai ci-dessous.

Si un (1) mois après le commandement de payer ou de faire ou la mise en demeure d'exécuter, le Preneur n'a pas entièrement régularisé sa situation, le Bail sera résilié automatiquement, sans notification supplémentaire, et sans préjudice du droit réservé au Bailleur de renoncer dans le délai d'un (1) mois à la résiliation du Bail.

16.2. Dans le cas où le Preneur se refuserait à quitter les Locaux Loués, il suffirait pour le contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'Ensemble Immobilier, auquel compétence exclusive est expressément attribuée dans le cadre du présent article, par dérogation aux dispositions de l'article 24 des présentes. Il est rappelé que cette ordonnance de référé sera exécutoire de droit et sans caution. 16.3. Dans tous les cas de résiliation :

- sans préjudice du droit pour le Bailleur d'exiger des dommages-intérêts auprès du Preneur, si, à la suite d'une demande du Bailleur, il ne remettait pas les Locaux Loués dans leur état d'origine, le Preneur n'aurait droit à aucune indemnité pour les travaux qu'il aurait fait réaliser, ou pour toutes les dépenses qu'il aurait engagées ou effectuées en vue de son installation dans les Locaux Loués ; en tant que de besoin, par la signature des présentes, il renonce expressément à toutes indemnisations de ces différents chefs ;
- dès la résiliation, le Preneur, s'il se refusait à quitter les Locaux Loués, encourrait une astreinte de 1.000 euros par jour de retard. Il serait en outre débiteur de plein droit jusqu'à la reprise de possession des Locaux Loués par le Bailleur d'une indemnité d'occupation égale au double du Loyer principal en vigueur à la date de ladite résiliation (outre tous accessoires dudit Loyer qui continueraient à être dus) ;
- à titre d'indemnité forfaitaire pendant le temps nécessaire à la relocation, le Preneur continuera de payer le loyer pendant douze mois à compter de la reprise des Locaux Loués par le Bailleur ;
- enfin, le Preneur supportera l'intégralité des frais et dépens de justice, des frais afférents aux actes extrajudiciaires, des émoluments et honoraires de justice que le Bailleur aura exposés ;

le tout sans préjudice de dommages-intérêts.

En outre, et quelles qu'en soient le montant, le Preneur remboursera au Bailleur l'intégralité des frais d'huissier que le Bailleur aura dû engager du fait de la présente location.

En cas de résiliation du Bail pour non-exécution de ses obligations par le Preneur, en cas de résiliation du Bail à l'initiative du Preneur ou encore en cas de maintien du Preneur dans les locaux loués postérieurement à toute résiliation du Bail, le dépôt de garantie constitué par le Preneur entre les mains du Bailleur demeurera acquis à ce dernier sans préjudice du droit au paiement des loyers échus ou à échoir.

Sy

B

ARTICLE 17 - FACULTE DE SUBSTITUTION DU BAILLEUR

Si pendant la durée du Bail ou de ses éventuels renouvellements, le Bailleur transfère la propriété, par tous moyens de droit, de tout ou partie de l'immeuble, à un tiers de son choix, qu'il s'agisse d'une personne physique ou d'une personne morale, celui-ci se trouvera de plein droit subrogé au Bailleur dans tous les droits et obligations résultant du présent Bail, tant activement que passivement, sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par le Preneur n'entraîne novation du présent Bail.

En particulier, le Preneur déclare d'ores et déjà et en tant que de besoin, accepter que le présent Bail se poursuive aux mêmes clauses et conditions et que le dépôt de garantie soit transféré à l'acquéreur.

ARTICLE 18 - CESSION DE TOUT OU PARTIE DE L'IMMEUBLE

Il est d'ores et déjà convenu entre les Parties que, dans l'hypothèse où le Bailleur aurait recours à une opération de refinancement sous forme de crédit-bail immobilier et céderait dans ce cadre les Locaux Loués à un acquéreur, le présent Bail se poursuivra automatiquement entre le crédit-preneur et le Preneur aux mêmes clauses et conditions, le crédit-preneur assumant la qualité de Bailleur pendant toute la durée du crédit-bail.

Toutefois, afin de permettre de préserver l'intégralité des droits dont bénéficie le Preneur au titre du présent Bail, il est d'ores et déjà convenu que, dans une telle hypothèse, le crédit-preneur devra impérativement transmettre au Preneur une lettre émanant du crédit-bailleur confirmant expressément ce qui suit : « Nous _____ [Identité du crédit-bailleur] agissant en qualité de propriétaire de tout ou partie de l'Ensemble Immobilier donné en crédit-bail à la société _____ [Identité du crédit-preneur], crédit-preneur, déclarons avoir parfaitement connaissance du contrat de bail portant sur les Locaux Loués situés dans l'Ensemble Immobilier et confirmons à [Identité du preneur], Preneur, que, dans l'hypothèse où pour quelque cause que ce soit, le contrat de crédit-bail serait annulé, viendrait à son terme, serait résilié, ou encore en cas de non levée d'option par le crédit-preneur à l'expiration du crédit-bail, le crédit-bailleur sera alors tenu de poursuivre le présent Bail et/ou ses renouvellements dans toutes ses clauses et conditions, de telle sorte que vos droits au titre dudit bail ne soient en rien altérés ».

A ce titre le Preneur déclare renoncer expressément au bénéfice du droit de préemption prévu par l'article L.145.46.1 du code de commerce.

ARTICLE 19 - INFORMATION DU BAILLEUR

Le Preneur s'engage à aussitôt avertir le Bailleur en cas de modification de sa situation juridique (fusion, absorption, changement d'objet, changement de forme sociale, de dénomination ou de raison sociale, changement de contrôle, etc.).

ARTICLE 20 - TOLERANCES ET AUTORISATIONS

54

5

Une tolérance ne devra jamais être considérée comme un droit ou une autorisation du Bailleur, ce dernier pouvant toujours y mettre fin.

Le Preneur ne pourra se prévaloir de modifications du présent Bail ou d'autorisations quelconques que si elles résultent d'un accord écrit.

ARTICLE 21 - INTEGRALITE DU CONTRAT

L'exposé préalable et les Annexes du présent Bail en font partie intégrante.

ARTICLE 22 - FRAIS, ENREGISTREMENT, ELECTION DE DOMICILE

22.1. Le Bailleur fait élection de domicile à son siège social. Le Preneur fait élection de domicile dans les Locaux Loués.

ARTICLE 23 - LITIGE

23.1 En cas de différend entre les Parties, ayant trait à la validité, l'interprétation, l'exécution ou l'inexécution du présent Bail, les Parties s'obligent à se concerter et à rechercher un règlement amiable dans un délai de trente (30) jours suivant la notification par une Partie à l'autre Partie, de l'objet du différend né, ou susceptible de naître. Ce délai peut être prorogé d'une durée égale par accord des Parties.

23.2 A l'expiration des délais mentionnés à l'alinéa précédent, et en cas de persistance du désaccord, le litige sera tranché par le Tribunal de commerce du lieu de situation de l'Ensemble Immobilier, saisi par la Partie la plus diligente.

Sy

g

PARTIE II – CONDITIONS PARTICULIERES

CONDITION PARTICULIERE 1 – LOCAUX LOUES, OBJET DU PRESENT BAIL

1.1. Adresse (s) de l'Ensemble Immobilier

8, Avenue Emile Aillaud, 91350 Grigny

1.2. Locaux Loués et droits d'accès

Les Locaux Loués dont la jouissance est conférée au Preneur se composent d'espaces privatifs et d'une quote-part d'espaces communs comme suit :

- Un bureau n° 3 (les Bureaux Loués), d'une surface d'environ 20 m² conformément au plan ci-annexé (**Annexe 2**) situés au 2^{ème} étage du Bâtiment A de l'Ensemble Immobilier.
- Les lots sont loués aménagés selon la notice descriptive annexée (**Annexe 3**).
- Il est expressément accepté par le Preneur, qu'aucune place de parking n'est attribuée.

CONDITION PARTICULIERE 2 – DATE DE PRISE D'EFFET DU BAIL, DUREE DU BAIL

2.1. Date de prise d'effet du Bail

Les Parties conviennent que le bail signé ce jour prend effet à compter du 24 octobre 2020.

2.2. Nature et durée du Bail – Identité du Preneur

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 12 mois à compter du 24 octobre 2020, sans possibilité pour le Preneur d'y mettre fin avant le 23 octobre 2021.

Cette durée sera automatiquement reconduite tacitement pour une nouvelle durée de 12 mois, une ou plusieurs fois dans la limite d'une durée maximale de 36 mois à compter de sa date d'effet initiale.

Les Parties auront la possibilité de mettre fin au présent bail à l'issue de chacune de ces périodes de 12 mois en prévenant l'autre Partie par courrier recommandé avec accusé de réception au moins 3 mois avant la date d'expiration du bail.

A l'issue de ces 36 mois, les Parties disposent d'un mois supplémentaire pour prendre position sur la volonté, soit de mettre définitivement fin à la relation contractuelle, soit de transformer le bail dérogatoire en un bail de droit commun, soumis au statut des baux commerciaux.

A l'issue de ce délai d'un mois, l'absence de manifestation de volonté de l'une ou l'autre des parties de mettre un terme au bail dérogatoire entraînera ipso facto l'application d'un bail classique avec toutes les conséquences qui en découleront, tant pour le bailleur que pour le Preneur.

Toutefois, le Preneur ne pourra se prévaloir d'aucun maintien dans les lieux après l'échéance du bail, portée au 31 août 2023. En conséquence, à l'expiration du contrat, ou de ses éventuels renouvellements, le Preneur s'oblige irrévocablement à libérer les locaux loués.

Au cas où le Preneur se maintiendrait dans les locaux loués à l'issue du terme du contrat ou de ses éventuels renouvellements, il pourra en être expulsé sur simple ordonnance de référé rendue à la demande du Bailleur par le Président du Tribunal de Grande Instance compétent. Il sera alors en outre de plein droit débiteur envers le Bailleur d'une indemnité journalière d'occupation ou d'immobilisation égale à 120% du dernier loyer journalier en vigueur, augmentée de la taxe à la valeur ajoutée si le présent bail y est assujéti.

CONDITION PARTICULIERE 3 – ACTIVITES AUTORISEES

- 3.1. **Usage exclusif des Locaux Loués** : bureaux (les Bureaux Loués)
- 3.2. **Activité du Preneur** : ensemble des activités telles que décrites dans le certificat d'inscription au Répertoire des Entreprises et des Etablissements (SIRENE) du Preneur figurant en **Annexe 1**.

CONDITION PARTICULIERE 4 – LOYER, CHARGES ET DEPOT DE GARANTIE

- 4.1. Loyer forfaitaire mensuel hors taxes, charges et impositions comprises : 450 € (quatre cent cinquante euros) , soit 540 € (cinq cent quarante euros) taxes comprises à un taux de TVA de 20%.
- 4.2. Date de paiement de la première échéance – Loyer de novembre 2020 :
le 23 octobre 2020
(Franchise de loyer pour la période du 24 au 31 octobre 2020).
- 4.3. Dépôt de garantie : 2 mois de loyer hors taxes, hors impositions, soit 900 € (neuf cents euros).
- 4.4. Indice de base ILAT (valeur et trimestre) : dernier indice publié à la date du 25/09/2020 pour le 2^{ème} trimestre 2020 s'établissant à 114.33
- 4.5. Date de la première indexation : 1^{ER} JANVIER 2021



CONDITION PARTICULIERE 5 – ANNEXE ENVIRONNEMENTALE

5.1. ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES OU SISMIQUES

Conformément aux dispositions des articles L 125-5 et R 125-23 à R 125-27 du Code de l'Environnement, le Bailleur a établi à partir des informations mises à disposition par le Préfet, un état des risques naturels, miniers et technologiques ou sismiques et déclare qu'à sa connaissance, aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (Article L 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (Article L 128-2 du Code des assurances) n'a affecté l'immeuble.

L'état des risques naturels, miniers et technologiques ou sismiques est annexé aux présentes, après visa du PRENEUR.

Le PRENEUR reconnaît ainsi que le Bailleur a parfaitement rempli son obligation d'information issue des textes sus mentionnés.

5.2. DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Conformément aux dispositions de l'Article L 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique devra être établi par la PRENEUR à ses frais, à l'issue des travaux d'isolation et d'aménagement, et devra être remis au Bailleur.

Conformément aux arrêtés des 8 février 2012 et 24 décembre 2012 ayant modifié le contenu du diagnostic de performance énergétique, le PRENEUR s'engage à transmettre annuellement au Bailleur le relevé de ses consommations annuelles énergétiques.

Le PRENEUR reconnaît que ce diagnostic n'a qu'une valeur indicative et qu'il ne pourra s'en prévaloir à l'encontre du Bailleur ainsi qu'il résulte de l'alinéa 2 de l'article L 134-3-1 précité.



CONDITION PARTICULIERE 6 – LISTE DES ANNEXES

Les documents listés ci-après sont annexés au présent bail et en font partie intégrante.

Annexe 1 : Certificat d'inscription au Répertoire des Entreprises et des Etablissements du Preneur

Annexe 2 : Plan des Locaux Loués

Annexe 3 : Notice descriptive des Locaux Loués

Fait à Grigny,

En deux (2) exemplaires originaux

Le 23 octobre 2020

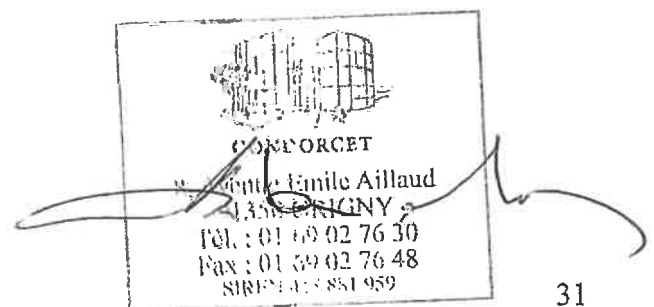
Yildiz KOC

Pour le Preneur



Bernard DESTOUCHES

Pour le Bailleur



CONDITION PARTICULIERE 6 – LISTE DES ANNEXES

Les documents listés ci-après sont annexés au présent bail et en font partie intégrante.

Annexe 1 : Certificat d'inscription au Répertoire des Entreprises et des Etablissements du Preneur

Annexe 2 : Plan des Locaux Loués

Annexe 3 : Notice descriptive des Locaux Loués

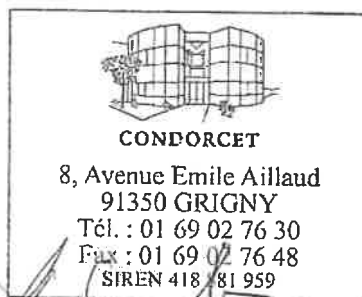
Fait à Grigny,

En deux (2) exemplaires originaux

Le 23 octobre 2020

Yasin SAHIN

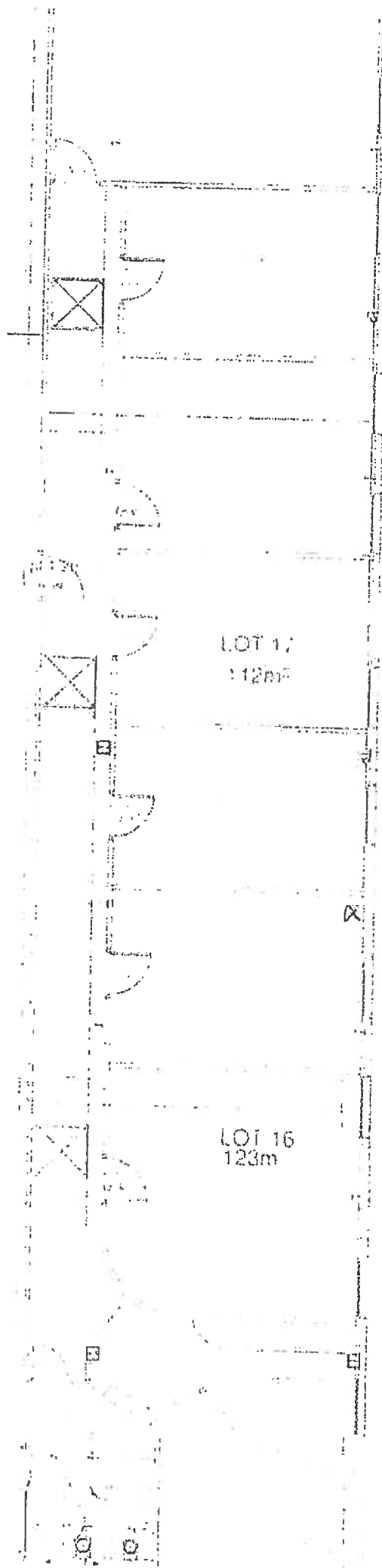
Pour le Preneur



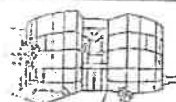
Bernard DESTOUCHES

Pour le Bailleur





Sy



CONDORCET
 8, Avenue Emile Aillaud
 91350 GRIGNY
 Tél. : 01 69 02 76 30
 Fax : 01 69 02 76 48
 SIREN 418 881 959

Annexe 2.

G

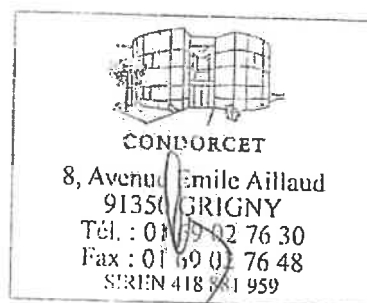
NOTICE DESCRIPTIVE
CENTRE D'AFFAIRES BUSINESS BAY
8 AVENUE EMILE AILLAUD

La location aménagée du bureau de 20 m2 environ du centre d'affaires localisé au 8 avenue Emile Aillaud – 91350 GRIGNY comprend les prestations suivantes :

- Mobilier de bureau :
 - 1 bureau
 - 3 chaises
 - 1 meuble de rangement

- Climatisation réversible

Annexe 3.



Sy

BAIL DEROGATOIRE

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La **SCI CONDORCET**, société civile immobilière, au capital de 40.152,77 €, dont le siège social est sis 5, avenue Ingres, à PARIS (75016), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro unique d'identification 418 881 959, représentée par Monsieur Bernard DESTOUCHES, Gérant, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après le « *Bailleur* »,

D'UNE PART,

ET :

La **société MALIK BTP**, Société par actions simplifiées à associé unique, dont le siège social est : 2 allée de Montelimar Bât A4, 91170 VIRY CHATILLON, inscrite au Registre du commerce et des sociétés d'Evry sous le numéro unique d'identification Siren 892 975 020, représentée par Monsieur Mevlut YILDIZ, Président, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après le « *Preneur* »,

D'AUTRE PART,

Le Bailleur et le Preneur étant ci-après désignés séparément une « **Partie** » ou ensemble les « **Parties** ».

PARTIE I - CONDITIONS GENERALES	4
ARTICLE 1 - CONVENTION DE BAIL.....	4
ARTICLE 2 - DESIGNATION	4
ARTICLE 3 - DUREE	4
ARTICLE 4 - DESTINATION DES LOCAUX LOUES - ACTIVITES AUTORISEES	5
ARTICLE 5 - LOYER	5
ARTICLE 6 - ENTREE EN JOUISSANCE DES LOCAUX LOUES.....	8
ARTICLE 7 - GARNISSEMENT DES LOCAUX LOUES.....	9
ARTICLE 8 - CHARGES ET CONDITIONS LOCATIVES.....	9
ARTICLE 9 - RESPECT DES REGLEMENTS EN VIGUEUR.....	13
ARTICLE 10 - RECLAMATIONS DES TIERS OU CONTRE DES TIERS ET INDEMNISATION DU BAILLEUR.....	15
ARTICLE 11 - ASSURANCE [A faire valider par votre courtier en assurance]	16
ARTICLE 12 - DESTRUCTION, EXPROPRIATION	18
ARTICLE 13 - CHARGES, IMPOTS	18
ARTICLE 14 - SOUS-LOCATION, CESSION, LOCATION-GERANCE, FUSIONS ET OPERATIONS ASSIMILEES	21
ARTICLE 15 - VISITE ET RESTITUTION DES LOCAUX LOUES	23
ARTICLE 16 - CLAUSE RESOLUTOIRE	24
ARTICLE 17 - FACULTE DE SUBSTITUTION DU BAILLEUR.....	26
ARTICLE 18 - CESSION DE TOUT OU PARTIE DE L'IMMEUBLE	26
ARTICLE 19 - INFORMATION DU BAILLEUR	26
ARTICLE 20 - TOLERANCES ET AUTORISATIONS	26
ARTICLE 21 - INTEGRALITE DU CONTRAT	27
ARTICLE 22 - FRAIS, ENREGISTREMENT, ELECTION DE DOMICILE	27
ARTICLE 23 - LITIGE	27
 PARTIE II - CONDITIONS PARTICULIERES.....	 28
CONDITION PARTICULIERE 1 - LOCAUX LOUES, OBJET DU PRESENT BAIL	28

CONDITION PARTICULIERE 2 – DATE DE PRISE D’EFFET DU BAIL, DUREE DU BAIL	28
CONDITION PARTICULIERE 3 – ACTIVITES AUTORISEES	29
CONDITION PARTICULIERE 4 – LOYER ET DEPOT DE GARANTIE	29
CONDITION PARTICULIERE 5 – ANNEXE ENVIRONNEMENTALE	30
CONDITION PARTICULIERE 6 – LISTES DES ANNEXES	31

EXPOSE PREALABLE :

1. Le Bailleur est propriétaire de l'ensemble immobilier sis au 8, avenue Emile Aillaud, 91350 Grigny (ci-après : l' « **Ensemble Immobilier** »). Il envisage de céder tout ou partie de l'Ensemble Immobilier à un établissement bancaire dans le cadre d'une opération de refinancement par la mise en place d'un crédit-bail.
2. Le Preneur souhaite prendre à bail, pour une durée de 12 (douze) mois des locaux au sein de l'Ensemble Immobilier, plus amplement décrits à l'article 1 de la Partie II portant conditions particulières (ci-après les « **Locaux Loués** »).
3. Le Bailleur a rappelé que les Locaux Loués sont à usage de bureaux (ci-après les « Bureaux Loués ») et/ou d'entrepôts (ci-après les « Entrepôts Loués ») et que le Bailleur loue au Preneur le local ci-après désigné aux conditions prévues par le présent contrat soumis aux dispositions de l'article L.141-5 du Code de commerce. Les Parties reconnaissent leur volonté commune, claire et non équivoque d'écarter, en raison de la durée du présent bail dérogatoire, l'application des articles L.145-1 et suivants et R.145-3 et suivants du Code de commerce relatifs aux baux commerciaux.

CECI AYANT ETE EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

PARTIE I - CONDITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – OBJET - RÉGIME

Le bailleur donne à bail, par les présentes, au preneur, qui accepte les locaux ci-après désignés « les locaux », aux clauses et conditions suivantes.

Conformément à l'article L145-5 du Code de Commerce, les parties entendent déroger aux dispositions des articles L145-1 et suivants du Code de Commerce portant statut général des baux commerciaux.

Le preneur reconnaît qu'il ne pourra pas revendiquer les dispositions relatives au statut des baux commerciaux.

Le présent bail conclu est soumis aux stipulations ci-après et aux dispositions supplétives du Code Civil en ce qu'elles ne lui sont pas contraires.

Le preneur s'engage également à respecter les prescriptions des lois et règlements ainsi que, le cas échéant, celle du règlement de copropriété ou de jouissance ou de règlement intérieur de l'immeuble s'il existe ou est ultérieurement créé.

ARTICLE 2 - DESIGNATION

Les Locaux Loués sont plus amplement décrits à la Condition Particulière 1 de la Partie II.

Le Preneur déclare parfaitement connaître les Locaux Loués pour les avoir vus, visités et acceptés sans réserve en vue des présentes, les trouver propres à l'usage auquel ils sont destinés par le Bail et, par conséquent, renonce à élever toute réclamation de quelque nature que ce soit en ce qui concerne tant l'état des Locaux Loués que leur contenu, même dans l'hypothèse d'une erreur de désignation ou de superficies indiquées dans les présentes.

Les Locaux Loués forment un tout indivisible en fait et dans la commune intention des Parties.

ARTICLE 3 - DUREE

La date de prise d'effet du Bail et la durée du Bail sont définies à la Condition Particulière 2 de la Partie II.

ARTICLE 4 - DESTINATION DES LOCAUX LOUES - ACTIVITESAUTORISEES

4.1 Le Preneur devra occuper les Locaux Loués paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil, et s'engage à n'utiliser les Locaux Loués que conformément à l'usage décrit à la Condition Particulière 3.1 de la Partie II du Bail et pour l'exercice de l'activité mentionnée à la Condition Particulière 3.2 de la Partie II du Bail, à l'exclusion de tout usage et en particulier aux fins d'habitation.

4.2 Il est convenu entre les Parties que les Locaux Loués sont à usage exclusif de bureaux et/ou d'entrepôts. Il est en outre précisé que les locaux accessoires aux espaces de bureaux (locaux techniques, archives, ainsi que les espaces communs) devront être utilisés conformément à leur destination.

Le Preneur ne pourra sous aucun prétexte modifier, même momentanément, cette destination, ni changer la nature de l'activité exercée dans les Locaux Loués.

Le Preneur peut, dans le respect des dispositions de l'article L. 145-47 et suivants du Code de commerce, adjoindre à l'activité prévue au Bail des activités connexes ou complémentaires.

4.3 Le Preneur déclare faire son affaire personnelle de l'obtention et/ou du maintien de tous avis ou autorisations éventuellement nécessaires à l'exercice de son activité dans les Locaux Loués, de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce titre.

Le Preneur devra se conformer aux lois, règlements et prescriptions administratives. Il s'oblige à exécuter à ses seuls frais, risques et périls, pendant toute la durée du Bail, tous travaux le concernant ou rendus nécessaires par les besoins de son activité, le tout de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

4.4 Le Preneur s'engage à maintenir les Locaux Loués en état permanent d'exploitation personnelle, effective et normale. Si les activités mentionnées à la Condition Particulière 3.2. de la Partie II du Bail sont multiples, le Preneur s'engage à les exploiter toutes, simultanément, dans des conditions telles qu'aucune ne soit abandonnée. La seule exception à cette règle est la stipulation éventuelle d'une activité à titre accessoire.

ARTICLE 5 – LOYER ET DEPÔT DE GARANTIE

5.1. Loyer

Le présent Bail est consenti et accepté moyennant le loyer annuel en principal hors taxes, hors charges et hors impositions, défini à la Condition Particulière 4.1. de la Partie II du Bail (ci-après, le « *Loyer* »).

Le Loyer sera soumis à la Taxe sur la Valeur Ajoutée au taux légal en vigueur ou à toute taxe qui lui serait substituée, payable en même temps que chaque échéance de loyer.

5.2. Modalités de paiement

Le Loyer sera payable mensuellement et d'avance les 1er de chaque mois. Si ce jour n'est pas un jour ouvrable, le Loyer sera payable le premier jour ouvrable suivant ladite date.

A la date qui figure à la Condition Particulière 4.2. de la Partie II du Bail, le Preneur sera tenu de régler au Bailleur la première échéance de loyer calculée *prorata temporis* entre la date qui figure à la Condition Particulière 4.2. de la Partie II du Bail et la date d'échéance du mois en cours.

Tous paiements auront lieu au domicile du Bailleur, ou en tout autre endroit indiqué par lui.

5.3. Indexation du Loyer

Le loyer afférent aux locaux ci-dessus désignés sera susceptible de varier proportionnellement à l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT).

A la date qui figure à la Condition Particulière 4.5. de la Partie II du Bail, le loyer sera réajusté en fonction du taux de variation dudit indice.

Le réajustement du loyer se fera en vertu de la présente clause tous les ans à compter de la date de départ du bail, le loyer devant varier au même pourcentage que l'indice choisi.

L'indexation jouera de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

Le fait pour le bailleur de ne pas avoir immédiatement ajusté le loyer ne pourra entraîner une quelconque déchéance de son droit à réclamer l'application ultérieure du jeu de la clause avec effet rétroactif.

L'indice de base retenu comme correspondant à la fixation du loyer initial stipulé ci-dessus est, de l'accord des parties, le dernier indice publié à la date de signature du présent bail.

Pour chaque réajustement à intervenir, cet indice sera comparé à celui du même trimestre de l'année suivante, lequel servira lui-même de base de comparaison pour le réajustement suivant et ainsi de suite.

Si la publication de cet indice devait cesser en cours de bail, il serait fait application de l'indice légal de remplacement ou, à défaut, de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors ; à défaut de texte légal désignant de plein droit l'indice de remplacement ou encore à défaut d'accord entre elles sur le choix de cet indice, les Parties s'en remettront sans recours possible à l'avis d'un expert qui sera désigné par la plus diligente d'entre elles par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, ledit expert ayant à cet effet la mission de mandataire commun des Parties, ainsi qu'elles s'y obligent dès à présent.

5.4. Moyens de paiement

Toutes sommes dues par le Preneur au Bailleur au titre des Loyers, charges et impôts quelconques, seront payées par virement bancaire ou par chèque.

5.5. Clause pénale

5.5.1 A défaut de paiement à leur échéance d'un seul terme de Loyer ou de toute autre somme due par le Preneur en vertu du présent Bail, le Bailleur percevra de plein droit et huit (8) jours après une mise en demeure préalable par lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée infructueuse, une majoration forfaitaire de dix (10)% du montant des sommes réclamées.

5.5.2. Les frais et honoraires consécutifs à toute sommation ou tout commandement délivré par le Bailleur au Preneur par acte d'huissier seront à la charge du Preneur, ainsi que ceux de tous autres actes judiciaires ou extrajudiciaires consécutifs à la non-exécution ou la non-observation de l'une quelconque des clauses du Bail.

5.6. Intérêt de retard

5.6.1 Au cas où le Loyer ou une quelconque somme due en application du présent Bail, telle que notamment les Charges, ne seraient pas payés par le Preneur dans le délai prévu à l'article 5.2 ci-dessus, ils porteront de plein droit intérêt au taux égal à la moyenne arithmétique du taux EURIBOR 12 mois, fixé pour chacun des jours du mois civil précédent majoré de huit (8) points, avec un minimum de dix pour cent (10%), dans la limite du taux de l'usure ; cet intérêt sera calculé à compter de la date de mise en demeure contenue dans la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le Bailleur au Preneur, sans préjudice du droit réservé au Bailleur de faire jouer la clause résolutoire stipulée à l'article 17 ci-après. La période de référence pour le calcul du taux sera déterminée par le taux EURIBOR du mois précédent.

5.6.2. En cas de cessation de publication ou de disparition du taux EURIBOR et au cas où le Loyer ne seraient pas payés par le Preneur dans le délai prévu à l'article 5.2 ci-dessus, ils porteront de plein droit intérêt au taux égal à la moyenne arithmétique du taux EONIA fixé pour chacun des jours du mois civil précédent, majoré de huit (8) points, avec un minimum de dix pour cent (10%) dans la limite du taux de l'usure ; cet intérêt sera calculé à compter de la date de mise en demeure contenue dans la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le Bailleur au Preneur, sans préjudice du droit réservé au Bailleur de faire jouer la clause résolutoire stipulée à l'article 17.

5.6.3. Le Preneur sera en outre redevable au Bailleur de tous les frais de rappel, de mise en demeure et de contentieux résultant de son retard et, en cas de procédure judiciaire, il devra rembourser au Bailleur, outre les dépens, les honoraires d'avocat ou autres que celui-ci aura eu à supporter.

5.7. Dépôt de garantie

Le Preneur versera au Bailleur qui lui donnera quittance un dépôt de garantie (tel que défini à la Condition Particulière 4.5. de la Partie II du Bail), en garantie du paiement du loyer, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail telles qu'elles résultent de la loi ou des présentes, des réparations locatives et des sommes dues par le Preneur dont le Bailleur pourrait être rendu responsable et débiteur.

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêt et restera entre les mains du Bailleur pendant toute la durée du bail. Il sera restitué au Preneur après déménagement, établissement de l'état des lieux de sortie et remise des clefs, production par le Preneur du règlement de ces contributions, taxes ou droits quelconques.

Toutes les sommes qui pourraient être dues au Bailleur par le Preneur, à quelque titre que ce soit, seront déduites de ce dépôt.

A chaque révision de loyer, le montant du dépôt de garantie variera proportionnellement à celui du loyer de façon à toujours correspondre au nombre de mois de loyer tel que défini à la Condition Particulière 4.5 de la Partie II du Bail.

ARTICLE 6 - ENTREE EN JOUISSANCE DES LOCAUX LOUES

- 6.1. Le Preneur déclare connaître parfaitement les Locaux Loués pour les avoir vus et visités en vue des présentes.

Le Preneur prendra les Locaux Loués en état aménagé sans pouvoir exiger du Bailleur, ni lors de la prise de possession ni en cours de Bail, ses prorogations, reconductions ou renouvellements, aucune remise en état, mise en conformité liée à des prescriptions réglementaires ou administratives, aucun aménagement ni aucun équipement de quelque nature que ce soit, ni aucune réparation de quelque nature ou de quelque importance que ce soit, à l'exclusion des grosses réparations prévues à l'article 606 du Code civil, même s'ils étaient rendus nécessaires par l'inadaptation des Locaux Loués à l'activité envisagée, par la vétusté ou par des vices cachés, à condition du constat du bon état de fonctionnement desdits équipements lors de l'état des lieux d'entrée.

Le Preneur reconnaît que les Locaux Loués sont à l'état neuf et en conformité avec le descriptif et les plans produits à l'Annexe 2 et il s'engage à les restituer en parfait état sans pouvoir opposer au Bailleur la vétusté résultant de la durée de son occupation.

- 6.2. Un état des lieux sera établi, contradictoirement entre les Parties ou, le cas échéant, par huissier dont les frais seront à la charge du preneur pour moitié, à l'entrée de ce dernier dans les Locaux Loués. Au cas où, pour une raison quelconque, cet état des lieux ne serait pas dressé, et notamment si le Preneur faisait défaut, les Locaux Loués seront considérés comme ayant été loués à l'état neuf. Cet état des lieux servira de base à l'appréciation de l'état des lieux de sortie.

- 6.3. A l'exception des travaux qui seront réalisés par le Bailleur entre la date des présentes et la date d'entrée en jouissance du Preneur, les Parties conviennent expressément que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre les Locaux Loués et les équipements et installations compris dans le Bail, en conformité avec la

réglementation existante (lois, décrets, arrêtés, etc.) sera exclusivement supportée par le Preneur. Il en sera de même si cette réglementation vient à être modifiée et que, de ce fait, les Locaux Loués ne sont plus conformes à la réglementation nouvelle.

ARTICLE 7 - GARNISSEMENT DES LOCAUX LOUES

Le Preneur devra maintenir les Locaux Loués constamment garnis de meubles en rapport avec l'activité autorisée par le présent Bail et de valeur suffisante pour répondre du paiement de toutes sommes dues par le Preneur, et de l'exécution des clauses et conditions du Bail.

ARTICLE 8 - CHARGES ET CONDITIONS LOCATIVES

- 8.1. Le Preneur s'engage à user des Locaux Loués en bon père de famille et suivant la destination qui leur a été donnée par le Bail.
- 8.2. Le Preneur s'engage à :
- (i) tenir les Locaux Loués et les équipements pendant toute la durée du Bail en parfait état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté, effectuer tous les travaux et réparations, remplacements éventuels en cas de défaut d'entretien et par la faute du locataire et mises et remises aux normes des Locaux Loués et de leurs équipements quels qu'ils soient, à l'exclusion des grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil,
 - (ii) entretenir et, le cas échéant, remplacer tous équipements spécifiques, en cas de défaut d'entretien et par la faute du locataire, tels que climatisation, ventilations, installations électriques et téléphoniques, câblage informatique ou autres, conformément aux normes en vigueur, afin qu'ils soient maintenus tout au long du Bail et restitués, en parfait état d'utilisation, et remplacer, le cas échéant, les vitres, plomberies, serrureries, menuiseries, les équipements électriques, informatiques, de climatisation et sanitaires ou autres,
 - (iii) peindre les aménagements aussi souvent qu'il sera nécessaire, et remplacer, s'il y avait lieu, les aménagements qui ne pourraient être réparés, quand bien même ce remplacement résulterait de l'usure normale,
 - (iv) entretenir les revêtements de sol en parfait état et notamment remédier à l'apparition de tâches, brûlures, déchirures, trous ou décollement, procéder à leur remplacement, le cas échéant, et veiller à la sécurité d'usage et de circulation,
 - (v) réparer au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les Locaux Loués et procéder au remplacement, le cas échéant,
 - (vi) faire effectuer tous les travaux de mise en conformité des Locaux Loués et de leurs équipements techniques avec la réglementation actuelle et future, de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet, et ce, quelle que soit la nature de ces travaux.

- 8.3. Toute réparation, tous travaux d'amélioration, de modification ou même de construction nouvelle que le Bailleur se réserve de faire exécuter dans les Locaux Loués ne pourront donner lieu pour le Preneur à indemnité ou diminution du Loyer ou de la Redevance, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, quand bien même cette dernière excéderait quarante (40) jours et ce, par dérogation aux dispositions de l'article 1724 du Code civil, sauf carence du Bailleur.

Par ailleurs, le Preneur devra souffrir, par dérogation à l'article 1723 du Code civil et sans indemnité, tous travaux de modification des Locaux Loués que le Bailleur se réserve d'effectuer, ainsi que toutes modifications des parties communes de l'Ensemble Immobilier. En cas de réalisation de tels travaux par le Bailleur, ce dernier informera le Preneur de la nature des travaux envisagés et s'engage à faire toutes diligences afin d'éviter de perturber l'activité du Preneur.

Le Preneur s'engage à supporter de la même manière les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour la jouissance des Locaux Loués, et sauf à exercer personnellement un recours contre l'administration, l'entrepreneur de travaux ou les propriétaires voisins, sans que le Bailleur ne soit jamais recherché, ni inquiété à ce sujet.

- 8.4. Le Preneur s'engage également à (i) déposer, à ses frais et sans délai, tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations, qu'il aurait faits et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toutes natures et à (ii) déposer à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement ou de tous travaux sur la façade ou la toiture de l'immeuble dans lequel sont situés les Locaux Loués, tous agencements, enseignes, etc. dont l'enlèvement serait utile pour l'exécution des dits travaux.
- 8.5. Le Preneur s'engage à n'effectuer aucun changement de distribution, ni démolition, ni construction, ni percement de mur, de plancher, de façades, ni modification des installations techniques de base (c'est-à-dire les installations techniques délivrées par le Bailleur) sans le consentement écrit préalable et exprès du Bailleur, les autorisations administratives éventuellement nécessaires, et sans avoir souscrit les assurances appropriées.

Il est précisé que toute autorisation éventuelle du Bailleur accordée au Preneur pour la réalisation de travaux ne saurait engager la responsabilité du Bailleur si lesdits travaux se révèlent non réalisables ou de réalisation plus onéreuse dans les Locaux Loués du fait de l'inadaptation des Locaux Loués auxdits travaux ou de l'impossibilité d'obtenir les autorisations administratives éventuellement nécessaires. De même, si du fait des travaux du Preneur, d'autres travaux de quelque nature que ce soit, y compris d'entretien, de réparation et de mise aux normes, devaient être effectués, le Preneur en fera son affaire personnelle, le Bailleur ne pouvant être tenu d'aucune responsabilité à ce titre.

Tous travaux autorisés devront être exécutés sous la responsabilité du Preneur et sous le contrôle de l'architecte et du bureau de contrôle du Bailleur, dont les honoraires seront à la charge du Preneur. Tous les aménagements, améliorations et embellissements, installations et constructions quelconques, y compris les cloisons fixes, mobiles et amovibles, effectués par le Preneur à compter de la signature et en cours du présent Bail deviendront, par accession et sans indemnité, la propriété du Bailleur à l'expiration du présent Bail, à moins que le Bailleur ne demande la remise des lieux dans leur état primitif

Que ce soit lors de l'installation du Preneur ou en cours de bail, pour tous travaux excédant les travaux d'entretien courant, le Preneur devra demander l'accord du Bailleur pour les travaux envisagés et lui transmettre toute information utile à ce sujet et, le cas échéant:

- (i) un descriptif des travaux et équipements prévus,
- (ii) les plans d'aménagement projetés,
- (iii) un calendrier des travaux,
- (iv) une attestation d'engagement à mandater un bureau de contrôle précisant les missions confiées à celui-ci.

Le Bailleur disposera d'un délai de vingt (20) jours ouvrés à compter de la réception de la demande du Preneur pour délivrer son accord ou ses observations par écrit au Preneur. A défaut, le projet de travaux sera réputé refusé.

En cas d'approbation par le Bailleur, les travaux ne pourront en toute hypothèse débiter qu'après réception par ce dernier des documents finalisés et complets suivants :

- (i) le descriptif à jour des travaux et équipements prévus, et
- (ii) les assurances souscrites.

Le Preneur devra exécuter ses travaux en se conformant aux règles de l'art, en employant de bons matériaux et en respectant les documents approuvés par le Bailleur.

Il ne devra pas, en cours de travaux, encombrer les passages, circulations, zones communes de gravats ou détritiques, ni les utiliser comme dépôt de matériaux de construction, ni comme sorties ou décharges, les entreprises devant soumettre leur organisation de chantier à l'architecte du Bailleur.

Ces travaux ne devront entraîner aucune gêne pour les occupants de l'immeuble dans lequel sont situés les Locaux Loués et des immeubles voisins.

Les travaux devront être exécutés sous la direction de l'architecte du Preneur dont la responsabilité professionnelle devra être couverte par une police d'assurance. Le Bailleur pourra requérir à tout moment la production de cette police ainsi que la justification du versement des primes correspondantes. Il est en outre précisé que le Bailleur pourra missionner son propre architecte ou son bureau de contrôle pour superviser les travaux et s'assurer de leur conformité avec les exigences du Bailleur.

Le Preneur devra intégralement supporter tous les frais, risques et périls entraînés par ses travaux, en ce compris les honoraires de l'architecte du Bailleur, pour sa mission de contrôle.

Le Preneur devra fournir, après exécution des travaux, les plans de recollement des ouvrages exécutés et les rapports des bureaux de contrôles sur la conformité des aménagements et des installations électriques.

Le Preneur garantira le Bailleur de toute responsabilité que celui-ci pourrait encourir vis-à-vis de toute personne, à raison de dommages matériels ou immatériels qui pourraient être directement ou indirectement provoqués par les travaux du Preneur.

Le Preneur devra, pour tous ses travaux, avoir recours à des entreprises qualifiées titulaires de polices d'assurances adéquates.

Le Preneur devra souscrire toutes assurances adéquates, sans renonciation à recours.

- 8.6. Le Preneur s'engage à ne mettre de plaques, enseignes, pancartes, écriteaux ou peintures sur les portes, vitrines ou façades qu'avec l'accord écrit, préalable et exprès du Bailleur, lequel pourra refuser sans avoir à justifier sa décision, et sous réserve de toute autorisation administrative ou autre que le Preneur devra obtenir.
- 8.7. Le Preneur s'engage à rembourser au Bailleur toutes les sommes qu'il aurait avancées et qui seraient la conséquence du défaut d'exécution des obligations dont le Preneur a la charge conformément au présent Bail, étant entendu qu'en cas de défaillance du Preneur dans l'exécution des obligations ci-dessus citées, le Bailleur se réserve le droit de se substituer au Preneur et de faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du Preneur, toutes les réparations et travaux nécessaires au parfait état des Locaux Loués.
- 8.8. Le Preneur s'engage à ne mettre aucun obstacle aux travaux que le Bailleur jugera bon d'exécuter, tant dans l'immeuble que dans les Locaux Loués.
- 8.9. Le Preneur s'engage à respecter l'intégralité des contraintes, sujétions, servitudes de toute nature découlant des spécificités techniques de l'immeuble. A cette fin, le Preneur pourra avoir accès, sur demande auprès du Bailleur ou du gestionnaire de l'immeuble, au dossier technique et à ses éventuelles mises à jour.
- 8.10. Le Preneur s'engage à :
- (i) supporter à ses frais toutes modifications d'arrivée de branchement, de remplacement de compteur ou d'installation intérieure pouvant être exigées par les organismes distributeurs des eaux, de l'électricité, des fluides chauds et froids ou des télécommunications,
 - (ii) informer immédiatement et par écrit le Bailleur, au plus tard dans les 48 heures après en avoir eu connaissance, de tout désordre s'étant produit dans les Locaux Loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, sous peine d'être personnellement tenu de rembourser au Bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui de ce sinistre, ou d'être responsable à son égard du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre à la compagnie d'assurances des Locaux Loués. Notamment, le Preneur s'engage à dénoncer sans délai au Bailleur tous vices ou défauts qu'il constaterait dans les Locaux Loués, de manière à ce que celui-ci puisse mettre en œuvre les procédures nécessaires pour parvenir à la suppression de ces vices ou défauts, y compris dans le cadre de l'assurance « Dommage à l'Ouvrage », ainsi que dans le cadre des garanties de parfait achèvement et de bon fonctionnement. Dans ce cas, le coût de la réparation des désordres prise en charge par les constructeurs et/ou assureurs ne sera pas répercuté sur le Preneur.

ARTICLE 9 - RESPECT DES REGLEMENTS EN VIGUEUR

- 9.1. Le Preneur devra, pour l'exploitation de son activité, se conformer aux lois, règlements et prescriptions administratives, servitudes et obligations de toute nature, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la réglementation du travail, le règlement intérieur, le tout de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché.

En conséquence, et en tant que de besoin, il fera son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, de toutes autorisations nécessaires à son installation et à l'exercice de son activité dans les Locaux Loués, ainsi que du paiement de toutes sommes, redevances, taxes, impôts, droits quelconques afférents à l'utilisation ou aux activités exercées dans les Locaux Loués.

En cas de non-respect par le Preneur desdites prescriptions législatives ou réglementaires, celui-ci garantit le Bailleur contre toutes les conséquences administratives et financières qui en résulteraient pour ce dernier.

Le Preneur devra prendre toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son activité ne puisse nuire à la tranquillité, à l'hygiène, à la salubrité, à la solidité, ou à la bonne tenue des Locaux Loués et de l'immeuble et ne puisse causer aux voisins ni trouble, ni préjudice.

Le Preneur devra se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlement sanitaire, etc.

Le Preneur devra rembourser au Bailleur tous les travaux de mise en conformité exigés par l'Administration, de quelque nature qu'ils soient, notamment pour des motifs tenant à l'hygiène, la sécurité et la législation du travail.

- 9.2. Le Preneur sera responsable de la mise en œuvre de toutes les mesures de sécurité exigées par la loi ou par des réglementations de toute sorte, notamment pour l'exercice de son activité, pendant la durée du Bail.

- 9.3. Il est en outre expressément convenu que, dans le cas où, par suite de contravention à la réglementation spéciale relative à l'activité du Preneur ou à l'utilisation des Locaux Loués par le Preneur, le Preneur ou le Bailleur se verraient ordonner la fermeture provisoire 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 en vertu du présent Bail, et sans préjudice du droit réservé au Bailleur de mettre fin au contrat de Bail pour défaut d'exploitation des Locaux Loués. Le Preneur resterait donc tenu, pendant toute la durée de cette éventuelle fermeture, au paiement des loyers, redevances et autres charges stipulés au Bail comme à l'exécution de toutes les clauses et conditions du présent Bail. Le Preneur s'engage, au surplus, à effectuer toutes les démarches, travaux ou autres nécessaires à la reprise de son activité.

- 9.4. **Prescriptions particulières :**

9.4.1. Le Preneur prend l'engagement de n'utiliser, même temporairement ou de façon intermittente, aucune galerie, trottoir, couloir, hall, vestibule, espaces verts, aires de circulation et de stationnement etc., pour y faire aucun déballage ou emballage, y exposer aucune marchandise, ou y placer des comptoirs, machines distributrices, kiosques ou autres installations et, plus généralement, il ne devra rien y déposer ou y laisser déposer.

Le Preneur ne devra déposer ou entreposer aucun objet dans les parkings, lesquels sont exclusivement réservés au stationnement des véhicules ayant les proportions d'une voiture de tourisme, ni y effectuer aucune réparation, entretien, essais, lavage et nettoyage de véhicule. Lesdits véhicules devront rouler au pas dans les parkings.

9.4.2. Le Preneur prend l'engagement de n'installer dans les Bureaux Loués aucune machine autre que de bureau ou susceptible de causer tout trouble aux voisins et faire supprimer sans délai celles qui seraient installées si leur fonctionnement, malgré les précautions prises, motivaient des réclamations justifiées des autres occupants de l'immeuble ou des immeubles voisins.

9.4.4. Le Preneur prend l'engagement de laisser en permanence dégagée de tout objet meublant toutes circulations, paliers d'ascenseur et sorties de secours.

9.4.5. Le Preneur prend l'engagement de :

- (i) prendre toutes les dispositions pour éviter l'introduction et la propagation de rongeurs, insectes ou autres animaux nuisibles et, le cas échéant, de les détruire,
- (ii) ne pas entreposer à l'intérieur ou à proximité des Locaux Loués des matières toxiques ou inflammables et, de manière générale, toutes matières dangereuses,
- (iii) s'abstenir d'exposer quelque objet que ce soit aux fenêtres et aux murs de l'immeuble, et ne rien déposer sur les appuis.

9.4.6. Le Preneur prend l'engagement de veiller à la bonne tenue de son personnel et de ses visiteurs, afin, notamment, d'éviter tout trouble de voisinage, étant entendu que le Preneur sera tenu responsable de toute dégradation commise dans les Locaux Loués, ainsi que dans les parties communes de l'immeuble, par ses employés ou visiteurs.

9.4.7. Le Preneur prend l'engagement de respecter les règles de bonne utilisation, de bon fonctionnement et de propreté de l'immeuble, ainsi que, plus généralement, de les faire respecter par son personnel et par toutes les personnes dont il est responsable ou avec lesquelles il traite (clients, fournisseurs, etc.). A ce titre, le Preneur devra notamment se soumettre aux règlements des Locaux Loués, tels qu'établis par le Bailleur et/ou applicables aux Locaux Loués (tels que règlement intérieur, règlement de copropriété, statut d'association foncière ou d'utilisateurs, dès lors qu'ils existeront, ainsi qu'à leurs éventuels modifications ou additifs), et aux nécessités de la surveillance générale des Locaux Loués, le Bailleur se réservant expressément le droit d'adapter et de modifier lesdits règlements, soit pour les rendre en tous temps conformes à la réglementation, soit dans l'intérêt et pour la sécurité des Locaux Loués et des occupants en général.

Le Preneur reconnaît avoir reçu une copie de chacun de ces règlements et s'engage à en respecter intégralement les termes, étant précisé que le Bailleur se réserve la possibilité

tant en son nom que pour le compte des futurs propriétaires de tout ou partie de l'immeuble de supprimer, modifier, ou compléter par d'autres règlements ceux existants à ce jour, ce que le Preneur accepte sans réserve.

9.4.8. Le Preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur en cas de dégâts aux véhicules garés, quelle qu'en soit la cause, et notamment par les manœuvres des autres usagers, le Preneur devant s'assurer contre tous ces risques sans recours contre le Bailleur.

9.4.9. Le Preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur au titre de l'usage ou de l'utilisation des parkings.

9.4.10. Le Preneur ne pourra faire aucune réclamation, ni demande de réduction du loyer :

- * en cas de suppression, d'interruption ou de mauvais fonctionnement des divers services généraux de l'immeuble et des éléments d'équipements communs (eau, électricité, chauffage, ascenseur, etc.) provenant soit de travaux ou de réparations, quelles qu'en soient la nature et la durée, soit du fait de l'Administration qui en dispose, soit de gelée, soit de tous cas de force majeure.
- en cas d'humidité, fuites, infiltrations ou toute autre cause de dégât, y compris les fuites sur canalisation commune masquée par coffrage mis en place par le Bailleur ou le Preneur ; ce dernier devra d'ailleurs s'assurer contre ces risques.

ARTICLE 10 - RECLAMATIONS DES TIERS OU CONTRE DES TIERS ET INDEMNISATION DU BAILLEUR

10.1. Si des nuisances, notamment des bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations étaient causées par le Preneur, sa clientèle, des appareils lui appartenant ou plus généralement du fait de son occupation des Locaux Loués, et que celles-ci entraînaient des réclamations de la part des autres occupants de l'immeuble, voisins ou tiers, le Preneur devrait alors en faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le Bailleur ne puisse jamais être ni inquiété ni recherché à ce sujet.

Le Preneur renonce expressément à rechercher la responsabilité du Bailleur pour troubles de jouissance ou dommages causés par des voisins ou des tiers, et ce à quelque titre que ce soit, notamment en cas de travaux effectués dans les immeubles voisins ou sur la voie publique, ou en cas de troubles de jouissance provenant de leurs vices de construction.

10.2. Le Preneur s'engage à rembourser le Bailleur de toutes les sommes mises à sa charge du fait du non respect des engagements pris par le Preneur dans les articles 9, 10 et 11.1. du présent Bail ou découlant d'un trouble de jouissance causé à des tiers par le Preneur.

ARTICLE 11 – ASSURANCE

11.1 Engagements du Preneur

11.1.1 Le Preneur devra assurer et maintenir assurés, auprès d'une compagnie notoirement solvable, ayant son siège ou une succursale en France, et ce pendant toute la durée du Bail, ses aménagements et équipements, mobiliers, matériels et marchandises contre les risques d'incendie, d'explosion, de bris de glace, dégâts des eaux, dommages électriques, tempêtes, grêle, ouragans, cyclone et tornade, neige, fumées, émeutes, mouvements populaires, actes de terrorisme, attentats et vandalisme, chutes d'aéronefs et objets aériens, choc de véhicule terrestre, sans aucune exception.

Cette police d'assurance devra comporter une garantie en matière de recours des voisins et des tiers, ainsi qu'en matière de privation de jouissance et couvrir les frais de déplacement et de remplacement des biens indiqués ci-dessus.

Le Preneur devra également souscrire un contrat de responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages corporels, matériels ou immatériels, pouvant être causés directement ou indirectement aux tiers du fait de l'occupation des Locaux Loués, du fait des aménagements et installations, du fait des travaux qu'il aura exécutés ou encore du fait de ses préposés, ainsi que de ses activités.

En cas d'insuffisance d'assurance pour couvrir les risques ci-dessus mentionnés, le Preneur sera son propre assureur.

11.1.2 Le Bailleur renonce, en cas de sinistres couverts par ses garanties, à tout recours qu'il serait fondé à exercer contre le Preneur et ses assureurs, et s'engage à obtenir la même renonciation de la part de ses assureurs.

En contrepartie, le Preneur renonce, en cas de sinistres couverts par les garanties prévues ci-dessus, à tout recours envers le Bailleur et ses assureurs, et s'engage à obtenir la même renonciation de la part de ses assureurs.

11.2. Paiement des primes

11.2.1. Le Preneur devra assumer la totalité des primes des polices qu'il est tenu de souscrire en vertu des dispositions ci-dessus.

11.2.2. En vue d'assurer l'exécution des présentes, le Preneur devra transmettre au Bailleur, avant la prise de possession des Locaux Loués, une copie certifiée conforme de ses polices d'assurances ou une attestation de ses assureurs confirmant que le Preneur est dûment assuré dans les conditions prévues au présent Bail.

Le Preneur devra, par ailleurs, pouvoir justifier à tout moment de la validité de ses assurances, des sommes assurées et du paiement des primes afférentes.

11.2.3. Le Bailleur se réserve la faculté d'exiger à tout moment du Preneur qu'il souscrive toutes autres polices complémentaires qu'il estimerait nécessaires en raison d'une aggravation des risques due à son occupation des Locaux Loués ; le tout sans que le contrôle ou un défaut de contrôle de la part du Bailleur sur les polices et primes puisse emporter une quelconque responsabilité de sa part pour défaut ou insuffisance d'assurance.

11.3. *Clauses particulières*

- 11.3.1. Le Preneur devra aviser le Bailleur de toutes modifications ou suspensions de garanties, ainsi que de l'éventuelle résiliation des polices d'assurances souscrites. Dans ce dernier cas, la résiliation ne pourra produire ses effets qu'un (1) mois après la notification de l'assureur au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception.
- 11.3.2. Il devra déclarer tout sinistre à ses assureurs, et simultanément au Bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception sous un délai de quarante-huit (48) heures à compter de sa survenance ou de la connaissance qu'en aura le Preneur, quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, sous peine de demeurer responsable des dégâts dont le montant n'aurait pu, par suite de l'omission ou du retard de cette déclaration, être utilement réclamé à la compagnie qui assure l'immeuble.
- 11.3.3. Faute par le Preneur de souscrire, renouveler ou payer les primes des polices ci-dessus, le Bailleur se réserve le droit d'y faire procéder et de réclamer au Preneur le remboursement des primes ainsi avancées, sauf pour le Bailleur à préférer résilier le Bail dans le cadre des dispositions de l'article 17 ci-après.
- 11.3.4. Si l'activité exercée par le Preneur entraînait soit pour le Bailleur, soit pour les autres occupants de l'immeuble, soit pour les voisins des surprimes d'assurances, le Preneur serait tenu tout à la fois d'indemniser le Bailleur du montant de la surprime payée par lui et, en tous cas, de le garantir contre toute réclamation d'autres occupants de l'immeuble ou voisins, le tout de telle manière que le Bailleur perçoive un loyer et une redevance nets de tous taxes, contributions et impôts.
- 11.3.5. Le Preneur s'engage, en outre, à aviser le Bailleur de toute aggravation du risque qui pourrait entraîner une modification des taux de prime de l'assurance de l'immeuble. Faute de se conformer à cette disposition, le Preneur s'engage à en supporter toutes les conséquences.
- 11.3.6. Le Preneur s'engage également à se conformer à toute décision prise par le Bailleur pour répondre à une modification technique demandée par les assureurs ou à leurs recommandations ; le Preneur devra procéder à l'installation de tous les moyens destinés à lutter contre les incendies conformément à la réglementation en vigueur, et à les maintenir en bon état.
- 11.3.7. Dans le cas où des sous-locations ou cessions seraient réalisées, les contrats d'assurances des sous-locataires ou des cessionnaires devront comporter une clause de renonciation à recours contre le Bailleur, le Preneur ou le cédant et leurs assureurs respectifs.

ARTICLE 12 - DESTRUCTION, EXPROPRIATION

12.1 Destruction totale ou partielle des Locaux Loués

12.1.1. Dans le cas où, à la suite d'un incendie, d'une explosion, quelle qu'en soit l'origine, ou d'un sinistre quelconque, les Locaux Loués viendraient à être détruits en totalité, le présent Bail serait résilié de plein droit, sans indemnité de part et d'autre.

12.1.2. Par dérogation expresse aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, en cas de destruction partielle suivie de réparations, le Preneur ne pourra prétendre à aucune indemnité, ni à la résiliation du présent Bail.

Le Bailleur pourra seul décider d'entreprendre ou non les travaux de réparation, de restauration, de reconstruction ou de remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement de ces réparations, restaurations, reconstructions ou remplacements, tant auprès de sa compagnie d'assurances que, le cas échéant, auprès de la compagnie d'assurances du Preneur. A ce titre, et en tant que de besoin, le Preneur subroge le Bailleur dans ses droits à l'effet de percevoir la ou lesdites indemnités.

Si le Bailleur décide de ne pas procéder à la réparation des Locaux Loués, le loyer du Bail sera diminué au *pro rata* de la surface utile restant disponible.

Dans tous les cas, le Preneur fera son affaire, le cas échéant, avec sa propre compagnie d'assurance, des conséquences de l'éventuelle privation de jouissance résultant de la destruction partielle des Locaux Loués et des travaux susvisés.

Le Preneur renonce d'ores et déjà à tout recours vis-à-vis du Bailleur, tant en ce qui concerne la privation de jouissance qu'en ce qui concerne les réductions éventuelles de loyer, fixées comme il est dit ci-dessus.

12.2. Expropriation

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le Preneur ne pourra rien réclamer au Bailleur, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante.

ARTICLE 13 - CHARGES, IMPOTS

Le Loyer stipulé à la Condition Particulière 4.1 de la Partie II du présent Bail étant considéré net de tous impôts, taxes, redevances ou charges quelconques au titre des Locaux Loués et/ou de l'immeuble, le Preneur assumera, soit directement, soit par remboursement ou avance au Bailleur, toute dépense de quelque nature qu'elle soit, afférente aux Locaux Loués et/ou à l'immeuble, et dans ce dernier cas au *pro rata* des surfaces louées, notamment dans les conditions ci-après :

13.1. Charges - Abonnements

13.1.1. Charges privatives directement supportées par le Preneur

Le Preneur s'engage à faire son affaire personnelle et à supporter directement toutes dépenses afférentes aux parties privatives des Locaux Loués telles que définies ci-dessous :

- Téléphone et communications téléphoniques ;
- Ménage ;
- Assurance des Locaux Loués ;

et plus généralement tout ce qui n'est pas inclus dans les charges communes générales, à payer régulièrement les primes et cotisations à leurs échéances, de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet, et à supporter toutes les réparations relatives aux installations et parties privatives qui deviendraient nécessaires.

Ainsi, le Preneur souscrira tous les abonnements, notamment de télécommunications, nécessaires à l'exercice de son activité.

Il fera son affaire, au terme du Bail, de la résiliation des contrats de location qu'il aurait souscrits pour ses installations spécifiques.

Le Preneur règlera directement aux services concernés les montants des abonnements, des taxes et des consommations correspondantes.

Le Preneur pourra demander aucune indemnisation au Bailleur en cas d'arrêt des fournitures d'électricité ou autres alimentations techniques, sauf en cas de faute du Preneur.

Le Preneur remboursera au Bailleur les charges privatives que le Bailleur aurait payées en lieu et place du Preneur.

13.1.2. Charges communes

S'agissant des Locaux Loués et/ou du bâtiment dont dépendent les Locaux Loués et/ou de l'immeuble, le Preneur remboursera au Bailleur, en sus du loyer, l'ensemble des charges de quelque nature que ce soit afférentes aux Locaux Loués, le loyer étant stipulé « net de charges », et notamment, sans que la présente énumération ait un caractère limitatif :

- les charges relatives aux dépenses afférentes aux services et prestations annexes proposés, tels que notamment l'électricité, l'eau et le nettoyage, dont les frais (abonnement et consommation) seront pris en charge par le Preneur au prorata de la surface des Locaux Loués par rapport à la surface des locaux bénéficiant des mêmes services et prestations au sein de l'Ensemble Immobilier.
- les charges relatives aux parties communes (telles que ces parties communes sont définies dans les règlements intérieurs), les charges communes générales (*entretien des parcs et des abords, fonctionnement du poste de sécurité etc.*) et/ou les charges

communes spéciales de l'immeuble et/ou du bâtiment dont dépendent les Locaux Loués (abonnement, entretien, conciergerie, réparation, remplacement, mises aux normes, etc.) et les coûts d'une éventuelle Association Foncière Urbaine Libre ou de gestion commune de l'immeuble (si elle devait être créée)),

- les primes relatives aux contrats d'assurances quels qu'ils soient souscrits par le Bailleur, les éventuelles franchises demeurées à la charge du Bailleur à la suite d'un sinistre, les honoraires de gérance des Locaux Loués, les honoraires de gestion et d'administration de l'immeuble ou du bâtiment dont dépendent les Locaux Loués, du syndic en cas de mise en copropriété de l'immeuble et/ou du bâtiment dont dépendent les Locaux Loués, etc.

13.2. Impôts - Taxes - Redevances

Le Loyer étant considéré net de tous impôts, taxes ou redevances à la charge du Bailleur au titre des Locaux Loués et/ou du bâtiment dont dépendent les Locaux Loués et/ou de l'immeuble, il est convenu ce qui suit :

- 13.2.1. Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police ou de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière à ce que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété à ce sujet.

Il devra acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la CET, les taxes annexes aux précédentes et, plus généralement, tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, actuels ou futurs, auxquels il est ou sera assujéti personnellement et dont le Bailleur pourrait être responsable pour le Preneur au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts ou redevable à un titre quelconque. Il devra justifier de leur acquit à toute réquisition du Bailleur, et en tout état de cause au moins huit jours avant la fin des relations contractuelles, avant enlèvement d'objets mobiliers et matériels.

- 13.2.2. Le Preneur devra supporter seul ou rembourser intégralement au Bailleur la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe de balayage.

- 13.2.4. Par ailleurs, il est précisé que le Bailleur a opté pour l'assujettissement de ses loyers, redevances, charges, taxes et prestations à la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

ARTICLE 14 - SOUS-LOCATION, CESSION, LOCATION-GERANCE, FUSIONS ET OPERATIONS ASSIMILEES

14.1. Sous-location

(i) Toute sous-location, totale ou partielle, à titre onéreux ou à titre gratuit, de tout ou partie des Locaux Loués, est expressément interdite.

(ii) Dans la mesure où une sous-location serait autorisée par le Bailleur, le Preneur restera garant solidaire des obligations de son ou de ses sous-locataires et s'engage à soumettre le texte du sous-bail à l'accord préalable et écrit du Bailleur.

Cette autorisation sera soumise à la condition que le Bailleur n'ait jamais à connaître que le Preneur pour l'ensemble des obligations créées par le présent Bail.

Le Preneur s'engage à préciser à son sous-locataire dans l'acte de sous-location qu'il ne pourra en aucun cas opposer au Bailleur un quelconque droit au renouvellement de son sous-bail ni la propriété commerciale, et qu'en tout état de cause, la durée de toute sous-location sera toujours limitée à la durée du Bail.

Il devra également l'informer que (i) dans la commune intention des Parties, Les Biens Loués objet du présent Bail constituant un tout indivisible, la ou les sous-locations ne seront pas opposables au Bailleur et comporteront une renonciation expresse par le ou les sous-locataires à toute action et que (ii) le Bailleur ne sera jamais tenu au renouvellement des sous-locations et ce, par dérogation expresse à l'article L.145-32 du Code de commerce.

Si le Preneur sous-loue les Locaux Loués pour un loyer supérieur au loyer initial, la différence entre le loyer principal et le loyer du sous-bail reviendra de plein droit au Bailleur.

Le présent article devra être reproduit dans tous les contrats de sous-location.

14.2. Cession

14.2.1. Le Preneur ne pourra céder ou apporter ses droits au présent bail et de ses renouvellements éventuels, si ce n'est en totalité à l'acquéreur de son fonds de commerce et à condition de rester garant et solidairement responsable de son cessionnaire et de tous les cessionnaires successifs, tant pour le paiement des loyers et accessoires que pour l'exécution des charges et conditions du présent Bail et de ses renouvellements successifs, sans pouvoir opposer le bénéfice de division ni le bénéfice de discussion.

14.2.2. La cession devra avoir lieu par acte authentique ou par acte sous seing privé passé avec la participation du notaire ou de l'avocat du Bailleur ; le Bailleur devra être appelé au moins un mois à l'avance par acte extrajudiciaire à intervenir à cet acte et, dans le mois suivant la

signature et sans aucun frais, il lui en sera délivré une copie pouvant lui servir de titre exécutoire contre le cessionnaire, le tout à peine de nullité de la cession à l'égard du Bailleur et de résiliation selon l'article 17 des présentes si bon lui semble.

Le Preneur s'engage à ce que l'acte de cession contienne expressément l'engagement de solidarité du cessionnaire vis-à-vis du Bailleur pour toutes les dettes du cédant relatives au Bail existantes à la date de cession dudit Bail.

14.2.3. Dans le cas où le Preneur viendrait à faire apport à une société du fonds de commerce qu'il exploite dans les Locaux Loués, la société devra s'engager directement envers le Bailleur, tant pour le paiement du loyer et de ses accessoires que pour l'exécution des conditions du présent Bail, afin que le Bailleur puisse exercer tous ses droits et actions directement contre la société, le tout sous peine de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur et sous réserve de la notification prévue à l'article 1690 du Code civil.

Aucun apport ou cession ne pourra avoir lieu si des loyers et/ou charges restent dus par le Preneur, et, en cas d'infraction à l'une quelconque des dispositions ci-dessus, les présentes pourront être résiliées immédiatement, sans préavis et sans préjudice du paiement de tous dommages-intérêts.

14.3. *Stipulations communes à la cession et à la sous-location*

En ce qui concerne la mutation de jouissance des Locaux Loués, objets de la sous-location ou de la cession ci-dessus précitées, le Preneur fera son affaire personnelle de toutes réclamations de l'administration à cet égard et prendra en charge l'entière responsabilité de la contestation ou du paiement de tous droits ou taxes qui pourraient être exigés de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce titre.

14.4. *Location-gérance*

Le Preneur ne pourra pas donner en location-gérance les Locaux Loués, sous peine de nullité de la location-gérance consentie au mépris de la présente clause et de résolution du présent contrat, si bon semble au Bailleur.

Le Preneur devra exploiter personnellement les Locaux Loués.

14.5 Fusion ou apport partiel d'actifs

En cas de fusion ou d'apport partiel d'actifs réalisés dans les conditions prévues aux articles L. 236-22 et L. 145-16 du Code de commerce, la société issue de la fusion ou bénéficiaire de l'apport devra s'engager directement envers le Bailleur tant pour le paiement du Loyer et des ses accessoires que pour l'exécution des conditions du présent Bail, afin que le Bailleur puisse exercer tous ses droits et actions directement contre cette société, le tout sous peine de résiliation des présentes.

En cas d'apport à une société à responsabilité limitée, le Bailleur pourra exiger de chaque associé la souscription à son profit d'un engagement solidaire personnel ou d'un cautionnement pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions des présentes.

En cas de cession à une société à responsabilité limitée, l'acte devra contenir l'engagement personnel solidaire de chaque associé ou d'un cautionnement par ceux-ci, pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions des présentes.

ARTICLE 15 - VISITE ET RESTITUTION DES LOCAUX LOUES

- 15.1. Le Preneur devra laisser le Bailleur (en la personne de ses représentants, préposés ou prestataires) visiter les Locaux Loués chaque fois que celui-ci le jugera nécessaire. Il devra en particulier laisser pénétrer les architectes, les experts, les entrepreneurs et leur personnel, pour tous travaux, expertises, relevés et inspections utiles.
- 15.2. A l'issue du Bail ou à son terme pour quelque motif que ce soit, le Preneur remettra les Locaux Loués en parfait état.

Tous les aménagements, améliorations et embellissements effectués par le Preneur, à compter de la signature des présentes et au cours du présent Bail, deviendront, par accession et sans indemnité, la propriété du Bailleur à l'expiration du présent Bail.

Toutefois, le Bailleur pourra, au choix, exiger la remise en état d'origine des Locaux Loués aux frais du Preneur.

Dans ce cadre le Bailleur pourra apposer sur/ou dans les lieux loués toute enseigne ou tout écriteau indiquant que lesdits lieux sont à louer ou à vendre.

Deux (2) mois avant son départ, le Preneur devra laisser constater par l'architecte ou tout autre représentant du Bailleur les réparations ou travaux de remise en état qui pourraient être dues, et procéder aux réfections et/ou travaux de remise en état et nettoyages nécessaires. Il sera alors établi un pré-état des lieux contradictoire, qui sera comparé à l'état des lieux établi lors de l'entrée du Preneur pour évaluer les réparations et travaux restant à la charge du Preneur.

Le jour du départ effectif du Preneur, un état des lieux de sortie sera établi, contradictoirement entre les Parties, ou, le cas échéant, par huissier et aux frais partagés du bailleur et du Preneur. Cet état comportera notamment le relevé des réparations, remises en état, charges d'entretien non effectuées par le Preneur et sera comparé à l'état des lieux d'entrée pour évaluer les travaux restant éventuellement à la charge du Preneur.

Avant le déménagement, le Preneur devra acquitter tous les termes de Loyers ou toutes autres sommes dont il pourrait être redevable à l'égard du Bailleur et devra justifier par présentation des acquits de toutes ses contributions personnelles ou autres afférentes aux Locaux Loués.

La restitution des clefs par le Preneur aura lieu le jour de son déménagement, et leur acceptation par le Bailleur ne portera aucune atteinte à son droit de réclamer contre le Preneur le coût des réparations de toute nature dont ce dernier est tenu, suivant la loi et les clauses et conditions du Bail.

Le Preneur devra, dans les huit jours calendaires de la notification des devis des travaux de remise en état adressés par le Bailleur, donner son accord pour lesdits devis.

Si le Preneur ne manifeste pas son intention dans ce délai, les devis seront réputés acceptés et le Bailleur pourra les faire exécuter par les entreprises de son choix et en réclamer le montant au Preneur.

Si le Preneur manifeste son intention de les réaliser lui-même, il devra s'engager à les faire exécuter sans délai par des entreprises qualifiées et agréées par le Bailleur.

Dans l'hypothèse où le Preneur se maintiendrait dans les Locaux Loués après l'expiration du Bail ou que des réparations locatives et/ou travaux de remise en état ne seraient pas complètement réalisés, le Preneur encourrait une astreinte de mille (1.000) euros par jour de retard et devrait en outre au Bailleur une indemnité annuelle égale à deux (2) fois le montant du Loyer annuel, calculée *pro rata temporis* pour la durée de l'occupation postérieure à l'expiration du Bail ou pour la durée de la réalisation des réparations mises à la charge du Preneur au titre du présent Bail et/ou travaux de remise en état.

ARTICLE 16 - CLAUSE RESOLUTOIRE

16.1. Il est expressément prévu qu'en cas de non-paiement à son échéance de l'un quelconque des termes du Loyer convenu (y compris charges, Redevances et prestations), d'une indemnité d'occupation, de redevances, de dépôt de garantie ou de charges, qu'ils proviennent d'un accord amiable entre les Parties ou d'une décision judiciaire, ou du montant des accessoires, ainsi que du montant de tous frais de poursuites dus en vertu du présent Bail ou de la loi comme en cas de non-respect de l'une quelconque des stipulations du Bail ou de ses annexes, le Bailleur aura la faculté de résilier de plein droit le présent Bail, sans aucune formalité judiciaire. Le Bailleur mettra préalablement le Preneur en demeure de régulariser sa situation, soit sous forme d'un commandement de payer ou de faire délivré par acte extrajudiciaire, soit sous forme d'une mise en demeure d'exécuter ou de respecter les stipulations du Bail, délivrée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sans qu'il soit besoin de remplir de formalité judiciaire, nonobstant toutes consignations ou offres réelles postérieures au délai ci-dessous.

Si un (1) mois après le commandement de payer ou de faire ou la mise en demeure d'exécuter, le Preneur n'a pas entièrement régularisé sa situation, le Bail sera résilié automatiquement, sans notification supplémentaire, et sans préjudice du droit réservé au Bailleur de renoncer dans le délai d'un (1) mois à la résiliation du Bail.

16.2. Dans le cas où le Preneur se refuserait à quitter les Locaux Loués, il suffirait pour le contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'Ensemble Immobilier, auquel compétence exclusive est expressément attribuée dans le cadre du présent article, par dérogation aux dispositions de l'article 24 des présentes. Il est rappelé que cette ordonnance de référé sera exécutoire de droit et sans caution. 16.3. Dans tous les cas de résiliation :

- sans préjudice du droit pour le Bailleur d'exiger des dommages-intérêts auprès du Preneur, si, à la suite d'une demande du Bailleur, il ne remettait pas les Locaux Loués dans leur état d'origine, le Preneur n'aurait droit à aucune indemnité pour les travaux qu'il aurait fait réaliser, ou pour toutes les dépenses qu'il aurait engagées ou effectuées en vue de son installation dans les Locaux Loués ; en tant que de besoin, par la signature des présentes, il renonce expressément à toutes indemnisations de ces différents chefs ;
- dès la résiliation, le Preneur, s'il se refusait à quitter les Locaux Loués, encourrait une astreinte de 1.000 euros par jour de retard. Il serait en outre débiteur de plein droit jusqu'à la reprise de possession des Locaux Loués par le Bailleur d'une indemnité d'occupation égale au double du Loyer principal en vigueur à la date de ladite résiliation (outre tous accessoires dudit Loyer qui continueraient à être dus) ;
- à titre d'indemnité forfaitaire pendant le temps nécessaire à la relocation, le Preneur continuera de payer le loyer pendant douze mois à compter de la reprise des Locaux Loués par le Bailleur ;
- enfin, le Preneur supportera l'intégralité des frais et dépens de justice, des frais afférents aux actes extrajudiciaires, des émoluments et honoraires de justice que le Bailleur aura exposés ;

le tout sans préjudice de dommages-intérêts.

En outre, et quelles qu'en soient le montant, le Preneur remboursera au Bailleur l'intégralité des frais d'huissier que le Bailleur aura dû engager du fait de la présente location.

En cas de résiliation du Bail pour non-exécution de ses obligations par le Preneur, en cas de résiliation du Bail à l'initiative du Preneur ou encore en cas de maintien du Preneur dans les locaux loués postérieurement à toute résiliation du Bail, le dépôt de garantie constitué par le Preneur entre les mains du Bailleur demeurera acquis à ce dernier sans préjudice du droit au paiement des loyers échus ou à échoir.

ARTICLE 17 - FACULTE DE SUBSTITUTION DU BAILLEUR

Si pendant la durée du Bail ou de ses éventuels renouvellements, le Bailleur transfère la propriété, par tous moyens de droit, de tout ou partie de l'immeuble, à un tiers de son choix, qu'il s'agisse d'une personne physique ou d'une personne morale, celui-ci se trouvera de plein droit subrogé au Bailleur dans tous les droits et obligations résultant du présent Bail, tant activement que passivement, sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par le Preneur n'entraîne novation du présent Bail.

En particulier, le Preneur déclare d'ores et déjà et en tant que de besoin, accepter que le présent Bail se poursuive aux mêmes clauses et conditions et que le dépôt de garantie soit transféré à l'acquéreur.

ARTICLE 18 - CESSION DE TOUT OU PARTIE DE L'IMMEUBLE

Il est d'ores et déjà convenu entre les Parties que, dans l'hypothèse où le Bailleur aurait recours à une opération de refinancement sous forme de crédit-bail immobilier et céderait dans ce cadre les Locaux Loués à un acquéreur, le présent Bail se poursuivra automatiquement entre le crédit-preneur et le Preneur aux mêmes clauses et conditions, le crédit-preneur assumant la qualité de Bailleur pendant toute la durée du crédit-bail.

Toutefois, afin de permettre de préserver l'intégralité des droits dont bénéficié le Preneur au titre du présent Bail, il est d'ores et déjà convenu que, dans une telle hypothèse, le crédit-preneur devra impérativement transmettre au Preneur une lettre émanant du crédit-bailleur confirmant expressément ce qui suit : « Nous _____ [Identité du crédit-bailleur] agissant en qualité de propriétaire de tout ou partie de l'Ensemble Immobilier donné en crédit-bail à la société _____ [Identité du crédit-preneur], crédit-preneur, déclarons avoir parfaitement connaissance du contrat de bail portant sur les Locaux Loués situés dans l'Ensemble Immobilier et confirmons à [Identité du preneur], Preneur, que, dans l'hypothèse où pour quelque cause que ce soit, le contrat de crédit-bail serait annulé, viendrait à son terme, serait résilié, ou encore en cas de non levée d'option par le crédit-preneur à l'expiration du crédit-bail, le crédit-bailleur sera alors tenu de poursuivre le présent Bail et/ou ses renouvellements dans toutes ses clauses et conditions, de telle sorte que vos droits au titre dudit bail ne soient en rien altérés ».

A ce titre le Preneur déclare renoncer expressément au bénéfice du droit de préemption prévu par l'article L.145.46.1 du code de commerce.

ARTICLE 19 - INFORMATION DU BAILLEUR

Le Preneur s'engage à aussitôt avertir le Bailleur en cas de modification de sa situation juridique (fusion, absorption, changement d'objet, changement de forme sociale, de dénomination ou de raison sociale, changement de contrôle, etc.).

ARTICLE 20 - TOLERANCES ET AUTORISATIONS

Une tolérance ne devra jamais être considérée comme un droit ou une autorisation du Bailleur, ce dernier pouvant toujours y mettre fin.

Le Preneur ne pourra se prévaloir de modifications du présent Bail ou d'autorisations quelconques que si elles résultent d'un accord écrit.

ARTICLE 21 - INTEGRALITE DU CONTRAT

L'exposé préalable et les Annexes du présent Bail en font partie intégrante.

ARTICLE 22 - FRAIS, ENREGISTREMENT, ELECTION DE DOMICILE

22.1. Le Bailleur fait élection de domicile à son siège social. Le Preneur fait élection de domicile dans les Locaux Loués.

ARTICLE 23 - LITIGE

23.1 En cas de différend entre les Parties, ayant trait à la validité, l'interprétation, l'exécution ou l'inexécution du présent Bail, les Parties s'obligent à se concerter et à rechercher un règlement amiable dans un délai de trente (30) jours suivant la notification par une Partie à l'autre Partie, de l'objet du différend né, ou susceptible de naître. Ce délai peut être prorogé d'une durée égale par accord des Parties.

23.2 A l'expiration des délais mentionnés à l'alinéa précédent, et en cas de persistance du désaccord, le litige sera tranché par le Tribunal de commerce du lieu de situation de l'Ensemble Immobilier, saisi par la Partie la plus diligente.

PARTIE II – CONDITIONS PARTICULIERES

CONDITION PARTICULIERE 1 – LOCAUX LOUES, OBJET DU PRESENT BAIL

1.1. Adresse (s) de l'Ensemble Immobilier

8,Avenue Emile Aillaud, 91350 Grigny

1.2. Locaux Loués et droits d'accès

Les Locaux Loués dont la jouissance est conférée au Preneur se composent d'espaces privatifs et d'une quote-part d'espaces communs comme suit :

- Un bureau n° 1 (les Bureaux Loués), d'une surface d'environ 26 m2 conformément au plan ci-annexé (**Annexe 2**) situés au 2ème étage du Bâtiment A de l'Ensemble Immobilier.
- Les lots sont loués aménagés selon la notice descriptive annexée (**Annexe 3**).
- Il est expressément accepté par le Preneur, qu'aucune place de parking n'est attribuée.

CONDITION PARTICULIERE 2 – DATE DE PRISE D'EFFET DU BAIL, DUREE DU BAIL

2.1. Date de prise d'effet du Bail

Les Parties conviennent que le bail signé ce jour prend effet à compter du 15 avril 2021.

2.2. Nature et durée du Bail – Identité du Preneur

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 12 mois à compter du 15 avril 2021, sans possibilité pour le Preneur d'y mettre fin avant le 15 avril 2022.

Cette durée sera automatiquement reconduite tacitement pour une nouvelle durée de 12 mois, une ou plusieurs fois dans la limite d'une durée maximale de 36 mois à compter de sa date d'effet initiale.

Les Parties auront la possibilité de mettre fin au présent bail à l'issue de chacune de ces périodes de 12 mois en prévenant l'autre Partie par courrier recommandé avec accusé de réception au moins 3 mois avant la date d'expiration du bail.

A l'issue de ces 36 mois, les Parties disposent d'un mois supplémentaire pour prendre position sur la volonté, soit de mettre définitivement fin à la relation contractuelle, soit de transformer le bail dérogatoire en un bail de droit commun, soumis au statut des baux commerciaux.

A l'issue de ce délai d'un mois, l'absence de manifestation de volonté de l'une ou l'autre des parties de mettre un terme au bail dérogatoire entraînera ipso facto l'application d'un bail classique avec toutes les conséquences qui en découleront, tant pour le bailleur que pour le Preneur.

Toutefois, le Preneur ne pourra se prévaloir d'aucun maintien dans les lieux après l'échéance du bail, portée au 14 avril 2024. En conséquence, à l'expiration du contrat, ou de ses éventuels renouvellements, le Preneur s'oblige irrévocablement à libérer les locaux loués.

Au cas où le Preneur se maintiendrait dans les locaux loués à l'issue du terme du contrat ou de ses éventuels renouvellements, il pourra en être expulsé sur simple ordonnance de référé rendue à la demande du Bailleur par le Président du Tribunal de Grande Instance compétent. Il sera alors en outre de plein droit débiteur envers le Bailleur d'une indemnité journalière d'occupation ou d'immobilisation égale à 120% du dernier loyer journalier en vigueur, augmentée de la taxe à la valeur ajoutée si le présent bail y est assujéti.

CONDITION PARTICULIERE 3 – ACTIVITES AUTORISEES

- 3.1. **Usage exclusif des Locaux Loués : bureaux (les Bureaux Loués)**
- 3.2. **Activité du Preneur : ensemble des activités telles que décrites dans les statuts de la SASU MALIK BTP du Preneur figurant en Annexe 1.**

CONDITION PARTICULIERE 4 – LOYER, CHARGES ET DEPOT DE GARANTIE

- 4.1. Loyer forfaitaire mensuel hors taxes, charges et impositions comprises : 600 € (six cents euros), soit **720 € (sept cent vingt euros) taxes comprises** à un taux de TVA de 20%.
- 4.2. Date de paiement de la première échéance – Loyer d'avril 2021 : **360€ le 15 avril 2021 pour la période du 15 au 30 avril 2021.**
- 4.3. L'abonnement à la fibre et wifi sera payé **chaque 1^{er} du mois auprès de l'opérateur ALTRA-SYSTEMS** pour un montant de 30€ Hors Taxes, **soit un montant de 36€ TTC**, par carte bancaire, sur le site sécurisé :

Cb.altra-systems.com

Le Preneur remettra chaque mois au bailleur un justificatif de paiement pour l'obtention de la quittance.

- 4.4. Dépôt de garantie : Il sera versé le 15 avril 2021, 2 mois de loyer hors taxes, hors impositions, **soit 1 200 € (mille deux cents euros).**

- 4.5. Indice de base ILAT (valeur et trimestre) : dernier indice publié à la date du 18/12/2020 pour le 3^{ème} trimestre 2020 s'établissant à 114.23
- 4.6. Date de la première indexation : 1^{ER} JANVIER 2023

CONDITION PARTICULIERE 5 – ANNEXE ENVIRONNEMENTALE

5.1. ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERES ET TECHNOLOGIQUES OU SISMIQUES

Conformément aux dispositions des articles L 125-5 et R 125-23 à R 125-27 du Code de l'Environnement, le Bailleur a établi à partir des informations mises à disposition par le Préfet, un état des risques naturels, miniers et technologiques ou sismiques et déclare qu'à sa connaissance, aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (Article L 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (Article L 128-2 du Code des assurances) n'a affecté l'immeuble.

L'état des risques naturels, miniers et technologiques ou sismiques est annexé aux présentes, après visa du PRENEUR.

Le PRENEUR reconnaît ainsi que le Bailleur a parfaitement rempli son obligation d'information issue des textes sus mentionnés.

5.2. DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Conformément aux dispositions de l'Article L 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique devra être établi par la PRENEUR à ses frais, à l'issue des travaux d'isolation et d'aménagement, et devra être remis au Bailleur.

Conformément aux arrêtés des 8 février 2012 et 24 décembre 2012 ayant modifié le contenu du diagnostic de performance énergétique, le PRENEUR s'engage à transmettre annuellement au Bailleur le relevé de ses consommations annuelles énergétiques.

Le PRENEUR reconnaît que ce diagnostic n'a qu'une valeur indicative et qu'il ne pourra s'en prévaloir à l'encontre du Bailleur ainsi qu'il résulte de l'alinéa 2 de l'article L 134-3-1 précité.

CONDITION PARTICULIERE 6 – LISTE DES ANNEXES

Les documents listés ci-après sont annexés au présent bail et en font partie intégrante.

Annexe 1 : Statuts de la SASU MALIK BTP

Annexe 2 : Plan des Locaux Loués

Annexe 3 : Notice descriptive des Locaux Loués

Fait à Grigny,

En deux (2) exemplaires originaux

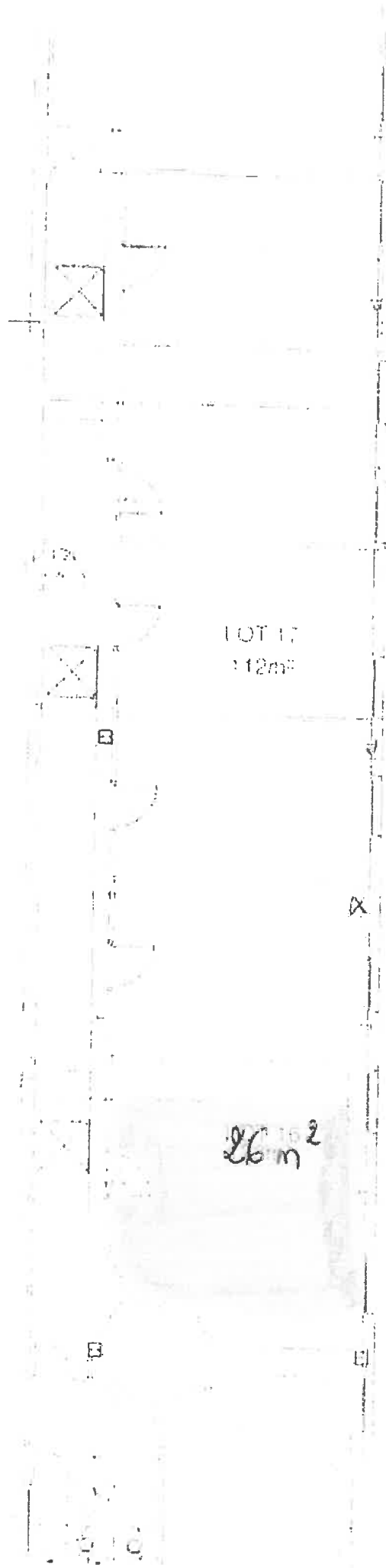
Le 15 avril 2021

Mevlut YILDIZ

Pour le Preneur

Bernard DESTOUCHES

Pour le Bailleur



LOT 17
: 12m²

26 m²

bureau n° 1
Annex E.

L3 CF
27/04/16

BAIL COMMERCIAL

ENTRE :

LA SCI CONDORCET

ET :

MARBLE TECHNICS PARIS

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La **SCI CONDORCET**, société civile immobilière, au capital de 40.152,77 €, dont le siège social est sis 8, avenue Emile Aillaud, à Grigny (91350), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés d'EVRY sous le numéro unique d'identification 418 881 959, représentée par Monsieur DESTOUCHES Bernard, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après le « *Bailleur* »,

D'UNE PART,

ET :

La société **MARBLE TECHNICS PARIS**, au capital de 143 100 Euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'Evry, sous le numéro unique d'identification 502 136 732, dont le siège social est au 8 Allée de Montréal 91430 IGNY représentée par Monsieur ZINKHAN Thomas , dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après le « *Preneur* »

D'AUTRE PART.

Le Bailleur et le Preneur étant ci-après désignés séparément une « *Partie* » ou ensemble les « *Parties* ».

Wj

PARTIE I - CONDITIONS GENERALES	4
ARTICLE 1 - CONVENTION DE BAIL.....	4
ARTICLE 2 - DESIGNATION	5
ARTICLE 3 - DUREE	5
ARTICLE 4 - DESTINATION DES LOCAUX LOUES - ACTIVITES AUTORISEES	5
ARTICLE 5 - LOYER	6
ARTICLE 6 - ENTREE EN JOUISSANCE DES LOCAUX LOUES.....	8
ARTICLE 7 - GARNISSEMENT DES LOCAUX LOUES.....	9
ARTICLE 8 - CHARGES ET CONDITIONS LOCATIVES	9
ARTICLE 9 - RESPECT DES REGLEMENTS EN VIGUEUR.....	13
ARTICLE 10 - RECLAMATIONS DES TIERS OU CONTRE DES TIERS ET INDEMNISATION DU BAILLEUR	16
ARTICLE 11 - ASSURANCE [A faire valider par votre courtier en assurance].....	17
ARTICLE 12 - DESTRUCTION, EXPROPRIATION	19
ARTICLE 13 - CHARGES, IMPOTS	19
ARTICLE 14 - SOUS-LOCATION, CESSION, LOCATION-GERANCE, FUSIONS ET OPERATIONS ASSIMILEES	22
ARTICLE 15 - VISITE ET RESTITUTION DES LOCAUX LOUES	24
ARTICLE 16 - CLAUSE RESOLUTOIRE.....	26
ARTICLE 17 - FACULTE DE SUBSTITUTION DU BAILLEUR.....	27
ARTICLE 18 - CESSION DE TOUT OU PARTIE DE L'IMMEUBLE.....	27
ARTICLE 19 - INFORMATION DU BAILLEUR	28
ARTICLE 20 - TOLERANCES ET AUTORISATIONS.....	28
ARTICLE 21 - INTEGRALITE DU CONTRAT.....	28
ARTICLE 22 - FRAIS, ENREGISTREMENT, ELECTION DE DOMICILE.....	28
ARTICLE 23 - LITIGE.....	29
 PARTIE II - CONDITIONS PARTICULIERES	 29
CONDITION PARTICULIERE 1 - LOCAUX LOUES, OBJET DU PRESENT BAIL..	29
CONDITION PARTICULIERE 2 - DATE DE PRISE D'EFFET DU BAIL, DUREE DU BAIL	30
CONDITION PARTICULIERE 3 - ACTIVITES AUTORISEES	30
CONDITION PARTICULIERE 4 - LOYER ET REDEVANCE	30
CONDITION PARTICULIERE 5 - CHARGES.....	31
CONDITION PARTICULIERE 6 - LISTE DES ANNEXES	31

EXPOSE PREALABLE :

1. Le Bailleur est propriétaire de l'ensemble immobilier sis au 8, Avenue Emile Aillaud, 91350 Grigny (ci-après : l'« **Ensemble Immobilier** »). Il envisage de céder tout ou partie de l'Ensemble Immobilier à un établissement bancaire dans le cadre d'une opération de refinancement par la mise en place d'un crédit-bail.

2. Le Preneur souhaite prendre à bail, pour une durée de neuf (9) ans, des locaux au sein de l'Ensemble Immobilier, plus amplement décrits à l'article 1 de la Partie II portant conditions particulières (ci-après les « **Locaux Loués** »).

3. Le Bailleur a rappelé que les Locaux Loués sont à usage de bureaux (ci-après les « **Bureaux Loués** ») et/ou d'entrepôts (ci-après les « **Entrepôts Loués** ») et que les relations locatives devaient être soumises exclusivement au statut des baux commerciaux régi par les dispositions du Chapitre V du Titre IV du Livre I du Code de Commerce et les dispositions du Décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 non codifiées à ce jour.

CECI AYANT ETE EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

PARTIE I - CONDITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CONVENTION DE BAIL

Par les présentes, le Bailleur donne à bail au Preneur qui accepte, les Locaux Loués (ci-après, le « **Bail** »). Le présent Bail est soumis aux dispositions du Chapitre V du Titre IV du Livre I du Code de Commerce (ci-après, le « **Code** »), des dispositions du Décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 modifié non codifiées à ce jour (ci-après, le « **Décret** »), aux conditions générales (Partie I) et particulières (Partie II) définies par le présent acte, ainsi qu'aux documents annexés aux présentes, que le Preneur s'engage à observer ou subir sans pouvoir réclamer ni résiliation, ni diminution de loyer, ni dommages-intérêts.

Il est expressément convenu entre les Parties qu'en cas de contradiction, les conditions particulières rapportées à la fin du présent Bail prévaudront sur les conditions générales.

Il est expressément stipulé entre les Parties que l'ensemble des clauses et conditions du Bail seront applicables tant pendant la durée du Bail que de ses éventuels renouvellements ou tacites reconductions, et tant au Preneur qu'à tous les cessionnaires successifs ou occupants réguliers des Locaux Loués.

ARTICLE 2 - DESIGNATION

Les Locaux Loués sont plus amplement décrits à la Condition Particulière 1 de la Partie II.

Le Preneur déclare parfaitement connaître les Locaux Loués pour les avoir vus, visités et acceptés sans réserve en vue des présentes, les trouver propres à l'usage auquel ils sont destinés par le Bail et, par conséquent, renonce à élever toute réclamation de quelque nature que ce soit en ce qui concerne tant l'état des Locaux Loués que leur contenu, même dans l'hypothèse d'une erreur de désignation ou de superficies indiquées dans les présentes.

Les Locaux Loués forment un tout indivisible en fait et dans la commune intention des Parties.

ARTICLE 3 - DUREE

La date de prise d'effet du Bail et la durée du Bail sont définies à la Condition Particulière 2 de la Partie II.

ARTICLE 4 - DESTINATION DES LOCAUX LOUES - ACTIVITES AUTORISEES

4.1 Le Preneur devra occuper les Locaux Loués paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil, et s'engage à n'utiliser les Locaux Loués que conformément à l'usage décrit à la Condition Particulière 3.1 de la Partie II du Bail et pour l'exercice de l'activité mentionnée à la Condition Particulière 3.2 de la Partie II du Bail, à l'exclusion de tout usage aux fins d'habitation.

4.2 Il est convenu entre les Parties que les Locaux Loués sont à usage exclusif de bureaux et/ou d'entrepôts. Il est en outre précisé que les locaux accessoires aux espaces de bureaux (locaux techniques, archives, ainsi que les espaces communs) devront être utilisés conformément à leur destination.

Le Preneur ne pourra sous aucun prétexte modifier, même momentanément, cette destination, ni changer la nature de l'activité exercée dans les Locaux Loués.

Le Preneur peut, dans le respect des dispositions de l'article L. 145-47 et suivants du Code de commerce, adjoindre à l'activité prévue au Bail des activités connexes ou complémentaires.

4.3 Le Preneur déclare faire son affaire personnelle de l'obtention et/ou du maintien de tous avis ou autorisations éventuellement nécessaires à l'exercice de son activité dans les Locaux Loués, de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce titre.

Le Preneur devra se conformer aux lois, règlements et prescriptions administratives. Il s'oblige à exécuter à ses seuls frais, risques et périls, pendant toute la durée du Bail,

67 7
5

tous travaux le concernant ou rendus nécessaires par les besoins de son activité, le tout de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

- 4.4 Le Preneur s'engage à maintenir les Locaux Loués en état permanent d'exploitation personnelle, effective et normale. Si les activités mentionnées à la Condition Particulière 3.2. de la Partie II du Bail sont multiples, le Preneur s'engage à les exploiter toutes, simultanément, dans des conditions telles qu'aucune ne soit abandonnée. La seule exception à cette règle est la stipulation éventuelle d'une activité à titre accessoire.

ARTICLE 5 - LOYER

5.1. Loyer

Le présent Bail est consenti et accepté moyennant le loyer annuel en principal hors taxes, hors charges et hors impositions, défini à la Condition Particulière 4.1. de la Partie II du Bail (ci-après, le « *Loyer* »).

Le Loyer sera soumis à la Taxe sur la Valeur Ajoutée au taux légal en vigueur ou à toute taxe qui lui serait substituée, payable en même temps que chaque échéance de loyer.

5.2. Modalités de paiement

Le Loyer sera payable trimestriellement et d'avance en quatre (4) termes égaux exigibles les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre de chaque année. Si ce jour n'est pas un jour ouvrable, le Loyer sera payable le premier jour ouvrable suivant ladite date.

A la date qui figure à la Condition Particulière 4.2. de la Partie II du Bail, le Preneur sera tenu de régler au Bailleur la première échéance de loyer calculée *pro rata temporis* entre la date qui figure à la Condition Particulière 4.2. de la Partie II du Bail et la date d'échéance du trimestre en cours.

Tous paiements auront lieu au domicile du Bailleur, ou en tout autre endroit indiqué par lui.

5.3. Indexation du Loyer

- 5.3.1. Le Loyer sera indexé sur l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE, base 100 du 4^{ème} trimestre 1953, au 1^{er} octobre de chaque année suivant la date de prise d'effet du bail. Les Parties reconnaissent que cet indice est en relation directe avec l'objet du présent Bail et avec l'activité du Bailleur.

L'indexation sera calculée en fonction de la variation entre l'indice de référence, étant l'indice de base tel que fixé à la Condition Particulière 4.3 de la Partie II du Bail, et l'indice de comparaison à la date d'indexation, étant le dernier indice publié correspondant au même trimestre.

En aucun cas le jeu de la clause d'indexation n'aura pour effet de ramener le Loyer à une valeur inférieure à celle mentionnée à la Condition Particulière 4.1 de la Partie II du Bail.

- 5.3.2. En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi avant l'expiration du Bail, et si un nouvel indice était publié afin de se substituer à celui actuellement en vigueur, le Loyer se trouverait de plein droit indexé sur ce nouvel indice et le passage de l'indice précédent au nouvel indice s'effectuerait en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Dans le cas où aucun indice de remplacement ne serait publié, les Parties conviennent de lui substituer un indice choisi d'un commun accord entre elles.

A défaut d'accord entre les Parties, l'indice de remplacement sera déterminé par un expert désigné par les Parties. En cas de désaccord sur le nom de l'expert, celui-ci sera désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des Locaux Loués, statuant en matière de référé, à la requête de la Partie la plus diligente, et auquel les Parties confèrent compétence exclusive en cette matière par dérogation expresse aux dispositions de l'article 24 du présent Partie I du Bail. Le nouvel indice devra refléter le plus exactement possible le coût de la construction à l'échelon national ou, à défaut, au niveau de la région. Les frais d'expertise seront supportés pour moitié par les deux Parties.

- 5.3.3. La présente clause d'indexation constitue une clause essentielle et déterminante, sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté.

5.4. Moyens de paiement

Toutes sommes dues par le Preneur au Bailleur au titre des Loyers, charges et impôts quelconques, seront payées par virement bancaire ou par chèque.

5.5. Clause pénale

- 5.5.1. A défaut de paiement à leur échéance d'un seul terme de Loyer ou de toute autre somme due par le Preneur en vertu du présent Bail, le Bailleur percevra de plein droit et huit (8) jours après une mise en demeure préalable par lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée infructueuse, une majoration forfaitaire de dix (10) % du montant des sommes réclamées.
- 5.5.2. Les frais et honoraires consécutifs à toute sommation ou tout commandement délivré par le Bailleur au Preneur par acte d'huissier seront à la charge du Preneur, ainsi que ceux de tous autres actes judiciaires ou extrajudiciaires consécutifs à la non-exécution ou la non-observation de l'une quelconque des clauses du Bail.

5.6. Intérêt de retard

- 5.6.1. Au cas où le Loyer ou une quelconque somme due en application du présent Bail, telle que notamment les Charges, ne seraient pas payés par le Preneur dans le délai prévu à l'article 5.2 ci-dessus, ils porteront de plein droit intérêt au taux égal à la moyenne arithmétique du taux EURIBOR 12 mois, fixé pour chacun des jours du mois civil précédent majoré de huit (8) points, avec un minimum de dix pour cent (10%), dans la

limite du taux de l'usure ; cet intérêt sera calculé à compter de la date de mise en demeure contenue dans la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le Bailleur au Preneur, sans préjudice du droit réservé au Bailleur de faire jouer la clause résolutoire stipulée à l'article 17 ci-après. La période de référence pour le calcul du taux sera déterminée par le taux EURIBOR du mois précédent.

- 5.6.2. En cas de cessation de publication ou de disparition du taux EURIBOR et au cas où le Loyer ne seraient pas payés par le Preneur dans le délai prévu à l'article 5.2 ci-dessus, ils porteront de plein droit intérêt au taux égal à la moyenne arithmétique du taux EONIA fixé pour chacun des jours du mois civil précédent, majoré de huit (8) points, avec un minimum de dix pour cent (10%) dans la limite du taux de l'usure ; cet intérêt sera calculé à compter de la date de mise en demeure contenue dans la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le Bailleur au Preneur, sans préjudice du droit réservé au Bailleur de faire jouer la clause résolutoire stipulée à l'article 17.
- 5.6.3. Le Preneur sera en outre redevable au Bailleur de tous les frais de rappel, de mise en demeure et de contentieux résultant de son retard et, en cas de procédure judiciaire, il devra rembourser au Bailleur, outre les dépens, les honoraires d'avocat ou autres que celui-ci aura eu à supporter.

5.8. Fixation du Loyer lors des renouvellements

En cas de renouvellement du Bail, le Loyer du bail renouvelé sera fixé à la plus élevée des deux valeurs suivantes :

- le montant du dernier Loyer acquitté au titre du Bail avant renouvellement, ou
- la valeur locative, déterminée d'un commun accord entre les Parties, ou, à défaut, par voie d'expert judiciaire désigné par le président du Tribunal de commerce du lieu de situation des Locaux Loués saisi par l'une ou l'autre des Parties. La valeur locative sera calculée exclusivement par comparaison avec les loyers du marché (c'est-à-dire les prix librement débattus par les parties sans fixation judiciaire) pour des biens comparables aux Locaux Loués, c'est-à-dire des immeubles de même nature que les Locaux Loués, situés à proximité immédiate de l'Ensemble Immobilier (ou dans des arrondissements de Paris et communes de la proche banlieue présentant le même standing), et ce, en prenant en compte les caractéristiques des Locaux Loués (standard de qualité, de construction, équipements technologiques, sécurités, fonctionnalité, etc) ainsi que le niveau des prestations et agréments offerts dans l'Ensemble Immobilier.

ARTICLE 6 - ENTREE EN JOUISSANCE DES LOCAUX LOUES

- 6.1. Le Preneur déclare connaître parfaitement les Locaux Loués pour les avoir vus et visités en vue des présentes.

Le Preneur prendra les Locaux Loués en leur état sans pouvoir exiger du Bailleur, ni lors de la prise de possession ni en cours de Bail, ses prorogations, reconductions ou renouvellements, aucune remise en état, mise en conformité liée à des prescriptions réglementaires ou administratives, aucun aménagement ni aucun équipement de quelque nature que ce soit, ni aucune réparation de quelque nature ou de quelque importance que ce soit, à l'exclusion des grosses réparations prévues à l'article 606 du Code civil, même s'ils étaient rendus nécessaires par l'inadaptation des Locaux Loués à l'activité envisagée, par la vétusté ou par des vices cachés.

Le Preneur reconnaît que les Locaux Loués sont à l'état neuf et en conformité avec le descriptif et les plans produits à l'Annexe 2 et il s'engage à les restituer en parfait état sans pouvoir opposer au Bailleur la vétusté résultant de la durée de son occupation.

- 6.2. Un état des lieux sera établi, contradictoirement entre les Parties ou, le cas échéant, par huissier et aux frais du Preneur, à l'entrée de ce dernier dans les Locaux Loués. Au cas où, pour une raison quelconque, cet état des lieux ne serait pas dressé, et notamment si le Preneur faisait défaut, les Locaux Loués seront considérés comme ayant été loués à l'état neuf. Cet état des lieux servira de base à l'appréciation de l'état des lieux de sortie.
- 6.3. A l'exception des travaux qui seront réalisés par le Bailleur entre la date des présentes et la date d'entrée en jouissance du Preneur, les Parties conviennent expressément que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre les Locaux Loués et les équipements et installations compris dans le Bail, en conformité avec la réglementation existante (lois, décrets, arrêtés, etc.) sera exclusivement supportée par le Preneur. Il en sera de même si cette réglementation vient à être modifiée et que, de ce fait, les Locaux Loués ne sont plus conformes à la réglementation nouvelle.

ARTICLE 7 - GARNISSEMENT DES LOCAUX LOUES

Le Preneur devra maintenir les Locaux Loués constamment garnis de meubles en rapport avec l'activité autorisée par le présent Bail et de valeur suffisante pour répondre du paiement de toutes sommes dues par le Preneur, et de l'exécution des clauses et conditions du Bail.

ARTICLE 8 - CHARGES ET CONDITIONS LOCATIVES

- 8.1. Le Preneur s'engage à user des Locaux Loués en bon père de famille et suivant la destination qui leur a été donnée par le Bail.
- 8.2. Le Preneur s'engage à :
- (i) tenir les Locaux Loués et les équipements pendant toute la durée du Bail en parfait état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté, effectuer tous les travaux et réparations, remplacements éventuels et mises et remises aux normes des Locaux Loués et de leurs équipements quels qu'ils soient, à l'exclusion des grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil,

(ii) entretenir et, le cas échéant, remplacer tous équipements spécifiques, tels que climatisation, ventilations, installations électriques et téléphoniques, câblage informatique ou autres, conformément aux normes en vigueur, afin qu'ils soient maintenus tout au long du Bail et restitués, en parfait état d'utilisation, et remplacer, le cas échéant, les vitres, plomberies, serrureries, menuiseries, les équipements électriques, informatiques, de climatisation et sanitaires ou autres,

(iii) peindre les aménagements aussi souvent qu'il sera nécessaire, et remplacer, s'il y avait lieu, les aménagements qui ne pourraient être réparés, quand bien même ce remplacement résulterait de l'usure normale,

(iv) entretenir les revêtements de sol en parfait état et notamment remédier à l'apparition de tâches, brûlures, déchirures, trous ou décollement, procéder à leur remplacement, le cas échéant, et veiller à la sécurité d'usage et de circulation,

(v) réparer au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les Locaux Loués et procéder au remplacement, le cas échéant,

(vi) faire effectuer tous les travaux de mise en conformité des Locaux Loués et de leurs équipements techniques avec la réglementation actuelle et future, de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet, et ce, quelle que soit la nature de ces travaux.

8.3. Toute réparation, tous travaux d'amélioration, de modification ou même de construction nouvelle que le Bailleur se réserve de faire exécuter dans les Locaux Loués ne pourront donner lieu pour le Preneur à indemnité ou diminution du Loyer ou de la Redevance, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, quand bien même cette dernière excéderait quarante (40) jours et ce, par dérogation aux dispositions de l'article 1724 du Code civil, sauf carence du Bailleur.

Par ailleurs, le Preneur devra souffrir, par dérogation à l'article 1723 du Code civil et sans indemnité, tous travaux de modification des Locaux Loués que le Bailleur se réserve d'effectuer, ainsi que toutes modifications des parties communes de l'Ensemble Immobilier. En cas de réalisation de tels travaux par le Bailleur, ce dernier informera le Preneur de la nature des travaux envisagés et s'engage à faire toutes diligences afin d'éviter de perturber l'activité du Preneur.

Le Preneur s'engage à supporter de la même manière les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour la jouissance des Locaux Loués, et sauf à exercer personnellement un recours contre l'administration, l'entrepreneur de travaux ou les propriétaires voisins, sans que le Bailleur ne soit jamais recherché, ni inquiété à ce sujet.

8.4. Le Preneur s'engage également à (i) déposer, à ses frais et sans délai, tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations, qu'il aurait faits et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toutes natures et à (ii) déposer à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement ou de tous travaux sur la façade ou la toiture de l'immeuble dans lequel sont situés les Locaux Loués, tous agencements, enseignes, etc. dont l'enlèvement serait utile pour l'exécution des dits travaux.

- 8.5. Le Preneur s'engage à n'effectuer aucun changement de distribution, ni démolition, ni construction, ni percement de mur, de plancher, de façades, ni modification des installations techniques de base (c'est-à-dire les installations techniques délivrées par le Bailleur) sans le consentement écrit préalable et exprès du Bailleur, les autorisations administratives éventuellement nécessaires, et sans avoir souscrit les assurances appropriées.

Il est précisé que toute autorisation éventuelle du Bailleur accordée au Preneur pour la réalisation de travaux ne saurait engager la responsabilité du Bailleur si lesdits travaux se révèlent non réalisables ou de réalisation plus onéreuse dans les Locaux Loués du fait de l'inadaptation des Locaux Loués auxdits travaux ou de l'impossibilité d'obtenir les autorisations administratives éventuellement nécessaires. De même, si du fait des travaux du Preneur, d'autres travaux de quelque nature que ce soit, y compris d'entretien, de réparation et de mise aux normes, devaient être effectués, le Preneur en fera son affaire personnelle, le Bailleur ne pouvant être tenu d'aucune responsabilité à ce titre.

Tous travaux autorisés devront être exécutés sous la responsabilité du Preneur et sous le contrôle de l'architecte et du bureau de contrôle du Bailleur, dont les honoraires seront à la charge du Preneur. Tous les aménagements, améliorations et embellissements, installations et constructions quelconques, y compris les cloisons fixes, mobiles et amovibles, effectués par le Preneur à compter de la signature et en cours du présent Bail deviendront, par accession et sans indemnité, la propriété du Bailleur à l'expiration du présent Bail, à moins que le Bailleur ne demande la remise des lieux dans leur état primitif ;

Que ce soit lors de l'installation du Preneur ou en cours de bail, pour tous travaux excédant les travaux d'entretien courant, le Preneur devra demander l'accord du Bailleur pour les travaux envisagés et lui transmettre toute information utile à ce sujet et, le cas échéant :

- (i) un descriptif des travaux et équipements prévus,
- (ii) les plans d'aménagement projetés,
- (iii) un calendrier des travaux,
- (iv) une attestation d'engagement à mandater un bureau de contrôle précisant les missions confiées à celui-ci.

Le Bailleur disposera d'un délai de vingt (20) jours ouvrés à compter de la réception de la demande du Preneur pour délivrer son accord ou ses observations par écrit au Preneur. A défaut, le projet de travaux sera réputé refusé.

En cas d'approbation par le Bailleur, les travaux ne pourront en toute hypothèse débiter qu'après réception par ce dernier des documents finalisés et complets suivants :

- (i) le descriptif à jour des travaux et équipements prévus, et
- (ii) les assurances souscrites.

11

Le Preneur devra exécuter ses travaux en se conformant aux règles de l'art, en employant de bons matériaux et en respectant les documents approuvés par le Bailleur.

Il ne devra pas, en cours de travaux, encombrer les passages, circulations, zones communes de gravats ou détritiques, ni les utiliser comme dépôt de matériaux de construction, ni comme sorties ou décharges, les entreprises devant soumettre leur organisation de chantier à l'architecte du Bailleur.

Ces travaux ne devront entraîner aucune gêne pour les occupants de l'immeuble dans lequel sont situés les Locaux Loués et des immeubles voisins.

Les travaux devront être exécutés sous la direction de l'architecte du Preneur dont la responsabilité professionnelle devra être couverte par une police d'assurance. Le Bailleur pourra requérir à tout moment la production de cette police ainsi que la justification du versement des primes correspondantes. Il est en outre précisé que le Bailleur pourra missionner son propre architecte ou son bureau de contrôle pour superviser les travaux et s'assurer de leur conformité avec les exigences du Bailleur.

Le Preneur devra intégralement supporter tous les frais, risques et périls entraînés par ses travaux, en ce compris les honoraires de l'architecte du Bailleur, pour sa mission de contrôle.

Le Preneur devra fournir, après exécution des travaux, les plans de recollement des ouvrages exécutés et les rapports des bureaux de contrôles sur la conformité des aménagements et des installations électriques.

Le Preneur garantira le Bailleur de toute responsabilité que celui-ci pourrait encourir vis-à-vis de toute personne, à raison de dommages matériels ou immatériels qui pourraient être directement ou indirectement provoqués par les travaux du Preneur.

Le Preneur devra, pour tous ses travaux, avoir recours à des entreprises qualifiées titulaires de polices d'assurances adéquates.

Le Preneur devra souscrire toutes assurances adéquates, sans renonciation à recours.

- 8.6. Le Preneur s'engage à ne mettre de plaques, enseignes, pancartes, écriteaux ou peintures sur les portes, vitrines ou façades qu'avec l'accord écrit, préalable et exprès du Bailleur, lequel pourra refuser sans avoir à justifier sa décision, et sous réserve de toute autorisation administrative ou autre que le Preneur devra obtenir.
- 8.7. Le Preneur s'engage à rembourser au Bailleur toutes les sommes qu'il aurait avancées et qui seraient la conséquence du défaut d'exécution des obligations dont le Preneur a la charge conformément au présent Bail, étant entendu qu'en cas de défaillance du Preneur dans l'exécution des obligations ci-dessus citées, le Bailleur se réserve le droit de se substituer au Preneur et de faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du Preneur, toutes les réparations et travaux nécessaires au parfait état des Locaux Loués.
- 8.8. Le Preneur s'engage à ne mettre aucun obstacle aux travaux que le Bailleur jugera bon d'exécuter, tant dans l'immeuble que dans les Locaux Loués.

117 72

- 8.9. Le Preneur s'engage à respecter l'intégralité des contraintes, sujétions, servitudes de toute nature découlant des spécificités techniques de l'immeuble. A cette fin, le Preneur pourra avoir accès, sur demande auprès du Bailleur ou du gestionnaire de l'immeuble, au dossier technique et à ses éventuelles mises à jour.
- 8.10. Le Preneur s'engage à :
- (i) supporter à ses frais toutes modifications d'arrivée de branchement, de remplacement de compteur ou d'installation intérieure pouvant être exigées par les organismes distributeurs des eaux, de l'électricité, des fluides chauds et froids ou des télécommunications,
 - (ii) informer immédiatement et par écrit le Bailleur, au plus tard dans les 48 heures après en avoir eu connaissance, de tout désordre s'étant produit dans les Locaux Loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, sous peine d'être personnellement tenu de rembourser au Bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui de ce sinistre, ou d'être responsable à son égard du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre à la compagnie d'assurances des Locaux Loués. Notamment, le Preneur s'engage à dénoncer sans délai au Bailleur tous vices ou défauts qu'il constaterait dans les Locaux Loués, de manière à ce que celui-ci puisse mettre en œuvre les procédures nécessaires pour parvenir à la suppression de ces vices ou défauts, y compris dans le cadre de l'assurance « Dommage à l'Ouvrage », ainsi que dans le cadre des garanties de parfait achèvement et de bon fonctionnement. Dans ce cas, le coût de la réparation des désordres prise en charge par les constructeurs et/ou assureurs ne sera pas répercuté sur le Preneur.
- 8.11. Aussi souvent que nécessaire et au moins une fois par an, le Bailleur aura la faculté de vérifier ou faire vérifier par un prestataire extérieur, aux frais exclusifs du Preneur, que les engagements de l'article 9 sont respectés par le Preneur et que la maintenance des Locaux Loués et des équipements est assurée avec un niveau de qualité assurant une conservation optimale des Locaux Loués.

ARTICLE 9 - RESPECT DES REGLEMENTS EN VIGUEUR

- 9.1. Le Preneur devra, pour l'exploitation de son activité, se conformer aux lois, règlements et prescriptions administratives, servitudes et obligations de toute nature, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la réglementation du travail, le tout de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché.

En conséquence, et en tant que de besoin, il fera son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, de toutes autorisations nécessaires à son installation et à l'exercice de son activité dans les Locaux Loués, ainsi que du paiement de toutes sommes, redevances, taxes, impôts, droits quelconques afférents à l'utilisation ou aux activités exercées dans les Locaux Loués.

En cas de non-respect par le Preneur desdites prescriptions législatives ou réglementaires, celui-ci garantit le Bailleur contre toutes les conséquences administratives et financières qui en résulteraient pour ce dernier.

Le Preneur devra prendre toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son activité ne puisse nuire à la tranquillité, à l'hygiène, à la salubrité, à la solidité, ou à la bonne tenue des Locaux Loués et de l'immeuble et ne puisse causer aux voisins ni trouble, ni préjudice.

Le Preneur devra se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlement sanitaire, etc.

Le Preneur devra rembourser au Bailleur tous les travaux de mise en conformité exigés par l'Administration, de quelque nature qu'ils soient, notamment pour des motifs tenant à l'hygiène, la sécurité et la législation du travail.

9.2. Le Preneur sera responsable de la mise en œuvre de toutes les mesures de sécurité exigées par la loi ou par des réglementations de toute sorte, notamment pour l'exercice de son activité, pendant la durée du Bail.

9.3. Il est en outre expressément convenu que, dans le cas où, par suite de contravention à la réglementation spéciale relative à l'activité du Preneur ou à l'utilisation des Locaux Loués par le Preneur, le Preneur ou le Bailleur se verraient 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 en vertu du présent Bail, et sans préjudice du droit réservé au Bailleur de mettre fin au contrat de Bail pour défaut d'exploitation des Locaux Loués. Le Preneur resterait donc tenu, pendant toute la durée de cette éventuelle fermeture, au paiement des loyers, redevances et autres charges stipulés au Bail comme à l'exécution de toutes les clauses et conditions du présent Bail. Le Preneur s'engage, au surplus, à effectuer toutes les démarches, travaux ou autres nécessaires à la reprise de son activité.

9.4. Prescriptions particulières :

9.4.1. Le Preneur prend l'engagement de n'utiliser, même temporairement ou de façon intermittente, aucune galerie, trottoir, couloir, hall, vestibule, espaces verts, aires de circulation et de stationnement etc., pour y faire aucun déballage ou emballage, y exposer aucune marchandise, ou y placer des comptoirs, machines distributrices, kiosques ou autres installations et, plus généralement, il ne devra rien y déposer ou y laisser déposer.

Le Preneur ne devra déposer ou entreposer aucun objet dans les parkings, lesquels sont exclusivement réservés au stationnement des véhicules ayant les proportions d'une voiture de tourisme, ni y effectuer aucune réparation, entretien, essais, lavage et nettoyage de véhicule. Lesdits véhicules devront rouler au pas dans les parkings.

9.4.2. Le Preneur prend l'engagement de n'installer dans les Bureaux Loués aucune machine autre que de bureau ou susceptible de causer tout trouble aux voisins et faire supprimer sans délai celles qui seraient installées si leur fonctionnement, malgré les précautions prises, motivaient des réclamations justifiées des autres occupants de l'immeuble ou des immeubles voisins.

9.4.4. Le Preneur prend l'engagement de laisser en permanence dégagée de tout objet meublant toutes circulations, paliers d'ascenseur et sorties de secours.

9.4.5. Le Preneur prend l'engagement de :

- (i) prendre toutes les dispositions pour éviter l'introduction et la propagation de rongeurs, insectes ou autres animaux nuisibles et, le cas échéant, de les détruire,
- (ii) ne pas entreposer à l'intérieur ou à proximité des Locaux Loués des matières toxiques ou inflammables et, de manière générale, toutes matières dangereuses,
- (iii) s'abstenir d'exposer quelque objet que ce soit aux fenêtres et aux murs de l'immeuble, et ne rien déposer sur les appuis.

9.4.6. Le Preneur prend l'engagement de veiller à la bonne tenue de son personnel et de ses visiteurs, afin, notamment, d'éviter tout trouble de voisinage, étant entendu que le Preneur sera tenu responsable de toute dégradation commise dans les Locaux Loués, ainsi que dans les parties communes de l'immeuble, par ses employés ou visiteurs.

9.4.7. Le Preneur prend l'engagement de respecter les règles de bonne utilisation, de bon fonctionnement et de propreté de l'immeuble, ainsi que, plus généralement, de les faire respecter par son personnel et par toutes les personnes dont il est responsable ou avec lesquelles il traite (clients, fournisseurs, etc.). A ce titre, le Preneur devra notamment se soumettre aux règlements des Locaux Loués, tels qu'établis par le Bailleur et/ou applicables aux Locaux Loués (tels que règlement intérieur, règlement de copropriété, statut d'association foncière ou d'utilisateurs, dès lors qu'ils existeront, ainsi qu'à leurs éventuels modifications ou additifs), et aux nécessités de la surveillance générale des Locaux Loués, le Bailleur se réservant expressément le droit d'adapter et de modifier lesdits règlements, soit pour les rendre en tous temps conformes à la réglementation, soit dans l'intérêt et pour la sécurité des Locaux Loués et des occupants en général.

Le Preneur reconnaît avoir reçu une copie de chacun de ces règlements et s'engage à en respecter intégralement les termes, étant précisé que le Bailleur se réserve la possibilité tant en son nom que pour le compte des futurs propriétaires de tout ou partie de l'immeuble de supprimer, modifier, ou compléter par d'autres règlements ceux existants à ce jour, ce que le Preneur accepte sans réserve.

9.4.8. Le Preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur en cas de dégâts aux véhicules garés, quelle qu'en soit la cause, et notamment par les manœuvres des autres usagers, le Preneur devant s'assurer contre tous ces risques sans recours contre le Bailleur.

9.4.9. Le Preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur au titre de l'usage ou de l'utilisation des parkings.

9.4.10. Le Preneur ne pourra faire aucune réclamation, ni demande de réduction du loyer :

- en cas de suppression, d'interruption ou de mauvais fonctionnement des divers services généraux de l'immeuble et des éléments d'équipements communs (eau, électricité, chauffage, ascenseur, etc.) provenant soit de travaux ou de réparations, quelles qu'en soient la nature et la durée, soit du fait de l'Administration qui en dispose, soit de gelée, soit de tous cas de force majeure.
- en cas d'humidité, fuites, infiltrations ou toute autre cause de dégât, y compris les fuites sur canalisation commune masquée par coffrage mis en place par le Bailleur ou le Preneur ; ce dernier devra d'ailleurs s'assurer contre ces risques.

ARTICLE 10 - RECLAMATIONS DES TIERS OU CONTRE DES TIERS ET INDEMNISATION DU BAILLEUR

10.1. Si des nuisances, notamment des bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations étaient causées par le Preneur, sa clientèle, des appareils lui appartenant ou plus généralement du fait de son occupation des Locaux Loués, et que celles-ci entraînaient des réclamations de la part des autres occupants de l'immeuble, voisins ou tiers, le Preneur devrait alors en faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le Bailleur ne puisse jamais être ni inquiété ni recherché à ce sujet.

Le Preneur renonce expressément à rechercher la responsabilité du Bailleur pour troubles de jouissance ou dommages causés par des voisins ou des tiers, et ce à quelque titre que ce soit, notamment en cas de travaux effectués dans les immeubles voisins ou sur la voie publique, ou en cas de troubles de jouissance provenant de leurs vices de construction.

10.2. Le Preneur s'engage à rembourser le Bailleur de toutes les sommes mises à sa charge du fait du non respect des engagements pris par le Preneur dans les articles 9, 10 et 11.1. du présent Bail ou découlant d'un trouble de jouissance causé à des tiers par le Preneur.

ARTICLE 11 – ASSURANCE [A faire valider par votre courtier en assurance]

11.1 Engagements du Preneur

11.1.1 Le Preneur devra assurer et maintenir assurés, auprès d'une compagnie notoirement solvable, ayant son siège ou une succursale en France, et ce pendant toute la durée du Bail, ses aménagements et équipements, mobiliers, matériels et marchandises contre les risques d'incendie, d'explosion, de bris de glace, dégâts des eaux, dommages électriques, tempêtes, grêle, ouragans, cyclone et tornade, neige, fumées, émeutes, mouvements populaires, actes de terrorisme, attentats et vandalisme, chutes d'aéronefs et objets aériens, choc de véhicule terrestre, sans aucune exception.

Cette police d'assurance devra comporter une garantie en matière de recours des voisins et des tiers, ainsi qu'en matière de privation de jouissance et couvrir les frais de déplacement et de remplacement des biens indiqués ci-dessus.

Le Preneur devra également souscrire un contrat de responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages corporels matériels ou immatériels, pouvant être causés directement ou indirectement aux tiers du fait de l'occupation des Locaux Loués, du fait des aménagements et installations, du fait des travaux qu'il aura exécutés ou encore du fait de ses préposés, ainsi que de ses activités.

En cas d'insuffisance d'assurance pour couvrir les risques ci-dessus mentionnés, le Preneur sera son propre assureur.

11.1.2 Le Bailleur renonce, en cas de sinistres couverts par ses garanties, à tout recours qu'il serait fondé à exercer contre le Preneur et ses assureurs, et s'engage à obtenir la même renonciation de la part de ses assureurs.

En contrepartie, le Preneur renonce, en cas de sinistres couverts par les garanties prévues ci-dessus, à tout recours envers le Bailleur et ses assureurs, et s'engage à obtenir la même renonciation de la part de ses assureurs.

11.2. Paiement des primes

11.2.1. Le Preneur devra assumer la charge de sa quote-part des primes afférentes aux polices souscrites par le Bailleur au prorata de la surface des Locaux Loués. Il devra également assumer la totalité des primes des polices qu'il est tenu de souscrire en vertu des dispositions ci-dessus.

11.2.2. En vue d'assurer l'exécution des présentes, le Preneur devra transmettre au Bailleur, avant la prise de possession des Locaux Loués, une copie certifiée conforme de ses polices d'assurances ou une attestation de ses assureurs confirmant que le Preneur est dûment assuré dans les conditions prévues au présent Bail.

Le Preneur devra, par ailleurs, pouvoir justifier à tout moment de la validité de ses assurances, des sommes assurées et du paiement des primes afférentes.

11.2.3. Le Bailleur se réserve la faculté d'exiger à tout moment du Preneur qu'il souscrive toutes autres polices complémentaires qu'il estimerait nécessaires en raison d'une aggravation des risques due à son occupation des Locaux Loués ; le tout sans que le contrôle ou un défaut de contrôle de la part du Bailleur sur les polices et primes puisse emporter une quelconque responsabilité de sa part pour défaut ou insuffisance d'assurance.

11.3. Clauses particulières

11.3.1. Le Preneur devra aviser le Bailleur de toutes modifications ou suspensions de garanties, ainsi que de l'éventuelle résiliation des polices d'assurances souscrites. Dans ce dernier cas, la résiliation ne pourra produire ses effets qu'un (1) mois après la notification de l'assureur au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception.

11.3.2. Il devra déclarer tout sinistre à ses assureurs, et simultanément au Bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception sous un délai de quarante-huit (48) heures à compter de sa survenance ou de la connaissance qu'en aura le Preneur, quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, sous peine de demeurer responsable des dégâts dont le montant n'aurait pu, par suite de l'omission ou du retard de cette déclaration, être utilement réclamé à la compagnie qui assure l'immeuble.

11.3.3. Faute par le Preneur de souscrire, renouveler ou payer les primes des polices ci-dessus, le Bailleur se réserve le droit d'y faire procéder et de réclamer au Preneur le remboursement des primes ainsi avancées, sauf pour le Bailleur à préférer résilier le Bail dans le cadre des dispositions de l'article 17 ci-après.

11.3.4. Si l'activité exercée par le Preneur entraînait soit pour le Bailleur, soit pour les autres occupants de l'immeuble, soit pour les voisins des surprimes d'assurances, le Preneur serait tenu tout à la fois d'indemniser le Bailleur du montant de la surprime payée par lui et, en tous cas, de le garantir contre toute réclamation d'autres occupants de l'immeuble ou voisins, le tout de telle manière que le Bailleur perçoive un loyer et une redevance nets de tous taxes, contributions et impôts.

11.3.5. Le Preneur s'engage, en outre, à aviser le Bailleur de toute aggravation du risque qui pourrait entraîner une modification des taux de prime de l'assurance de l'immeuble. Faute de se conformer à cette disposition, le Preneur s'engage à en supporter toutes les conséquences.

11.3.6. Le Preneur s'engage également à se conformer à toute décision prise par le Bailleur pour répondre à une modification technique demandée par les assureurs ou à leurs recommandations ; le Preneur devra procéder à l'installation de tous les moyens destinés à lutter contre les incendies conformément à la réglementation en vigueur, et à les maintenir en bon état.

11.3.7. Dans le cas où des sous-locations ou cessions seraient réalisées, les contrats d'assurances des sous-locataires ou des cessionnaires devront comporter une clause de renonciation à recours contre le Bailleur, le Preneur ou le cédant et leurs assureurs respectifs.

ARTICLE 12 - DESTRUCTION, EXPROPRIATION

12.1 Destruction totale ou partielle des Locaux Loués

- 12.1.1. Dans le cas où, à la suite d'un incendie, d'une explosion, quelle qu'en soit l'origine, ou d'un sinistre quelconque, les Locaux Loués viendraient à être détruits en totalité, le présent Bail serait résilié de plein droit, sans indemnité de part et d'autre.
- 12.1.2. Par dérogation expresse aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, en cas de destruction partielle suivie de réparations, le Preneur ne pourra prétendre à aucune indemnité, ni à la résiliation du présent Bail.

Le Bailleur pourra seul décider d'entreprendre ou non les travaux de réparation, de restauration, de reconstruction ou de remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement de ces réparations, restaurations, reconstructions ou remplacements, tant auprès de sa compagnie d'assurances que, le cas échéant, auprès de la compagnie d'assurances du Preneur. A ce titre, et en tant que de besoin, le Preneur subroge le Bailleur dans ses droits à l'effet de percevoir la ou lesdites indemnités.

Si le Bailleur décide de ne pas procéder à la réparation des Locaux Loués, le loyer du Bail sera diminué au *pro rata* de la surface utile restant disponible.

Dans tous les cas, le Preneur fera son affaire, le cas échéant, avec sa propre compagnie d'assurance, des conséquences de l'éventuelle privation de jouissance résultant de la destruction partielle des Locaux Loués et des travaux susvisés.

Le Preneur renonce d'ores et déjà à tout recours vis-à-vis du Bailleur, tant en ce qui concerne la privation de jouissance qu'en ce qui concerne les réductions éventuelles de loyer, fixées comme il est dit ci-dessus.

12.2. Expropriation

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le Preneur ne pourra rien réclamer au Bailleur, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante.

ARTICLE 13 - CHARGES, IMPOTS

Le Loyer stipulé à la Condition Particulière 4.1 de la Partie II du présent Bail étant considéré net de tous impôts, taxes, redevances ou charges quelconques au titre des Locaux Loués et/ou de l'immeuble, le Preneur assumera, soit directement, soit par remboursement ou avance au Bailleur, toute dépense de quelque nature qu'elle soit, afférente aux Locaux Loués et/ou à l'immeuble, et dans ce dernier cas au *pro rata* des surfaces louées, notamment dans les conditions ci-après :

13.1. Charges - Abonnements

13.1.1. Charges privatives directement supportées par le Preneur

Le Preneur s'engage à faire son affaire personnelle et à supporter directement toutes dépenses afférentes aux parties privatives des Locaux Loués telles que définies dans les règlements intérieurs et, notamment, le coût de tous abonnements et consommations, en particulier de téléphone..., et plus généralement tout ce qui n'est pas inclus dans les charges communes générales, à payer régulièrement les primes et cotisations à leurs échéances, de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet, et à supporter toutes les réparations relatives aux installations et parties privatives qui deviendraient nécessaires.

Ainsi, le Preneur souscrira tous les abonnements, notamment de télécommunications, nécessaires à l'exercice de son activité.

Il fera son affaire, au terme du Bail, de la résiliation des contrats de location qu'il aurait souscrits pour ses installations spécifiques.

Le Preneur règlera directement aux services concernés les montants des abonnements, des taxes et des consommations correspondantes.

L'entretien, la réparation et la mise aux normes des réseaux électriques, des luminaires et des prises de courant, des réseaux de courant faible et des armoires électriques situés dans les Locaux Loués sont à la charge du Preneur.

Le Preneur ne pourra demander aucune indemnisation au Bailleur en cas d'arrêt des fournitures d'électricité, de téléphone ou autres alimentations techniques.

Le Preneur remboursera au Bailleur les charges privatives que le Bailleur aurait payées en lieu et place du Preneur.

13.1.2. Charges communes

S'agissant des Locaux Loués et/ou du bâtiment dont dépendent les Locaux Loués et/ou de l'immeuble, le Preneur remboursera au Bailleur, en sus du loyer, l'ensemble des charges de quelque nature que ce soit afférentes aux Locaux Loués, le loyer étant stipulé « net de charges », et notamment, sans que la présente énumération ait un caractère limitatif :

- les charges relatives aux dépenses afférentes aux services et prestations annexes proposés, tels que notamment l'électricité, l'eau et le nettoyage, dont les frais (abonnement et consommation) seront pris en charge par le Preneur au prorata de la surface des Locaux Loués par rapport à la surface des locaux bénéficiant des mêmes services et prestations au sein de l'Ensemble Immobilier.
- les charges relatives aux parties communes (telles que ces parties communes sont définies dans les règlements intérieurs), les charges communes générales (*entretien des parcs et des abords, fonctionnement du poste de sécurité etc.*) et/ou les charges communes spéciales de l'immeuble et/ou du bâtiment dont dépendent les

Locaux Loués (abonnement, entretien, conciergerie, réparation, remplacement, mises aux normes, etc.) et les coûts d'une éventuelle Association Foncière Urbaine Libre ou de gestion commune de l'immeuble (si elle devait être créée)),

- les primes relatives aux contrats d'assurances quels qu'ils soient souscrits par le Bailleur, les éventuelles franchises demeurées à la charge du Bailleur à la suite d'un sinistre, les honoraires de gérance des Locaux Loués, les honoraires de gestion et d'administration de l'immeuble ou du bâtiment dont dépendent les Locaux Loués, du syndic en cas de mise en copropriété de l'immeuble et/ou du bâtiment dont dépendent les Locaux Loués, etc.

13.2. Impôts - Taxes - Redevances

Le Loyer étant considéré net de tous impôts, taxes ou redevances à la charge du Bailleur au titre des Locaux Loués et/ou du bâtiment dont dépendent les Locaux Loués et/ou de l'immeuble, il est convenu ce qui suit :

13.2.1. Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police ou de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière à ce que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété à ce sujet.

Il devra acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la taxe professionnelle, les taxes annexes aux précédentes et, plus généralement, tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, actuels ou futurs, auxquels il est ou sera assujéti personnellement et dont le Bailleur pourrait être responsable pour le Preneur au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts ou redevable à un titre quelconque. Il devra justifier de leur acquit à toute réquisition du Bailleur, et en tout état de cause au moins huit jours avant la fin des relations contractuelles, avant enlèvement d'objets mobiliers et matériels.

13.2.2. Le Preneur devra supporter seul ou rembourser intégralement au Bailleur la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe de balayage. Il devra rembourser au Bailleur, avec les charges, sa quote-part de la taxe foncière correspondant aux Locaux Loués et à l'immeuble, ainsi que la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, sur les locaux commerciaux et sur les locaux de stockage afférente aux Locaux Loués et à l'immeuble, alors même qu'ils seraient en principe à la charge du Bailleur, ainsi que tout droit ou taxe afférent aux Locaux Loués et à l'immeuble qui pourrait ultérieurement remplacer ou s'ajouter auxdits impôts, redevances et taxes.

13.2.3. D'une manière générale, il devra rembourser au Bailleur, avec les charges, l'intégralité de tout nouvel impôt, taxe ou redevance communale, départementale, régionale ou nationale correspondant aux Locaux Loués ou à l'immeuble qui pourraient être créés, quand bien même le Bailleur en serait le redevable légal.

13.2.4. Par ailleurs, il est précisé que le Bailleur a opté pour l'assujettissement de ses loyers, redevances, charges, taxes et prestations à la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

13.2.5. En tant que de besoin, il est précisé que les charges communes comprendront les impôts, taxes et redevances et plus généralement toutes charges afférentes au Bâtiment.

13.3. Provision pour charges

Le Preneur versera une provision pour charges prévisionnelles, en même temps que le Loyer, telle que fixée à la Condition Particulière 6.1 de la Partie II du présent Bail, à compter de la date prévue à la Condition Particulière 6.2 de la même partie.

Le Bailleur arrêtera les comptes annuellement en appliquant les règles et pratiques comptables habituelles en la matière. En conséquence, il s'engage à fournir au Preneur un décompte des charges par catégorie et base de répartition avec indication du solde débiteur ou créditeur pour l'année écoulée. Les justificatifs comptables seront tenus à la disposition du Preneur ou de son mandataire, aux horaires de bureaux. Mais il est formellement convenu que, sans préjudice de ses droits et recours, le Preneur ne pourra surseoir, en tout ou en partie, au règlement de sa quittance et de ses accessoires en prétextant un désaccord sur le montant de ses charges.

Si, en fin d'année, les provisions versées se révèlent inférieures aux charges réelles, le Preneur s'engage à rembourser sur premier appel du Bailleur toutes les sommes qui seront nécessaires pour compenser le montant total des charges réelles. Au cas où les provisions versées seraient supérieures aux charges réelles de l'année expirée, les sommes trop versées viendraient en déduction des provisions de l'année en cours. En cas de départ du Preneur, les sommes dues lui seront réclamées ou, le cas échéant, les provisions trop versées, lui seront remboursées.

Les provisions ci-dessus pourront être modifiées en conséquence.

Elles seront réajustées le 30 septembre de chaque année afin de toujours correspondre au quart du budget prévisionnel de l'année future ou, au minimum, au quart des charges de l'année écoulée ou de son budget prévisionnel si ces charges ne sont pas arrêtées.

ARTICLE 14 - SOUS-LOCATION, CESSION, LOCATION-GERANCE, FUSIONS ET OPERATIONS ASSIMILEES

14.1. Sous-location

(i) Toute sous-location, totale ou partielle, à titre onéreux ou à titre gratuit, de tout ou partie des Locaux Loués, est expressément interdite.

(ii) Dans la mesure où une sous-location serait autorisée par le Bailleur, le Preneur restera garant solidaire des obligations de son ou de ses sous-locataires et s'engage à soumettre le texte du sous-bail à l'accord préalable et écrit du Bailleur.

Cette autorisation sera soumise à la condition que le Bailleur n'ait jamais à connaître que le Preneur pour l'ensemble des obligations créées par le présent Bail.

Le Preneur s'engage à préciser à son sous-locataire dans l'acte de sous-location qu'il ne pourra en aucun cas opposer au Bailleur un quelconque droit au renouvellement de son sous-bail ni la propriété commerciale, et qu'en tout état de cause, la durée de toute sous-location sera toujours limitée à la durée du Bail.

69 7/22

Il devra également l'informer que (i) dans la commune intention des Parties, Les Biens Loués objet du présent Bail constituant un tout indivisible, la ou les sous-locations ne seront pas opposables au Bailleur et comporteront une renonciation expresse par le ou les sous-locataires à toute action et que (ii) le Bailleur ne sera jamais tenu au renouvellement des sous-locations et ce, par dérogation expresse à l'article L.145-32 du Code de commerce.

Si le Preneur sous-loue les Locaux Loués pour un loyer supérieur au loyer initial, la différence entre le loyer principal et le loyer du sous-bail reviendra de plein droit au Bailleur.

Le présent article devra être reproduit dans tous les contrats de sous-location.

14.2. Cession

14.2.1. Le Preneur ne pourra céder ou apporter ses droits au présent bail et de ses renouvellements éventuels, si ce n'est en totalité à l'acquéreur de son fonds de commerce et à condition de rester garant et solidairement responsable de son cessionnaire et de tous les cessionnaires successifs, tant pour le paiement des loyers et accessoires que pour l'exécution des charges et conditions du présent Bail et de ses renouvellements successifs, sans pouvoir opposer le bénéfice de division ni le bénéfice de discussion.

14.2.2. La cession devra avoir lieu par acte authentique passé avec la participation du notaire du Bailleur ; le Bailleur devra être appelé au moins un mois à l'avance par acte extrajudiciaire à intervenir à cet acte et, dans le mois suivant la signature et sans aucun frais, il lui en sera délivré une copie pouvant lui servir de titre exécutoire contre le cessionnaire, le tout à peine de nullité de la cession à l'égard du Bailleur et de résiliation selon l'article 17 des présentes si bon lui semble.

Le Preneur s'engage à ce que l'acte de cession contienne expressément l'engagement de solidarité du cessionnaire vis-à-vis du Bailleur pour toutes les dettes du cédant relatives au Bail existantes à la date de cession dudit Bail.

14.2.3. Dans le cas où le Preneur viendrait à faire apport à une société du fonds de commerce qu'il exploite dans les Locaux Loués, la société devra s'engager directement envers le Bailleur, tant pour le paiement du loyer et de ses accessoires que pour l'exécution des conditions du présent Bail, afin que le Bailleur puisse exercer tous ses droits et actions directement contre la société, le tout sous peine de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur et sous réserve de la notification prévue à l'article 1690 du Code civil.

Aucun apport ou cession ne pourra avoir lieu si des loyers et/ou charges restent dus par le Preneur, et, en cas d'infraction à l'une quelconque des dispositions ci-dessus, les présentes pourront être résiliées immédiatement, sans préavis et sans préjudice du paiement de tous dommages-intérêts.

14.3. Stipulations communes à la cession et à la sous-location

En ce qui concerne la mutation de jouissance des Locaux Loués, objets de la sous-location ou de la cession ci-dessus précitées, le Preneur fera son affaire personnelle de toutes réclamations de l'administration à cet égard et prendra en charge l'entière responsabilité de la contestation ou du paiement de tous droits ou taxes qui pourraient être exigés de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce titre.

14.4. Location-gérance

Le Preneur ne pourra pas donner en location-gérance les Locaux Loués, sous peine de nullité de la location-gérance consentie au mépris de la présente clause et de résolution du présent contrat, si bon semble au Bailleur.

Le Preneur devra exploiter personnellement les Locaux Loués.

14.5 Fusion ou apport partiel d'actifs

En cas de fusion ou d'apport partiel d'actifs réalisés dans les conditions prévues aux articles L. 236-22 et L. 145-16 du Code de commerce, la société issue de la fusion ou bénéficiaire de l'apport devra s'engager directement envers le Bailleur tant pour le paiement du Loyer et des ses accessoires que pour l'exécution des conditions du présent Bail, afin que le Bailleur puisse exercer tous ses droits et actions directement contre cette société, le tout sous peine de résiliation des présentes.

En cas d'apport à une société à responsabilité limitée, le Bailleur pourra exiger de chaque associé la souscription à son profit d'un engagement solidaire personnel ou d'un cautionnement pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions des présentes.

En cas de cession à une société à responsabilité limitée, l'acte devra contenir l'engagement personnel solidaire de chaque associé ou d'un cautionnement par ceux-ci, pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions des présentes.

ARTICLE 15 - VISITE ET RESTITUTION DES LOCAUX LOUES

- 15.1. Le Preneur devra laisser le Bailleur (en la personne de ses représentants, préposés ou prestataires) visiter les Locaux Loués chaque fois que celui-ci le jugera nécessaire. Il devra en particulier laisser pénétrer les architectes, les experts, les entrepreneurs et leur personnel, pour tous travaux, expertises, relevés et inspections utiles.
- 15.2. A l'issue du Bail ou à son terme pour quelque motif que ce soit, le Preneur remettra les Locaux Loués en parfait état.

Tous les aménagements, améliorations et embellissements effectués par le Preneur, à compter de la signature des présentes et au cours du présent Bail, deviendront, par accession et sans indemnité, la propriété du Bailleur à l'expiration du présent Bail.

Toutefois, le Bailleur pourra, au choix, exiger la remise en état d'origine des Locaux Loués aux frais du Preneur.

Deux (2) mois avant son départ, le Preneur devra laisser constater par l'architecte ou tout autre représentant du Bailleur les réparations ou travaux de remise en état qui pourraient être dues, et procéder aux réfections et/ou travaux de remise en état et nettoyages nécessaires. Il sera alors établi un pré-état des lieux contradictoire, qui sera comparé à l'état des lieux établi lors de l'entrée du Preneur pour évaluer les réparations et travaux restant à la charge du Preneur.

Le jour du départ effectif du Preneur, un état des lieux de sortie sera établi, contradictoirement entre les Parties, ou, le cas échéant, par huissier et aux frais du Preneur. Cet état sera comparé à l'état des lieux d'entrée pour évaluer les travaux restant éventuellement à la charge du Preneur.

Avant le déménagement, le Preneur devra acquitter tous les termes de Loyers ou toutes autres sommes dont il pourrait être redevable à l'égard du Bailleur et devra justifier par présentation des acquits de toutes ses contributions personnelles ou autres afférentes aux Locaux Loués.

La restitution des clefs par le Preneur aura lieu le jour de son déménagement, et leur acceptation par le Bailleur ne portera aucune atteinte à son droit de réclamer contre le Preneur le coût des réparations de toute nature dont ce dernier est tenu, suivant la loi et les clauses et conditions du Bail.

Le Preneur devra, dans les huit jours calendaires de la notification des devis des travaux de remise en état adressés par le Bailleur, donner son accord pour lesdits devis.

Si le Preneur ne manifeste pas son intention dans ce délai, les devis seront réputés acceptés et le Bailleur pourra les faire exécuter par les entreprises de son choix et en réclamer le montant au Preneur.

Si le Preneur manifeste son intention de les réaliser lui-même, il devra s'engager à les faire exécuter sans délai par des entreprises qualifiées et agréées par le Bailleur.

Dans l'hypothèse où le Preneur se maintiendrait dans les Locaux Loués après l'expiration du Bail ou que des réparations locatives et/ou travaux de remise en état ne seraient pas complètement réalisés, le Preneur encourrait une astreinte de mille (1.000) euros par jour de retard et devrait en outre au Bailleur une indemnité annuelle égale à deux (2) fois le montant du Loyer annuel, calculée *pro rata temporis* pour la durée de l'occupation postérieure à l'expiration du Bail ou pour la durée de la réalisation des réparations mises à la charge du Preneur au titre du présent Bail et/ou travaux de remise en état.

ARTICLE 16 - CLAUSE RESOLUTOIRE

16.1. Il est expressément prévu qu'en cas de non-paiement à son échéance de l'un quelconque des termes du Loyer convenu (y compris charges, Redevances et prestations), d'une indemnité d'occupation, de redevances, de dépôt de garantie ou de charges, qu'ils proviennent d'un accord amiable entre les Parties ou d'une décision judiciaire, ou du montant des accessoires, ainsi que du montant de tous frais de poursuites dus en vertu du présent Bail ou de la loi comme en cas de non respect de l'une quelconque des stipulations du Bail ou de ses annexes, le Bailleur aura la faculté de résilier de plein droit le présent Bail, sans aucune formalité judiciaire. Le Bailleur mettra préalablement le Preneur en demeure de régulariser sa situation, soit sous forme d'un commandement de payer délivré par acte extrajudiciaire, soit sous forme d'une mise en demeure d'exécuter ou de respecter les stipulations du Bail, délivrée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sans qu'il soit besoin de remplir de formalité judiciaire, nonobstant toutes consignations ou offres réelles postérieures au délai ci-dessous.

Si un (1) mois après le commandement de payer ou la mise en demeure d'exécuter, le Preneur n'a pas entièrement régularisé sa situation, le Bail sera résilié automatiquement, sans notification supplémentaire, et sans préjudice du droit réservé au Bailleur de renoncer dans le délai d'un (1) mois à la résiliation du Bail.

16.2. Dans le cas où le Preneur se refuserait à quitter les Locaux Loués, il suffirait pour le contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'Ensemble Immobilier, auquel compétence exclusive est expressément attribuée dans le cadre du présent article, par dérogation aux dispositions de l'article 24 des présentes. Cette ordonnance de référé serait exécutoire par provision et sans caution, nonobstant appel ou saisine du Tribunal arbitral prévu à l'article 24 ci-après sur le fond.

16.3. Dans tous les cas de résiliation :

- sans préjudice du droit pour le Bailleur d'exiger des dommages-intérêts auprès du Preneur, si, à la suite d'une demande du Bailleur, il ne remettait pas les Locaux Loués dans leur état d'origine, le Preneur n'aurait droit à aucune indemnité pour les travaux qu'il aurait fait réaliser, ou pour toutes les dépenses qu'il aurait engagées ou effectuées en vue de son installation dans les Locaux Loués ; en tant que de besoin, par la signature des présentes, il renonce expressément à toutes indemnisations de ces différents chefs ;
- dès la résiliation, le Preneur, s'il se refusait à quitter les Locaux Loués, encourrait une astreinte de 1.000 euros par jour de retard. Il serait en outre débiteur de plein droit jusqu'à la reprise de possession des Locaux Loués par le Bailleur d'une indemnité d'occupation égale au double du Loyer principal en vigueur à la date de ladite résiliation (outre tous accessoires dudit Loyer qui continueraient à être dus) ;

- à titre d'indemnité forfaitaire pendant le temps nécessaire à la relocation, le Preneur continuera de payer le loyer pendant douze mois à compter de la reprise des Locaux Loués par le Bailleur ;
- enfin, le Preneur supportera l'intégralité des frais et dépens de justice, des frais afférents aux actes extrajudiciaires, des émoluments et honoraires de justice que le Bailleur aura exposés ;

le tout sans préjudice de dommages-intérêts.

En outre, et quelles qu'en soient le montant, le Preneur remboursera au Bailleur l'intégralité des frais d'huissier que le Bailleur aura dû engager du fait de la présente location.

En cas de résiliation du Bail pour non-exécution de ses obligations par le Preneur, en cas de résiliation du Bail à l'initiative du Preneur ou encore en cas de maintien du Preneur dans les locaux loués postérieurement à toute résiliation du Bail, le dépôt de garantie constitué par le Preneur entre les mains du Bailleur demeurera acquis à ce dernier sans préjudice du droit au paiement des loyers échus ou à échoir.

ARTICLE 17 - FACULTE DE SUBSTITUTION DU BAILLEUR

Si pendant la durée du Bail ou de ses éventuels renouvellements, le Bailleur transfère la propriété, par tous moyens de droit, de tout ou partie de l'immeuble, à un tiers de son choix, qu'il s'agisse d'une personne physique ou d'une personne morale, celui-ci se trouvera de plein droit subrogé au Bailleur dans tous les droits et obligations résultant du présent Bail, tant activement que passivement, sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par le Preneur n'entraîne novation du présent Bail.

En particulier, le Preneur déclare d'ores et déjà et en tant que de besoin, accepter que le présent Bail se poursuive aux mêmes clauses et conditions et que le dépôt de garantie soit transféré à l'acquéreur.

ARTICLE 18 - CESSION DE TOUT OU PARTIE DE L'IMMEUBLE

Il est d'ores et déjà convenu entre les Parties que, dans l'hypothèse où le Bailleur aurait recours à une opération de refinancement sous forme de crédit-bail immobilier et céderait dans ce cadre les Locaux Loués à un acquéreur, le présent Bail se poursuivra automatiquement entre le crédit-preneur et le Preneur aux mêmes clauses et conditions, le crédit-preneur assumant la qualité de Bailleur pendant toute la durée du crédit-bail.

Toutefois, afin de permettre de préserver l'intégralité des droits dont bénéficie le Preneur au titre du présent Bail, il est d'ores et déjà convenu que, dans une telle hypothèse, le crédit-preneur devra impérativement transmettre au Preneur une lettre émanant du crédit-bailleur confirmant expressément ce qui suit : « Nous _____ [Identité du crédit-bailleur] agissant en

qualité de propriétaire de tout ou partie de l'Ensemble Immobilier donné en crédit-bail à la société _____ [Identité du crédit-preneur], crédit-preneur, déclarons avoir parfaitement connaissance du contrat de bail portant sur les Locaux Loués situés dans l'Ensemble Immobilier et confirmons à [Identité du preneur], Preneur, que, dans l'hypothèse où pour quelque cause que ce soit, le contrat de crédit-bail serait annulé, viendrait à son terme, serait résilié, ou encore en cas de non levée d'option par le crédit-preneur à l'expiration du crédit-bail, le crédit-bailleur sera alors tenu de poursuivre le présent Bail et/ou ses renouvellements dans toutes ses clauses et conditions, de telle sorte que vos droits au titre dudit bail ne soient en rien altérés ».

ARTICLE 19 - INFORMATION DU BAILLEUR

Le Preneur s'engage à aussitôt avertir le Bailleur en cas de modification de sa situation juridique (fusion, absorption, changement d'objet, changement de forme sociale, de dénomination ou de raison sociale, changement de contrôle, etc.).

ARTICLE 20 - TOLERANCES ET AUTORISATIONS

Une tolérance ne devra jamais être considérée comme un droit ou une autorisation du Bailleur, ce dernier pouvant toujours y mettre fin.

Le Preneur ne pourra se prévaloir de modifications du présent Bail ou d'autorisations quelconques que si elles résultent d'un accord écrit.

ARTICLE 21 - INTEGRALITE DU CONTRAT

L'exposé préalable et les Annexes du présent Bail en font partie intégrante.

ARTICLE 22 - FRAIS, ENREGISTREMENT, ELECTION DE DOMICILE

22.1. Tous les frais, droits et honoraires liés au présent Bail et ceux qui en seront la suite et la conséquence seront supportés par le Preneur, y compris les frais d'enregistrement du présent Bail, qui sera effectué par la Partie la plus diligente.

22.2. Le Bailleur fait élection de domicile à son siège social. Le Preneur fait élection de domicile dans les Locaux Loués.

ARTICLE 23 - LITIGE

23.1 En cas de différend entre les Parties, ayant trait à la validité, l'interprétation, l'exécution ou l'inexécution du présent Bail, les Parties s'obligent à se concerter et à rechercher un règlement amiable dans un délai de trente (30) jours suivant la notification par une Partie à l'autre Partie, de l'objet du différend né, ou susceptible de naître. Ce délai peut être prorogé d'une durée égale par accord des Parties.

23.2 A l'expiration des délais mentionnés à l'alinéa précédent, et en cas de persistance du désaccord, le litige sera tranché par le Tribunal de commerce du lieu de situation de l'Ensemble Immobilier, saisi par la Partie la plus diligente.

PARTIE II - CONDITIONS PARTICULIERES

CONDITION PARTICULIERE 1 - LOCAUX LOUES, OBJET DU PRESENT BAIL

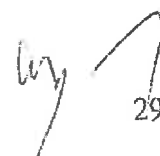
1.1. Adresse(s) de l'Ensemble Immobilier

8, Avenue Emile Aillaud, 91350 Grigny.

1.2. Locaux Loués et droits d'accès

Les Locaux Loués dont la jouissance est conférée au Preneur se composent d'espaces privatifs et d'une quote-part d'espaces communs comme suit :

- (a) des locaux à usage de bureaux (les Bureaux Loués), d'une surface d'environ 60 m² conformément au plan ci-annexé (**Annexe 2**) situés au 2^{ème} étage du Bâtiment A de l'Ensemble Immobilier;
- (b) un entrepôt d'une superficie de 50 m², à usage d'archives, d'entreposage de machines, produits (l'Entrepôt Loué), conformément au plan ci-annexé (**Annexe 2**) situé au rez-de-chaussée du Bâtiment;
- (c) 2 emplacements de stationnement extérieur numérotés 246 et 247 tel que figurant sur le plan ci-annexé (**Annexe 2**).


29

CONDITION PARTICULIERE 2 - DATE DE PRISE D'EFFET DU BAIL, DUREE DU BAIL

2.1. Date de Prise d'Effet du Bail

Les parties conviennent que le Bail signé ce jour prend effet de façon rétroactive à compter du 1^{er} décembre 2011.

2.2. Nature et durée du Bail - Identité du Preneur

Le présent Bail commercial est soumis aux dispositions du Chapitre V du Titre IV du Livre I du Code de Commerce et aux dispositions du Décret n°53-960 du 30 septembre 1953 non codifiées à ce jour. Le Preneur a déclaré pouvoir valablement se soumettre à ce statut comme il est indiqué en préambule du Bail.

Le Bail est conclu pour une durée ferme de 9 ans à compter de la date de prise d'effet mentionnée à l'article 2.1 de la Condition Particulière 2 de la Partie II.

CONDITION PARTICULIERE 3 - ACTIVITES AUTORISEES

- 3.1. **Usage exclusif des Locaux Loués** : bureaux (les Bureaux Loués) et entrepôts (les Entrepôts Loués).
- 3.2. **Activité du Preneur** : ensemble des activités telles que décrites dans les statuts certifiés conformes du Preneur figurant en **Annexe 1**.

CONDITION PARTICULIERE 4 - LOYER ET REDEVANCE

- 4.1. Loyer mensuel hors taxes, hors charges, hors impositions : 1606 € (Mille six cent six euros).
- 4.2. Date de paiement de la première échéance de Loyer : 01 décembre 2011
- 4.3. Indice de base INSEE (valeur et trimestre) : dernier indice publié à la date du 9 octobre 2011 pour le 2^e trimestre 2011 s'établissant à 1593.
- 4.4. Date de la première indexation : 01 octobre 2012.



CONDITION PARTICULIERE 5 - CHARGES

5.1. Provision mensuelle pour charges hors taxes, hors impositions : 46 € (quarante six euros).

5.2. Date de paiement de la première échéance de charges : 01 décembre 2011.

CONDITION PARTICULIERE 6 - LISTE DES ANNEXES

Les documents listés ci-après sont annexés au présent Bail et en font partie intégrante.

Annexe 1 : Statuts à jour du Preneur

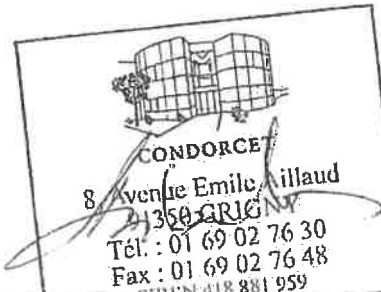
Annexe 2 : Plan des Locaux Loués

Fait à Grigny,

En deux (2) exemplaires originaux

Le 1^{er} décembre 2011.


marble-technics Paris
Allée Montreuil - 91430 IGNY
Pour le Preneur
Tél : 33 (0)1 69 02 76 34
Fax : 33 (0)1 69 02 76 48
Siret : 502 136 732


CONDORCE
8 Avenue Emile Aillaud
91350 GRIGNY
Tél. : 01 69 02 76 30
Fax : 01 69 02 76 48
SIREN : 418 811 959
Pour le Bailleur

AVENANT AU BAIL N°2

Entre les soussignés :

La Société SCI CONDORCET Société civile immobilière au capital de 40.152,77 €, dont le siège social est situé 8 avenue Emile Aillaud 91350 GRIGNY immatriculée au RCS d'EVRY sous le n° RCS 418 881 959 représentée par son Gérant, Monsieur Bernard DESTOUCHES,

Dénommée ci-après « le Bailleur »

D'une part,

Et :

La société **MARBLE TECHNICS PARIS**, société à responsabilité limitée, au capital de 143 100 €, dont le siège social est au 8 allée de Montréal à IGNY (91430), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés d'Evry, sous le numéro unique d'identification 502 136 732, représentée par Monsieur ZINKHAN Thomas, Gérant, dûment habilité aux fins des présentes,

Dénommée ci-après « le locataire »

D'autre part,

IL EST D'ABORD RAPPELÉ CE QUI SUIT :

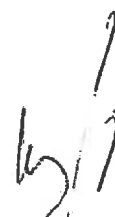
Le 1^{er} décembre 2011, un contrat de bail commercial a été conclu entre le Locataire et le Bailleur.

Ce contrat concerne la location d'un bureau d'environ 26 m² situé au 2^e étage de l'immeuble BÂTISSEURS II, situé au 8, Avenue Emile Aillaud à GRIGNY (91350), qui est actuellement occupé par le Locataire.

IL A ÉTÉ CONVENU ET CE QUI SUIT :

ARTICLE I- AVENANT AU CONTRAT DE BAIL CONCLU ENTRE LE BAILLEUR ET LE LOCATAIRE

Les parties décident de signer le présent document qui constitue un avenant n°2 au contrat de bail entre le Bailleur et le Locataire.



ARTICLE II- LOCAUX LOUES

Le présent avenant n°2 concerne la modification de la condition particulière 1.2 « locaux loués ».

Les locaux loués se composent comme suit :

- a) Un local à usage de bureau (le bureau loué), d'une surface d'environ 26 m2.
- b) 1 emplacement de stationnement extérieur numéroté 246.

ARTICLE III – LOYER ET REDEVANCE

Le présent avenant n°2 concerne également la modification de la condition particulière 4.1 « loyer et redevance ».

4.1 - Loyer mensuel hors taxes toutes charges locatives comprises : 541 € (cinq cent quarante et un euros).

4.2 – Date de paiement de la première échéance de Loyer : 1^{er} février 2020.

ARTICLE IV- MAINTIEN DES DISPOSITIONS DU BAIL DÉROGATOIRE

Le bail commercial signé entre les Parties en date du 1^{er} décembre 2011 reste expressément en vigueur.

L'ensemble des dispositions inscrites audit bail commercial non affectées par le présent avenant demeure donc inchangé.

Fait à Grigny, le 20 janvier 2020

En deux (2) exemplaires originaux

Pour le Locataire

Marble Technics Paris

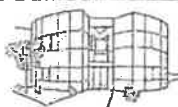
8, allée Montréal, 91430 IGNY

Tél : 33 (0)1.69.02.76.34

Fax : 33 (0)9.67.06.84.32

Siret : 502 136 732

Pour le Bailleur



CONDORCET

8, avenue Emile Aillaud
91500 GRIGNY

Tél. : 01 69 02 76 30

Fax : 01 69 02 76 48

SIREN 418 881 959

AVENANT AU BAIL N°3

Entre les soussignés :

La Société **SCI CONDORCET** Société civile immobilière au capital de 40.152,77 €, dont le siège social est situé 8 avenue Emile Aillaud 91350 GRIGNY immatriculée au RCS d'EVRY sous le n° RCS 418 881 959 représentée par son Gérant, Monsieur Bernard DESTOUCHES,

Dénommée ci-après « le Bailleur »

D'une part,

Et :

La société **MARBLE TECHNICS PARIS**, société à responsabilité limitée, au capital de 143 100 €, dont le siège social est au 8 allée de Montréal à IGNY (91430), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés d'Evry, sous le numéro unique d'identification 502 136 732, représentée par Monsieur ZINKHAN Thomas, Gérant, dûment habilité aux fins des présentes,

Dénommée ci-après « le locataire »

D'autre part,

IL EST D'ABORD RAPPELÉ CE QUI SUIT :

Le 1^{er} décembre 2011, un contrat de bail commercial a été conclu entre le Locataire et le Bailleur.

Ce contrat concerne la location d'un entrepôt d'une superficie de 50 m² situé dans la cour de l'immeuble BÂTISSEURS II, situé au 8, Avenue Emile Aillaud à GRIGNY (91350), qui est actuellement occupé par le Locataire.

IL A ÉTÉ CONVENU ET CE QUI SUIT :

ARTICLE I- AVENANT AU CONTRAT DE BAIL CONCLU ENTRE LE BAILLEUR ET LE LOCATAIRE

Les parties décident de signer le présent document qui constitue un avenant n°3 au contrat de bail entre le Bailleur et le Locataire.



ARTICLE II- LOCAUX LOUES

Le présent avenant n°3 concerne la modification de la condition particulière 1.2 « locaux loués ».

Les locaux loués se composent comme suit :

- a) Un entrepôt d'une superficie de 50 m2, à usage d'archives, d'entreposage de machines, produits, (l'entrepôt loué).

ARTICLE III – LOYER ET REDEVANCE

Le présent avenant n°2 concerne également la modification de la condition particulière 4.1 « loyer et redevance ».

4.1 - Loyer mensuel hors taxes toutes charges locatives comprises : 459 € (quatre cent cinquante neuf euros).

4.2 – Date de paiement de la première échéance de Loyer : 1^{er} février 2020.

ARTICLE IV- MAINTIEN DES DISPOSITIONS DU BAIL DÉROGATOIRE

Le bail commercial signé entre les Parties en date du 1^{er} décembre 2011 reste expressément en vigueur.

L'ensemble des dispositions inscrites audit bail commercial non affectées par le présent avenant demeure donc inchangé.

Fait à Grigny, le 20 janvier 2020

En deux (2) exemplaires originaux

Pour le Locataire

Marble Technics Paris

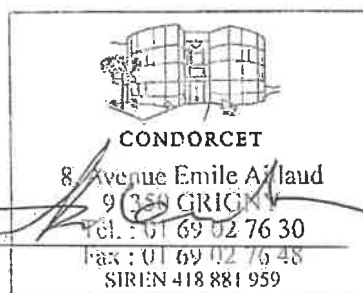
8, allée Montréal 91430 IGNY

Tel : 33 (0)1.69.02.76.34

Fax : 33 (0)9.67.06.84.32

Siret : 502 136 732

Pour le Bailleur



BAIL DEROGATOIRE

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La **SCI CONDORCET**, société civile immobilière, au capital de 40.152,77 €, dont le siège social est sis 8, avenue Emile Aillaud, à Grigny (91350), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés d'Evry sous le numéro unique d'identification 418 881 959, représentée par Monsieur Bernard DESTOUCHES, Gérant, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après le « *Bailleur* »,

D'UNE PART,

ET :

La **société SO THD**, société par actions simplifiées, au capital de 100,00 €, dont le siège social est sis 8 avenue Emile Aillaud à GRIGNY (91350), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de EVRY sous le numéro unique d'identification 817 765 993, représentée par Monsieur Sofiane BOURAHLI, Président, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après le « *Preneur* »,

D'AUTRE PART,

Le Bailleur et le Preneur étant ci-après désignés séparément une « **Partie** » ou ensemble les « **Parties** ».

PARTIE I - CONDITIONS GENERALES	4
ARTICLE 1 - CONVENTION DE BAIL.....	4
ARTICLE 2 - DESIGNATION	4
ARTICLE 3 - DUREE	4
ARTICLE 4 - DESTINATION DES LOCAUX LOUES - ACTIVITES AUTORISEES	5
ARTICLE 5 - LOYER.....	5
ARTICLE 6 - ENTREE EN JOUISSANCE DES LOCAUX LOUES	8
ARTICLE 7 - GARNISSEMENT DES LOCAUX LOUES.....	9
ARTICLE 8 - CHARGES ET CONDITIONS LOCATIVES.....	9
ARTICLE 9 - RESPECT DES REGLEMENTS EN VIGUEUR.....	13
ARTICLE 10 - RECLAMATIONS DES TIERS OU CONTRE DES TIERS ET INDEMNISATION DU BAILLEUR.....	15
ARTICLE 11 - ASSURANCE [A faire valider par votre courtier en assurance]	16
ARTICLE 12 - DESTRUCTION, EXPROPRIATION	18
ARTICLE 13 - CHARGES, IMPOTS	18
ARTICLE 14 - SOUS-LOCATION, CESSION, LOCATION-GERANCE, FUSIONS ET OPERATIONS ASSIMILEES	21
ARTICLE 15 - VISITE ET RESTITUTION DES LOCAUX LOUES	23
ARTICLE 16 - CLAUSE RESOLUTOIRE.....	24
ARTICLE 17 - FACULTE DE SUBSTITUTION DU BAILLEUR.....	26
ARTICLE 18 - CESSION DE TOUT OU PARTIE DE L'IMMEUBLE	26
ARTICLE 19 - INFORMATION DU BAILLEUR	26
ARTICLE 20 - TOLERANCES ET AUTORISATIONS	26
ARTICLE 21 - INTEGRALITE DU CONTRAT	27
ARTICLE 22 - FRAIS, ENREGISTREMENT, ELECTION DE DOMICILE	27
ARTICLE 23 - LITIGE.....	27
 PARTIE II - CONDITIONS PARTICULIERES	 28
CONDITION PARTICULIERE 1 - LOCAUX LOUES, OBJET DU PRESENT BAIL.....	28

CONDITION PARTICULIERE 2 - DATE DE PRISE D'EFFET DU BAIL DUREE DU BAIL	28
CONDITION PARTICULIERE 3 - LOYER CHARGES & DEPOT DE GARANTIE	29
CONDITION PARTICULIERE 4 - ANNEXE ENVIRONNEMENTALE	30
CONDITION PARTICULIERE 5 – LISTE DES ANNEXES	34

EXPOSE PREALABLE :

1. Le Bailleur est propriétaire de l'ensemble immobilier sis au 8 avenue Emile Aillaud, 91350 GRIGNY (ci-après : l' « **Ensemble Immobilier** »).
2. Le Preneur souhaite prendre à bail, pour une durée de 12 (douze) mois non renouvelable un local au sein le l'Ensemble Immobilier, plus amplement décrit à l'article 1 de la Partie II portant conditions particulières (ci-après les « **Locaux Loués** »).
3. Le Bailleur loue au Preneur le local ci-après désigné aux conditions prévues par le présent contrat soumis aux dispositions de l'article L.141-5 du Code de commerce.

CECI AYANT ETE EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

PARTIE I - CONDITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – OBJET - RÉGIME

Le bailleur donne à bail, par les présentes, au preneur, qui accepte les locaux ci-après désignés « les locaux », aux closes et conditions suivantes.

Conformément à l'article L145-5 du Code de Commerce, les parties entendent déroger aux dispositions des articles L145-1 et suivants du Code de Commerce portant statut général des baux commerciaux.

Le preneur reconnaît qu'il ne pourra pas revendiquer les dispositions relatives au statut des baux commerciaux.

Le présent bail conclu est soumis aux stipulations ci-après et aux dispositions supplétives du Code Civil en ce qu'elles ne lui sont pas contraires.

Le preneur s'engage également à respecter les prescriptions des lois et règlements ainsi que, le cas échéant, celle du règlement de copropriété ou de jouissance ou de règlement intérieur de l'immeuble s'il existe ou est ultérieurement créé.

ARTICLE 2 - DESIGNATION

Les Locaux Loués sont plus amplement décrits à la Condition Particulière 1 de la Partie II.

Le Preneur déclare parfaitement connaître les Locaux Loués pour les avoir vus, visités et acceptés sans réserve en vue des présentes, les trouver propres à l'usage auquel ils sont destinés par le Bail et, par conséquent, renonce à élever toute réclamation de quelque nature que ce soit en ce qui concerne tant l'état des Locaux Loués que leur contenu, même dans l'hypothèse d'une erreur de désignation ou de superficies indiquées dans les présentes.

Les Locaux Loués forment un tout indivisible en fait et dans la commune intention des Parties.

ARTICLE 3 - DUREE

La date de prise d'effet du Bail et la durée du Bail sont définies à la Condition Particulière 2 de la Partie II.

ARTICLE 4 - DESTINATION DES LOCAUX LOUES – ACTIVITESAUTORISEES

- 4.1 Le Preneur devra occuper les Locaux Loués paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil, et s'engage à n'utiliser les Locaux Loués que conformément à l'usage décrit à la Condition Particulière 3.1 de la Partie II du Bail et pour l'exercice de l'activité mentionnée à la Condition Particulière 3.2 de la Partie II du Bail, à l'exclusion de tout usage et en particulier aux fins d'habitation.
- 4.2 Il est convenu entre les Parties que les Locaux Loués sont à usage exclusif de bureaux et/ou d'entrepôts. Il est en outre précisé que les locaux accessoires aux espaces de bureaux (locaux techniques, archives, ainsi que les espaces communs) devront être utilisés conformément à leur destination.

Le Preneur ne pourra sous aucun prétexte modifier, même momentanément, cette destination, ni changer la nature de l'activité exercée dans les Locaux Loués.

Le Preneur peut, dans le respect des dispositions de l'article L. 145-47 et suivants du Code de commerce, adjoindre à l'activité prévue au Bail des activités connexes ou complémentaires.

- 4.3 Le Preneur déclare faire son affaire personnelle de l'obtention et/ou du maintien de tous avis ou autorisations éventuellement nécessaires à l'exercice de son activité dans les Locaux Loués, de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce titre.

Le Preneur devra se conformer aux lois, règlements et prescriptions administratives. Il s'oblige à exécuter à ses seuls frais, risques et périls, pendant toute la durée du Bail, tous travaux le concernant ou rendus nécessaires par les besoins de son activité, le tout de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

- 4.4 Le Preneur s'engage à maintenir les Locaux Loués en état permanent d'exploitation personnelle, effective et normale. Si les activités mentionnées à la Condition Particulière 3.2. de la Partie II du Bail sont multiples, le Preneur s'engage à les exploiter toutes, simultanément, dans des conditions telles qu'aucune ne soit abandonnée. La seule exception à cette règle est la stipulation éventuelle d'une activité à titre accessoire.

ARTICLE 5 – LOYER ET DEPÔT DE GARANTIE

5.1. Loyer

Le présent Bail est consenti et accepté moyennant le loyer annuel en principal hors taxes, hors charges et hors impositions, défini à la Condition Particulière 4.1. de la Partie II du Bail (ci-après, le « *Loyer* »).

Le Loyer sera soumis à la Taxe sur la Valeur Ajoutée au taux légal en vigueur ou à toute taxe qui lui serait substituée, payable en même temps que chaque échéance de loyer.

5.2. Modalités de paiement

Le Loyer sera payable mensuellement et d'avance les 1er de chaque mois. Si ce jour n'est pas un jour ouvrable, le Loyer sera payable le premier jour ouvrable suivant ladite date.

A la date qui figure à la Condition Particulière 4.2. de la Partie II du Bail, le Preneur sera tenu de régler au Bailleur la première échéance de loyer calculée *prorata temporis* entre la date qui figure à la Condition Particulière 4.2. de la Partie II du Bail et la date d'échéance du mois en cours.

Tous paiements auront lieu au domicile du Bailleur, ou en tout autre endroit indiqué par lui.

5.3. Indexation du Loyer

Le loyer afférent aux locaux ci-dessus désignés sera susceptible de varier proportionnellement à l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT).

A la date qui figure à la Condition Particulière 4.5. de la Partie II du Bail, le loyer sera réajusté en fonction du taux de variation dudit indice.

Le réajustement du loyer se fera en vertu de la présente clause tous les ans à compter de la date de départ du bail, le loyer devant varier au même pourcentage que l'indice choisi.

L'indexation jouera de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

Le fait pour le bailleur de ne pas avoir immédiatement ajusté le loyer ne pourra entraîner une quelconque déchéance de son droit à réclamer l'application ultérieure du jeu de la clause avec effet rétroactif.

L'indice de base retenu comme correspondant à la fixation du loyer initial stipulé ci-dessus est, de l'accord des parties, le dernier indice publié à la date de signature du présent bail.

Pour chaque réajustement à intervenir, cet indice sera comparé à celui du même trimestre de l'année suivante, lequel servira lui-même de base de comparaison pour le réajustement suivant et ainsi de suite.

Si la publication de cet indice devait cesser en cours de bail, il serait fait application de l'indice légal de remplacement ou, à défaut, de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors ; à défaut de texte légal désignant de plein droit l'indice de remplacement ou encore à défaut d'accord entre elles sur le choix de cet indice, les Parties s'en remettront sans recours possible à l'avis d'un expert qui sera désigné par la plus diligente d'entre elles par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, ledit expert ayant à cet effet la mission de mandataire commun des Parties, ainsi qu'elles s'y obligent dès à présent.

5.4. Moyens de paiement

Toutes sommes dues par le Preneur au Bailleur au titre des Loyers, charges et impôts quelconques, seront payées par virement bancaire ou par chèque.

5.5. Clause pénale

5.5.1. A défaut de paiement à leur échéance d'un seul terme de Loyer ou de toute autre somme due par le Preneur en vertu du présent Bail, le Bailleur percevra de plein droit et huit (8) jours après une mise en demeure préalable par lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée infructueuse, une majoration forfaitaire de dix(10)% du montant des sommes réclamées.

5.5.2. Les frais et honoraires consécutifs à toute sommation ou tout commandement délivré par le Bailleur au Preneur par acte d'huissier seront à la charge du Preneur, ainsi que ceux de tous autres actes judiciaires ou extrajudiciaires consécutifs à la non-exécution ou la non-observation de l'une quelconque des clauses du Bail.

5.6. Intérêt de retard

5.6.1. Au cas où le Loyer ou une quelconque somme due en application du présent Bail, telle que notamment les Charges, ne seraient pas payés par le Preneur dans le délai prévu à l'article 5.2 ci-dessus, ils porteront de plein droit intérêt au taux égal à la moyenne arithmétique du taux EURIBOR 12 mois, fixé pour chacun des jours du mois civil précédent majoré de huit (8) points, avec un minimum de dix pour cent (10%), dans la limite du taux de l'usure ; cet intérêt sera calculé à compter de la date de mise en demeure contenue dans la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le Bailleur au Preneur, sans préjudice du droit réservé au Bailleur de faire jouer la clause résolutoire stipulée à l'article 17 ci-après. La période de référence pour le calcul du taux sera déterminée par le taux EURIBOR du mois précédent.

5.6.2. En cas de cessation de publication ou de disparition du taux EURIBOR et au cas où le Loyer ne seraient pas payés par le Preneur dans le délai prévu à l'article 5.2 ci-dessus, ils porteront de plein droit intérêt au taux égal à la moyenne arithmétique du taux EONIA fixé pour chacun des jours du mois civil précédent, majoré de huit (8) points, avec un minimum de dix pour cent (10%) dans la limite du taux de l'usure ; cet intérêt sera calculé à compter de la date de mise en demeure contenue dans la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le Bailleur au Preneur, sans préjudice du droit réservé au Bailleur de faire jouer la clause résolutoire stipulée à l'article 17.

5.6.3. Le Preneur sera en outre redevable au Bailleur de tous les frais de rappel, de mise en demeure et de contentieux résultant de son retard et, en cas de procédure judiciaire, il devra rembourser au Bailleur, outre les dépens, les honoraires d'avocat ou autres que celui-ci aura eu à supporter.

5.7. Dépôt de garantie

Le Preneur versera au Bailleur qui lui donnera quittance un dépôt de garantie (tel que défini à la Condition Particulière 4.5. de la Partie II du Bail), en garantie du paiement du loyer, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail telles qu'elles résultent de la loi ou des présentes, des réparations locatives et des sommes dues par le Preneur dont le Bailleur pourrait être rendu responsable et débiteur.

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêt et restera entre les mains du Bailleur pendant toute la durée du bail. Il sera restitué au Preneur après déménagement, établissement de l'état des lieux de sortie et remise des clefs, production par le Preneur du règlement de ces contributions, taxes ou droits quelconques.

Toutes les sommes qui pourraient être dues au Bailleur par le Preneur, à quelque titre que ce soit, seront déduites de ce dépôt.

A chaque révision de loyer, le montant du dépôt de garantie variera proportionnellement à celui du loyer de façon à toujours correspondre au nombre de mois de loyer tel que défini à la Condition Particulière 4.5 de la Partie II du Bail.

ARTICLE 6 - ENTREE EN JOUISSANCE DES LOCAUX LOUES

- 6.1. Le Preneur déclare connaître parfaitement les Locaux Loués pour les avoir vus et visités en vue des présentes.

Le Preneur prendra les Locaux Loués en état aménagé sans pouvoir exiger du Bailleur, ni lors de la prise de possession ni en cours de Bail, ses prorogations, reconductions ou renouvellements, aucune remise en état, mise en conformité liée à des prescriptions réglementaires ou administratives, aucun aménagement ni aucun équipement de quelque nature que ce soit, ni aucune réparation de quelque nature ou de quelque importance que ce soit, à l'exclusion des grosses réparations prévues à l'article 606 du Code civil, même s'ils étaient rendus nécessaires par l'inadaptation des Locaux Loués à l'activité envisagée, par la vétusté ou par des vices cachés, à condition du constat du bon état de fonctionnement desdits équipements lors de l'état des lieux d'entrée.

Le Preneur reconnaît que les Locaux Loués sont à l'état neuf et en conformité avec le descriptif et les plans produits à l'Annexe 2 et il s'engage à les restituer en parfait état sans pouvoir opposer au Bailleur la vétusté résultant de la durée de son occupation.

- 6.2. Un état des lieux sera établi, contradictoirement entre les Parties ou, le cas échéant, par huissier dont les frais seront à la charge du preneur pour moitié, à l'entrée de ce dernier dans les Locaux Loués. Au cas où, pour une raison quelconque, cet état des lieux ne serait pas dressé, et notamment si le Preneur faisait défaut, les Locaux Loués seront considérés comme ayant été loués à l'état neuf. Cet état des lieux servira de base à l'appréciation de l'état des lieux de sortie.
- 6.3. A l'exception des travaux qui seront réalisés par le Bailleur entre la date des présentes et la date d'entrée en jouissance du Preneur, les Parties conviennent expressément que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre les Locaux Loués et les équipements et installations compris dans le Bail, en conformité avec la

réglementation existante (lois, décrets, arrêtés, etc.) sera exclusivement supportée par le Preneur. Il en sera de même si cette réglementation vient à être modifiée et que, de ce fait, les Locaux Loués ne sont plus conformes à la réglementation nouvelle.

ARTICLE 7 - GARNISSEMENT DES LOCAUX LOUES

Le Preneur devra maintenir les Locaux Loués constamment garnis de meubles en rapport avec l'activité autorisée par le présent Bail et de valeur suffisante pour répondre du paiement de toutes sommes dues par le Preneur, et de l'exécution des clauses et conditions du Bail.

ARTICLE 8 - CHARGES ET CONDITIONS LOCATIVES

- 8.1. Le Preneur s'engage à user des Locaux Loués en bon père de famille et suivant la destination qui leur a été donnée par le Bail.
- 8.2. Le Preneur s'engage à :
- (i) tenir les Locaux Loués et les équipements pendant toute la durée du Bail en parfait état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté, effectuer tous les travaux et réparations, remplacements éventuels en cas de défaut d'entretien et par la faute du locataire et mises et remises aux normes des Locaux Loués et de leurs équipements quels qu'ils soient, à l'exclusion des grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil,
 - (ii) entretenir et, le cas échéant, remplacer tous équipements spécifiques, en cas de défaut d'entretien et par la faute du locataire, tels que climatisation, ventilations, installations électriques et téléphoniques, câblage informatique ou autres, conformément aux normes en vigueur, afin qu'ils soient maintenus tout au long du Bail et restitués, en parfait état d'utilisation, et remplacer, le cas échéant, les vitres, plomberies, serrureries, menuiseries, les équipements électriques, informatiques, de climatisation et sanitaires ou autres,
 - (iii) peindre les aménagements aussi souvent qu'il sera nécessaire, et remplacer, s'il y avait lieu, les aménagements qui ne pourraient être réparés, quand bien même ce remplacement résulterait de l'usure normale,
 - (iv) entretenir les revêtements de sol en parfait état et notamment remédier à l'apparition de tâches, brûlures, déchirures, trous ou décollement, procéder à leur remplacement, le cas échéant, et veiller à la sécurité d'usage et de circulation,
 - (v) réparer au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les Locaux Loués et procéder au remplacement, le cas échéant,
 - (vi) faire effectuer tous les travaux de mise en conformité des Locaux Loués et de leurs équipements techniques avec la réglementation actuelle et future, de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet, et ce, quelle que soit la nature de ces travaux.

- 8.3. Toute réparation, tous travaux d'amélioration, de modification ou même de construction nouvelle que le Bailleur se réserve de faire exécuter dans les Locaux Loués ne pourront donner lieu pour le Preneur à indemnité ou diminution du Loyer ou de la Redevance, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, quand bien même cette dernière excéderait quarante (40) jours et ce, par dérogation aux dispositions de l'article 1724 du Code civil, sauf carence du Bailleur.

Par ailleurs, le Preneur devra souffrir, par dérogation à l'article 1723 du Code civil et sans indemnité, tous travaux de modification des Locaux Loués que le Bailleur se réserve d'effectuer, ainsi que toutes modifications des parties communes de l'Ensemble Immobilier. En cas de réalisation de tels travaux par le Bailleur, ce dernier informera le Preneur de la nature des travaux envisagés et s'engage à faire toutes diligences afin d'éviter de perturber l'activité du Preneur.

Le Preneur s'engage à supporter de la même manière les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour la jouissance des Locaux Loués, et sauf à exercer personnellement un recours contre l'administration, l'entrepreneur de travaux ou les propriétaires voisins, sans que le Bailleur ne soit jamais recherché, ni inquiété à ce sujet.

- 8.4. Le Preneur s'engage également à (i) déposer, à ses frais et sans délai, tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations, qu'il aurait faits et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toutes natures et à (ii) déposer à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement ou de tous travaux sur la façade ou la toiture de l'immeuble dans lequel sont situés les Locaux Loués, tous agencements, enseignes, etc. dont l'enlèvement serait utile pour l'exécution des dits travaux.
- 8.5. Le Preneur s'engage à n'effectuer aucun changement de distribution, ni démolition, ni construction, ni percement de mur, de plancher, de façades, ni modification des installations techniques de base (c'est-à-dire les installations techniques délivrées par le Bailleur) sans le consentement écrit préalable et exprès du Bailleur, les autorisations administratives éventuellement nécessaires, et sans avoir souscrit les assurances appropriées.

Il est précisé que toute autorisation éventuelle du Bailleur accordée au Preneur pour la réalisation de travaux ne saurait engager la responsabilité du Bailleur si lesdits travaux se révèlent non réalisables ou de réalisation plus onéreuse dans les Locaux Loués du fait de l'inadaptation des Locaux Loués auxdits travaux ou de l'impossibilité d'obtenir les autorisations administratives éventuellement nécessaires. De même, si du fait des travaux du Preneur, d'autres travaux de quelque nature que ce soit, y compris d'entretien, de réparation et de mise aux normes, devaient être effectués, le Preneur en fera son affaire personnelle, le Bailleur ne pouvant être tenu d'aucune responsabilité à ce titre.

Tous travaux autorisés devront être exécutés sous la responsabilité du Preneur et sous le contrôle de l'architecte et du bureau de contrôle du Bailleur, dont les honoraires seront à la charge du Preneur. Tous les aménagements, améliorations et embellissements, installations et constructions quelconques, y compris les cloisons fixes, mobiles et amovibles, effectués par le Preneur à compter de la signature et en cours du présent Bail deviendront, par accession et sans indemnité, la propriété du Bailleur à l'expiration du présent Bail, à moins que le Bailleur ne demande la remise des lieux dans leur état primitif ;

Que ce soit lors de l'installation du Preneur ou en cours de bail, pour tous travaux excédant les travaux d'entretien courant, le Preneur devra demander l'accord du Bailleur pour les travaux envisagés et lui transmettre toute information utile à ce sujet et, le cas échéant:

- (i) un descriptif des travaux et équipements prévus,
- (ii) les plans d'aménagement projetés,
- (iii) un calendrier des travaux,
- (iv) une attestation d'engagement à mandater un bureau de contrôle précisant les missions confiées à celui-ci.

Le Bailleur disposera d'un délai de vingt (20) jours ouvrés à compter de la réception de la demande du Preneur pour délivrer son accord ou ses observations par écrit au Preneur. A défaut, le projet de travaux sera réputé refusé.

En cas d'approbation par le Bailleur, les travaux ne pourront en toute hypothèse débiter qu'après réception par ce dernier des documents finalisés et complets suivants :

- (i) le descriptif à jour des travaux et équipements prévus, et
- (ii) les assurances souscrites.

Le Preneur devra exécuter ses travaux en se conformant aux règles de l'art, en employant de bons matériaux et en respectant les documents approuvés par le Bailleur.

Il ne devra pas, en cours de travaux, encombrer les passages, circulations, zones communes de gravats ou détritiques, ni les utiliser comme dépôt de matériaux de construction, ni comme sorties ou décharges, les entreprises devant soumettre leur organisation de chantier à l'architecte du Bailleur.

Ces travaux ne devront entraîner aucune gêne pour les occupants de l'immeuble dans lequel sont situés les Locaux Loués et des immeubles voisins.

Les travaux devront être exécutés sous la direction de l'architecte du Preneur dont la responsabilité professionnelle devra être couverte par une police d'assurance. Le Bailleur pourra requérir à tout moment la production de cette police ainsi que la justification du versement des primes correspondantes. Il est en outre précisé que le Bailleur pourra missionner son propre architecte ou son bureau de contrôle pour superviser les travaux et s'assurer de leur conformité avec les exigences du Bailleur.

Le Preneur devra intégralement supporter tous les frais, risques et périls entraînés par ses travaux, en ce compris les honoraires de l'architecte du Bailleur, pour sa mission de contrôle.

Le Preneur devra fournir, après exécution des travaux, les plans de recollement des ouvrages exécutés et les rapports des bureaux de contrôles sur la conformité des aménagements et des installations électriques.

Le Preneur garantira le Bailleur de toute responsabilité que celui-ci pourrait encourir vis-à-vis de toute personne, à raison de dommages matériels ou immatériels qui pourraient être directement ou indirectement provoqués par les travaux du Preneur.

Le Preneur devra, pour tous ses travaux, avoir recours à des entreprises qualifiées titulaires de polices d'assurances adéquates.

Le Preneur devra souscrire toutes assurances adéquates, sans renonciation à recours.

- 8.6. Le Preneur s'engage à ne mettre de plaques, enseignes, pancartes, écriteaux ou peintures sur les portes, vitrines ou façades qu'avec l'accord écrit, préalable et exprès du Bailleur, lequel pourra refuser sans avoir à justifier sa décision, et sous réserve de toute autorisation administrative ou autre que le Preneur devra obtenir.
- 8.7. Le Preneur s'engage à rembourser au Bailleur toutes les sommes qu'il aurait avancées et qui seraient la conséquence du défaut d'exécution des obligations dont le Preneur a la charge conformément au présent Bail, étant entendu qu'en cas de défaillance du Preneur dans l'exécution des obligations ci-dessus citées, le Bailleur se réserve le droit de se substituer au Preneur et de faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du Preneur, toutes les réparations et travaux nécessaires au parfait état des Locaux Loués.
- 8.8. Le Preneur s'engage à ne mettre aucun obstacle aux travaux que le Bailleur jugera bon d'exécuter, tant dans l'immeuble que dans les Locaux Loués.
- 8.9. Le Preneur s'engage à respecter l'intégralité des contraintes, sujétions, servitudes de toute nature découlant des spécificités techniques de l'immeuble. A cette fin, le Preneur pourra avoir accès, sur demande auprès du Bailleur ou du gestionnaire de l'immeuble, au dossier technique et à ses éventuelles mises à jour.
- 8.10. Le Preneur s'engage à :
- (i) supporter à ses frais toutes modifications d'arrivée de branchement, de remplacement de compteur ou d'installation intérieure pouvant être exigées par les organismes distributeurs des eaux, de l'électricité, des fluides chauds et froids ou des télécommunications,
 - (ii) informer immédiatement et par écrit le Bailleur, au plus tard dans les 48 heures après en avoir eu connaissance, de tout désordre s'étant produit dans les Locaux Loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, sous peine d'être personnellement tenu de rembourser au Bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui de ce sinistre, ou d'être responsable à son égard du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre à la compagnie d'assurances des Locaux Loués. Notamment, le Preneur s'engage à dénoncer sans délai au Bailleur tous vices ou défauts qu'il constaterait dans les Locaux Loués, de manière à ce que celui-ci puisse mettre en œuvre les procédures nécessaires pour parvenir à la suppression de ces vices ou défauts, y compris dans le cadre de l'assurance « Dommage à l'Ouvrage », ainsi que dans le cadre des garanties de parfait achèvement et de bon fonctionnement. Dans ce cas, le coût de la réparation des désordres prise en charge par les constructeurs et/ou assureurs ne sera pas répercuté sur le Preneur.

ARTICLE 9 - RESPECT DES REGLEMENTS EN VIGUEUR

- 9.1. Le Preneur devra, pour l'exploitation de son activité, se conformer aux lois, règlements et prescriptions administratives, servitudes et obligations de toute nature, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la réglementation du travail, le règlement intérieur, le tout de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché.

En conséquence, et en tant que de besoin, il fera son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, de toutes autorisations nécessaires à son installation et à l'exercice de son activité dans les Locaux Loués, ainsi que du paiement de toutes sommes, redevances, taxes, impôts, droits quelconques afférents à l'utilisation ou aux activités exercées dans les Locaux Loués.

En cas de non-respect par le Preneur desdites prescriptions législatives ou réglementaires, celui-ci garantit le Bailleur contre toutes les conséquences administratives et financières qui en résulteraient pour ce dernier.

Le Preneur devra prendre toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son activité ne puisse nuire à la tranquillité, à l'hygiène, à la salubrité, à la solidité, ou à la bonne tenue des Locaux Loués et de l'immeuble et ne puisse causer aux voisins ni trouble, ni préjudice.

Le Preneur devra se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlement sanitaire, etc.

Le Preneur devra rembourser au Bailleur tous les travaux de mise en conformité exigés par l'Administration, de quelque nature qu'ils soient, notamment pour des motifs tenant à l'hygiène, la sécurité et la législation du travail.

- 9.2. Le Preneur sera responsable de la mise en œuvre de toutes les mesures de sécurité exigées par la loi ou par des réglementations de toute sorte, notamment pour l'exercice de son activité, pendant la durée du Bail.

- 9.3. Il est en outre expressément convenu que, dans le cas où, par suite de contravention à la réglementation spéciale relative à l'activité du Preneur ou à l'utilisation des Locaux Loués par le Preneur, le Preneur ou le Bailleur se verraient ordonner la fermeture provisoire 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 en vertu du présent Bail, et sans préjudice du droit réservé au Bailleur de mettre fin au contrat de Bail pour défaut d'exploitation des Locaux Loués. Le Preneur resterait donc tenu, pendant toute la durée de cette éventuelle fermeture, au paiement des loyers, redevances et autres charges stipulés au Bail comme à l'exécution de toutes les clauses et conditions du présent Bail. Le Preneur s'engage, au surplus, à effectuer toutes les démarches, travaux ou autres nécessaires à la reprise de son activité.

- 9.4. **Prescriptions particulières :**

9.4.1. Le Preneur prend l'engagement de n'utiliser, même temporairement ou de façon intermittente, aucune galerie, trottoir, couloir, hall, vestibule, espaces verts, aires de circulation et de stationnement etc., pour y faire aucun déballage ou emballage, y exposer aucune marchandise, ou y placer des comptoirs, machines distributrices, kiosques ou autres installations et, plus généralement, il ne devra rien y déposer ou y laisser déposer.

Le Preneur ne devra déposer ou entreposer aucun objet dans les parkings, lesquels sont exclusivement réservés au stationnement des véhicules ayant les proportions d'une voiture de tourisme, ni y effectuer aucune réparation, entretien, essais, lavage et nettoyage de véhicule. Lesdits véhicules devront rouler au pas dans les parkings.

9.4.2. Le Preneur prend l'engagement de n'installer dans les Bureaux Loués aucune machine autre que de bureau ou susceptible de causer tout trouble aux voisins et faire supprimer sans délai celles qui seraient installées si leur fonctionnement, malgré les précautions prises, motivaient des réclamations justifiées des autres occupants de l'immeuble ou des immeubles voisins.

9.4.4. Le Preneur prend l'engagement de laisser en permanence dégagée de tout objet meublant toutes circulations, paliers d'ascenseur et sorties de secours.

9.4.5. Le Preneur prend l'engagement de :

- (i) prendre toutes les dispositions pour éviter l'introduction et la propagation de rongeurs, insectes ou autres animaux nuisibles et, le cas échéant, de les détruire,
- (ii) ne pas entreposer à l'intérieur ou à proximité des Locaux Loués des matières toxiques ou inflammables et, de manière générale, toutes matières dangereuses,
- (iii) s'abstenir d'exposer quelque objet que ce soit aux fenêtres et aux murs de l'immeuble, et ne rien déposer sur les appuis.

9.4.6. Le Preneur prend l'engagement de veiller à la bonne tenue de son personnel et de ses visiteurs, afin, notamment, d'éviter tout trouble de voisinage, étant entendu que le Preneur sera tenu responsable de toute dégradation commise dans les Locaux Loués, ainsi que dans les parties communes de l'immeuble, par ses employés ou visiteurs.

9.4.7. Le Preneur prend l'engagement de respecter les règles de bonne utilisation, de bon fonctionnement et de propreté de l'immeuble, ainsi que, plus généralement, de les faire respecter par son personnel et par toutes les personnes dont il est responsable ou avec lesquelles il traite (clients, fournisseurs, etc.). A ce titre, le Preneur devra notamment se soumettre aux règlements des Locaux Loués, tels qu'établis par le Bailleur et/ou applicables aux Locaux Loués (tels que règlement intérieur, règlement de copropriété, statut d'association foncière ou d'utilisateurs, dès lors qu'ils existeront, ainsi qu'à leurs éventuels modifications ou additifs), et aux nécessités de la surveillance générale des Locaux Loués, le Bailleur se réservant expressément le droit d'adapter et de modifier lesdits règlements, soit pour les rendre en tous temps conformes à la réglementation, soit dans l'intérêt et pour la sécurité des Locaux Loués et des occupants en général.

Le Preneur reconnaît avoir reçu une copie de chacun de ces règlements et s'engage à en respecter intégralement les termes, étant précisé que le Bailleur se réserve la possibilité

tant en son nom que pour le compte des futurs propriétaires de tout ou partie de l'immeuble de supprimer, modifier, ou compléter par d'autres règlements ceux existants à ce jour, ce que le Preneur accepte sans réserve.

9.4.8. Le Preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur en cas de dégâts aux véhicules garés, quelle qu'en soit la cause, et notamment par les manœuvres des autres usagers, le Preneur devant s'assurer contre tous ces risques sans recours contre le Bailleur.

9.4.9. Le Preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur au titre de l'usage ou de l'utilisation des parkings.

9.4.10. Le Preneur ne pourra faire aucune réclamation, ni demande de réduction du loyer :

- en cas de suppression, d'interruption ou de mauvais fonctionnement des divers services généraux de l'immeuble et des éléments d'équipements communs (eau, électricité, chauffage, ascenseur, etc.) provenant soit de travaux ou de réparations, quelles qu'en soient la nature et la durée, soit du fait de l'Administration qui en dispose, soit de gelée, soit de tous cas de force majeure.
- en cas d'humidité, fuites, infiltrations ou toute autre cause de dégât, y compris les fuites sur canalisation commune masquée par coffrage mis en place par le Bailleur ou le Preneur ; ce dernier devra d'ailleurs s'assurer contre ces risques.

ARTICLE 10 - RECLAMATIONS DES TIERS OU CONTRE DES TIERS ET INDEMNISATION DU BAILLEUR

10.1. Si des nuisances, notamment des bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations étaient causées par le Preneur, sa clientèle, des appareils lui appartenant ou plus généralement du fait de son occupation des Locaux Loués, et que celles-ci entraînaient des réclamations de la part des autres occupants de l'immeuble, voisins ou tiers, le Preneur devrait alors en faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le Bailleur ne puisse jamais être ni inquiété ni recherché à ce sujet.

Le Preneur renonce expressément à rechercher la responsabilité du Bailleur pour troubles de jouissance ou dommages causés par des voisins ou des tiers, et ce à quelque titre que ce soit, notamment en cas de travaux effectués dans les immeubles voisins ou sur la voie publique, ou en cas de troubles de jouissance provenant de leurs vices de construction.

10.2. Le Preneur s'engage à rembourser le Bailleur de toutes les sommes mises à sa charge du fait du non respect des engagements pris par le Preneur dans les articles 9, 10 et 11.1. du présent Bail ou découlant d'un trouble de jouissance causé à des tiers par le Preneur.

ARTICLE 11- ASSURANCE

11.1 Engagements du Preneur

11.1.1 Le Preneur devra assurer et maintenir assurés, auprès d'une compagnie notoirement solvable, ayant son siège ou une succursale en France, et ce pendant toute la durée du Bail, ses aménagements et équipements, mobiliers, matériels et marchandises contre les risques d'incendie, d'explosion, de bris de glace, dégâts des eaux, dommages électriques, tempêtes, grêle, ouragans, cyclone et tornade, neige, fumées, émeutes, mouvements populaires, actes de terrorisme, attentats et vandalisme, chutes d'aéronefs et objets aériens, choc de véhicule terrestre, sans aucune exception.

Cette police d'assurance devra comporter une garantie en matière de recours des voisins et des tiers, ainsi qu'en matière de privation de jouissance et couvrir les frais de déplacement et de remplacement des biens indiqués ci-dessus.

Le Preneur devra également souscrire un contrat de responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages corporels, matériels ou immatériels, pouvant être causés directement ou indirectement aux tiers du fait de l'occupation des Locaux Loués, du fait des aménagements et installations, du fait des travaux qu'il aura exécutés ou encore du fait de ses préposés, ainsi que de ses activités.

En cas d'insuffisance d'assurance pour couvrir les risques ci-dessus mentionnés, le Preneur sera son propre assureur.

11.1.2 Le Bailleur renonce, en cas de sinistres couverts par ses garanties, à tout recours qu'il serait fondé à exercer contre le Preneur et ses assureurs, et s'engage à obtenir la même renonciation de la part de ses assureurs.

En contrepartie, le Preneur renonce, en cas de sinistres couverts par les garanties prévues ci-dessus, à tout recours envers le Bailleur et ses assureurs, et s'engage à obtenir la même renonciation de la part de ses assureurs.

11.2. Paiement des primes

11.2.1. Le Preneur devra assumer la totalité des primes des polices qu'il est tenu de souscrire en vertu des dispositions ci-dessus.

11.2.2. En vue d'assurer l'exécution des présentes, le Preneur devra transmettre au Bailleur, avant la prise de possession des Locaux Loués, une copie certifiée conforme de ses polices d'assurances ou une attestation de ses assureurs confirmant que le Preneur est dûment assuré dans les conditions prévues au présent Bail.

Le Preneur devra, par ailleurs, pouvoir justifier à tout moment de la validité de ses assurances, des sommes assurées et du paiement des primes afférentes.

11.2.3. Le Bailleur se réserve la faculté d'exiger à tout moment du Preneur qu'il souscrive toutes autres polices complémentaires qu'il estimerait nécessaires en raison d'une aggravation des risques due à son occupation des Locaux Loués ; le tout sans que le contrôle ou un défaut de contrôle de la part du Bailleur sur les polices et primes puisse emporter une quelconque responsabilité de sa part pour défaut ou insuffisance d'assurance.

11.3. Clauses particulières

- 11.3.1. Le Preneur devra aviser le Bailleur de toutes modifications ou suspensions de garanties, ainsi que de l'éventuelle résiliation des polices d'assurances souscrites. Dans ce dernier cas, la résiliation ne pourra produire ses effets qu'un (1) mois après la notification de l'assureur au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception.
- 11.3.2. Il devra déclarer tout sinistre à ses assureurs, et simultanément au Bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception sous un délai de quarante-huit (48) heures à compter de sa survenance ou de la connaissance qu'en aura le Preneur, quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, sous peine de demeurer responsable des dégâts dont le montant n'aurait pu, par suite de l'omission ou du retard de cette déclaration, être utilement réclamé à la compagnie qui assure l'immeuble.
- 11.3.3. Faute par le Preneur de souscrire, renouveler ou payer les primes des polices ci-dessus, le Bailleur se réserve le droit d'y faire procéder et de réclamer au Preneur le remboursement des primes ainsi avancées, sauf pour le Bailleur à préférer résilier le Bail dans le cadre des dispositions de l'article 17 ci-après.
- 11.3.4. Si l'activité exercée par le Preneur entraînait soit pour le Bailleur, soit pour les autres occupants de l'immeuble, soit pour les voisins des surprimes d'assurances, le Preneur serait tenu tout à la fois d'indemniser le Bailleur du montant de la surprime payée par lui et, en tous cas, de le garantir contre toute réclamation d'autres occupants de l'immeuble ou voisins, le tout de telle manière que le Bailleur perçoive un loyer et une redevance nets de tous taxes, contributions et impôts.
- 11.3.5. Le Preneur s'engage, en outre, à aviser le Bailleur de toute aggravation du risque qui pourrait entraîner une modification des taux de prime de l'assurance de l'immeuble. Faute de se conformer à cette disposition, le Preneur s'engage à en supporter toutes les conséquences.
- 11.3.6. Le Preneur s'engage également à se conformer à toute décision prise par le Bailleur pour répondre à une modification technique demandée par les assureurs ou à leurs recommandations ; le Preneur devra procéder à l'installation de tous les moyens destinés à lutter contre les incendies conformément à la réglementation en vigueur, et à les maintenir en bon état.
- 11.3.7. Dans le cas où des sous-locations ou cessions seraient réalisées, les contrats d'assurances des sous-locataires ou des cessionnaires devront comporter une clause de renonciation à recours contre le Bailleur, le Preneur ou le cédant et leurs assureurs respectifs.

ARTICLE 12 - DESTRUCTION, EXPROPRIATION

12.1 Destruction totale ou partielle des Locaux Loués

12.1.1. Dans le cas où, à la suite d'un incendie, d'une explosion, quelle qu'en soit l'origine, ou d'un sinistre quelconque, les Locaux Loués viendraient à être détruits en totalité, le présent Bail serait résilié de plein droit, sans indemnité de part et d'autre.

12.1.2. Par dérogation expresse aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, en cas de destruction partielle suivie de réparations, le Preneur ne pourra prétendre à aucune indemnité, ni à la résiliation du présent Bail.

Le Bailleur pourra seul décider d'entreprendre ou non les travaux de réparation, de restauration, de reconstruction ou de remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement de ces réparations, restaurations, reconstructions ou remplacements, tant auprès de sa compagnie d'assurances que, le cas échéant, auprès de la compagnie d'assurances du Preneur. A ce titre, et en tant que de besoin, le Preneur subroge le Bailleur dans ses droits à l'effet de percevoir la ou lesdites indemnités.

Si le Bailleur décide de ne pas procéder à la réparation des Locaux Loués, le loyer du Bail sera diminué au *pro rata* de la surface utile restant disponible.

Dans tous les cas, le Preneur fera son affaire, le cas échéant, avec sa propre compagnie d'assurance, des conséquences de l'éventuelle privation de jouissance résultant de la destruction partielle des Locaux Loués et des travaux susvisés.

Le Preneur renonce d'ores et déjà à tout recours vis-à-vis du Bailleur, tant en ce qui concerne la privation de jouissance qu'en ce qui concerne les réductions éventuelles de loyer, fixées comme il est dit ci-dessus.

12.2 Expropriation

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le Preneur ne pourra rien réclamer au Bailleur, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante.

ARTICLE 13 - CHARGES, IMPOTS

Le Loyer stipulé à la Condition Particulière 4.1 de la Partie II du présent Bail étant considéré net de tous impôts, taxes, redevances ou charges quelconques au titre des Locaux Loués et/ou de l'immeuble, le Preneur assumera, soit directement, soit par remboursement ou avance au Bailleur, toute dépense de quelque nature qu'elle soit, afférente aux Locaux Loués et/ou à l'immeuble, et dans ce dernier cas au *pro rata* des surfaces louées, notamment dans les conditions ci-après :

13.1. Charges - Abonnements

13.1.1. Charges privatives directement supportées par le Preneur

Le Preneur s'engage à faire son affaire personnelle et à supporter directement toutes dépenses afférentes aux parties privatives des Locaux Loués telles que définies ci-dessous :

- Téléphone et communications téléphoniques ;
- Ménage ;
- Assurance des Locaux Loués ;

et plus généralement tout ce qui n'est pas inclus dans les charges communes générales, à payer régulièrement les primes et cotisations à leurs échéances, de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet, et à supporter toutes les réparations relatives aux installations et parties privatives qui deviendraient nécessaires.

Ainsi, le Preneur souscrira tous les abonnements, notamment de télécommunications, nécessaires à l'exercice de son activité.

Il fera son affaire, au terme du Bail, de la résiliation des contrats de location qu'il aurait souscrits pour ses installations spécifiques.

Le Preneur règlera directement aux services concernés les montants des abonnements, des taxes et des consommations correspondantes.

Le Preneur pourra demander aucune indemnisation au Bailleur en cas d'arrêt des fournitures d'électricité ou autres alimentations techniques, sauf en cas de faute du Preneur.

Le Preneur remboursera au Bailleur les charges privatives que le Bailleur aurait payées en lieu et place du Preneur.

13.1.2. Charges communes

S'agissant des Locaux Loués et/ou du bâtiment dont dépendent les Locaux Loués et/ou de l'immeuble, le Preneur remboursera au Bailleur, en sus du loyer, l'ensemble des charges de quelque nature que ce soit afférentes aux Locaux Loués, le loyer étant stipulé « net de charges », et notamment, sans que la présente énumération ait un caractère limitatif :

- les charges relatives aux dépenses afférentes aux services et prestations annexes proposés, tels que notamment l'électricité, l'eau et le nettoyage, dont les frais (abonnement et consommation) seront pris en charge par le Preneur au prorata de la surface des Locaux Loués par rapport à la surface des locaux bénéficiant des mêmes services et prestations au sein de l'Ensemble Immobilier.
- les charges relatives aux parties communes (telles que ces parties communes sont définies dans les règlements intérieurs), les charges communes générales (*entretien des parcs et des abords, fonctionnement du poste de sécurité etc.*) et/ou les charges

communes spéciales de l'immeuble et/ou du bâtiment dont dépendent les Locaux Loués (abonnement, entretien, conciergerie, réparation, remplacement, mises aux normes, etc.) et les coûts d'une éventuelle Association Foncière Urbaine Libre ou de gestion commune de l'immeuble (si elle devait être créée)),

- les primes relatives aux contrats d'assurances quels qu'ils soient souscrits par le Bailleur, les éventuelles franchises demeurées à la charge du Bailleur à la suite d'un sinistre, les honoraires de gérance des Locaux Loués, les honoraires de gestion et d'administration de l'immeuble ou du bâtiment dont dépendent les Locaux Loués, du syndic en cas de mise en copropriété de l'immeuble et/ou du bâtiment dont dépendent les Locaux Loués, etc.

13.2. Impôts - Taxes - Redevances

Le Loyer étant considéré net de tous impôts, taxes ou redevances à la charge du Bailleur au titre des Locaux Loués et/ou du bâtiment dont dépendent les Locaux Loués et/ou de l'immeuble, il est convenu ce qui suit :

13.2.1. Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police ou de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière à ce que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété à ce sujet.

Il devra acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la CET, les taxes annexes aux précédentes et, plus généralement, tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, actuels ou futurs, auxquels il est ou sera assujéti personnellement et dont le Bailleur pourrait être responsable pour le Preneur au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts ou redevable à un titre quelconque. Il devra justifier de leur acquit à toute réquisition du Bailleur, et en tout état de cause au moins huit jours avant la fin des relations contractuelles, avant enlèvement d'objets mobiliers et matériels.

13.2.2. Le Preneur devra supporter seul ou rembourser intégralement au Bailleur la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe de balayage.

13.2.4. Par ailleurs, il est précisé que le Bailleur a opté pour l'assujettissement de ses loyers, redevances, charges, taxes et prestations à la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

ARTICLE 14 - SOUS-LOCATION, CESSION, LOCATION-GERANCE, FUSIONS ET OPERATIONS ASSIMILEES

14.1. Sous-location

(i) Toute sous-location, totale ou partielle, à titre onéreux ou à titre gratuit, de tout ou partie des Locaux Loués, est expressément interdite.

(ii) Dans la mesure où une sous-location serait autorisée par le Bailleur, le Preneur restera garant solidaire des obligations de son ou de ses sous-locataires et s'engage à soumettre le texte du sous-bail à l'accord préalable et écrit du Bailleur.

Cette autorisation sera soumise à la condition que le Bailleur n'ait jamais à connaître que le Preneur pour l'ensemble des obligations créées par le présent Bail.

Le Preneur s'engage à préciser à son sous-locataire dans l'acte de sous-location qu'il ne pourra en aucun cas opposer au Bailleur un quelconque droit au renouvellement de son sous-bail ni la propriété commerciale, et qu'en tout état de cause, la durée de toute sous-location sera toujours limitée à la durée du Bail.

Il devra également l'informer que (i) dans la commune intention des Parties, Les Biens Loués objet du présent Bail constituant un tout indivisible, la ou les sous-locations ne seront pas opposables au Bailleur et comporteront une renonciation expresse par le ou les sous-locataires à toute action et que (ii) le Bailleur ne sera jamais tenu au renouvellement des sous-locations et ce, par dérogation expresse à l'article L.145-32 du Code de commerce.

Si le Preneur sous-loue les Locaux Loués pour un loyer supérieur au loyer initial, la différence entre le loyer principal et le loyer du sous-bail reviendra de plein droit au Bailleur.

Le présent article devra être reproduit dans tous les contrats de sous-location.

14.2. Cession

14.2.1. Le Preneur ne pourra céder ou apporter ses droits au présent bail et de ses renouvellements éventuels, si ce n'est en totalité à l'acquéreur de son fonds de commerce et à condition de rester garant et solidairement responsable de son cessionnaire et de tous les cessionnaires successifs, tant pour le paiement des loyers et accessoires que pour l'exécution des charges et conditions du présent Bail et de ses renouvellements successifs, sans pouvoir opposer le bénéfice de division ni le bénéfice de discussion.

14.2.2. La cession devra avoir lieu par acte authentique ou par acte sous seing privé passé avec la participation du notaire ou de l'avocat du Bailleur ; le Bailleur devra être appelé au moins un mois à l'avance par acte extrajudiciaire à intervenir à cet acte et, dans le mois suivant la

signature et sans aucun frais, il lui en sera délivré une copie pouvant lui servir de titre exécutoire contre le cessionnaire, le tout à peine de nullité de la cession à l'égard du Bailleur et de résiliation selon l'article 17 des présentes si bon lui semble.

Le Preneur s'engage à ce que l'acte de cession contienne expressément l'engagement de solidarité du cessionnaire vis-à-vis du Bailleur pour toutes les dettes du cédant relatives au Bail existantes à la date de cession dudit Bail.

14.2.3. Dans le cas où le Preneur viendrait à faire apport à une société du fonds de commerce qu'il exploite dans les Locaux Loués, la société devra s'engager directement envers le Bailleur, tant pour le paiement du loyer et de ses accessoires que pour l'exécution des conditions du présent Bail, afin que le Bailleur puisse exercer tous ses droits et actions directement contre la société, le tout sous peine de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur et sous réserve de la notification prévue à l'article 1690 du Code civil.

Aucun apport ou cession ne pourra avoir lieu si des loyers et/ou charges restent dus par le Preneur, et, en cas d'infraction à l'une quelconque des dispositions ci-dessus, les présentes pourront être résiliées immédiatement, sans préavis et sans préjudice du paiement de tous dommages-intérêts.

14.3. Stipulations communes à la cession et à la sous-location

En ce qui concerne la mutation de jouissance des Locaux Loués, objets de la sous-location ou de la cession ci-dessus précitées, le Preneur fera son affaire personnelle de toutes réclamations de l'administration à cet égard et prendra en charge l'entière responsabilité de la contestation ou du paiement de tous droits ou taxes qui pourraient être exigés de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce titre.

14.4. Location-gérance

Le Preneur ne pourra pas donner en location-gérance les Locaux Loués, sous peine de nullité de la location-gérance consentie au mépris de la présente clause et de résolution du présent contrat, si bon semble au Bailleur.

Le Preneur devra exploiter personnellement les Locaux Loués.

14.5 Fusion ou apport partiel d'actifs

En cas de fusion ou d'apport partiel d'actifs réalisés dans les conditions prévues aux articles L. 236-22 et L. 145-16 du Code de commerce, la société issue de la fusion ou bénéficiaire de l'apport devra s'engager directement envers le Bailleur tant pour le paiement du Loyer et des ses accessoires que pour l'exécution des conditions du présent Bail, afin que le Bailleur puisse exercer tous ses droits et actions directement contre cette société, le tout sous peine de résiliation des présentes.

En cas d'apport à une société à responsabilité limitée, le Bailleur pourra exiger de chaque associé la souscription à son profit d'un engagement solidaire personnel ou d'un cautionnement pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions des présentes.

En cas de cession à une société à responsabilité limitée, l'acte devra contenir l'engagement personnel solidaire de chaque associé ou d'un cautionnement par ceux-ci, pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions des présentes.

ARTICLE 15 - VISITE ET RESTITUTION DES LOCAUX LOUES

- 15.1. Le Preneur devra laisser le Bailleur (en la personne de ses représentants, préposés ou prestataires) visiter les Locaux Loués chaque fois que celui-ci le jugera nécessaire. Il devra en particulier laisser pénétrer les architectes, les experts, les entrepreneurs et leur personnel, pour tous travaux, expertises, relevés et inspections utiles.
- 15.2. A l'issue du Bail ou à son terme pour quelque motif que ce soit, le Preneur remettra les Locaux Loués en parfait état.

Tous les aménagements, améliorations et embellissements effectués par le Preneur, à compter de la signature des présentes et au cours du présent Bail, deviendront, par accession et sans indemnité, la propriété du Bailleur à l'expiration du présent Bail.

Toutefois, le Bailleur pourra, au choix, exiger la remise en état d'origine des Locaux Loués aux frais du Preneur.

Dans ce cadre le Bailleur pourra apposer sur/ou dans les lieux loués toute enseigne ou tout écriteau indiquant que lesdits lieux sont à louer ou à vendre.

Deux (2) mois avant son départ, le Preneur devra laisser constater par l'architecte ou tout autre représentant du Bailleur les réparations ou travaux de remise en état qui pourraient être dues, et procéder aux réfections et/ou travaux de remise en état et nettoyages nécessaires. Il sera alors établi un pré-état des lieux contradictoire, qui sera comparé à l'état des lieux établi lors de l'entrée du Preneur pour évaluer les réparations et travaux restant à la charge du Preneur.

Le jour du départ effectif du Preneur, un état des lieux de sortie sera établi, contradictoirement entre les Parties, ou, le cas échéant, par huissier et aux frais partagés du bailleur et du Preneur. Cet état comportera notamment le relevé des réparations, remises en état, charges d'entretien non effectuées par le Preneur et sera comparé à l'état des lieux d'entrée pour évaluer les travaux restant éventuellement à la charge du Preneur.

Avant le déménagement, le Preneur devra acquitter tous les termes de Loyers ou toutes autres sommes dont il pourrait être redevable à l'égard du Bailleur et devra justifier par présentation des acquits de toutes ses contributions personnelles ou autres afférentes aux Locaux Loués.

La restitution des clefs par le Preneur aura lieu le jour de son déménagement, et leur acceptation par le Bailleur ne portera aucune atteinte à son droit de réclamer contre le Preneur le coût des réparations de toute nature dont ce dernier est tenu, suivant la loi et les clauses et conditions du Bail.

Le Preneur devra, dans les huit jours calendaires de la notification des devis des travaux de remise en état adressés par le Bailleur, donner son accord pour lesdits devis.

Si le Preneur ne manifeste pas son intention dans ce délai, les devis seront réputés acceptés et le Bailleur pourra les faire exécuter par les entreprises de son choix et en réclamer le montant au Preneur.

Si le Preneur manifeste son intention de les réaliser lui-même, il devra s'engager à les faire exécuter sans délai par des entreprises qualifiées et agréées par le Bailleur.

Dans l'hypothèse où le Preneur se maintiendrait dans les Locaux Loués après l'expiration du Bail ou que des réparations locatives et/ou travaux de remise en état ne seraient pas complètement réalisés, le Preneur encourrait une astreinte de mille (1.000) euros par jour de retard et devrait en outre au Bailleur une indemnité annuelle égale à deux (2) fois le montant du Loyer annuel, calculée *pro rata temporis* pour la durée de l'occupation postérieure à l'expiration du Bail ou pour la durée de la réalisation des réparations mises à la charge du Preneur au titre du présent Bail et/ou travaux de remise en état.

ARTICLE 16 - CLAUSE RESOLUTOIRE

- 16.1. Il est expressément prévu qu'en cas de non-paiement à son échéance de l'un quelconque des termes du Loyer convenu (y compris charges, Redevances et prestations), d'une indemnité d'occupation, de redevances, de dépôt de garantie ou de charges, qu'ils proviennent d'un accord amiable entre les Parties ou d'une décision judiciaire, ou du montant des accessoires, ainsi que du montant de tous frais de poursuites dus en vertu du présent Bail ou de la loi comme en cas de non-respect de l'une quelconque des stipulations du Bail ou de ses annexes, le Bailleur aura la faculté de résilier de plein droit le présent Bail, sans aucune formalité judiciaire. Le Bailleur mettra préalablement le Preneur en demeure de régulariser sa situation, soit sous forme d'un commandement de payer ou de faire délivré par acte extrajudiciaire, soit sous forme d'une mise en demeure d'exécuter ou de respecter les stipulations du Bail, délivrée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sans qu'il soit besoin de remplir de formalité judiciaire, nonobstant toutes consignations ou offres réelles postérieures au délai ci-dessous.

Si un (1) mois après le commandement de payer ou de faire ou la mise en demeure d'exécuter, le Preneur n'a pas entièrement régularisé sa situation, le Bail sera résilié automatiquement, sans notification supplémentaire, et sans préjudice du droit réservé au Bailleur de renoncer dans le délai d'un (1) mois à la résiliation du Bail.

16.2. Dans le cas où le Preneur se refuserait à quitter les Locaux Loués, il suffirait pour le contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'Ensemble Immobilier, auquel compétence exclusive est expressément attribuée dans le cadre du présent article, par dérogation aux dispositions de l'article 24 des présentes. Il est rappelé que cette ordonnance de référé sera exécutoire de droit et sans caution. 16.3. Dans tous les cas de résiliation :

- sans préjudice du droit pour le Bailleur d'exiger des dommages-intérêts auprès du Preneur, si, à la suite d'une demande du Bailleur, il ne remettait pas les Locaux Loués dans leur état d'origine, le Preneur n'aurait droit à aucune indemnité pour les travaux qu'il aurait fait réaliser, ou pour toutes les dépenses qu'il aurait engagées ou effectuées en vue de son installation dans les Locaux Loués ; en tant que de besoin, par la signature des présentes, il renonce expressément à toutes indemnités de ces différents chefs ;
- dès la résiliation, le Preneur, s'il se refusait à quitter les Locaux Loués, encourrait une astreinte de 1.000 euros par jour de retard. Il serait en outre débiteur de plein droit jusqu'à la reprise de possession des Locaux Loués par le Bailleur d'une indemnité d'occupation égale au double du Loyer principal en vigueur à la date de ladite résiliation (outre tous accessoires dudit Loyer qui continueraient à être dus) ;
- à titre d'indemnité forfaitaire pendant le temps nécessaire à la relocation, le Preneur continuera de payer le loyer pendant douze mois à compter de la reprise des Locaux Loués par le Bailleur ;
- enfin, le Preneur supportera l'intégralité des frais et dépens de justice, des frais afférents aux actes extrajudiciaires, des émoluments et honoraires de justice que le Bailleur aura exposés ;

le tout sans préjudice de dommages-intérêts.

En outre, et quelles qu'en soient le montant, le Preneur remboursera au Bailleur l'intégralité des frais d'huissier que le Bailleur aura dû engager du fait de la présente location.

En cas de résiliation du Bail pour non-exécution de ses obligations par le Preneur, en cas de résiliation du Bail à l'initiative du Preneur ou encore en cas de maintien du Preneur dans les locaux loués postérieurement à toute résiliation du Bail, le dépôt de garantie constitué par le Preneur entre les mains du Bailleur demeurera acquis à ce dernier sans préjudice du droit au paiement des loyers échus ou à échoir.

ARTICLE 17 - FACULTE DE SUBSTITUTION DU BAILLEUR

Si pendant la durée du Bail ou de ses éventuels renouvellements, le Bailleur transfère la propriété, par tous moyens de droit, de tout ou partie de l'immeuble, à un tiers de son choix, qu'il s'agisse d'une personne physique ou d'une personne morale, celui-ci se trouvera de plein droit subrogé au Bailleur dans tous les droits et obligations résultant du présent Bail, tant activement que passivement, sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par le Preneur n'entraîne novation du présent Bail.

En particulier, le Preneur déclare d'ores et déjà et en tant que de besoin, accepter que le présent Bail se poursuive aux mêmes clauses et conditions et que le dépôt de garantie soit transféré à l'acquéreur.

ARTICLE 18 - CESSION DE TOUT OU PARTIE DE L'IMMEUBLE

Il est d'ores et déjà convenu entre les Parties que, dans l'hypothèse où le Bailleur aurait recours à une opération de refinancement sous forme de crédit-bail immobilier et céderait dans ce cadre les Locaux Loués à un acquéreur, le présent Bail se poursuivra automatiquement entre le crédit-preneur et le Preneur aux mêmes clauses et conditions, le crédit-preneur assumant la qualité de Bailleur pendant toute la durée du crédit-bail.

Toutefois, afin de permettre de préserver l'intégralité des droits dont bénéficie le Preneur au titre du présent Bail, il est d'ores et déjà convenu que, dans une telle hypothèse, le crédit-preneur devra impérativement transmettre au Preneur une lettre émanant du crédit-bailleur confirmant expressément ce qui suit : « Nous _____ [Identité du crédit-bailleur] agissant en qualité de propriétaire de tout ou partie de l'Ensemble Immobilier donné en crédit-bail à la société _____ [Identité du crédit-preneur], crédit-preneur, déclarons avoir parfaitement connaissance du contrat de bail portant sur les Locaux Loués situés dans l'Ensemble Immobilier et confirmons à [Identité du preneur], Preneur, que, dans l'hypothèse où pour quelque cause que ce soit, le contrat de crédit-bail serait annulé, viendrait à son terme, serait résilié, ou encore en cas de non levée d'option par le crédit-preneur à l'expiration du crédit-bail, le crédit-bailleur sera alors tenu de poursuivre le présent Bail et/ou ses renouvellements dans toutes ses clauses et conditions, de telle sorte que vos droits au titre dudit bail ne soient en rien altérés ».

A ce titre le Preneur déclare renoncer expressément au bénéfice du droit de préemption prévu par l'article L.145.46.1 du code de commerce.

ARTICLE 19 - INFORMATION DU BAILLEUR

Le Preneur s'engage à aussitôt avertir le Bailleur en cas de modification de sa situation juridique (fusion, absorption, changement d'objet, changement de forme sociale, de dénomination ou de raison sociale, changement de contrôle, etc.).

ARTICLE 20 - TOLERANCES ET AUTORISATIONS

Une tolérance ne devra jamais être considérée comme un droit ou une autorisation du Bailleur, ce dernier pouvant toujours y mettre fin.

Le Preneur ne pourra se prévaloir de modifications du présent Bail ou d'autorisations quelconques que si elles résultent d'un accord écrit.

ARTICLE 21 - INTEGRALITE DU CONTRAT

L'exposé préalable et les Annexes du présent Bail en font partie intégrante.

ARTICLE 22 - FRAIS, ENREGISTREMENT, ELECTION DE DOMICILE

22.1. Le Bailleur fait élection de domicile à son siège social. Le Preneur fait élection de domicile dans les Locaux Loués.

ARTICLE 23 - LITIGE

23.1 En cas de différend entre les Parties, ayant trait à la validité, l'interprétation, l'exécution ou l'inexécution du présent Bail, les Parties s'obligent à se concerter et à rechercher un règlement amiable dans un délai de trente (30) jours suivant la notification par une Partie à l'autre Partie, de l'objet du différend né, ou susceptible de naître. Ce délai peut être prorogé d'une durée égale par accord des Parties.

23.2 A l'expiration des délais mentionnés à l'alinéa précédent, et en cas de persistance du désaccord, le litige sera tranché par le Tribunal de commerce du lieu de situation de l'Ensemble Immobilier, saisi par la Partie la plus diligente.

PARTIE II – CONDITIONS PARTICULIERES

CONDITION PARTICULIERE 1 – LOCAUX LOUES, OBJET DU PRESENT BAIL

1.1. Adresse (s) de l'Ensemble Immobilier

8, Avenue Emile Aillaud, 91350 Grigny

1.2. Locaux Loués et droits d'accès

Les Locaux Loués dont la jouissance est conférée au Preneur se composent d'espaces privatifs et d'une quote-part d'espaces communs comme suit :

- Un bureau n° 6 (les Bureaux Loués), d'une surface d'environ 35 m² conformément au plan ci-annexé (**Annexe 2**) situés au 2^{ème} étage du Bâtiment A de l'Ensemble Immobilier.

CONDITION PARTICULIERE 2 – DATE DE PRISE D'EFFET DU BAIL, DUREE DU BAIL

2.1. Date de prise d'effet du Bail

Les Parties conviennent que le bail signé ce jour prend effet à compter du 13 juillet 2020.

2.2. Nature et durée du Bail – Identité du Preneur

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 12 mois à compter du 13 juillet 2020, sans possibilité pour le Preneur d'y mettre fin avant le 12 juillet 2021.

Cette durée sera automatiquement reconduite tacitement pour une nouvelle durée de 12 mois, une ou plusieurs fois dans la limite d'une durée maximale de 36 mois à compter de sa date d'effet initiale.

Les Parties auront la possibilité de mettre fin au présent bail à l'issue de chacune de ces périodes de 12 mois en prévenant l'autre Partie par courrier recommandé avec accusé de réception au moins 3 mois avant la date d'expiration du bail.

En cas de vente du plateau concernant les lots 20 à 23, le Bailleur se réserve le droit de résilier le contrat de bail à tout instant, avec un préavis de trois mois.

Le Preneur déclara avoir parfaitement compris et accepté cette clause unilatérale.

A l'issue de ces 36 mois, les Parties disposent d'un mois supplémentaire pour prendre position sur la volonté, soit de mettre définitivement fin à la relation contractuelle, soit de transformer le bail dérogatoire en un bail de droit commun, soumis au statut des baux commerciaux.

A l'issue de ce délai d'un mois, l'absence de manifestation de volonté de l'une ou l'autre des parties de mettre un terme au bail dérogatoire entrainera ipso facto l'application d'un bail classique avec toutes les conséquences qui en découleront, tant pour le bailleur que pour le Preneur.

Toutefois, le Preneur ne pourra se prévaloir d'aucun maintien dans les lieux après l'échéance du bail, portée au 12 juillet 2023. En conséquence, à l'expiration du contrat, ou de ses éventuels renouvellements, le Preneur s'oblige irrévocablement à libérer les locaux loués.

Au cas où le Preneur se maintiendrait dans les locaux loués à l'issue du terme du contrat ou de ses éventuels renouvellements, il pourra en être expulsé sur simple ordonnance de référé rendue à la demande du Bailleur par le Président du Tribunal de Grande Instance compétant. Il sera alors en outre de plein droit débiteur envers le Bailleur d'une indemnité journalière d'occupation ou d'immobilisation égale à 120% du dernier loyer journalier en vigueur, augmentée de la taxe à la valeur ajoutée si le présent bail y est assujetti.

CONDITION PARTICULIERE 3 – ACTIVITES AUTORISEES

- 3.1. **Usage exclusif des Locaux Loués : bureaux (les Bureaux Loués)**
- 3.2. **Activité du Preneur : ensemble des activités telles que décrites dans les statuts certifiés conformes du Preneur figurant en Annexe 1.**

CONDITION PARTICULIERE 4 – LOYER, CHARGES ET DEPOT DE GARANTIE

- 4.1. Loyer forfaitaire mensuel hors taxes et hors charges : 650 € (six cent cinquante euros), plus une provision mensuelle pour charges, hors taxes, de 105 € (cent cinq euros), soit un total mensuel de **906 €** (neuf cent six euros), taxes comprises à un taux de TVA de 20%.
- 4.2. Date de paiement de la première échéance : **13 juillet 2020**
- 4.3. Dépôt de garantie : 2 mois de loyer hors taxes, hors impositions, soit **1 510 €** (mille cinq cent dix euros)
- 4.4. Indice de base ILAT (valeur et trimestre) : dernier indice publié à la date du 30/06/2020 pour le 1^{er} trimestre 2020 s'établissant à 115.53.
- 4.5. Date de la première indexation : **13 Janvier 2021**

CONDITION PARTICULIERE 5 – ANNEXE ENVIRONNEMENTALE

5.1. ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERES ET TECHNOLOGIQUES OU SISMIQUES

Conformément aux dispositions des articles L 125-5 et R 125-23 à R 125-27 du Code de l'Environnement, le Bailleur a établi à partir des informations mises à disposition par le Préfet, un état des risques naturels, miniers et technologiques ou sismiques et déclare qu'à sa connaissance, aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (Article L 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (Article L 128-2 du Code des assurances) n'a affecté l'immeuble.

L'état des risques naturels, miniers et technologiques ou sismiques est annexé aux présentes, après visa du PRENEUR.

Le PRENEUR reconnaît ainsi que le Bailleur a parfaitement rempli son obligation d'information issue des textes sus mentionnés.

5.2. DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Conformément aux dispositions de l'Article L 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique devra être établi par la PRENEUR à ses frais, à l'issue des travaux d'isolation et d'aménagement, et devra être remis au Bailleur.

Conformément aux arrêtés des 8 février 2012 et 24 décembre 2012 ayant modifié le contenu du diagnostic de performance énergétique, le PRENEUR s'engage à transmettre annuellement au Bailleur le relevé de ses consommations annuelles énergétiques.

Le PRENEUR reconnaît que ce diagnostic n'a qu'une valeur indicative et qu'il ne pourra s'en prévaloir à l'encontre du Bailleur ainsi qu'il résulte de l'alinéa 2 de l'article L 134-3-1 précité.

CONDITION PARTICULIERE 6 – LISTE DES ANNEXES

Les documents listés ci-après sont annexés au présent bail et en font partie intégrante.

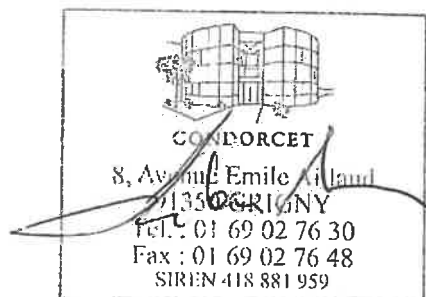
Annexe 1 : Statuts du Preneur

Annexe 2 : Plan des Locaux Loués

Fait à Grigny,

En deux (2) exemplaires originaux

Le 13 juillet 2020



Sofiane BOURAHLI

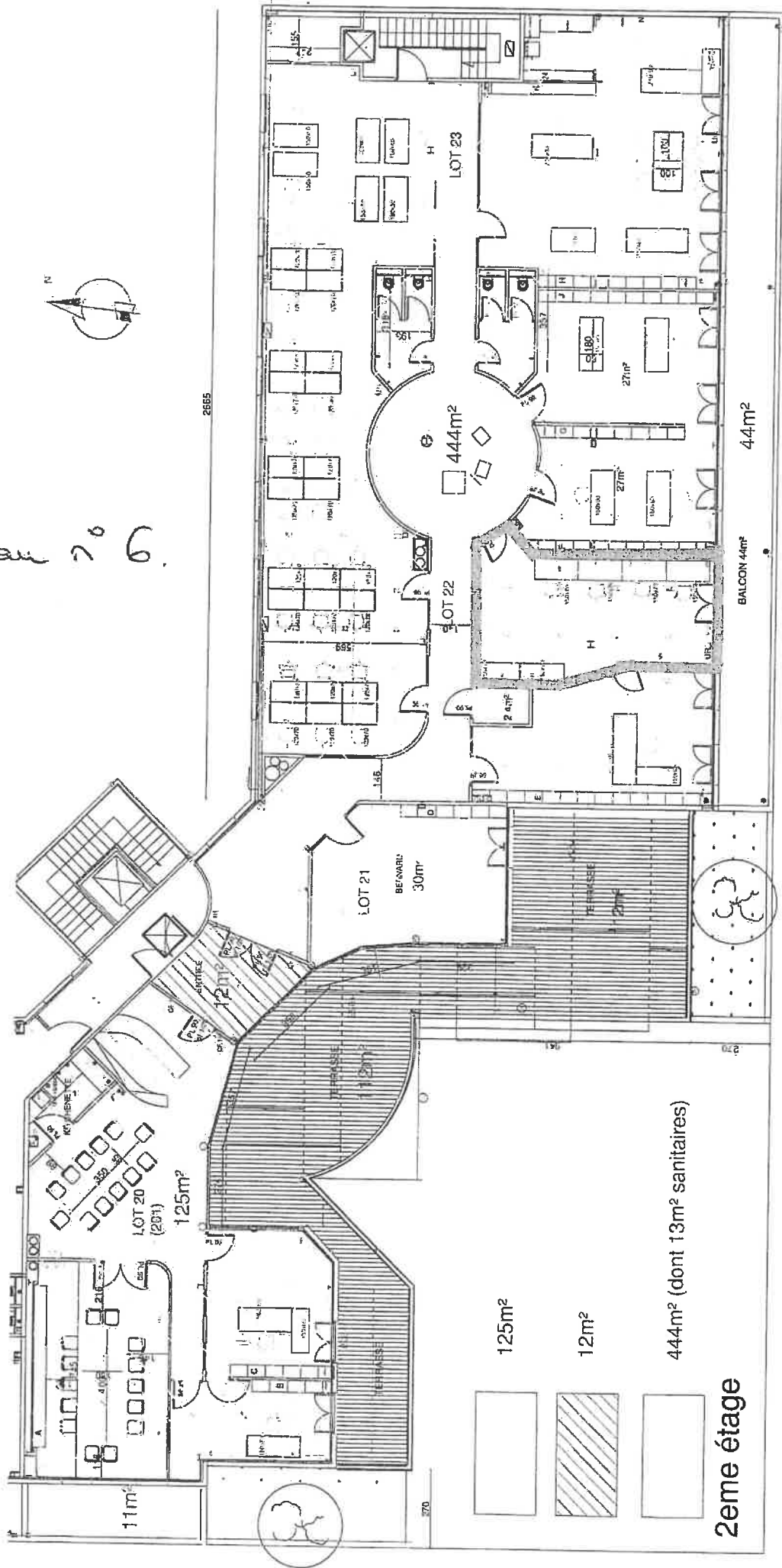
Pour le Preneur

Bernard DESTOUCHES

Pour le Bailleur

SOITAD
8 Avenue Emile Allaud
91350 GRIGNY
Tel: 06 51 75 10 37
Mail: contact.soitad@gmail.com
N° SIRET: 817 715 493 00024

Bureau n° 6.



Il est expressément convenu entre les Parties que le mobilier présent sur ce plan n'est pas dû par le Bailleur au Preneur.
La liste du mobilier dû est inscrit à la notice descriptive annexée au bail dérogatoire.

BS

BAIL DEROGATOIRE

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La SCI CONDORCET, société civile immobilière, au capital de 40.152,77 €, dont le siège social est sis 8, avenue Emile Aillaud, à Grigny (91350), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés d'Evry sous le numéro unique d'identification 418 881 959, représentée par Monsieur Bernard DESTOUCHES, Gérant, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après le « *Bailleur* »,

D'UNE PART,

ET :

La société T.M.C.Express, société à responsabilité limitée, au capital de 30.000,00 €, dont le siège social est sis 10 Allée des Champs Elysées à Evry Courcouronnes cedex (91042), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de EVRY sous le numéro unique d'identification 822 788 519, représentée par Monsieur Jalel CHAMEKH, Gérant, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après le « *Preneur* »,

D'AUTRE PART,

Le Bailleur et le Preneur étant ci-après désignés séparément une « **Partie** » ou ensemble les « **Parties** ».

PARTIE I - CONDITIONS GENERALES	4
ARTICLE 1 - CONVENTION DE BAIL.....	4
ARTICLE 2 - DESIGNATION	4
ARTICLE 3 - DUREE	4
ARTICLE 4 - DESTINATION DES LOCAUX LOUES - ACTIVITES AUTORISEES	5
ARTICLE 5 - LOYER	5
ARTICLE 6 - ENTREE EN JOUISSANCE DES LOCAUX LOUES	8
ARTICLE 7 - GARNISSEMENT DES LOCAUX LOUES.....	9
ARTICLE 8 - CHARGES ET CONDITIONS LOCATIVES.....	9
ARTICLE 9 - RESPECT DES REGLEMENTS EN VIGUEUR.....	13
ARTICLE 10 - RECLAMATIONS DES TIERS OU CONTRE DES TIERS ET INDEMNISATION DU BAILLEUR.....	15
ARTICLE 11 - ASSURANCE [A faire valider par votre courtier en assurance]	16
ARTICLE 12 - DESTRUCTION, EXPROPRIATION	18
ARTICLE 13 - CHARGES, IMPOTS.....	18
ARTICLE 14 - SOUS-LOCATION, CESSION, LOCATION-GERANCE, FUSIONS ET OPERATIONS ASSIMILEES	21
ARTICLE 15 - VISITE ET RESTITUTION DES LOCAUX LOUES	23
ARTICLE 16 - CLAUSE RESOLUTOIRE.....	24
ARTICLE 17 - FACULTE DE SUBSTITUTION DU BAILLEUR.....	26
ARTICLE 18 - CESSION DE TOUT OU PARTIE DE L'IMMEUBLE	26
ARTICLE 19 - INFORMATION DU BAILLEUR	26
ARTICLE 20 - TOLERANCES ET AUTORISATIONS	26
ARTICLE 21 - INTEGRALITE DU CONTRAT	27
ARTICLE 22 - FRAIS, ENREGISTREMENT, ELECTION DE DOMICILE	27
ARTICLE 23 - LITIGE	27
 PARTIE II - CONDITIONS PARTICULIERES	 28
CONDITION PARTICULIERE 1 - LOCAUX LOUES, OBJET DU PRESENT BAIL	28

CONDITION PARTICULIERE 2 - DATE DE PRISE D'EFFET DU BAIL, DUREE DU BAIL	28
CONDITION PARTICULIERE 3 - ACTIVITES AUTORISEES	29
CONDITION PARTICULIERE 4 - LOYER ET DEPÔT DE GARANTIE	29
CONDITION PARTICULIERE 6 - LISTE DES ANNEXES	31

EXPOSE PREALABLE :

1. Le Bailleur est propriétaire de l'ensemble immobilier sis au 8, Avenue Emile Aillaud, 91350 Grigny (ci-après : l'« **Ensemble Immobilier** »). Il envisage de céder tout ou partie de l'Ensemble Immobilier à un établissement bancaire dans le cadre d'une opération de refinancement par la mise en place d'un crédit-bail.

2. Le Preneur souhaite prendre à bail, pour une durée de 12 (douze) mois, des locaux au sein de l'Ensemble Immobilier, plus amplement décrits à l'article 1 de la Partie II portant conditions particulières (ci-après les « **Locaux Loués** »).

3. Le Bailleur a rappelé que les Locaux Loués sont à usage de bureaux (ci-après les « **Bureaux Loués** ») et/ou d'entrepôts (ci-après les « **Entrepôts Loués** ») et que le Bailleur loue au Preneur le local ci-après désigné aux conditions prévues par le présent contrat soumis aux dispositions de l'article L. 141-5 du Code de commerce. Les parties reconnaissent leur volonté commune, claire et non équivoque d'écarter, en raison de la durée du présent bail dérogatoire, l'application des articles L. 145-1 et suivants et R. 145-3 et suivants du Code de commerce relatifs aux baux commerciaux.

CECI AYANT ETE EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

PARTIE I - CONDITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – OBJET - RÉGIME

Le bailleur donne à bail, par les présentes, au preneur, qui accepte les locaux ci-après désignés « les locaux », aux closes et conditions suivantes.

Conformément à l'article L145-5 du Code de Commerce, les parties entendent déroger aux dispositions des articles L145-1 et suivants du Code de Commerce portant statut général des baux commerciaux.

Le preneur reconnaît qu'il ne pourra pas revendiquer les dispositions relatives au statut des baux commerciaux.

Le présent bail conclu est soumis aux stipulations ci-après et aux dispositions supplétives du Code Civil en ce qu'elles ne lui sont pas contraires.

Le preneur s'engage également à respecter les prescriptions des lois et règlements ainsi que, le cas échéant, celle du règlement de copropriété ou de jouissance ou de règlement intérieur de l'immeuble s'il existe ou est ultérieurement créé.

ARTICLE 2 - DESIGNATION

Les Locaux Loués sont plus amplement décrits à la Condition Particulière 1 de la Partie II.

Le Preneur déclare parfaitement connaître les Locaux Loués pour les avoir vus, visités et acceptés sans réserve en vue des présentes, les trouver propres à l'usage auquel ils sont destinés par le Bail et, par conséquent, renonce à élever toute réclamation de quelque nature que ce soit en ce qui concerne tant l'état des Locaux Loués que leur contenu, même dans l'hypothèse d'une erreur de désignation ou de superficies indiquées dans les présentes.

Les Locaux Loués forment un tout indivisible en fait et dans la commune intention des Parties.

ARTICLE 3 - DUREE

La date de prise d'effet du Bail et la durée du Bail sont définies à la Condition Particulière 2 de la Partie II.

ARTICLE 4 - DESTINATION DES LOCAUX LOUES – ACTIVITESAUTORISEES

4.1 Le Preneur devra occuper les Locaux Loués paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil, et s'engage à n'utiliser les Locaux Loués que conformément à l'usage décrit à la Condition Particulière 3.1 de la Partie II du Bail et pour l'exercice de l'activité mentionnée à la Condition Particulière 3.2 de la Partie II du Bail, à l'exclusion de tout usage et en particulier aux fins d'habitation.

4.2 Il est convenu entre les Parties que les Locaux Loués sont à usage exclusif de bureaux et/ou d'entrepôts. Il est en outre précisé que les locaux accessoires aux espaces de bureaux (locaux techniques, archives, ainsi que les espaces communs) devront être utilisés conformément à leur destination.

Le Preneur ne pourra sous aucun prétexte modifier, même momentanément, cette destination, ni changer la nature de l'activité exercée dans les Locaux Loués.

Le Preneur peut, dans le respect des dispositions de l'article L. 145-47 et suivants du Code de commerce, adjoindre à l'activité prévue au Bail des activités connexes ou complémentaires.

4.3 Le Preneur déclare faire son affaire personnelle de l'obtention et/ou du maintien de tous avis ou autorisations éventuellement nécessaires à l'exercice de son activité dans les Locaux Loués, de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce titre.

Le Preneur devra se conformer aux lois, règlements et prescriptions administratives. Il s'oblige à exécuter à ses seuls frais, risques et périls, pendant toute la durée du Bail, tous travaux le concernant ou rendus nécessaires par les besoins de son activité, le tout de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

4.4 Le Preneur s'engage à maintenir les Locaux Loués en état permanent d'exploitation personnelle, effective et normale. Si les activités mentionnées à la Condition Particulière 3.2. de la Partie II du Bail sont multiples, le Preneur s'engage à les exploiter toutes, simultanément, dans des conditions telles qu'aucune ne soit abandonnée. La seule exception à cette règle est la stipulation éventuelle d'une activité à titre accessoire.

ARTICLE 5 – LOYER ET DEPÔT DE GARANTIE

5.1. Loyer

Le présent Bail est consenti et accepté moyennant le loyer annuel en principal hors taxes, hors charges et hors impositions, défini à la Condition Particulière 4.1. de la Partie II du Bail (ci-après, le « Loyer »).

Le Loyer sera soumis à la Taxe sur la Valeur Ajoutée au taux légal en vigueur ou à toute taxe qui lui serait substituée, payable en même temps que chaque échéance de loyer.

5.2. Modalités de paiement

Le Loyer sera payable mensuellement et d'avance les 1er de chaque mois. Si ce jour n'est pas un jour ouvrable, le Loyer sera payable le premier jour ouvrable suivant ladite date.

A la date qui figure à la Condition Particulière 4.2. de la Partie II du Bail, le Preneur sera tenu de régler au Bailleur la première échéance de loyer calculée *pro rata temporis* entre la date qui figure à la Condition Particulière 4.2. de la Partie II du Bail et la date d'échéance du mois en cours.

Tous paiements auront lieu au domicile du Bailleur, ou en tout autre endroit indiqué par lui.

5.3. Indexation du Loyer

Le loyer afférent aux locaux ci-dessus désignés sera susceptible de varier proportionnellement à l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT).

A la date qui figure à la Condition Particulière 4.5. de la Partie II du Bail, le loyer sera réajusté en fonction du taux de variation dudit indice.

Le réajustement du loyer se fera en vertu de la présente clause tous les ans à compter de la date de départ du bail, le loyer devant varier au même pourcentage que l'indice choisi.

L'indexation jouera de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

Le fait pour le bailleur de ne pas avoir immédiatement ajusté le loyer ne pourra entraîner une quelconque déchéance de son droit à réclamer l'application ultérieure du jeu de la clause avec effet rétroactif.

L'indice de base retenu comme correspondant à la fixation du loyer initial stipulé ci-dessus est, de l'accord des parties, le dernier indice publié à la date de signature du présent bail.

Pour chaque réajustement à intervenir, cet indice sera comparé à celui du même trimestre de l'année suivante, lequel servira lui-même de base de comparaison pour le réajustement suivant et ainsi de suite.

Si la publication de cet indice devait cesser en cours de bail, il serait fait application de l'indice légal de remplacement ou, à défaut, de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors ; à défaut de texte légal désignant de plein droit l'indice de remplacement ou encore à défaut d'accord entre elles sur le choix de cet indice, les Parties s'en remettront sans recours possible à l'avis d'un expert qui sera désigné par la plus diligente d'entre elles par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, ledit expert ayant à cet effet la mission de mandataire commun des Parties, ainsi qu'elles s'y obligent dès à présent.

5.4. Moyens de paiement

Toutes sommes dues par le Preneur au Bailleur au titre des Loyers, charges et impôts quelconques, seront payées par virement bancaire ou par chèque.

5.5. Clause pénale

5.5.1. A défaut de paiement à leur échéance d'un seul terme de Loyer ou de toute autre somme due par le Preneur en vertu du présent Bail, le Bailleur percevra de plein droit et huit (8) jours après une mise en demeure préalable par lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée infructueuse, une majoration forfaitaire de dix(10)% du montant des sommes réclamées.

5.5.2. Les frais et honoraires consécutifs à toute sommation ou tout commandement délivré par le Bailleur au Preneur par acte d'huissier seront à la charge du Preneur, ainsi que ceux de tous autres actes judiciaires ou extrajudiciaires consécutifs à la non-exécution ou la non-observation de l'une quelconque des clauses du Bail.

5.6. Intérêt de retard

5.6.1. Au cas où le Loyer ou une quelconque somme due en application du présent Bail, telle que notamment les Charges, ne seraient pas payés par le Preneur dans le délai prévu à l'article 5.2 ci-dessus, ils porteront de plein droit intérêt au taux égal à la moyenne arithmétique du taux EURIBOR 12 mois, fixé pour chacun des jours du mois civil précédent majoré de huit (8) points, avec un minimum de dix pour cent (10%), dans la limite du taux de l'usure ; cet intérêt sera calculé à compter de la date de mise en demeure contenue dans la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le Bailleur au Preneur, sans préjudice du droit réservé au Bailleur de faire jouer la clause résolutoire stipulée à l'article 17 ci-après. La période de référence pour le calcul du taux sera déterminée par le taux EURIBOR du mois précédent.

5.6.2. En cas de cessation de publication ou de disparition du taux EURIBOR et au cas où le Loyer ne seraient pas payés par le Preneur dans le délai prévu à l'article 5.2 ci-dessus, ils porteront de plein droit intérêt au taux égal à la moyenne arithmétique du taux EONIA fixé pour chacun des jours du mois civil précédent, majoré de huit (8) points, avec un minimum de dix pour cent (10%) dans la limite du taux de l'usure ; cet intérêt sera calculé à compter de la date de mise en demeure contenue dans la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le Bailleur au Preneur, sans préjudice du droit réservé au Bailleur de faire jouer la clause résolutoire stipulée à l'article 17.

5.6.3. Le Preneur sera en outre redevable au Bailleur de tous les frais de rappel, de mise en demeure et de contentieux résultant de son retard et, en cas de procédure judiciaire, il devra rembourser au Bailleur, outre les dépens, les honoraires d'avocat ou autres que celui-ci aura eu à supporter.

5.7. Dépôt de garantie

Le Preneur versera au Bailleur qui lui donnera quittance un dépôt de garantie (tel que défini à la Condition Particulière 4.5. de la Partie II du Bail), en garantie du paiement du loyer, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail telles qu'elles résultent de la loi ou des présentes, des réparations locatives et des sommes dues par le Preneur dont le Bailleur pourrait être rendu responsable et débiteur.

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêt et restera entre les mains du Bailleur pendant toute la durée du bail. Il sera restitué au Preneur après déménagement, établissement de l'état des lieux de sortie et remise des clefs, production par le Preneur du règlement de ces contributions, taxes ou droits quelconques.

Toutes les sommes qui pourraient être dues au Bailleur par le Preneur, à quelque titre que ce soit, seront déduites de ce dépôt.

A chaque révision de loyer, le montant du dépôt de garantie variera proportionnellement à celui du loyer de façon à toujours correspondre au nombre de mois de loyer tel que défini à la Condition Particulière 4.5 de la Partie II du Bail.

ARTICLE 6 - ENTREE EN JOUISSANCE DES LOCAUX LOUES

- 6.1. Le Preneur déclare connaître parfaitement les Locaux Loués pour les avoir vus et visités en vue des présentes.

Le Preneur prendra les Locaux Loués en état aménagé sans pouvoir exiger du Bailleur, ni lors de la prise de possession ni en cours de Bail, ses prorogations, reconductions ou renouvellements, aucune remise en état, mise en conformité liée à des prescriptions réglementaires ou administratives, aucun aménagement ni aucun équipement de quelque nature que ce soit, ni aucune réparation de quelque nature ou de quelque importance que ce soit, à l'exclusion des grosses réparations prévues à l'article 606 du Code civil, même s'ils étaient rendus nécessaires par l'inadaptation des Locaux Loués à l'activité envisagée, par la vétusté ou par des vices cachés, à condition du constat du bon état de fonctionnement desdits équipements lors de l'état des lieux d'entrée.

Le Preneur reconnaît que les Locaux Loués sont à l'état neuf et en conformité avec le descriptif et les plans produits à l'Annexe 2 et il s'engage à les restituer en parfait état sans pouvoir opposer au Bailleur la vétusté résultant de la durée de son occupation.

- 6.2. Un état des lieux sera établi, contradictoirement entre les Parties ou, le cas échéant, par huissier dont les frais seront à la charge du preneur pour moitié, à l'entrée de ce dernier dans les Locaux Loués. Au cas où, pour une raison quelconque, cet état des lieux ne serait pas dressé, et notamment si le Preneur faisait défaut, les Locaux Loués seront considérés comme ayant été loués à l'état neuf. Cet état des lieux servira de base à l'appréciation de l'état des lieux de sortie.
- 6.3. A l'exception des travaux qui seront réalisés par le Bailleur entre la date des présentes et la date d'entrée en jouissance du Preneur, les Parties conviennent expressément que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre les Locaux Loués et les équipements et installations compris dans le Bail, en conformité avec la

réglementation existante (lois, décrets, arrêtés, etc.) sera exclusivement supportée par le Preneur. Il en sera de même si cette réglementation vient à être modifiée et que, de ce fait, les Locaux Loués ne sont plus conformes à la réglementation nouvelle.

ARTICLE 7 - GARNISSEMENT DES LOCAUX LOUES

Le Preneur devra maintenir les Locaux Loués constamment garnis de meubles en rapport avec l'activité autorisée par le présent Bail et de valeur suffisante pour répondre du paiement de toutes sommes dues par le Preneur, et de l'exécution des clauses et conditions du Bail.

ARTICLE 8 - CHARGES ET CONDITIONS LOCATIVES

8.1. Le Preneur s'engage à user des Locaux Loués en bon père de famille et suivant la destination qui leur a été donnée par le Bail.

8.2. Le Preneur s'engage à :

(i) tenir les Locaux Loués et les équipements pendant toute la durée du Bail en parfait état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté, effectuer tous les travaux et réparations, remplacements éventuels en cas de défaut d'entretien et par la faute du locataire et mises et remises aux normes des Locaux Loués et de leurs équipements quels qu'ils soient, à l'exclusion des grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil,

(ii) entretenir et, le cas échéant, remplacer tous équipements spécifiques, en cas de défaut d'entretien et par la faute du locataire, tels que climatisation, ventilations, installations électriques et téléphoniques, câblage informatique ou autres, conformément aux normes en vigueur, afin qu'ils soient maintenus tout au long du Bail et restitués, en parfait état d'utilisation, et remplacer, le cas échéant, les vitres, plomberies, serrureries, menuiseries, les équipements électriques, informatiques, de climatisation et sanitaires ou autres,

(iii) peindre les aménagements aussi souvent qu'il sera nécessaire, et remplacer, s'il y avait lieu, les aménagements qui ne pourraient être réparés, quand bien même ce remplacement résulterait de l'usure normale,

(iv) entretenir les revêtements de sol en parfait état et notamment remédier à l'apparition de tâches, brûlures, déchirures, trous ou décollement, procéder à leur remplacement, le cas échéant, et veiller à la sécurité d'usage et de circulation,

(v) réparer au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les Locaux Loués et procéder au remplacement, le cas échéant,

(vi) faire effectuer tous les travaux de mise en conformité des Locaux Loués et de leurs équipements techniques avec la réglementation actuelle et future, de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet, et ce, quelle que soit la nature de ces travaux.

- 8.3. Toute réparation, tous travaux d'amélioration, de modification ou même de construction nouvelle que le Bailleur se réserve de faire exécuter dans les Locaux Loués ne pourront donner lieu pour le Preneur à indemnité ou diminution du Loyer ou de la Redevance, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, quand bien même cette dernière excéderait quarante (40) jours et ce, par dérogation aux dispositions de l'article 1724 du Code civil, sauf carence du Bailleur.

Par ailleurs, le Preneur devra souffrir, par dérogation à l'article 1723 du Code civil et sans indemnité, tous travaux de modification des Locaux Loués que le Bailleur se réserve d'effectuer, ainsi que toutes modifications des parties communes de l'Ensemble Immobilier. En cas de réalisation de tels travaux par le Bailleur, ce dernier informera le Preneur de la nature des travaux envisagés et s'engage à faire toutes diligences afin d'éviter de perturber l'activité du Preneur.

Le Preneur s'engage à supporter de la même manière les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour la jouissance des Locaux Loués, et sauf à exercer personnellement un recours contre l'administration, l'entrepreneur de travaux ou les propriétaires voisins, sans que le Bailleur ne soit jamais recherché, ni inquiété à ce sujet.

- 8.4. Le Preneur s'engage également à (i) déposer, à ses frais et sans délai, tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations, qu'il aurait faits et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toutes natures et à (ii) déposer à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement ou de tous travaux sur la façade ou la toiture de l'immeuble dans lequel sont situés les Locaux Loués, tous agencements, enseignes, etc. dont l'enlèvement serait utile pour l'exécution des dits travaux.
- 8.5. Le Preneur s'engage à n'effectuer aucun changement de distribution, ni démolition, ni construction, ni percement de mur, de plancher, de façades, ni modification des installations techniques de base (c'est-à-dire les installations techniques délivrées par le Bailleur) sans le consentement écrit préalable et exprès du Bailleur, les autorisations administratives éventuellement nécessaires, et sans avoir souscrit les assurances appropriées.

Il est précisé que toute autorisation éventuelle du Bailleur accordée au Preneur pour la réalisation de travaux ne saurait engager la responsabilité du Bailleur si lesdits travaux se révèlent non réalisables ou de réalisation plus onéreuse dans les Locaux Loués du fait de l'inadaptation des Locaux Loués auxdits travaux ou de l'impossibilité d'obtenir les autorisations administratives éventuellement nécessaires. De même, si du fait des travaux du Preneur, d'autres travaux de quelque nature que ce soit, y compris d'entretien, de réparation et de mise aux normes, devaient être effectués, le Preneur en fera son affaire personnelle, le Bailleur ne pouvant être tenu d'aucune responsabilité à ce titre.

Tous travaux autorisés devront être exécutés sous la responsabilité du Preneur et sous le contrôle de l'architecte et du bureau de contrôle du Bailleur, dont les honoraires seront à la charge du Preneur. Tous les aménagements, améliorations et embellissements, installations et constructions quelconques, y compris les cloisons fixes, mobiles et amovibles, effectués par le Preneur à compter de la signature et en cours du présent Bail deviendront, par accession et sans indemnité, la propriété du Bailleur à l'expiration du présent Bail, à moins que le Bailleur ne demande la remise des lieux dans leur état primitif ;

Que ce soit lors de l'installation du Preneur ou en cours de bail, pour tous travaux excédant les travaux d'entretien courant, le Preneur devra demander l'accord du Bailleur pour les travaux envisagés et lui transmettre toute information utile à ce sujet et, le cas échéant:

- (i) un descriptif des travaux et équipements prévus,
- (ii) les plans d'aménagement projetés,
- (iii) un calendrier des travaux,
- (iv) une attestation d'engagement à mandater un bureau de contrôle précisant les missions confiées à celui-ci.

Le Bailleur disposera d'un délai de vingt (20) jours ouvrés à compter de la réception de la demande du Preneur pour délivrer son accord ou ses observations par écrit au Preneur. A défaut, le projet de travaux sera réputé refusé.

En cas d'approbation par le Bailleur, les travaux ne pourront en toute hypothèse débiter qu'après réception par ce dernier des documents finalisés et complets suivants :

- (i) le descriptif à jour des travaux et équipements prévus, et
- (ii) les assurances souscrites.

Le Preneur devra exécuter ses travaux en se conformant aux règles de l'art, en employant de bons matériaux et en respectant les documents approuvés par le Bailleur.

Il ne devra pas, en cours de travaux, encombrer les passages, circulations, zones communes de gravats ou détritiques, ni les utiliser comme dépôt de matériaux de construction, ni comme sorties ou décharges, les entreprises devant soumettre leur organisation de chantier à l'architecte du Bailleur.

Ces travaux ne devront entraîner aucune gêne pour les occupants de l'immeuble dans lequel sont situés les Locaux Loués et des immeubles voisins.

Les travaux devront être exécutés sous la direction de l'architecte du Preneur dont la responsabilité professionnelle devra être couverte par une police d'assurance. Le Bailleur pourra requérir à tout moment la production de cette police ainsi que la justification du versement des primes correspondantes. Il est en outre précisé que le Bailleur pourra missionner son propre architecte ou son bureau de contrôle pour superviser les travaux et s'assurer de leur conformité avec les exigences du Bailleur.

Le Preneur devra intégralement supporter tous les frais, risques et périls entraînés par ses travaux, en ce compris les honoraires de l'architecte du Bailleur, pour sa mission de contrôle.

Le Preneur devra fournir, après exécution des travaux, les plans de recollement des ouvrages exécutés et les rapports des bureaux de contrôles sur la conformité des aménagements et des installations électriques.

Le Preneur garantira le Bailleur de toute responsabilité que celui-ci pourrait encourir vis-à-vis de toute personne, à raison de dommages matériels ou immatériels qui pourraient être directement ou indirectement provoqués par les travaux du Preneur.

Le Preneur devra, pour tous ses travaux, avoir recours à des entreprises qualifiées titulaires de polices d'assurances adéquates.

Le Preneur devra souscrire toutes assurances adéquates, sans renonciation à recours.

- 8.6. Le Preneur s'engage à ne mettre de plaques, enseignes, pancartes, écriteaux ou peintures sur les portes, vitrines ou façades qu'avec l'accord écrit, préalable et exprès du Bailleur, lequel pourra refuser sans avoir à justifier sa décision, et sous réserve de toute autorisation administrative ou autre que le Preneur devra obtenir.
- 8.7. Le Preneur s'engage à rembourser au Bailleur toutes les sommes qu'il aurait avancées et qui seraient la conséquence du défaut d'exécution des obligations dont le Preneur a la charge conformément au présent Bail, étant entendu qu'en cas de défaillance du Preneur dans l'exécution des obligations ci-dessus citées, le Bailleur se réserve le droit de se substituer au Preneur et de faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du Preneur, toutes les réparations et travaux nécessaires au parfait état des Locaux Loués.
- 8.8. Le Preneur s'engage à ne mettre aucun obstacle aux travaux que le Bailleur jugera bon d'exécuter, tant dans l'immeuble que dans les Locaux Loués.
- 8.9. Le Preneur s'engage à respecter l'intégralité des contraintes, sujétions, servitudes de toute nature découlant des spécificités techniques de l'immeuble. A cette fin, le Preneur pourra avoir accès, sur demande auprès du Bailleur ou du gestionnaire de l'immeuble, au dossier technique et à ses éventuelles mises à jour.
- 8.10. Le Preneur s'engage à :
 - (i) supporter à ses frais toutes modifications d'arrivée de branchement, de remplacement de compteur ou d'installation intérieure pouvant être exigées par les organismes distributeurs des eaux, de l'électricité, des fluides chauds et froids ou des télécommunications,
 - (ii) informer immédiatement et par écrit le Bailleur, au plus tard dans les 48 heures après en avoir eu connaissance, de tout désordre s'étant produit dans les Locaux Loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, sous peine d'être personnellement tenu de rembourser au Bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui de ce sinistre, ou d'être responsable à son égard du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre à la compagnie d'assurances des Locaux Loués. Notamment, le Preneur s'engage à dénoncer sans délai au Bailleur tous vices ou défauts qu'il constaterait dans les Locaux Loués, de manière à ce que celui-ci puisse mettre en œuvre les procédures nécessaires pour parvenir à la suppression de ces vices ou défauts, y compris dans le cadre de l'assurance « Dommage à l'Ouvrage », ainsi que dans le cadre des garanties de parfait achèvement et de bon fonctionnement. Dans ce cas, le coût de la réparation des désordres prise en charge par les constructeurs et/ou assureurs ne sera pas répercuté sur le Preneur.

ARTICLE 9 - RESPECT DES REGLEMENTS EN VIGUEUR

- 9.1. Le Preneur devra, pour l'exploitation de son activité, se conformer aux lois, règlements et prescriptions administratives, servitudes et obligations de toute nature, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la réglementation du travail, le règlement intérieur, le tout de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché.

En conséquence, et en tant que de besoin, il fera son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, de toutes autorisations nécessaires à son installation et à l'exercice de son activité dans les Locaux Loués, ainsi que du paiement de toutes sommes, redevances, taxes, impôts, droits quelconques afférents à l'utilisation ou aux activités exercées dans les Locaux Loués.

En cas de non-respect par le Preneur desdites prescriptions législatives ou réglementaires, celui-ci garantit le Bailleur contre toutes les conséquences administratives et financières qui en résulteraient pour ce dernier.

Le Preneur devra prendre toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son activité ne puisse nuire à la tranquillité, à l'hygiène, à la salubrité, à la solidité, ou à la bonne tenue des Locaux Loués et de l'immeuble et ne puisse causer aux voisins ni trouble, ni préjudice.

Le Preneur devra se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlement sanitaire, etc.

Le Preneur devra rembourser au Bailleur tous les travaux de mise en conformité exigés par l'Administration, de quelque nature qu'ils soient, notamment pour des motifs tenant à l'hygiène, la sécurité et la législation du travail.

- 9.2. Le Preneur sera responsable de la mise en œuvre de toutes les mesures de sécurité exigées par la loi ou par des réglementations de toute sorte, notamment pour l'exercice de son activité, pendant la durée du Bail.
- 9.3. Il est en outre expressément convenu que, dans le cas où, par suite de contravention à la réglementation spéciale relative à l'activité du Preneur ou à l'utilisation des Locaux Loués par le Preneur, le Preneur ou le Bailleur se verraient ordonner la fermeture provisoire 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 en vertu du présent Bail, et sans préjudice du droit réservé au Bailleur de mettre fin au contrat de Bail pour défaut d'exploitation des Locaux Loués. Le Preneur resterait donc tenu, pendant toute la durée de cette éventuelle fermeture, au paiement des loyers, redevances et autres charges stipulés au Bail comme à l'exécution de toutes les clauses et conditions du présent Bail. Le Preneur s'engage, au surplus, à effectuer toutes les démarches, travaux ou autres nécessaires à la reprise de son activité.

- 9.4. **Prescriptions particulières :**

9.4.1. Le Preneur prend l'engagement de n'utiliser, même temporairement ou de façon intermittente, aucune galerie, trottoir, couloir, hall, vestibule, espaces verts, aires de circulation et de stationnement etc., pour y faire aucun déballage ou emballage, y exposer aucune marchandise, ou y placer des comptoirs, machines distributrices, kiosques ou autres installations et, plus généralement, il ne devra rien y déposer ou y laisser déposer.

Le Preneur ne devra déposer ou entreposer aucun objet dans les parkings, lesquels sont exclusivement réservés au stationnement des véhicules ayant les proportions d'une voiture de tourisme, ni y effectuer aucune réparation, entretien, essais, lavage et nettoyage de véhicule. Lesdits véhicules devront rouler au pas dans les parkings.

9.4.2. Le Preneur prend l'engagement de n'installer dans les Bureaux Loués aucune machine autre que de bureau ou susceptible de causer tout trouble aux voisins et faire supprimer sans délai celles qui seraient installées si leur fonctionnement, malgré les précautions prises, motivaient des réclamations justifiées des autres occupants de l'immeuble ou des immeubles voisins.

9.4.4. Le Preneur prend l'engagement de laisser en permanence dégagée de tout objet meublant toutes circulations, paliers d'ascenseur et sorties de secours.

9.4.5. Le Preneur prend l'engagement de :

- (i) prendre toutes les dispositions pour éviter l'introduction et la propagation de rongeurs, insectes ou autres animaux nuisibles et, le cas échéant, de les détruire,
- (ii) ne pas entreposer à l'intérieur ou à proximité des Locaux Loués des matières toxiques ou inflammables et, de manière générale, toutes matières dangereuses,
- (iii) s'abstenir d'exposer quelque objet que ce soit aux fenêtres et aux murs de l'immeuble, et ne rien déposer sur les appuis.

9.4.6. Le Preneur prend l'engagement de veiller à la bonne tenue de son personnel et de ses visiteurs, afin, notamment, d'éviter tout trouble de voisinage, étant entendu que le Preneur sera tenu responsable de toute dégradation commise dans les Locaux Loués, ainsi que dans les parties communes de l'immeuble, par ses employés ou visiteurs.

9.4.7. Le Preneur prend l'engagement de respecter les règles de bonne utilisation, de bon fonctionnement et de propreté de l'immeuble, ainsi que, plus généralement, de les faire respecter par son personnel et par toutes les personnes dont il est responsable ou avec lesquelles il traite (clients, fournisseurs, etc.). A ce titre, le Preneur devra notamment se soumettre aux règlements des Locaux Loués, tels qu'établis par le Bailleur et/ou applicables aux Locaux Loués (tels que règlement intérieur, règlement de copropriété, statut d'association foncière ou d'utilisateurs, dès lors qu'ils existeront, ainsi qu'à leurs éventuels modifications ou additifs), et aux nécessités de la surveillance générale des Locaux Loués, le Bailleur se réservant expressément le droit d'adapter et de modifier lesdits règlements, soit pour les rendre en tous temps conformes à la réglementation, soit dans l'intérêt et pour la sécurité des Locaux Loués et des occupants en général.

Le Preneur reconnaît avoir reçu une copie de chacun de ces règlements et s'engage à en respecter intégralement les termes, étant précisé que le Bailleur se réserve la possibilité

tant en son nom que pour le compte des futurs propriétaires de tout ou partie de l'immeuble de supprimer, modifier, ou compléter par d'autres règlements ceux existants à ce jour, ce que le Preneur accepte sans réserve.

9.4.8. Le Preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur en cas de dégâts aux véhicules garés, quelle qu'en soit la cause, et notamment par les manœuvres des autres usagers, le Preneur devant s'assurer contre tous ces risques sans recours contre le Bailleur.

9.4.9. Le Preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur au titre de l'usage ou de l'utilisation des parkings.

9.4.10. Le Preneur ne pourra faire aucune réclamation, ni demande de réduction du loyer :

- en cas de suppression, d'interruption ou de mauvais fonctionnement des divers services généraux de l'immeuble et des éléments d'équipements communs (eau, électricité, chauffage, ascenseur, etc.) provenant soit de travaux ou de réparations, quelles qu'en soient la nature et la durée, soit du fait de l'Administration qui en dispose, soit de gelée, soit de tous cas de force majeure.

- en cas d'humidité, fuites, infiltrations ou toute autre cause de dégât, y compris les fuites sur canalisation commune masquée par coffrage mis en place par le Bailleur ou le Preneur ; ce dernier devra d'ailleurs s'assurer contre ces risques.

ARTICLE 10 - RECLAMATIONS DES TIERS OU CONTRE DES TIERS ET INDEMNISATION DU BAILLEUR

10.1. Si des nuisances, notamment des bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations étaient causées par le Preneur, sa clientèle, des appareils lui appartenant ou plus généralement du fait de son occupation des Locaux Loués, et que celles-ci entraînaient des réclamations de la part des autres occupants de l'immeuble, voisins ou tiers, le Preneur devrait alors en faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le Bailleur ne puisse jamais être ni inquiété ni recherché à ce sujet.

Le Preneur renonce expressément à rechercher la responsabilité du Bailleur pour troubles de jouissance ou dommages causés par des voisins ou des tiers, et ce à quelque titre que ce soit, notamment en cas de travaux effectués dans les immeubles voisins ou sur la voie publique, ou en cas de troubles de jouissance provenant de leurs vices de construction.

10.2. Le Preneur s'engage à rembourser le Bailleur de toutes les sommes mises à sa charge du fait du non respect des engagements pris par le Preneur dans les articles 9, 10 et 11.1. du présent Bail ou découlant d'un trouble de jouissance causé à des tiers par le Preneur.

ARTICLE 11- ASSURANCE

11.1 Engagements du Preneur

11.1.1 Le Preneur devra assurer et maintenir assurés, auprès d'une compagnie notoirement solvable, ayant son siège ou une succursale en France, et ce pendant toute la durée du Bail, ses aménagements et équipements, mobiliers, matériels et marchandises contre les risques d'incendie, d'explosion, de bris de glace, dégâts des eaux, dommages électriques, tempêtes, grêle, ouragans, cyclone et tornade, neige, fumées, émeutes, mouvements populaires, actes de terrorisme, attentats et vandalisme, chutes d'aéronefs et objets aériens, choc de véhicule terrestre, sans aucune exception.

Cette police d'assurance devra comporter une garantie en matière de recours des voisins et des tiers, ainsi qu'en matière de privation de jouissance et couvrir les frais de déplacement et de remplacement des biens indiqués ci-dessus.

Le Preneur devra également souscrire un contrat de responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages corporels, matériels ou immatériels, pouvant être causés directement ou indirectement aux tiers du fait de l'occupation des Locaux Loués, du fait des aménagements et installations, du fait des travaux qu'il aura exécutés ou encore du fait de ses préposés, ainsi que de ses activités.

En cas d'insuffisance d'assurance pour couvrir les risques ci-dessus mentionnés, le Preneur sera son propre assureur.

11.1.2 Le Bailleur renonce, en cas de sinistres couverts par ses garanties, à tout recours qu'il serait fondé à exercer contre le Preneur et ses assureurs, et s'engage à obtenir la même renonciation de la part de ses assureurs.

En contrepartie, le Preneur renonce, en cas de sinistres couverts par les garanties prévues ci-dessus, à tout recours envers le Bailleur et ses assureurs, et s'engage à obtenir la même renonciation de la part de ses assureurs.

11.2. Paiement des primes

11.2.1. Le Preneur devra assumer la totalité des primes des polices qu'il est tenu de souscrire en vertu des dispositions ci-dessus.

11.2.2. En vue d'assurer l'exécution des présentes, le Preneur devra transmettre au Bailleur, avant la prise de possession des Locaux Loués, une copie certifiée conforme de ses polices d'assurances ou une attestation de ses assureurs confirmant que le Preneur est dûment assuré dans les conditions prévues au présent Bail.

Le Preneur devra, par ailleurs, pouvoir justifier à tout moment de la validité de ses assurances, des sommes assurées et du paiement des primes afférentes.

11.2.3. Le Bailleur se réserve la faculté d'exiger à tout moment du Preneur qu'il souscrive toutes autres polices complémentaires qu'il estimerait nécessaires en raison d'une aggravation des risques due à son occupation des Locaux Loués ; le tout sans que le contrôle ou un défaut de contrôle de la part du Bailleur sur les polices et primes puisse emporter une quelconque responsabilité de sa part pour défaut ou insuffisance d'assurance.

11.3. Clauses particulières

- 11.3.1. Le Preneur devra aviser le Bailleur de toutes modifications ou suspensions de garanties, ainsi que de l'éventuelle résiliation des polices d'assurances souscrites. Dans ce dernier cas, la résiliation ne pourra produire ses effets qu'un (1) mois après la notification de l'assureur au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception.
- 11.3.2. Il devra déclarer tout sinistre à ses assureurs, et simultanément au Bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception sous un délai de quarante-huit (48) heures à compter de sa survenance ou de la connaissance qu'en aura le Preneur, quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, sous peine de demeurer responsable des dégâts dont le montant n'aurait pu, par suite de l'omission ou du retard de cette déclaration, être utilement réclamé à la compagnie qui assure l'immeuble.
- 11.3.3. Faute par le Preneur de souscrire, renouveler ou payer les primes des polices ci-dessus, le Bailleur se réserve le droit d'y faire procéder et de réclamer au Preneur le remboursement des primes ainsi avancées, sauf pour le Bailleur à préférer résilier le Bail dans le cadre des dispositions de l'article 17 ci-après.
- 11.3.4. Si l'activité exercée par le Preneur entraînait soit pour le Bailleur, soit pour les autres occupants de l'immeuble, soit pour les voisins des surprimes d'assurances, le Preneur serait tenu tout à la fois d'indemniser le Bailleur du montant de la surprime payée par lui et, en tous cas, de le garantir contre toute réclamation d'autres occupants de l'immeuble ou voisins, le tout de telle manière que le Bailleur perçoive un loyer et une redevance nets de tous taxes, contributions et impôts.
- 11.3.5. Le Preneur s'engage, en outre, à aviser le Bailleur de toute aggravation du risque qui pourrait entraîner une modification des taux de prime de l'assurance de l'immeuble. Faute de se conformer à cette disposition, le Preneur s'engage à en supporter toutes les conséquences.
- 11.3.6. Le Preneur s'engage également à se conformer à toute décision prise par le Bailleur pour répondre à une modification technique demandée par les assureurs ou à leurs recommandations ; le Preneur devra procéder à l'installation de tous les moyens destinés à lutter contre les incendies conformément à la réglementation en vigueur, et à les maintenir en bon état.
- 11.3.7. Dans le cas où des sous-locations ou cessions seraient réalisées, les contrats d'assurances des sous-locataires ou des cessionnaires devront comporter une clause de renonciation à recours contre le Bailleur, le Preneur ou le cédant et leurs assureurs respectifs.

ARTICLE 12 - DESTRUCTION, EXPROPRIATION

12.1 Destruction totale ou partielle des Locaux Loués

12.1.1. Dans le cas où, à la suite d'un incendie, d'une explosion, quelle qu'en soit l'origine, ou d'un sinistre quelconque, les Locaux Loués viendraient à être détruits en totalité, le présent Bail serait résilié de plein droit, sans indemnité de part et d'autre.

12.1.2. Par dérogation expresse aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, en cas de destruction partielle suivie de réparations, le Preneur ne pourra prétendre à aucune indemnité, ni à la résiliation du présent Bail.

Le Bailleur pourra seul décider d'entreprendre ou non les travaux de réparation, de restauration, de reconstruction ou de remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement de ces réparations, restaurations, reconstructions ou remplacements, tant auprès de sa compagnie d'assurances que, le cas échéant, auprès de la compagnie d'assurances du Preneur. A ce titre, et en tant que de besoin, le Preneur subroge le Bailleur dans ses droits à l'effet de percevoir la ou lesdites indemnités.

Si le Bailleur décide de ne pas procéder à la réparation des Locaux Loués, le loyer du Bail sera diminué au *pro rata* de la surface utile restant disponible.

Dans tous les cas, le Preneur fera son affaire, le cas échéant, avec sa propre compagnie d'assurance, des conséquences de l'éventuelle privation de jouissance résultant de la destruction partielle des Locaux Loués et des travaux susvisés.

Le Preneur renonce d'ores et déjà à tout recours vis-à-vis du Bailleur, tant en ce qui concerne la privation de jouissance qu'en ce qui concerne les réductions éventuelles de loyer, fixées comme il est dit ci-dessus.

12.2 Expropriation

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le Preneur ne pourra rien réclamer au Bailleur, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante.

ARTICLE 13 - CHARGES, IMPOTS

Le Loyer stipulé à la Condition Particulière 4.1 de la Partie II du présent Bail étant considéré net de tous impôts, taxes, redevances ou charges quelconques au titre des Locaux Loués et/ou de l'immeuble, le Preneur assumera, soit directement, soit par remboursement ou avance au Bailleur, toute dépense de quelque nature qu'elle soit, afférente aux Locaux Loués et/ou à l'immeuble, et dans ce dernier cas au *pro rata* des surfaces louées, notamment dans les conditions ci-après :

13.1. Charges - Abonnements

13.1.1. Charges privatives directement supportées par le Preneur

Le Preneur s'engage à faire son affaire personnelle et à supporter directement toutes dépenses afférentes aux parties privatives des Locaux Loués telles que définies ci-dessous :

- Téléphone et communications téléphoniques ;
- Ménage ;
- Assurance des Locaux Loués ;

et plus généralement tout ce qui n'est pas inclus dans les charges communes générales, à payer régulièrement les primes et cotisations à leurs échéances, de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet, et à supporter toutes les réparations relatives aux installations et parties privatives qui deviendraient nécessaires.

Ainsi, le Preneur souscrira tous les abonnements, notamment de télécommunications, nécessaires à l'exercice de son activité.

Il fera son affaire, au terme du Bail, de la résiliation des contrats de location qu'il aurait souscrits pour ses installations spécifiques.

Le Preneur règlera directement aux services concernés les montants des abonnements, des taxes et des consommations correspondantes.

Le Preneur pourra demander aucune indemnisation au Bailleur en cas d'arrêt des fournitures d'électricité ou autres alimentations techniques, sauf en cas de faute du Preneur.

Le Preneur remboursera au Bailleur les charges privatives que le Bailleur aurait payées en lieu et place du Preneur.

13.1.2. Charges communes

S'agissant des Locaux Loués et/ou du bâtiment dont dépendent les Locaux Loués et/ou de l'immeuble, le Preneur remboursera au Bailleur, en sus du loyer, l'ensemble des charges de quelque nature que ce soit afférentes aux Locaux Loués, le loyer étant stipulé « net de charges », et notamment, sans que la présente énumération ait un caractère limitatif :

- les charges relatives aux dépenses afférentes aux services et prestations annexes proposés, tels que notamment l'électricité, l'eau et le nettoyage, dont les frais (abonnement et consommation) seront pris en charge par le Preneur au prorata de la surface des Locaux Loués par rapport à la surface des locaux bénéficiant des mêmes services et prestations au sein de l'Ensemble Immobilier.
- les charges relatives aux parties communes (telles que ces parties communes sont définies dans les règlements intérieurs), les charges communes générales (*entretien des parcs et des abords, fonctionnement du poste de sécurité etc.*) et/ou les charges

communes spéciales de l'immeuble et/ou du bâtiment dont dépendent les Locaux Loués (abonnement, entretien, conciergerie, réparation, remplacement, mises aux normes, etc.) et les coûts d'une éventuelle Association Foncière Urbaine Libre ou de gestion commune de l'immeuble (si elle devait être créée)),

- les primes relatives aux contrats d'assurances quels qu'ils soient souscrits par le Bailleur, les éventuelles franchises demeurées à la charge du Bailleur à la suite d'un sinistre, les honoraires de gérance des Locaux Loués, les honoraires de gestion et d'administration de l'immeuble ou du bâtiment dont dépendent les Locaux Loués, du syndic en cas de mise en copropriété de l'immeuble et/ou du bâtiment dont dépendent les Locaux Loués, etc.

13.2. Impôts - Taxes - Redevances

Le Loyer étant considéré net de tous impôts, taxes ou redevances à la charge du Bailleur au titre des Locaux Loués et/ou du bâtiment dont dépendent les Locaux Loués et/ou de l'immeuble, il est convenu ce qui suit :

13.2.1. Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police ou de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière à ce que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété à ce sujet.

Il devra acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la CET, les taxes annexes aux précédentes et, plus généralement, tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, actuels ou futurs, auxquels il est ou sera assujéti personnellement et dont le Bailleur pourrait être responsable pour le Preneur au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts ou redevable à un titre quelconque. Il devra justifier de leur acquit à toute réquisition du Bailleur, et en tout état de cause au moins huit jours avant la fin des relations contractuelles, avant enlèvement d'objets mobiliers et matériels.

13.2.2. Le Preneur devra supporter seul ou rembourser intégralement au Bailleur la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe de balayage.

13.2.4. Par ailleurs, il est précisé que le Bailleur a opté pour l'assujettissement de ses loyers, redevances, charges, taxes et prestations à la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

ARTICLE 14 - SOUS-LOCATION, CESSION, LOCATION-GERANCE, FUSIONS ET OPERATIONS ASSIMILEES

14.1. Sous-location

(i) Toute sous-location, totale ou partielle, à titre onéreux ou à titre gratuit, de tout ou partie des Locaux Loués, est expressément interdite.

(ii) Dans la mesure où une sous-location serait autorisée par le Bailleur, le Preneur restera garant solidaire des obligations de son ou de ses sous-locataires et s'engage à soumettre le texte du sous-bail à l'accord préalable et écrit du Bailleur.

Cette autorisation sera soumise à la condition que le Bailleur n'ait jamais à connaître que le Preneur pour l'ensemble des obligations créées par le présent Bail.

Le Preneur s'engage à préciser à son sous-locataire dans l'acte de sous-location qu'il ne pourra en aucun cas opposer au Bailleur un quelconque droit au renouvellement de son sous-bail ni la propriété commerciale, et qu'en tout état de cause, la durée de toute sous-location sera toujours limitée à la durée du Bail.

Il devra également l'informer que (i) dans la commune intention des Parties, Les Biens Loués objet du présent Bail constituant un tout indivisible, la ou les sous-locations ne seront pas opposables au Bailleur et comporteront une renonciation expresse par le ou les sous-locataires à toute action et que (ii) le Bailleur ne sera jamais tenu au renouvellement des sous-locations et ce, par dérogation expresse à l'article L.145-32 du Code de commerce.

Si le Preneur sous-loue les Locaux Loués pour un loyer supérieur au loyer initial, la différence entre le loyer principal et le loyer du sous-bail reviendra de plein droit au Bailleur.

Le présent article devra être reproduit dans tous les contrats de sous-location.

14.2. Cession

14.2.1. Le Preneur ne pourra céder ou apporter ses droits au présent bail et de ses renouvellements éventuels, si ce n'est en totalité à l'acquéreur de son fonds de commerce et à condition de rester garant et solidairement responsable de son cessionnaire et de tous les cessionnaires successifs, tant pour le paiement des loyers et accessoires que pour l'exécution des charges et conditions du présent Bail et de ses renouvellements successifs, sans pouvoir opposer le bénéfice de division ni le bénéfice de discussion.

14.2.2. La cession devra avoir lieu par acte authentique ou par acte sous seing privé passé avec la participation du notaire ou de l'avocat du Bailleur ; le Bailleur devra être appelé au moins un mois à l'avance par acte extrajudiciaire à intervenir à cet acte et, dans le mois suivant la

signature et sans aucun frais, il lui en sera délivré une copie pouvant lui servir de titre exécutoire contre le cessionnaire, le tout à peine de nullité de la cession à l'égard du Bailleur et de résiliation selon l'article 17 des présentes si bon lui semble.

Le Preneur s'engage à ce que l'acte de cession contienne expressément l'engagement de solidarité du cessionnaire vis-à-vis du Bailleur pour toutes les dettes du cédant relatives au Bail existantes à la date de cession dudit Bail.

14.2.3. Dans le cas où le Preneur viendrait à faire apport à une société du fonds de commerce qu'il exploite dans les Locaux Loués, la société devra s'engager directement envers le Bailleur, tant pour le paiement du loyer et de ses accessoires que pour l'exécution des conditions du présent Bail, afin que le Bailleur puisse exercer tous ses droits et actions directement contre la société, le tout sous peine de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur et sous réserve de la notification prévue à l'article 1690 du Code civil.

Aucun apport ou cession ne pourra avoir lieu si des loyers et/ou charges restent dus par le Preneur, et, en cas d'infraction à l'une quelconque des dispositions ci-dessus, les présentes pourront être résiliées immédiatement, sans préavis et sans préjudice du paiement de tous dommages-intérêts.

14.3. *Stipulations communes à la cession et à la sous-location*

En ce qui concerne la mutation de jouissance des Locaux Loués, objets de la sous-location ou de la cession ci-dessus précitées, le Preneur fera son affaire personnelle de toutes réclamations de l'administration à cet égard et prendra en charge l'entière responsabilité de la contestation ou du paiement de tous droits ou taxes qui pourraient être exigés de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce titre.

14.4. *Location-gérance*

Le Preneur ne pourra pas donner en location-gérance les Locaux Loués, sous peine de nullité de la location-gérance consentie au mépris de la présente clause et de résolution du présent contrat, si bon semble au Bailleur.

Le Preneur devra exploiter personnellement les Locaux Loués.

14.5 Fusion ou apport partiel d'actifs

En cas de fusion ou d'apport partiel d'actifs réalisés dans les conditions prévues aux articles L. 236-22 et L. 145-16 du Code de commerce, la société issue de la fusion ou bénéficiaire de l'apport devra s'engager directement envers le Bailleur tant pour le paiement du Loyer et des ses accessoires que pour l'exécution des conditions du présent Bail, afin que le Bailleur puisse exercer tous ses droits et actions directement contre cette société, le tout sous peine de résiliation des présentes.

En cas d'apport à une société à responsabilité limitée, le Bailleur pourra exiger de chaque associé la souscription à son profit d'un engagement solidaire personnel ou d'un cautionnement pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions des présentes.

En cas de cession à une société à responsabilité limitée, l'acte devra contenir l'engagement personnel solidaire de chaque associé ou d'un cautionnement par ceux-ci, pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions des présentes.

ARTICLE 15 - VISITE ET RESTITUTION DES LOCAUX LOUES

- 15.1. Le Preneur devra laisser le Bailleur (en la personne de ses représentants, préposés ou prestataires) visiter les Locaux Loués chaque fois que celui-ci le jugera nécessaire. Il devra en particulier laisser pénétrer les architectes, les experts, les entrepreneurs et leur personnel, pour tous travaux, expertises, relevés et inspections utiles.
- 15.2. A l'issue du Bail ou à son terme pour quelque motif que ce soit, le Preneur remettra les Locaux Loués en parfait état.

Tous les aménagements, améliorations et embellissements effectués par le Preneur, à compter de la signature des présentes et au cours du présent Bail, deviendront, par accession et sans indemnité, la propriété du Bailleur à l'expiration du présent Bail.

Toutefois, le Bailleur pourra, au choix, exiger la remise en état d'origine des Locaux Loués aux frais du Preneur.

Dans ce cadre le Bailleur pourra apposer sur/ou dans les lieux loués toute enseigne ou tout écriteau indiquant que lesdits lieux sont à louer ou à vendre.

Deux (2) mois avant son départ, le Preneur devra laisser constater par l'architecte ou tout autre représentant du Bailleur les réparations ou travaux de remise en état qui pourraient être dues, et procéder aux réfections et/ou travaux de remise en état et nettoyages nécessaires. Il sera alors établi un pré-état des lieux contradictoire, qui sera comparé à l'état des lieux établi lors de l'entrée du Preneur pour évaluer les réparations et travaux restant à la charge du Preneur.

Le jour du départ effectif du Preneur, un état des lieux de sortie sera établi, contradictoirement entre les Parties, ou, le cas échéant, par huissier et aux frais partagés du bailleur et du Preneur. Cet état comportera notamment le relevé des réparations, remises en état, charges d'entretien non effectuées par le Preneur et sera comparé à l'état des lieux d'entrée pour évaluer les travaux restant éventuellement à la charge du Preneur.

Avant le déménagement, le Preneur devra acquitter tous les termes de Loyers ou toutes autres sommes dont il pourrait être redevable à l'égard du Bailleur et devra justifier par présentation des acquits de toutes ses contributions personnelles ou autres afférentes aux Locaux Loués.

La restitution des clefs par le Preneur aura lieu le jour de son déménagement, et leur acceptation par le Bailleur ne portera aucune atteinte à son droit de réclamer contre le Preneur le coût des réparations de toute nature dont ce dernier est tenu, suivant la loi et les clauses et conditions du Bail.

Le Preneur devra, dans les huit jours calendaires de la notification des devis des travaux de remise en état adressés par le Bailleur, donner son accord pour lesdits devis.

Si le Preneur ne manifeste pas son intention dans ce délai, les devis seront réputés acceptés et le Bailleur pourra les faire exécuter par les entreprises de son choix et en réclamer le montant au Preneur.

Si le Preneur manifeste son intention de les réaliser lui-même, il devra s'engager à les faire exécuter sans délai par des entreprises qualifiées et agréées par le Bailleur.

Dans l'hypothèse où le Preneur se maintiendrait dans les Locaux Loués après l'expiration du Bail ou que des réparations locatives et/ou travaux de remise en état ne seraient pas complètement réalisés, le Preneur encourrait une astreinte de mille (1.000) euros par jour de retard et devrait en outre au Bailleur une indemnité annuelle égale à deux (2) fois le montant du Loyer annuel, calculée *pro rata temporis* pour la durée de l'occupation postérieure à l'expiration du Bail ou pour la durée de la réalisation des réparations mises à la charge du Preneur au titre du présent Bail et/ou travaux de remise en état.

ARTICLE 16 - CLAUSE RESOLUTOIRE

16.1. Il est expressément prévu qu'en cas de non-paiement à son échéance de l'un quelconque des termes du Loyer convenu (y compris charges, Redevances et prestations), d'une indemnité d'occupation, de redevances, de dépôt de garantie ou de charges, qu'ils proviennent d'un accord amiable entre les Parties ou d'une décision judiciaire, ou du montant des accessoires, ainsi que du montant de tous frais de poursuites dus en vertu du présent Bail ou de la loi comme en cas de non-respect de l'une quelconque des stipulations du Bail ou de ses annexes, le Bailleur aura la faculté de résilier de plein droit le présent Bail, sans aucune formalité judiciaire. Le Bailleur mettra préalablement le Preneur en demeure de régulariser sa situation, soit sous forme d'un commandement de payer ou de faire délivré par acte extrajudiciaire, soit sous forme d'une mise en demeure d'exécuter ou de respecter les stipulations du Bail, délivrée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sans qu'il soit besoin de remplir de formalité judiciaire, nonobstant toutes consignations ou offres réelles postérieures au délai ci-dessous.

Si un (1) mois après le commandement de payer ou de faire ou la mise en demeure d'exécuter, le Preneur n'a pas entièrement régularisé sa situation, le Bail sera résilié automatiquement, sans notification supplémentaire, et sans préjudice du droit réservé au Bailleur de renoncer dans le délai d'un (1) mois à la résiliation du Bail.

16.2. Dans le cas où le Preneur se refuserait à quitter les Locaux Loués, il suffirait pour le contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'Ensemble Immobilier, auquel compétence exclusive est expressément attribuée dans le cadre du présent article, par dérogation aux dispositions de l'article 24 des présentes. Il est rappelé que cette ordonnance de référé sera exécutoire de droit et sans caution.16.3. Dans tous les cas de résiliation :

- sans préjudice du droit pour le Bailleur d'exiger des dommages-intérêts auprès du Preneur, si, à la suite d'une demande du Bailleur, il ne remettait pas les Locaux Loués dans leur état d'origine, le Preneur n'aurait droit à aucune indemnité pour les travaux qu'il aurait fait réaliser, ou pour toutes les dépenses qu'il aurait engagées ou effectuées en vue de son installation dans les Locaux Loués ; en tant que de besoin, par la signature des présentes, il renonce expressément à toutes indemnisations de ces différents chefs ;
- dès la résiliation, le Preneur, s'il se refusait à quitter les Locaux Loués, encourrait une astreinte de 1.000 euros par jour de retard. Il serait en outre débiteur de plein droit jusqu'à la reprise de possession des Locaux Loués par le Bailleur d'une indemnité d'occupation égale au double du Loyer principal en vigueur à la date de ladite résiliation (outre tous accessoires dudit Loyer qui continueraient à être dus) ;
- à titre d'indemnité forfaitaire pendant le temps nécessaire à la relocation, le Preneur continuera de payer le loyer pendant douze mois à compter de la reprise des Locaux Loués par le Bailleur ;
- enfin, le Preneur supportera l'intégralité des frais et dépens de justice, des frais afférents aux actes extrajudiciaires, des émoluments et honoraires de justice que le Bailleur aura exposés ;

le tout sans préjudice de dommages-intérêts.

En outre, et quelles qu'en soient le montant, le Preneur remboursera au Bailleur l'intégralité des frais d'huissier que le Bailleur aura dû engager du fait de la présente location.

En cas de résiliation du Bail pour non-exécution de ses obligations par le Preneur, en cas de résiliation du Bail à l'initiative du Preneur ou encore en cas de maintien du Preneur dans les locaux loués postérieurement à toute résiliation du Bail, le dépôt de garantie constitué par le Preneur entre les mains du Bailleur demeurera acquis à ce dernier sans préjudice du droit au paiement des loyers échus ou à échoir.

ARTICLE 17 - FACULTE DE SUBSTITUTION DU BAILLEUR

Si pendant la durée du Bail ou de ses éventuels renouvellements, le Bailleur transfère la propriété, par tous moyens de droit, de tout ou partie de l'immeuble, à un tiers de son choix, qu'il s'agisse d'une personne physique ou d'une personne morale, celui-ci se trouvera de plein droit subrogé au Bailleur dans tous les droits et obligations résultant du présent Bail, tant activement que passivement, sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par le Preneur n'entraîne novation du présent Bail.

En particulier, le Preneur déclare d'ores et déjà et en tant que de besoin, accepter que le présent Bail se poursuive aux mêmes clauses et conditions et que le dépôt de garantie soit transféré à l'acquéreur.

ARTICLE 18 - CESSION DE TOUT OU PARTIE DE L'IMMEUBLE

Il est d'ores et déjà convenu entre les Parties que, dans l'hypothèse où le Bailleur aurait recours à une opération de refinancement sous forme de crédit-bail immobilier et céderait dans ce cadre les Locaux Loués à un acquéreur, le présent Bail se poursuivra automatiquement entre le crédit-preneur et le Preneur aux mêmes clauses et conditions, le crédit-preneur assumant la qualité de Bailleur pendant toute la durée du crédit-bail.

Toutefois, afin de permettre de préserver l'intégralité des droits dont bénéficie le Preneur au titre du présent Bail, il est d'ores et déjà convenu que, dans une telle hypothèse, le crédit-preneur devra impérativement transmettre au Preneur une lettre émanant du crédit-bailleur confirmant expressément ce qui suit : « *Nous _____ [Identité du crédit-bailleur] agissant en qualité de propriétaire de tout ou partie de l'Ensemble Immobilier donné en crédit-bail à la société _____ [Identité du crédit-preneur], crédit-preneur, déclarons avoir parfaitement connaissance du contrat de bail portant sur les Locaux Loués situés dans l'Ensemble Immobilier et confirmons à [Identité du preneur], Preneur, que, dans l'hypothèse où pour quelque cause que ce soit, le contrat de crédit-bail serait annulé, viendrait à son terme, serait résilié, ou encore en cas de non levée d'option par le crédit-preneur à l'expiration du crédit-bail, le crédit-bailleur sera alors tenu de poursuivre le présent Bail et/ou ses renouvellements dans toutes ses clauses et conditions, de telle sorte que vos droits au titre dudit bail ne soient en rien altérés* ».

A ce titre le Preneur déclare renoncer expressément au bénéfice du droit de préemption prévu par l'article L.145.46.1 du code de commerce.

ARTICLE 19 - INFORMATION DU BAILLEUR

Le Preneur s'engage à aussitôt avertir le Bailleur en cas de modification de sa situation juridique (fusion, absorption, changement d'objet, changement de forme sociale, de dénomination ou de raison sociale, changement de contrôle, etc.).

ARTICLE 20 - TOLERANCES ET AUTORISATIONS

Une tolérance ne devra jamais être considérée comme un droit ou une autorisation du Bailleur, ce dernier pouvant toujours y mettre fin.

Le Preneur ne pourra se prévaloir de modifications du présent Bail ou d'autorisations quelconques que si elles résultent d'un accord écrit.

ARTICLE 21 - INTEGRALITE DU CONTRAT

L'exposé préalable et les Annexes du présent Bail en font partie intégrante.

ARTICLE 22 - FRAIS, ENREGISTREMENT, ELECTION DE DOMICILE

22.1. Le Bailleur fait élection de domicile à son siège social. Le Preneur fait élection de domicile dans les Locaux Loués.

ARTICLE 23 - LITIGE

23.1 En cas de différend entre les Parties, ayant trait à la validité, l'interprétation, l'exécution ou l'inexécution du présent Bail, les Parties s'obligent à se concerter et à rechercher un règlement amiable dans un délai de trente (30) jours suivant la notification par une Partie à l'autre Partie, de l'objet du différend né, ou susceptible de naître. Ce délai peut être prorogé d'une durée égale par accord des Parties.

23.2 A l'expiration des délais mentionnés à l'alinéa précédent, et en cas de persistance du désaccord, le litige sera tranché par le Tribunal de commerce du lieu de situation de l'Ensemble Immobilier, saisi par la Partie la plus diligente.

PARTIE II – CONDITIONS PARTICULIERES

CONDITION PARTICULIERE 1 – LOCAUX LOUES, OBJET DU PRESENT BAIL

1.1. Adresse (s) de l'Ensemble Immobilier

8, Avenue Emile Aillaud, 91350 Grigny

1.2. Locaux Loués et droits d'accès

Les Locaux Loués dont la jouissance est conférée au Preneur se composent d'espaces privatifs et d'une quote-part d'espaces communs comme suit :

- Un bureau (les Bureaux Loués), d'une surface d'environ 20 m² conformément au plan ci-annexé (**Annexe 2**) situés au 2^{ème} étage du Bâtiment A de l'Ensemble Immobilier.
- Les lots sont loués aménagés selon la notice descriptive annexée (**Annexe 3**).

CONDITION PARTICULIERE 2 – DATE DE PRISE D'EFFET DU BAIL, DUREE DU BAIL

2.1. Date de prise d'effet du Bail

Les Parties conviennent que le bail signé ce jour prend effet à compter du 1^{er} Décembre 2019.

2.2. Nature et durée du Bail – Identité du Preneur

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 12 mois à compter du 1^{er} Décembre 2019, sans possibilité pour le Preneur d'y mettre fin avant le 30 Novembre 2020.

Cette durée sera automatiquement reconduite tacitement pour une nouvelle durée de 12 mois, une ou plusieurs fois dans la limite d'une durée maximale de 36 mois à compter de sa date d'effet initiale.

Les Parties auront la possibilité de mettre fin au présent bail à l'issue de chacune de ces périodes de 12 mois en prévenant l'autre Partie par courrier recommandé avec accusé de réception au moins 3 mois avant la date d'expiration du bail.

28

A l'issue de ces 36 mois, les Parties disposent d'un mois supplémentaire pour prendre position sur la volonté, soit de mettre définitivement fin à la relation contractuelle, soit de

h
c,

transformer le bail dérogatoire en un bail de droit commun, soumis au statut des baux commerciaux.

A l'issue de ce délai d'un mois, l'absence de manifestation de volonté de l'une ou l'autre des parties de mettre un terme au bail dérogatoire entrainera ipso facto l'application d'un bail classique avec toutes les conséquences qui en découleront, tant pour le bailleur que pour le Preneur.

Toutefois, le Preneur ne pourra se prévaloir d'aucun maintien dans les lieux après l'échéance du bail, portée au 30 Novembre 2022. En conséquence, à l'expiration du contrat, ou de ses éventuels renouvellements, le Preneur s'oblige irrévocablement à libérer les locaux loués.

Au cas où le Preneur se maintiendrait dans les locaux loués à l'issue du terme du contrat ou de ses éventuels renouvellements, il pourra en être expulsé sur simple ordonnance de référé rendue à la demande du Bailleur par le Président du Tribunal de Grande Instance compétant. Il sera alors en outre de plein droit débiteur envers le Bailleur d'une indemnité journalière d'occupation ou d'immobilisation égale à 120% du dernier loyer journalier en vigueur, augmentée de la taxe à la valeur ajoutée si le présent bail y est assujetti.

CONDITION PARTICULIERE 3 – ACTIVITES AUTORISEES

- 3.1. Usage exclusif des Locaux Loués : bureaux (les Bureaux Loués)**
- 3.2. Activité du Preneur : ensemble des activités telles que décrites dans les statuts certifiés conformes du Preneur figurant en Annexe 1.**

CONDITION PARTICULIERE 4 – LOYER, CHARGES ET DEPOT DE GARANTIE

- 4.1. Loyer forfaitaire mensuel hors taxes, charges et impositions comprises : 480 € (quatre cent quatre vingt euros) , soit 576 € (cinq cent soixante seize euros) taxes comprises à un taux de TVA de 20%.**
- 4.2. Date de paiement de la première échéance : 01 Décembre 2019**
- 4.3. Dépôt de garantie : 2 mois de loyer hors taxes, hors impositions, soit 960 € (Neuf Cent Soixante Euros).**
- 4.4. Indice de base ILAT (valeur et trimestre) : dernier indice publié à la date du 20/09/2018 pour le 2^{ème} trimestre 2019 s'établissant à 114.47.**
- 4.5. Date de la première indexation : 01 Janvier 2020**

h
c;

5.1. ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES OU SISMIQUES

Conformément aux dispositions des articles L 125-5 et R 125-23 à R 125-27 du Code de l'Environnement, le Bailleur a établi à partir des informations mises à disposition par le Préfet, un état des risques naturels, miniers et technologiques ou sismiques et déclare qu'à sa connaissance, aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (Article L 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (Article L 128-2 du Code des assurances) n'a affecté l'immeuble.

L'état des risques naturels, miniers et technologiques ou sismiques est annexé aux présentes, après visa du PRENEUR.

Le PRENEUR reconnaît ainsi que le Bailleur a parfaitement rempli son obligation d'information issue des textes sus mentionnés.

5.2. DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Conformément aux dispositions de l'Article L 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique devra être établi par la PRENEUR à ses frais, à l'issue des travaux d'isolation et d'aménagement, et devra être remis au Bailleur.

Conformément aux arrêtés des 8 février 2012 et 24 décembre 2012 ayant modifié le contenu du diagnostic de performance énergétique, le PRENEUR s'engage à transmettre annuellement au Bailleur le relevé de ses consommations annuelles énergétiques.

Le PRENEUR reconnaît que ce diagnostic n'a qu'une valeur indicative et qu'il ne pourra s'en prévaloir à l'encontre du Bailleur ainsi qu'il résulte de l'alinéa 2 de l'article L 134-3-1 précité.

CONDITION PARTICULIERE 6 – LISTE DES ANNEXES

Les documents listés ci-après sont annexés au présent bail et en font partie intégrante.

Annexe 1 : Statuts du Preneur

Annexe 2 : Plan des Locaux Loués

Annexe 3 : Notice descriptive des Locaux Loués

Fait à Grigny,

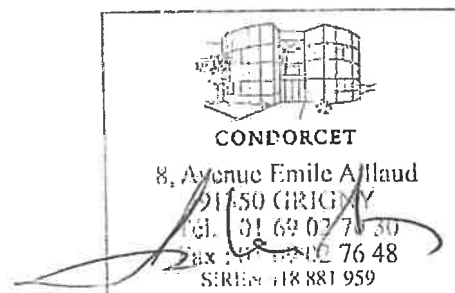
En deux (2) exemplaires originaux

Le 18 novembre 2019



Le Gérant,
Monsieur Jalel CHAMEKH

Pour le Preneur



Le Gérant,
Monsieur Bernard DESTOUCHES

Pour le Bailleur

AVENANT N° 1 AU BAIL DEROGATOIRE DU 18 NOVEMBRE 2019

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La SCI CONDORCET, société civile immobilière, au capital de 40.152,77 €, dont le siège social est sis 8, avenue Emile Aillaud, à Grigny (91350), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés d'Evry sous le numéro unique d'identification 418 881 959, représentée par Monsieur Bernard DESTOUCHES, Gérant, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après le « *Bailleur* »,

D'UNE PART,

ET :

La société T.M.C. Express, société à responsabilité limitée, au capital de 30.000,00 €, dont le siège social est sis 10 Allée des Champs Elysées à Evry Courcouronnes cedex (91042), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de EVRY sous le numéro unique d'identification 822 788 519, représentée par Monsieur Jalel CHAMEKH, Gérant, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après le « *Preneur* »,

D'AUTRE PART,

Le Bailleur et le Preneur étant ci-après désignés séparément une « **Partie** » ou ensemble les « **Parties** ».

1
15

PARTIE II – CONDITIONS PARTICULIERES

CONDITION PARTICULIERE 1 – LOCAUX LOUES, OBJET DU PRESENT BAIL

1.1. Adresse (s) de l'Ensemble Immobilier

8, Avenue Emile Aillaud, 91350 Grigny

1.2. Locaux Loués et droits d'accès

Les Locaux Loués dont la jouissance est conférée au Preneur se composent d'espaces privatifs et d'une quote-part d'espaces communs comme suit :

- Un bureau n° 5 (les Bureaux Loués), d'une surface d'environ 32.65 m² situés au 2^{ème} étage du Bâtiment A de l'Ensemble Immobilier, sur le plateau appartenant à la SCI CONDORCET.
- Les lots sont loués aménagés.

Le bureau n°3 du bail initial, situé dans la partie BUSINESS BAY, est libéré ce jour.

CONDITION PARTICULIERE 2 – DATE DE PRISE D'EFFET DU BAIL, DUREE DU BAIL

Les conditions restent les mêmes que sur le bail initial signé le 18 novembre 2019.

CONDITION PARTICULIERE 3 – ACTIVITES AUTORISEES

Les conditions restent les mêmes que sur le bail initial signé le 18 novembre 2019.

CONDITION PARTICULIERE 4 – LOYER, CHARGES ET DEPOT DE GARANTIE

- 4.1.** Loyer forfaitaire mensuel hors taxes, hors charges locatives : 700 € (sept cents euros), plus charges locatives mensuelles : 105 € (cent cinq euros), soit 966 € (neuf cent soixante six euros), taxe comprise à un taux de TVA de 20%.

C5
h

- 4.2. Date de paiement de la première échéance : **01 Juillet 2020**
- 4.3. Dépôt de garantie : 2 mois de loyer hors taxes, hors impositions, soit 1610 € (mille six cent dix euros).
- 4.4. Indice de base ILAT (valeur et trimestre) : dernier indice publié à la date du 20/12/2019 pour le 3^{ème} trimestre 2019 s'établissant à 113.88.
- 4.5. Date de la première indexation : **1^{er} Décembre 2020**

CONDITION PARTICULIERE 5 – ANNEXE ENVIRONNEMENTALE

Les conditions restent les mêmes que sur le bail initial signé le 18 novembre 2019.

CONDITION PARTICULIERE 6 – LISTE DES ANNEXES

Les conditions restent les mêmes que sur le bail initial signé le 18 novembre 2019.

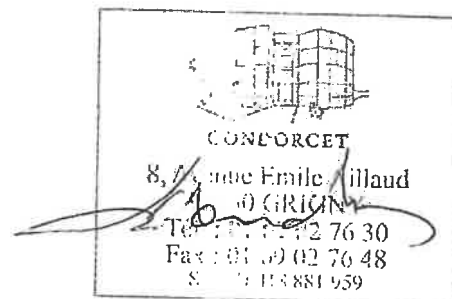
Fait à Grigny,

En deux (2) exemplaires originaux

Le 25 juin 2020


Jalel CHAMEKH

Pour le Preneur



Bernard DESTOUCHES

Pour le Bailleur



CONTRAT DE LOCATION

LOCATION D'UN BOX OU EMPLACEMENT DE PARKING

Entre les soussignés :

La **SCI CONDORCET**, société civile immobilière, au capital de 40.152,77 €, dont le siège social est sis 8, avenue Emile Aillaud, à Grigny (91350), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés d'Evry sous le numéro unique d'identification 418 881 959, représentée par Monsieur Bernard DESTOUCHES, Gérant, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après le « **Bailleur** »,

La **société T.M.C. Express**, société à responsabilité limitée, au capital de 30.000,00 €, dont le siège social est sis 10 allée des Champs Elysées, à Evry Courcouronnes cedex (91042), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés d'Evry sous le numéro unique d'identification 822 788 519, représentée par Monsieur Jalel CHAMEKH, Gérant, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après le « **Locataire** »

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

DESIGNATION DU BIEN

Le présent contrat concerne la location de 1 (un) emplacement de stationnement situé à l'adresse suivante : 8 avenue Emile Aillaud 91350 GRIGNY.

Le numéro de l'emplacement est le : 231

SCI CONDORCET
8 Avenue Emile Aillaud – 91350 Grigny
www.condorcet-immobilier.com - 01 69 02 76 40
Société Civile Immobilière au Capital Social de 40 152,77 € - SIRET 418 881 959000047

... / ...

1

CJ

... / ...

CONDITIONS FINANCIERES

Le loyer mensuel, charges comprises, est fixé à 45 (quarante cinq) euros hors taxes, soit 54 (cinquante quatre) euros toutes taxes comprises.

Il est payable au domicile du Propriétaire à terme à échoir avant le 1^{er} de chaque mois.

Le montant de ce loyer sera révisé automatiquement chaque année, le 1^{er} janvier, en fonction de la variation de l'indice ILAT.

L'indice de référence retenu est celui du 4^{ème} trimestre 2019 d'une valeur de 115.43.

DEPOT DE GARANTIE

Lors de son entrée en jouissance, le Locataire s'engage à verser au Propriétaire la somme de 90 (quatre vingt dix) euros à titre de dépôt de garantie.

En aucun cas, cette somme ne sera productive d'intérêts au profit du Locataire.

Le dépôt de garantie sera restitué au Locataire au plus tard 8 semaines après la fin de la présente location. Le Propriétaire pourra toutefois conserver tout ou partie du montant du dépôt de garantie en cas de dégradation de la chose louée ou de loyer (s) impayé (é).

OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le locataire s'engage :

- A respecter la destination de la chose louée et à ne lui apporter aucune modification ;
- A en jouir paisiblement et à n'occasionner aucun trouble ou nuisance ;
- A ne pas sous-louer la chose louée et à ne pas céder le présent contrat à un tiers ;
- A avertir le Propriétaire dans les plus brefs délais de tout dégât affectant la chose louée ;
- A autoriser le Propriétaire ou un tiers mandaté par lui à effectuer, pendant la durée de la location, toute réparation commandée par l'urgence en renonçant par avance à prétendre à une quelconque indemnité ou réduction du loyer de ce chef.

... / ...

DUREE DE LA LOCATION

Le présent contrat est conclu pour une durée de 3 (trois) mois.

Il prendra effet à compter du 15 juin 2020.

A son expiration, à défaut de manifestation contraire de l'une ou l'autre des parties, il sera tacitement reconduit par périodes successives de 3 (trois) mois.

RESILIATION ANTICIPEE

Chaque partie pourra, à l'expiration de la période de 3 mois, résilier le présent contrat en adressant à l'autre partie un congé, à condition de respecter un délai de préavis de 1 (un) mois.

Ce congé sera obligatoirement adressé à l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Les Parties conviennent de prendre en compte, pour la computation des délais, la date d'expédition de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception qui, seule, fait foi.

CLAUSES RESOLUTOIRES

Tout manquement du Locataire aux obligations qu'il a souscrit aux termes des présentes entraînera la résiliation de plein droit du présent contrat, un mois après la réception d'une mise en demeure de régulariser la situation adressée par le Propriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception demeurée infructueuse.

ELECTION DE DOMICILE

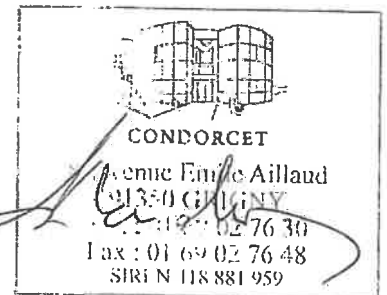
Pour l'exécution du présent contrat, le Propriétaire et le Locataire élisent domicile à l'adresse de leur domicile indiquée en tête du présent contrat.

Fait à Grigny, le 12 juin 2020

En 2 (deux) exemplaires originaux.

Pour le Locataire

J. CHAMEKH



pour le Bailleur

B. DESTOUCHES

SCI CONDORCET

8 Avenue Emile Aillaud – 91350 Grigny

www.condorcet-immobilier.com - 01 69 02 76 40

Société Civile Immobilière au Capital Social de 40 152,77 € - SIRET 418 881 959000047

CONTRAT DE LOCATION

LOCATION D'UN BOX OU EMPLACEMENT DE PARKING

Entre les soussignés :

La **SCI CONDORCET**, société civile immobilière, au capital de 40.152,77 €, dont le siège social est sis 8, avenue Emile Aillaud, à Grigny (91350), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés d'Evry sous le numéro unique d'identification 418 881 959, représentée par Monsieur Bernard DESTOUCHES, Gérant, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après le « **Bailleur** »,

La **société T.M.C. Express**, société à responsabilité limitée, au capital de 30.000,00 €, dont le siège social est sis 10 allée des Champs Elysées, à Evry Courcouronnes cedex (91042), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés d'Evry sous le numéro unique d'identification 822 788 519, représentée par Monsieur Jalel CHAMEKH, Gérant, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après le « **Locataire** »

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

DESIGNATION DU BIEN

Le présent contrat concerne la location de 1 (un) emplacement de stationnement situé à l'adresse suivante : 3bis, rue des Bâtitseurs 91350 GRIGNY.

Le numéro de l'emplacement est le : 117

5/...

... /

CONDITIONS FINANCIERES

Le loyer mensuel, charges comprises, est fixé à 45 (quarante cinq) euros hors taxes, soit 54 (cinquante quatre) euros toutes taxes comprises.

Il est payable au domicile du Propriétaire à terme à échoir avant le 1^{er} de chaque mois.

Le montant de ce loyer sera révisé automatiquement chaque année, le 1^{er} janvier, en fonction de la variation de l'indice ILAT.

L'indice de référence retenu est celui du 30 juin 2020 pour le 1er trimestre 2020 d'une valeur de 115.53.

DEPOT DE GARANTIE

Lors de son entrée en jouissance, le Locataire s'engage à verser au Propriétaire la somme de 90 (quatre vingt dix) euros à titre de dépôt de garantie.

En aucun cas, cette somme ne sera productive d'intérêts au profit du Locataire.

Le dépôt de garantie sera restitué au Locataire au plus tard 8 semaines après la fin de la présente location. Le Propriétaire pourra toutefois conserver tout ou partie du montant du dépôt de garantie en cas de dégradation de la chose louée ou de loyer (s) impayé (é).

OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le locataire s'engage :

- A respecter la destination de la chose louée et à ne lui apporter aucune modification ;
- A en jouir paisiblement et à n'occasionner aucun trouble ou nuisance ;
- A ne pas sous-louer la chose louée et à ne pas céder le présent contrat à un tiers ;
- A avertir le Propriétaire dans les plus brefs délais de tout dégât affectant la chose louée ;
- A autoriser le Propriétaire ou un tiers mandaté par lui à effectuer, pendant la durée de la location, toute réparation commandée par l'urgence en renonçant par avance à prétendre à une quelconque indemnité ou réduction du loyer de ce chef.

... / ...

DUREE DE LA LOCATION

Le présent contrat est conclu pour une durée de **12** (douze) mois.

Il prendra effet à compter du 9 septembre 2020.

A son expiration, à défaut de manifestation contraire de l'une ou l'autre des parties, il sera tacitement reconduit par périodes successives de **12** (douze) mois.

RESILIATION ANTICIPEE

Chaque partie pourra, à l'expiration de la période de 12 mois, résilier le présent contrat en adressant à l'autre partie un congé, à condition de respecter un délai de préavis de 3 (trois) mois.

Ce congé sera obligatoirement adressé à l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Les Parties conviennent de prendre en compte, pour la computation des délais, la date d'expédition de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception qui, seule, fait foi.

CLAUSES RESOLUTOIRES

Tout manquement du Locataire aux obligations qu'il a souscrit aux termes des présentes entraînera la résiliation de plein droit du présent contrat, un mois après la réception d'une mise en demeure de régulariser la situation adressée par le Propriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception demeurée infructueuse.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent contrat, le Propriétaire et le Locataire élisent domicile à l'adresse de leur domicile indiquée en tête du présent contrat.

Fait à Grigny, le 9 septembre 2020

En 2 (deux) exemplaires originaux.

Pour le Locataire

Jalel CHAMEKH
TMC EXPRESS
10, Allée des Champs Elysées
91042 EVRY
Siret : 622 788 519 00020

CONDORCET
10, allée des Champs Elysées
91042 EVRY Cedex
01 69 02 76 39
01 69 02 76 40
01 69 02 76 41
pour le Bailleur

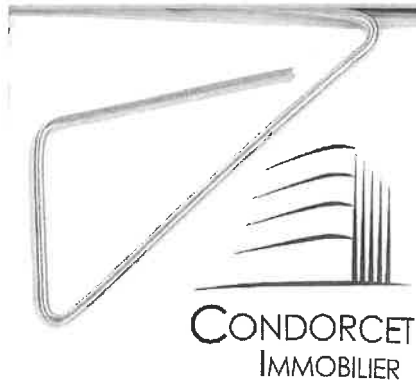
Bernard DESTOUCHES

SCI CONDORCET

8 Avenue Emile Aillaud – 91350 Grigny

www.condorcet-immobilier.com - 01 69 02 76 40

Société Civile Immobilière au Capital Social de 40 152,77 € - SIRET 418 881 959000047



CONDORCET IMMOBILIER

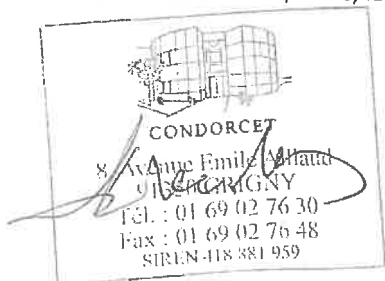
8 avenue Emile Aillaud – 91350 GRIGNY

Tél. : 01 69 02 76 40

ATTESTATION REMISE DE CLEF (S)

Programme : Bâtisseurs II
Occupant : A.A.D. ENGINEERING
Réception : 1 clé porte d'entrée du BUSINESS BAY
2 clés bureau
Lot concerné : Bureau N°2 BUSINESS BAY

Fait en deux exemplaires, le 28 septembre 2018



Pour la SCI CONDORCET

Nom + Signature

Pour l'Occupant

Nom + Signature

BAIL DEROGATOIRE

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La SCI CONDORCET, société civile immobilière, au capital de 40.152,77 €, dont le siège social est sis 8, avenue Emile Aillaud, à Grigny (91350), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés d'Evry sous le numéro unique d'identification 418 881 959, représentée par Monsieur Bernard DESTOUCHES, Gérant, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après le « *Bailleur* »,

D'UNE PART,

ET :

La société A.A.D ENGINEERING, société à responsabilité limitée, au capital de 1.000,00 €, dont le siège social est sis 91, avenue Du Vast, à Jouy-le-Moutier (95280), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Pontoise sous le numéro unique d'identification 825 185 549, représentée par Monsieur Baidy DIAW, Gérant, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après le « *Preneur* »,

D'AUTRE PART,

Le Bailleur et le Preneur étant ci-après désignés séparément une « **Partie** » ou ensemble les « **Parties** ».

ARTICLE 4 - DESTINATION DES LOCAUX LOUES –
ACTIVITESAUTORISEES

Le Preneur devra occuper les Locaux Loués paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil, et s'engage à n'utiliser les Locaux Loués que conformément à l'usage décrit à la Condition Particulière 3.1 de la Partie II du Bail et pour l'exercice de l'activité mentionnée à la Condition Particulière 3.2 de la Partie II du Bail, à l'exclusion de tout usage et en particulier aux fins d'habitation.

- 4.2 Il est convenu entre les Parties que les Locaux Loués sont à usage exclusif de bureaux et/ou d'entrepôts. Il est en outre précisé que les locaux accessoires aux espaces de bureaux (locaux techniques, archives, ainsi que les espaces communs) devront être utilisés conformément à leur destination.

Le Preneur ne pourra sous aucun prétexte modifier, même momentanément, cette destination, ni changer la nature de l'activité exercée dans les Locaux Loués.

Le Preneur peut, dans le respect des dispositions de l'article L. 145-47 et suivants du Code de commerce, adjoindre à l'activité prévue au Bail des activités connexes ou complémentaires.

- 4.3 Le Preneur déclare faire son affaire personnelle de l'obtention et/ou du maintien de tous avis ou autorisations éventuellement nécessaires à l'exercice de son activité dans les Locaux Loués, de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce titre.

Le Preneur devra se conformer aux lois, règlements et prescriptions administratives. Il s'oblige à exécuter à ses seuls frais, risques et périls, pendant toute la durée du Bail, tous travaux le concernant ou rendus nécessaires par les besoins de son activité, le tout de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

- 4.4 Le Preneur s'engage à maintenir les Locaux Loués en état permanent d'exploitation personnelle, effective et normale. Si les activités mentionnées à la Condition Particulière 3.2. de la Partie II du Bail sont multiples, le Preneur s'engage à les exploiter toutes, simultanément, dans des conditions telles qu'aucune ne soit abandonnée. La seule exception à cette règle est la stipulation éventuelle d'une activité à titre accessoire.

ARTICLE 5– LOYER ET DÉPÔT DE GARANTIE

5.1. Loyer

Le présent Bail est consenti et accepté moyennant le loyer annuel en principal hors taxes, ~~hors~~ charges et ~~hors~~ impositions, défini à la Condition Particulière 4.1. de la Partie II du Bail (ci-après, le « Loyer »). *compromis*

Le Loyer sera soumis à la Taxe sur la Valeur Ajoutée au taux légal en vigueur ou à toute taxe qui lui serait substituée, payable en même temps que chaque échéance de loyer.

5.2. Modalités de paiement

BAIL A CONSTRUCTION

Syndicat des Copropriétaires de l'Immeuble GRIGNY GARDENS / Société SYS ENR

L'AN DEUX MILLE DIX SEPT

LE 04/03/2017

A Grigny sous seing privé

IDENTIFICATION DES PARTIES

BAILLEUR

Le syndicat des copropriétaires de la résidence GRIGNY GARDENS sis 3, Rue de l'Avenir à GRIGNY (91350);

PRENEUR

La société dénommée SYS ENR, société à actions simplifiée, au capital de 54 090 euros, dont le siège social est à GRIGNY (91350), 12 rue Denis Diderot, identifiée au SIREN sous le numéro (499 160 620) et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de EVRY.

PRESENCE – PRESENTATION

- Le Syndicat des Copropriétaires de l'Immeuble GRIGNY GARDENS est représenté par la SCI CONDORCET en tant que syndic provisoire, elle-même représentée par Monsieur Bernard DESTOUCHES, gérant de société, domiciliée » à GRIGNY (91350), 8 Avenue Emile Aillaud,

Agissant en vertu de la résolution n°_IV – Installation de panneaux photovoltaïques en toiture, adoptée à la majorité de l'Article 25, lors de l'Assemblée Générale des Copropriétaires de l'immeuble GRIGNY GARDENS du 15/12/2016,

- La société SYS ENR est représentée par :

Monsieur Franc RAFFALLI, président de société, domiciliée à GRIGNY (91350), 12 rue Denis Diderot,

Agissant en qualité de président de ladite société et spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu des dispositions statutaires.

EXPOSE PREALABLE

Les comparants, préalablement au bail à construction faisant l'objet des présentes, ont exposé ce qui suit :

1) Le PRENEUR a notamment pour activité la construction, la commercialisation et l'exploitation d'installations photovoltaïques. Dans le cadre de cette activité, la société SYS ENR est constamment à la recherche de surfaces de toiture de nature à supporter les installations photovoltaïques.

2) Le BAILLEUR est, quant à lui, le représentant de la copropriété de l'ensemble immobilier situé à GRIGNY (91350), 3, Rue de l'Avenir, dont la désignation est établie ci-après et présentant une toiture correspondant aux critères du PRENEUR pour la construction d'une installation photovoltaïque.

3) Le BAILLEUR étant intéressé à titre principal par la construction d'une installation photovoltaïque correspondant aux critères des annexes 2 et 4 de l'arrêté du Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement durable et de la Mer, en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat en date du 12 janvier 2010, sur la toiture de son immeuble, les comparants ont convenu d'envisager la conclusion d'un bail à construction pour une durée de TRENTE (30) années, aux termes duquel le PRENEUR s'obligera à édifier sur une partie de la toiture de ce dernier l'installation photovoltaïque correspondant aux critères des annexes 2 et 4 de l'arrêté du Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement durable et de la Mer, en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat en date du 12 janvier 2010 dont le descriptif figure dans la note et sur les plans demeurés annexés aux présentes.

4) En vue de la régularisation des présentes, le BAILLEUR a établi, suivant acte sous seing privé, ce jour, dont un exemplaire des présentes sera enregistré à la recette des impôts d'EVRY, avant ou concomitamment aux présentes.

BAIL A CONSTRUCTION

Ceci exposé, le BAILLEUR, par ces présentes, donne un bail à construction, dans les termes de la loi numéro 64-1247 du 16 décembre 1964, du décret numéro 64-1323 du 24 décembre 1964 pris pour son application, et de tous les textes subséquents,

Au PRENEUR, ici présent et qui accepte,

Les biens et droits immobiliers dont la désignation suit :

DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier situé à GRIGNY (91350), 3 Avenue de l'Avenir, figurant sous les références cadastrales suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
AN	163	La Ferme Neuve	00 ha 00 a 17 ca
AN	167	Les Chaulais	00 ha 00 a 80 ca
AN	168	1, Rue de l'Avenir	00 ha 52 a 62 ca

Les biens et droits immobiliers suivants :

LA ZONE LOUÉE : « TOITURE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER »

La présente Zone Louée est constituée d'une base de 2 840 mètres carrés.

NATURE ET QUOTITES DES DROITS LOUES

« L'immeuble » appartient aux personnes identifiées ci-dessus au paragraphe « BAILLEUR » ainsi qu'il est expliqué plus loin, au paragraphe « Origine de propriété ».

DUREE

Le bail à construction est consenti et accepté pour une durée de TRENTE (30) années à compter de ce jour pour se terminer le 03/03/2047.

En aucun cas, la durée du bail ne pourrait faire l'objet d'une prorogation par tacite reconduction.

ENGAGEMENT DE CONSTRUCTION

Le PRENEUR s'oblige à édifier ou à faire édifier, à ses frais, dans le volume donné à bail, une installation photovoltaïque correspondant aux critères des annexes 2 et 4 4 de l'arrêté du Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement durable et de la Mer, en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat en date du 12 janvier 2010 et ayant les caractéristiques figurant dans une note de description technique et les plans demeurés annexés aux présentes après mention.

Il ne pourra apporter au projet de construction aucune modification d'exécution ou de détails sans avoir obtenu par écrit l'accord du BAILLEUR.

Le PRENEUR s'oblige à poursuivre l'édification desdites constructions jusqu'à leur complet achèvement ainsi que des éléments d'infrastructure ou d'équipement qui peuvent être nécessaires à la desserte et, d'une manière générale, à l'utilisation de l'ouvrage projeté.

Les constructions ou ouvrages devront être édifiés conformément aux règles de l'art et aux prescriptions réglementaires et assurer la parfaite couverture du bâtiment au même titre que l'aurait fait une toiture « classique » pour ce type de bâtiment et ne pas rendre le bâtiment sur lequel ils seront situés inapte à l'usage auquel il était destiné ou engendrer des restrictions d'usage.

Le PRENEUR s'engage à effectuer toutes les démarches administratives nécessaires avec les Autorités compétentes en vue de rendre et/ou garder la Zone Louée propres à l'usage auquel elle est destinée par le Bail (Déclaration Préalable, demande d'ERP, etc...).

Le PRENEUR devra se conformer aux lois, règlements et prescriptions administratives. Il s'oblige à exécuter à ses seuls frais, risques et périls, pendant toute la durée du Bail, tous travaux le concernant ou rendus nécessaires par les besoins de son activité, ainsi que par la réglementation en vigueur, le tout de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Le PRENEUR devra prendre toutes les dispositions utiles pour n'apporter aucun trouble de quelque nature qu'il soit aux propriétés voisines.

A cet égard le PRENEUR déclare avoir obtenu, pour la réalisation des constructions ou ouvrages projetés, un arrêté de non opposition à une déclaration de travaux délivrée par la Mairie de GRIGNY le 23/03/2016 sous le numéro PC 91286 10 C1014 M01 dont une copie est annexée aux présentes après mention.

Les parties déclarent que l'arrêté de non opposition à déclaration de travaux susvisé a fait l'objet de l'affichage réglementaire ainsi qu'il est constaté suivant procès-verbaux de constat établis par Me Philippe BISWANG huissier de justice à Savigny sur Orge le 5 octobre

2016 dont les copies sont annexées aux présentes après mention.

Le BAILLEUR et le PRENEUR déclarent, sous leur responsabilité, que les arrêtés susvisés n'ont fait l'objet d'aucune décision de retrait et d'aucun recours.

Le BAILLEUR déclare autoriser le PRENEUR à procéder à tous travaux de fixation (perçements, soudures, etc...) dans l'immeuble sous réserve d'en préserver la stabilité, la solidité et l'étanchéité.

De son côté le PRENEUR déclare avoir obtenu :

- Toutes les autorisations administratives nécessaires à l'exploitation du système photovoltaïque objet du présent bail à construction,
- Dans le cadre de l'exploitation du système photovoltaïque objet des présentes, un contrat d'achat par ELECTRICITE DE FRANCE de l'électricité produite ainsi qu'un engagement de raccordement au réseau du système photovoltaïque objet des présentes.

Délais d'exécution des travaux

Le PRENEUR s'oblige à commencer les travaux avant le 01/06/2017 et à les mener de telle manière que les constructions ou ouvrages projetés et les éléments d'infrastructure et d'équipement soient totalement achevés au plus tard le 30/09/2017.

Le délai ainsi fixé est basé sur les possibilités normales d'approvisionnement et de main d'œuvre

Les travaux seront poursuivis de façon continue et sans aucune interruption, sauf cependant pour le cas de force majeure ne provenant pas du fait des entrepreneurs qui en seront chargés, tels que grèves ou intempéries pouvant nuire à la bonne exécution ou compromettre la solidité des ouvrages. En cas de force majeure définie comme il précède, l'époque prévue pour l'achèvement sera différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'évènement considéré aura mis obstacle à la poursuite des travaux.

Détermination de l'achèvement

L'obligation d'achever les constructions qui incombe au PRENEUR comporte, pour ce dernier, l'obligation de procéder à la déclaration sur l'honneur d'achèvement et de conformité des travaux dans le respect des articles R462-1 à R462-9 du code de l'urbanisme de manière à obtenir la production par l'autorité compétente de l'attestation, prévue à l'article R462-10 du code de l'urbanisme, certifiant que la conformité des travaux avec le permis n'as pas été contestée dans les détails légaux.

Mais nonobstant la date à laquelle ledit récépissé de la déclaration d'achèvement aura été délivré, il est expressément convenu entre BAILLEUR et PRENEUR que l'opération de construction projetée ne sera réputée achevée que lorsque auront été exécuté les ouvrages et

que seront installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'installation photovoltaïque à installer. Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions ne seront pas pris en considération lorsqu'ils n'auront pas caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendront pas les ouvrages ou éléments ci-dessus visés impropre à leur utilisation.

La constatation de l'achèvement par le BAILLEUR et le PRENEUR ou, à défaut d'accord par une tierce personne choisi d'un commun accord entre eux deux ou, en cas de difficulté sur ce choix, désigné par le Président du tribunal de Grande Instance de EVRY, sur la seule requête de la partie la plus diligente, n'emportera par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions, ni renonciation au droit du BAILLEUR d'exiger cette conformité.

Détermination de la conformité

Le PRENEUR s'oblige à faire toute diligence pour obtenir de l'autorité compétente l'attestation, prévue à l'article R462-10 du code de l'urbanisme, certifiant que la conformité des travaux n'a pas été contestée dans les délais légaux. Il s'oblige également à notifier ce certificat au BAILLEUR.

Le PRENEUR, ayant seul la qualité de maître d'ouvrage, restera seul qualifié tant pour donner les instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour prononcer la réception desdits travaux.

Pour vérifier la conformité des constructions prévues au bail à construction avec la note descriptive technique susvisée, le BAILLEUR disposera d'un délai de deux (2) mois à compter de la constatation de l'achèvement des travaux dans les conditions ci-dessus exposées sans, toutefois, que ce délai puisse excéder un (1) mois à compter de la notification qui lui aurait été faite par le PRENEUR, par lettre recommandée avec accusé de réception, de la délivrance par l'autorité compétente de l'attestation prévue à l'article R462-10 du code de l'urbanisme.

Au cours de ce délai, le BAILLEUR, pourra notifier au PRENEUR, par lettre recommandée, les défauts de conformité qu'il aura constatés. Cette notification conservera, au profit du BAILLEUR, tous recours et actions contre le PRENEUR. Par contre, une fois expiré le délai ci-dessus prévu, le BAILLEUR ne pourra plus élever de nouvelles contestations relatives à la conformité.

ENGAGEMENT DU BAILLEUR – CONSTITUTION DE SERVITUDES

Le BAILLEUR s'oblige à faciliter la construction et l'exploitation de l'installation photovoltaïque ci-dessus prévues.

En outre le BAILLEUR constitue au profit du PRENEUR les servitudes suivantes :

1°) Servitude de passage

Le BAILLEUR autorise le PRENEUR à utiliser au profit de la Zone Louée, une servitude réelle de passage, pour la durée du présent bail à construction soit TRENTE (30) années à compter de ce jour, sur les Parties Communes de l'Ensemble Immobilier, de sorte à ce que la Zone Louée puisse toujours être accessible.

Cette servitude de passage pourra être exercée en tous temps à toute heure, sans aucune restriction pour se rendre à celui-ci et en revenir à pieds, avec ou sans véhicules, à moteur ou non, sans aucune limitation et ce par le PRENEUR, ses employés et préposés, ses invités et visiteurs ainsi que pour l'ensemble des besoins liés à la construction, l'entretien et la réparation du bâtiment ainsi que des équipements constituant l'installation photovoltaïque (notamment les panneaux photovoltaïques, onduleurs et poste électrique) ainsi que pour les besoins de l'exploitation de la centrale.

Ledit passage devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, et ne devra de fait jamais être encombré.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf remise au titulaire d'un droit réel sur le fonds dominant, des clés dudit portail.

De convention expresse entre les parties, les frais d'entretien de ce passage seront supportés par le BAILLEUR.

Le défaut ou le manque d'entretien de l'un ou l'autre des utilisateurs le rendra responsable de tous dommages intervenus sur le véhicule et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au fonds servant notamment par une circulation inappropriée à l'assiette dudit passage.

Pour les besoins de la publicité foncière, il est ici précisé que cette constitution de servitude est établie à titre gracieux.

2°) Servitude de passage de canalisations et de réseaux

Le BAILLEUR autorise le PRENEUR à utiliser au profit de la Zone Louée, une servitude réelle de passage sur les Parties Communes de l'Ensemble Immobilier, pour tous les réseaux et câbles enterrés nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de l'installation photovoltaïque ; cette servitude sera consentie pour la durée du présent bail à construction soit TRENTE (30) années à compter de ce jour.

L'emprise des passages des réseaux et câbles figure sous liseré rouge sur le plan demeuré annexé aux présentes et approuvé par les parties.

De même le BAILLEUR constitue au profit du volume objet du présent bail à construction, ce qui est accepté par le PRENEUR, une servitude réelle pour la durée du présent bail à construction, de pose des onduleurs et du transformateur nécessaires à l'exploitation du système photovoltaïque objet du bail à construction.

Les parties conviennent que cette servitude consistera en une emprise de vingt (20) mètres carrés maximum pour ce qui concerne les onduleurs, sur les Parties Communes de l'Ensemble Immobilier à proximité du système photovoltaïque.

Les parties conviennent que l'emplacement de ces emprises sera déterminé ultérieurement et directement entre elles à l'endroit le moins dommageable pour le fonds servant.

Les différents réseaux et câbles seront installés et entretenus aux frais du PRENEUR. Il devra remettre en état à ses frais la parcelle après travaux.

En cas de détérioration apportés à ces canalisations et réseaux du fait du propriétaire du fonds servant, ce dernier devra effectuer à ses seuls frais la réparation sans délai, de manière à apporter au fonds dominant le minimum de nuisances.

A titre de servitude réelle, pendant la durée du bail à construction, le propriétaire du fonds servant s'interdit de construire sur l'emprise susvisée de la servitude au profit des bénéficiaires de ladite servitude. Il devra également veiller à ce que ses plantations ne provoquent aucun désordre auxdits réseaux et câbles.

Pour les besoins de la publicité foncière, il est ici précisé que cette constitution de servitude est établie à titre gracieux.

REDEVANCE

Montant/Compensation

Le bail à construction est consenti et accepté moyennant :

- L'installation d'une centrale photovoltaïque complémentaire d'environ 4 kw crête alimentant une partie des Parties Communes de l'Ensemble Immobilier ;
- L'entretien de la toiture.

ABSENCE DE DEPOT DE GARANTIE

Il ne sera prévu aucun dépôt de garantie au titre du présent bail à construction.

CLAUSES SUSPENSIVES DU BAIL

-

1) Signature de PV de réception du bâtiment qui permet à SYS ENR de réaliser le projet technique (espace suffisant pour compteurs EDF par exemple).

CONDITIONS SPECIFIQUES DU BAIL

Le bail est consenti et accepté sous les conditions spécifiques suivantes que les parties s'obligent à exécuter :

Engagement du BAILLEUR

Le BAILLEUR s'oblige, pour lui-même et ses ayants-droits, à ne réaliser, tant dans les volumes non compris dans le présent bail à construction que sur le solde de sa propriété, aucune construction et aucun aménagement susceptible d'engendrer une gêne à l'exploitation de l'installation photovoltaïque réalisée par le PRENEUR. Notamment, le BAILLEUR s'oblige à ne construire aucun ouvrage ou bâtiment et à ne réaliser aucune plantation ayant pour effet de générer de l'ombre sur l'installation photovoltaïque ou de réduire la production électrique générée par la centrale photovoltaïque, exception faite des obligations légales ou de mise en conformité de l'Ensemble Immobilier.

Etant ici expressément convenu que pour le cas de non-respect de cette obligation :

- le PRENEUR pourra exiger du BAILLEUR, par exploit d'huissier, la destruction des aménagements, ouvrages ou plantations réalisés en fraude de cette convention.

- et qu'à compter de la notification qui lui aura été faite, il sera dû par le BAILLEUR au PRENEUR, à titre de dédommagement, une indemnité journalière égale à la perte d'exploitation du PRENEUR.

Propriété et sorts des constructions ou ouvrages

1°) Au cours du bail

Les constructions et ouvrages édifiés et tous travaux et aménagement effectués par le PRENEUR resteront sa propriété et celle de ses ayants cause pendant toute la durée du bail à construction.

2°) A l'expiration du bail

A l'expiration du bail, par arrivée du terme ou par résiliation amiable ou judiciaire, toutes les constructions édifiées par le PRENEUR ou ses ayants cause sur le terrain loué, comme toutes améliorations de quelque nature qu'elles soient, deviendront de plein droit la propriété du BAILLEUR, sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour le constater et sans indemnité.

Toutefois, le BAILLEUR se réserve le droit d'exiger le démontage et l'enlèvement des

installations, ainsi que la remise en état de la Zone Louée conformément aux normes en vigueur à date du terme du bail, et ce, aux entiers frais et dépens du PRENEUR.

Il est ici expressément convenu que le BAILLEUR prendra les biens dont il s'agit dans l'état où ils se trouveront lors du transfert de propriété de sorte qu'il ne pourra exiger du PRENEUR une remise en état des constructions ou ouvrages sauf le cas où ce dernier n'aurait pas respecté son obligation d'entretien résultant du présent bail.

De même et pour ce qui concerne l'installation photovoltaïque constituée de panneaux photovoltaïques décrite dans la documentation technique demeurée annexée aux présentes, le BAILLEUR s'oblige à la prendre en l'état au moment du transfert de propriété de sorte qu'il ne pourra exiger du PRENEUR :

- ni une remise à l'état neuf de cet équipement,
- ni une garantie de rendement ou de rentabilité de l'équipement dont s'agit.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

Délivrance – Etat de l'immeuble

Le BAILLEUR est tenu de délivrer le bien loué au PRENEUR dans un bon état de manière à permettre l'entrée en jouissance desdits bien au PRENEUR.

Servitudes

Le PRENEUR profitera des servitudes actives pouvant grever les biens loués.

Il supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou non, pouvant grever ces biens, le tout à ses risques et périls et sans recours contre le BAILLEUR, et sans que la présente close ne puisse donner à qui que ce soit plus de droit qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers ou de la loi.

Le BAILLEUR déclare à ce sujet, qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune servitude sur les biens loués, à l'exception de celles pouvant résulter de la situation des lieux, de la loi ou des règles d'urbanisme en vigueur à ce jour ou encore de l'état descriptif de division en volume établi par le BAILLEUR suivant acte reçu par le notaire soussigné, ce jour un instant avant les présentes et dont une copie intégrale a été remise au PRENEUR qui le reconnaît.

Règlementations

Le PRENEUR s'oblige à satisfaire à toutes les charges de Ville et de Police ainsi qu'à la réglementation sanitaire et à la salubrité publique.

Il s'oblige à se conformer à la législation et à la réglementation régissant l'urbanisme ou l'environnement applicables sur le territoire de la commune de situation des biens loués, le tout de manière à ce que le BAILLEUR ne puisse aucunement être inquiété ou recherché à ce sujet.

Constitution et acquisition de droits réels

Le PRENEUR pourra grever son droit au présent bail à construction, et les constructions qu'il aura édifiées sur le terrain qui en est l'objet, de privilèges et d'hypothèques.

Il pourra aussi consentir, conformément à la loi, les servitudes passives indispensables à la réalisation des constructions prévues au bail ; toutes autres servitudes ne pourront être conférées qu'avec le consentement du BAILLEUR.

Le BAILLEUR donne également tous pouvoirs au PRENEUR à l'effet d'acquiescer les servitudes, mitoyennetés, droits de passage nécessaires à la réalisation des constructions prévues au bail. Ces pouvoirs sont conférés au PRENEUR dans l'intérêt commun du BAILLEUR et du PRENEUR, et en contrepartie des engagements contractés par le PRENEUR envers le BAILLEUR. En conséquence, ces pouvoirs sont stipulés irrévocables. Ils expireront à la date de délivrance du certificat de conformité des constructions prévues au bail.

Le PRENEUR devra, dans le délai de deux mois à compter de la délivrance du certificat de conformité, rendre compte au BAILLEUR, conformément à l'article 1993 du Code Civil.

Il est expressément convenu, au surplus, que les sommes qui pourraient être payées à des tiers, au titre de ces acquisitions et en exécution des conventions passées par le PRENEUR, seront supportées exclusivement par ce dernier qui s'y oblige expressément.

A l'expiration du bail à construction par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, toutes les servitudes, autres que celles indispensables à la réalisation des constructions prévues, et celles à la constitution desquelles le BAILLEUR aurait consenti, ainsi que tous les privilèges et hypothèques conférés par le PRENEUR et ses ayants cause, s'éteindront de plein droit. Toutefois, si le bail prend fin par résiliation amiable ou judiciaire, les privilèges ou hypothèques visés au premier alinéa et inscrit, suivant le cas, avant la publication de la demande en justice tendant à obtenir cette résiliation ou avant la publication de l'acte ou de la convention la constatant, ne s'éteindront qu'à la date primitivement convenue pour l'expiration du bail.

Conditions d'exploitation de l'installation photovoltaïque

Le PRENEUR s'obligera à exploiter l'installation photovoltaïque et à utiliser les équipements nécessaires à son exploitation dans les conditions normales et conformes à sa destination en veillant à ne pas entraver la bonne exploitation des immeubles ou susceptible de dépréciation ou de gêne pour le BAILLEUR.

De même le PRENEUR s'oblige à préserver toute installation du BAILLEUR qui serait implantée sur le surplus des toitures non objets des présentes et il s'oblige à ce que les travaux et installations du PRENEUR ne cause aucune gêne à l'exploitation des immeubles du BAILLEUR.

Les travaux réalisés par le PRENEUR devront en tout état de cause préserver toute installation du BAILLEUR qui serait implantée sur le surplus des toitures tout en préservant par ailleurs la solidité, l'étanchéité et la stabilité des bâtiments.

En outre les parties conviennent que s'il s'avère nécessaire de démonter tout ou partie des installations ou équipements du PRENEUR ou de l'interrompre, notamment pour cas de force majeure, le PRENEUR souffrira sans indemnité la dépose et/ou l'interruption.

Garantie du BAILLEUR

Le BAILLEUR garantira le PRENEUR notamment contre tous vices cachés affectant l'usage des Biens.

Le BAILLEUR garantira par ailleurs au PRENEUR la jouissance paisible des Biens, en mettant notamment tout en œuvre pour que l'exploitation des immeubles n'entrave pas le bon fonctionnement de l'installation photovoltaïque.

En tout état de cause, le BAILLEUR s'interdit toute intervention et/ou réalisation de meubles et/ou d'immeubles de nature à nuire à la luminosité dont bénéficie l'installation photovoltaïque et ce pendant toute la durée du bail.

De même le BAILLEUR s'engage à ne pas planter ou laisser pousser une végétation qui serait de nature à créer une zone d'ombre sur l'installation photovoltaïque.

Entretien des installations

Le PRENEUR s'oblige, pendant tout le cours du présent bail à conserver en bon état d'entretien les constructions ou ouvrages édifiés dont il gardera la jouissance et tous les aménagements qu'il y aura apportés, et effectuer à ses frais, et sous sa responsabilité, les réparations de toute nature, y compris les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code Civil et par l'usage ainsi que le remplacement de tous éléments de la construction et son aménagement au fur et à mesure que le tout se révélera nécessaire.

De même, le PRENEUR est dès à présent autorisé par le BAILLEUR à réaliser tous les travaux d'amélioration, de remplacement ou mise aux normes des constructions ou ouvrages objets du présent bail à construction et toutes les nouvelles constructions nécessaires à l'exploitation de l'installation photovoltaïque.

Le PRENEUR devra notamment effectuer à ses frais et sous sa responsabilité tous travaux prescrit par l'autorité publique aux époques et dans le temps imparti. En cas de retard dans l'exécution de ces travaux, il supportera toutes amendes et pénalités de manière que le bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet.

Le BAILLEUR aura droit de faire visiter les installations par son architecte ou son mandataire une fois par an, à ses frais, pour s'assurer de l'exécution de tous travaux d'entretien et de réparation.

Le PRENEUR répondra des sinistres des ouvrages édifiés quelle qu'en soit la cause ; en cas de sinistre donnant lieu au versement d'une indemnité d'assurance, le preneur sera tenu de procéder à la remise en état des parties endommagées ou à la reconstruction des fractions détruites.

Si les constructions périssent par cas fortuit ou force majeure ne donnant pas lieu au versement d'une indemnité d'assurance, le preneur ne sera pas obligé de reconstruire l'ouvrage ayant péri et la résiliation de la présente convention pourra, à la demande de l'une ou l'autre partie, être prononcée par décision judiciaire qui statuera également sur les indemnités qui pourraient alors être dues.

Dans le cas où le PRENEUR ne reconstruirait pas l'ouvrage, le BAILLEUR se réserve le droit d'exiger le démontage et l'enlèvement des installations, ainsi qu'à remettre en état la Zone Louée conformément aux normes en vigueur à date du terme du bail, et ce, aux entiers frais et dépens de celui-ci.

Cession et apport en société

Le PRENEUR pourra céder, conformément à la loi, tout ou partie de ses droits ou les apporter en société à des tiers de son choix. Les cessionnaires ou la société bénéficiaire de l'apport devront s'engager directement envers le BAILLEUR à l'exécution de toutes les conditions du bail à construction.

Toutefois, en cas de fusion de la société preneuse, la société issue de la fusion ou la société bénéficiaire de l'apport sera substituée de pleins droits à la société preneuse dans tous les droits et obligations découlant du présent bail à construction.

Le BAILLEUR, dans la mesure seulement où l'obligation de garantie ne pourrait plus être assurée dans les termes de la convention, pourra demander au tribunal, conformément à l'article L. 145-15 du Code de commerce à y substituer éventuellement toutes les garanties que le tribunal jugera suffisantes.

Toute cession ou tout apport en société devra être notifié, par exploit d'huissier, au BAILLEUR qui conservera tout droit vis-à-vis tant du preneur que de ceux que ce dernier se sera substitué.

Une copie authentique de l'acte sera délivrée au bailleur aux frais du cessionnaire.

Locations

Le PRENEUR pourra librement :

- louer tout ou partie des constructions édifiées par lui pour un durée ne pouvant excéder celle du présent bail,

- convenir de toutes conventions liées à l'exploitation de la production d'électricité générée par la centrale photovoltaïque implantée sur la toiture du bâtiment édifié et en conséquence de percevoir l'ensemble des revenus.

En conséquence, à l'expiration du bail, par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, tous baux, locations ou conventions d'occupation quelconques consentis par le PRENEUR ou ses ayants cause prendront fin de plein droit.

Contributions

Le PRENEUR acquittera pendant toute la durée du bail et en sus du prix du bail ci-dessus stipulé, les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature auxquels les constructions qui seront édifiées par ses soins seront assujetties.

ASSURANCE OBLIGATOIRES EN MATIERE DE CONSTRUCTION

Le PRENEUR déclare avoir été informé des dispositions de la loi n.78-12 du 4 janvier 1978, relative à la responsabilité et à l'assurance en matière de construction, et plus particulièrement des obligations résultant des articles suivant du Code de la construction et de l'habitation :

« Article L. 111-30 : toute personne physique ou morale qui agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de bâtiment, doit souscrire avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche de responsabilités, le paiement des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1 du Code Civil reproduit à l'article L. 111-14, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du même code, reproduit à l'article L. 111-13.

... »

« Article L. 111-28 toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code Civil, reproduits aux articles L.111-13 à 111-19, à propos des travaux de bâtiment, doit être couvert par une assurance.

A l'ouverture de tout chantier, elle doit être en mesure de justifier qu'elle a souscrit un contrat d'assurance le couvrant pour cette responsabilité.

... »

Article L. 111-14 : est réputé constructeur de l'ouvrage :

...

2°) Toute personne qui vend après achèvement un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire.

... »

Il est également précisé :

- que ces assurances « dommages-ouvrages » et de responsabilité doivent être souscrites dès avant l'ouverture du chantier ;
- que l'existence de ses assurances doit être mentionnée dans tout acte d'aliénation de la construction édifiée et ce, dans les dix ans qui suivent la réception des travaux ;
- que les justificatifs afférents à ces assurances doivent être conservés par le PRENEUR pendant toute cette période ;
- que ces assurances sont indépendantes des assurances de responsabilité décennale devant être souscrites par les divers intervenants à la construction.

Le PRENEUR reconnaît avoir été informé par le ~~notaire soussigné~~ de l'existence de sanctions pénales pécuniaires et privatives de liberté, soit emprisonnement de six mois et/ou amende de 75 000 EUR en cas de contravention à cette obligation d'assurances, édictées par l'article L. 243-3 du Code des assurances et avoir été avisé que ces sanctions ne sont pas applicables à une personne physique construisant un logement pour l'occuper elle-même ou le faire occuper par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint.

A cet égard le PRENEUR déclare que la construction sera assurée auprès de la Compagnie AXA suivant police numéro (demande en cours).

DISPENSE D'URBANISME

Le PRENEUR reconnaît avoir été averti de l'utilité qu'il y a de demander, préalablement aux présentes un certificat auprès de la Mairie de situation ou des Services Départementaux de l'Équipement, faisant connaître les prescriptions et servitudes d'urbanisme y afférents ainsi que la constructibilité du terrain objet des présentes.

Il déclare, à ce sujet, connaître parfaitement la situation de l'immeuble présentement donné à bail à l'égard de l'Urbanisme.

Il ajoute avoir pris par lui-même tous renseignements relatifs aux règles d'urbanisme en ce qu'elles concernent notamment la constructibilité, l'alignement, les droits de préemption, les servitudes d'utilité publique, les équipements publics et les opérations en cours.

En conséquence, il dispense expressément de demander ce certificat, voulant faire son affaire personnelle de tous les effets éventuellement préjudiciables qui pourraient résulter de cette abstention et décharger le notaire soussigné de toute responsabilité à cet égard.

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'Environnement, un état des risques en date de ce jour est demeuré annexé aux présentes.

Le PRENEUR reconnaît avoir pris connaissance de cet état et des plans de localisations joints et déclare vouloir faire son affaire personnelle des risques liés à cette situation sans aucun recours contre le BAILLEUR.

CATASTROPHES NATURELLES

Le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance, les immeubles objets des présentes n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (C.assur., art. L. 125-2) ou technologiques (C.assur., art. L. 128-2).

ORIGINE DE PROPRIETE

L'immeuble dont dépend la Zone Louée objet des présentes, appartient à la Copropriété de l'immeuble GRIGNY GARDENS créée lors de la construction dudit Immeuble, par suite de l'acquisition d'un terrain à l'Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne par Acte Notarié du 23 mars 2015..

RESILIATION

La résiliation du présent bail pourra être demandée auprès du Tribunal compétent pour défaut de paiement de son prix ou d'exécution de l'une ou l'autre des charges et conditions du bail conventionnelles ou légales, si bon semble au BAILLEUR, un mois après un simple commandement de payer ou mise en demeure d'exécuter, demeuré infructueux.

Toutefois, dans le cas où le PRENEUR aurait conféré des sûretés hypothécaires ou autres droits réels à des tiers, aucune résiliation du bail, tant amiable que judiciaire, ne pourra, sous peine d'inopposabilité à ces derniers, intervenir à la requête du BAILLEUR, avant l'expiration d'un délai d'un mois à la date à laquelle le commandement de payer ou la mise en demeure d'exécuter aura été dénoncé au titulaire de ces droits réels.

Si dans le mois de cette dénonciation, ces derniers n'ont pas signifié au BAILLEUR leur substitution pure et simple dans les obligations du PRENEUR, la résiliation pourra intervenir.

Les parties et plus spécialement le BAILLEUR reconnaissent avoir été informées des conséquences pouvant résulter d'une résiliation anticipée du bail à construction objet des présentes avant son terme et notamment la fiscalisation pour le BAILLEUR, au titre des revenus fonciers, des constructions acquise par voie d'accession sur la valeur de l'investissement réalisé par application des dispositions de l'article 33ter du Code Général des Impôts.

SITUATION HYPOTHECAIRE DES BIENS LOUES

Les biens loués sont libres de toute inscription, à l'exception des hypothèques prises par des établissements bancaires ou financiers au profit des copropriétaires et portant sur leur lot privatif respectifs.

20
RS FR

DECLARATION SUR LA CAPACITE DES PARTIES

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes et elles déclarent notamment :

- Que leurs caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que nationalité, domicile, siège, état-civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes ;

- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises ;

- Qu'elles n'ont pas été associées depuis moins d'un an dans une société mise en liquidation ou en redressement et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social ;

- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes physiques :

Par aucune des mesures de protection légale des incapables sauf, le cas échéant, ce qui est peut être spécifié aux présentes pour le cas où l'une d'entre elles ferait l'objet d'une telle mesure ;

Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement ;

- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales :

Par aucune demande en nullité ou dissolution.

-

-

DECLARATION FISCALES

Pour les besoins de la publicité foncière, les parties déclarent estimer la valeur résiduelle technique des constructions à édifier en fin de bail à l'euro symbolique.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leurs demeures ou sièges respectifs sus-indiqués.

JURIDICTION COMPETENTE

Il est expressément fait attribution de compétence aux Tribunaux dont dépend l'adresse de l'immeuble pour toutes les instances et procédures autres que les actions réelles immobilières, et ce, même en cas de pluralité d'instances ou de parties, ou même d'appel en garantie.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Les parties soussignées certifient que l'identité complète des personnes physiques et morales, dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom et dénomination, leur ont été régulièrement justifiées pour les personnes physiques à la vue d'un extrait d'acte de naissance et en ce qui concerne les personnes morales sur le vu d'un extrait de leur inscription au Registre du Commerce et des Sociétés et du certificat d'identification délivré par l'INSEE.

DONT ACTE sur vingt deux pages

Comprenant

- renvoi approuvé :
- blanc barré :
- ligne entière rayée :
- nombre rayé :
- mot rayé :

Fait et passé au lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte.

En 5 exemplaires originaux, le 4-3-2017

 FRANC
RAFFALLI


Bernard DESDOUCHES

DIRE N° 3 QUESTIONNAIRE SYNDIC

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE ET LE

Au Greffe du Tribunal Judiciaire d'EVRY-COURCOURONNES sis 9 rue des Mazières, séant dite ville, au Palais de Justice, par-devant Nous, Greffier, a comparu Maître MIORINI, Avocat près ledit Tribunal, et celui de **Maître Christophe ANCEL**, Mandataire Judiciaire au Redressement et à la Liquidation Judiciaire des Entreprises près le Tribunal de Commerce d'EVRY-COURCOURONNES, domicilié 9 Boulevard de l'Europe – Immeuble DELTA – 91050 EVRY CEDEX, agissant en qualité de Liquidateur de la Société dénommée **SCI CONDORCET**, Société Civile Immobilière ayant pour SIREN le n° 4188811959 dont le siège social est 8 avenue Emile Aillaud 91350 GRIGNY

LAQUELLE a dit :

Qu'elle entendait compléter le Cahier des Conditions de Vente qui précède par :

La réponse du Syndic au questionnaire d'usage.

L'adjudicataire sera subrogé dans les droits et obligations du poursuivant et il devra faire son affaire personnelle de la situation résultant de l'exposé des documents ci-dessus, sans recours possible contre ce dernier.

Desquelles comparution et dire Maître MIORINI a demandé acte.
Et a signé, avec nous greffier, après lecture, sous toutes réserves

Priscillia MIORINI



IMMEUBLE SIS A : LES BATISSEURS II 8/12 RUE EMILE AILLAUD 91350 GRIGNY	COORDONNEES DU COPROPRIETAIRE CEDANT : CONDORGET 8 AVENUE EMILE AILLAUD 91350 GRIGNY	N° DES LOTS : 0020 : Bureau, 0021 : Bureau, 0022 : Local, 0023 : Local, 0027 : Local, 0028 : Local, 0030 : Local, 0104 : Local, 0211 : Parking Exterieur, 0216 : Parking Exterieur, 0217 : Parking Exterieur, 0228 : Parking Exterieur, 0230 : Parking Exterieur, 0231 : Parking Exterieur, 0232 : Parking Exterieur, 0235 : Parking Exterieur, 0236 : Parking Exterieur, 0237 : Parking Exterieur, 0245 : Parking Exterieur, 0246 : Parking Exterieur, 0247 : Parking Exterieur, 0248 : Parking Exterieur, 0250 : Parking	MUTATION A TITRE ONEREUX <input checked="" type="checkbox"/> OU A TITRE GRATUIT <input type="checkbox"/>
DATE ENVISAGEE POUR LA MUTATION : 17/05/2024			

MUTATION DE LOTS DE COPROPRIETE - INFORMATIONS DES PARTIES

- I - PARTIE FINANCIERE


- A) ETAT DATE (*Article 5 du Décret du 17 mars 1967 modifié*)
 B) SITUATION FINANCIERE DU CEDANT : CERTIFICAT ART 20 (*à joindre*)

- II - RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

- A) VIE DE LA COPROPRIETE
 B) DOSSIER TECHNIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

- III - RECAPITULATIF DES PIECES DEMANDEES

- Les procès-verbaux des assemblées générales des deux dernières années
- Si travaux décidés : PV des AG correspondantes
- Si droit de propriété sur aire de stationnement : PV de l'AG correspondante
- Amiante : fiche récapitulative amiante du DTA
- Plomb : fiche récapitulative de synthèse
- Ascenseur : rapport du contrôle technique quinquennal ou fiche récapitulative
- Carnet d'entretien
- Contrat de prêt en cas d'emprunt du syndicat
- DPE ou AUDIT

Date de la demande : Office Notarial Référence : Clerc :	Délivré par le Syndic : KALLIA IMMOBILIER 8/10 Rue du Bois Sauvage Villa C 91000 EVRY-COURCOURONNES Représentant : Syndicat unique Référence : 0000470020 Contact syndic :	Date : 17/05/2024 Signature : <i>Priscilla DA SILVA</i> Cachet : <input checked="" type="checkbox"/> Certified by  yousign KALLIA IMMOBILIER
---	--	--

- 1 -
PARTIE FINANCIERE

A) ETAT DATE (Article 5 du Décret du 17 mars 1967 modifié)

**1ÈRE PARTIE :
SOMMES DUES PAR LE COPROPRIETAIRE CEDANT
POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION**

A/ AU SYNDICAT, AU TITRE :

1- des provisions exigibles

- Dans le budget prévisionnel (D. art.. 5. 1° a).....	5 172,90
- Dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (D. art.. 5. 1° b)	0,00
- Dans les fonds de travaux.....	1 147,65

2 - des charges impayées sur les exercices antérieurs

- (D. art 5. 1° c).....	74 924,53
-------------------------	-----------

3 - des sommes devenues exigibles du fait de la vente

- mentionnées à l'article 33 de la loi (D. art. 5. 1° d).....	0,00
---	------

4 - des avances exigibles (D. art. 5. 1° e)

- avance constituant la réserve (avance de trésorerie) (D. art. 35. 1°)	
- avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4 ° et 5°)	
- avances représentant un emprunt (D. art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux).....	8 745,00

5 - des autres sommes devenues exigibles du fait de la vente

- prêt (quote-part du vendeur devenue exigible)	0,00
---	------

- autres causes telles que condamnations.....	0,00
---	------

6- dépenses privatives.....

0,00

**7 - des honoraires du syndic afférents aux prestations demandées
par le notaire pour l'établissement du présent document.....**

360,00

B/ A DES TIERS, AU TITRES,

d'emprunts par certains copropriétaires dont la gestion est assurée
par le syndic

0,00

TOTAL (A/ + B/)

90 350,08

2ÈME PARTIE :
SOMMES DONT LE SYNDICAT POURRAIT ÊTRE DÉBITEUR À L'ÉGARD DU
COPROPRIÉTAIRE CÉDANT POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

AU TITRE :

A/ DES AVANCES PERÇUES (D. art. 5. 2° a) :

- avances constituant la réserve (fonds de roulement (D. art. 35.1°)
- avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°)
- avances (D. art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)

20 414,64

B/ DES PROVISIONS SUR BUDGET PREVISIONNEL (D. art. 5. 2° b) :

provisions encaissées sur budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965, à l'égard du copropriétaire cédant

0,00

C/ DU SOLDE CREDITEUR SUR L'EXERCICE ANTERIEUR :

Solde créditeur de l'exercice antérieur approuvé par l'assemblée générale non imputé sur le compte du vendeur....

0,00

D/ TROP PERÇUS :

Sommes trop perçues

0,00

AVANCES- MODALITES DE REMBOURSEMENT

Les avances sont, conformément à l'article 45-1 du Décret du 17 mars 1967 modifié, remboursables. En conséquence, le syndic devra préciser les modalités à retenir par les parties aux termes de l'acte. La solution retenue par le syndic est la suivante :

Solution 1 X

L'acquéreur rembourse directement le vendeur des avances portées à la **première partie** (sous 4-1, 4-2 et 4-3) et à la **seconde partie** (sous A-1, A-2, A-3) soit globalement la somme de

20 414,64

Dans ce cas, l'acquéreur deviendra bénéficiaire de ces avances à l'égard du syndicat des copropriétaires et n'aura donc pas reconstitué les avances au 1 de la 3ème partie ci- après.

Solution 2

L'acquéreur verse entre les mains du syndic le montant des dites avances représentant globalement la somme de

Le syndic devra alors procéder au remboursement au cédant des sommes portées à son crédit.

(Il est rappelé que l'interprofessionnel préconise à titre de simplification de payer directement entre les parties et lors de la vente les avances relatives au(x) lot(s) vendu(s).)

**3ÈME PARTIE :
SOMMES INCOMBANT AU NOUVEAU COPROPRIÉTAIRE
POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION**

A/ AU SYNDICAT AU TITRE :

1- de la reconstitution des avances (D. art. 5. 3° a)

- avances constituant la réserve (fonds de roulement) (D. art. 35. 1°)
- avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°)
- avances (D. art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou certains d'entre eux).....

20 414,64

2- des provisions non encore exigibles

- dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 3° b)

Date d'exigibilité	01/07/2024	Montant	3 473,37
Date d'exigibilité	01/10/2024	Montant	3 473,37
Date d'exigibilité	01/01/2025	Montant	3 473,37

- dans les dépenses hors budget prévisionnel (D. art. 5. 3° c)

(En cas de travaux votés, le tableau de la rubrique A6 en deuxième partie devra être impérativement complété)

Date d'exigibilité		Montant	0,00
Date d'exigibilité		Montant	0,00
Date d'exigibilité		Montant	0,00

- dans les Fonds de travaux

Fonds de travaux : % du budget des charges	5,00
Fonds de travaux : Budget global année en cours	2 250,00
Fonds de travaux : Quote-part lots à vendre	4 120,81
Fonds de travaux : Montant	14 136,56

ANNEXE À LA 3ÈME PARTIE :

INFORMATIONS

A/ QUOTE PART POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION :

	Au titre du BUDGET PRÉVISIONNEL		Au titre des DÉPENSES HORS BUDGET (D. art. 44)	
	Quote-part appelée	Quote-part réelle	Quote-part appelée	Quote-part réelle
Exercice (N-1)	13 893,56	10 718,95	5 028,30	5 028,31
Exercice (N-2)	3 473,39	387,81	163,95	-461,45

- **Date de début et de fin de l'exercice comptable :** du 01/01/2024 au 31/12/2024
- **Périodicité de l'appel de fonds :** Trimestrielle
- **Montant du dernier appel de fonds :** 0,00

**B/ QUOTE-PART DES LOTS VENDUS DANS LA REPARTITION
DU SOLDE DES CHARGES APPROUVEES :**

0,00

C/ PROCEDURES EN COURS :

Existe-t-il des procédures en cours ? Oui

Si oui :

- **Objet des procédures :**
 - Recouvrement des charges de copropriété (SCI CONDORCET)

<p>Dans le cadre des procédures en cours, toutes indemnités à recevoir ou à payer demeureront acquises ou seront à la charge du syndicat. Toutes conventions prises par les parties aux termes de l'acte de vente n'auront d'effet qu'entre les parties et seront inopposables au syndicat des copropriétaires.</p>
--

C/ AUTRES RENSEIGNEMENTS COMPTABLES SUSCEPTIBLES D'INTÉRESSER LES PARTIES.

B) SITUATION FINANCIERE DU CEDANT : CERTIFICAT ART 20

**SOMMES EXIGIBLES DONT LE REGLEMENT ENTRAINERA
LA DELIVRANCE DU CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20**

Pour une date de signature le :	17/05/2024
1 - Montant concernant les lots objets de la mutation..... (Report du total A + B de la première partie de l'état daté sous déduction éventuelle du total B + C + D de la deuxième partie de l'état daté)	90 350,08
2 - Montant concernant les lots non concernés par la mutation : lots n°	0,00
TOTAL A REGLER	90 350,08

3 - Certificat de l'article 20 daté et signé joint au présent état : Oui (validité 1 mois)

ATTENTION :

Le certificat a une validité d'un mois et ne peut être délivré par le syndic qu'en connaissance de la date de la vente. Modèle figurant à la fin de l'état daté.

Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6.2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux. Le syndic de l'immeuble attire l'attention des parties sur la possible présence de compteurs divisionnaires d'eau, ou de calorie (chauffage), et sur le fait qu'il appartient aux vendeurs et acquéreurs de convenir d'un partage entre eux qui serait à réaliser.

- II -
RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

A) VIE DE LA COPROPRIETE

A1/ ASSURANCES

- Nature et importance de la garantie :
 - Multirisques : RC - Incendie - Dégât des eaux : Oui
 - Garantie : Reconstruction :
 - Autres risques garantis :
- Police - N° 79449294 Date de souscription : 01/01/2024
- Nom et adresse du courtier :
ABEILLE ASSURANCES - 3 RUE LOUISE DE VILMORIN - BAT - - 91540 MENNECY
- Nom et adresse de la compagnie d'assurances :
- - -
- Police Assurance Dommage Ouvrage en cours :
 - Au titre de la construction d'origine : Non
Nom et adresse de l'assurance:
Numéro de police:
 - Souscrite par le syndicat au titre de travaux : Non

A2/ MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

- Le syndic a-t-il connaissance depuis sa nomination d'une modification du règlement de copropriété intervenue en assemblée générale, non publié à ce jour ? Non

Si oui, joindre le procès-verbal de l'AG correspondante

- Le règlement de copropriété a-t-il été adapté à la loi SRU (L. art 49) ? Non

A3/ ASSEMBLEE GENERALE

- Date de la dernière assemblée générale : 02/04/2024
- Date ou période de la prochaine assemblée générale : 2025

Joindre les procès-verbaux des assemblées générales des deux dernières années.

A4/ SYNDIC

- Date de la dernière désignation

02/04/2024

- Syndic professionnel Oui

- La copropriété constitue-t-elle un syndicat unique ? Oui

Si non : coordonnées du syndic du syndicat principal ou du syndicat secondaire dont dépend(ent) les(s) lot(s) vendu(s)

A5/ ASSOCIATION SYNDICALE – AFUL – UNION DE SYNDICATS

- L'immeuble en copropriété est-il compris dans le périmètre d'une Association Syndicale, d'une Association Foncière Urbaine Libre (AFUL) ou d'une Union des Syndicats? Non

- Si oui préciser le nom, le siège et le représentant de cet organisme :

- - -

A6/ ETAT D'AVANCEMENT DE LA SITUATION TECHNIQUE ET FINANCIERE DES TRAVAUX

Date de la décision	Nature des travaux	Etat d'avance-ment (1)	Etat d'avancement financier			
			Quote-part afférente aux lots	Quote-part du lot à appeler	Montant(s) déjà appelé(s)	Montant restant à appeler
16/11/2023	R8 CREATION AVANCEDE SOLIDARITE POUR TRESO.	Non commencé	8 745,00	8 745,00	0,00	8 745,00
01/01/2022	TVX SINISTRE INFILTRATION	Non commencé	1 183,20	1 183,20	1 183,20	0,00
25/09/2020	TVX DOTATION FRAIS DE JUSTICE	Non commencé	1 457,50	1 457,50	1 457,44	0,06
		TOTAL :	11 385,70	11 385,70	2 640,64	8 745,06
Commentaires éventuels :						

(1) : Terminé (T), en cours (C), non commencé (NC)

Joindre les procès-verbaux concernant les décisions sur les travaux ci-dessus renseignés.

A7/ PATRIMOINE DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

- Le syndicat a-t-il un patrimoine (mobilier, immobilier, autre) ? Non
- Dans l'affirmative, en quoi consiste t-il ?

A8/ CONTRATS EN COURS AU BENEFICE DU SYNDICAT

- Le syndicat est-il lié par des contrats générant des revenus ?
(contrat d'affichage, contrat de location des parties communes,
contrat conclu au titre d'une antenne relais ...) Non
- Dans l'affirmative, en quoi consistent-ils ?

A9/ OUVERTURE DE CREDIT-EMPRUNT

- Existe-t-il un emprunt du syndicat pour son compte ou pour
le compte de certains copropriétaires ? Non

Si oui :

- Objet de l'emprunt : N/A
 - Nom et siège de l'organisme de crédit :
 - Référence du dossier :
 - Capital restant dû pour les lots objet des présentes
- La mutation entraîne-t-elle l'exigibilité de cette somme ? Non

Joindre si possible, la copie du prêt

A10/ COPROPRIETE EN DIFFICULTE

- Existe-t-il une procédure en cours visant à placer le syndicat sous le
régime de l'administration provisoire *prévue par les articles 29-1
et suivants de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965* ? Non
- Existe-t-il un mandataire ad hoc *en application des art 29-1 A et
29-1 B de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965* ? Non

A11/ DROIT DE PRIORITE SUR LES LOTS A USAGE DE STATIONNEMENT (art 8-1 de la loi du 10 juillet 1965)

- Un droit de priorité consenti aux copropriétaires à l'occasion de la vente
de lots à usage de stationnement a-t-il été voté en assemblée générale ? Non

Joindre le procès-verbal de l'assemblée générale

- Le règlement de copropriété contient-il une clause spécifique à ce sujet ? Non

A12/ AUTRES RENSEIGNEMENTS ADMINISTRATIFS

B) DOSSIER TECHNIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

DATE DE CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE : 01/2010
(si date connue)

B1/ CARNET D'ENTRETIEN Oui

- Type immeuble : Autre

B2/ AMIANTE

Champ d'application : immeuble dont le permis de construire a été délivré avant le 1e janvier 1997

- L'immeuble est-il soumis à la réglementation sur l'amiante ? Non
- Les recherches effectuées ont-elles conclu à l'absence d'amiante ? Recherches non effectuées
- L'immeuble a-t-il fait l'objet d'un repérage complémentaire et le DTA a-t-il été mis à jour depuis le 1e février 2012 ? Recherches non effectuées (Décret du 3 juin 2011)

Joindre la fiche récapitulative du DTA

B3/ PLOMB (Etat des Risques d'Accessibilité au Plomb)

- L'immeuble a-t-il été édifié avant le 1e janvier 1949 ? Non
- Si oui : *Joindre la fiche récapitulative de synthèse concernant les parties communes (art L 1334-8 dernier alinéa du Code de la Santé Publique)*
- Existe-t-il des mesures d'urgence (DDASS, Préfecture)? Non

B4/ TERMITES / ETAT PARASITAIRE DES PARTIES COMMUNES

- Une recherche a-t-elle été effectuée sur les parties communes ? Non

Joindre l'état parasitaire, s'il y a lieu

B5/ AUTRES RISQUES SANITAIRES EVENTUELLEMENT CONNUS DANS L'IMMEUBLE

B6/ DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE OU AUDIT ENERGETIQUE

- L'immeuble est-il concerné par un chauffage collectif ou bien une climatisation collective ? Non

Dans l'affirmative :

DPE : Non

Audit : Non

Les conclusions DPE ou l'AUDIT ont déjà été reprises dans le PV d'AG du A défaut, il convient pour le syndic de joindre lesdites conclusions aux présentes.

- Le syndic a-t-il adopté un plan de travaux d'économie ? Non
- Existe-t-il un contrat de performance énergétique ? Non

Les conclusions de ces documents ont déjà été reprises dans le PV d'AG du A défaut, il convient pour le syndic de joindre lesdites conclusions aux présentes.

B7/ ASCENSEUR : CONTROLE TECHNIQUE QUINQUENNAL

- Existe-t-il des ascenseurs ? Oui
- Si oui, ont-ils été installés antérieurement au 27 août 2000 ? Non
- Contrôle technique quinquennal Non
- Les travaux de mise aux normes ont concerné : Aucune mise aux normes n'a été réalisée

Joindre la fiche récapitulative du contrôle technique

B8/ PISCINE

- Existence Non
- Si oui, dispositif de sécurité homologué Non

B9/ MESURES ADMINISTRATIVES

L'immeuble ou les locaux font-ils l'objet :

- d'un arrêté de péril ? Non
- d'une déclaration d'insalubrité ? Non
- d'une interdiction d'habiter ? Non
- d'une injonction de travaux ? Non
- d'inscription à l'inventaire ou de classement comme monument historique ? Non
- d'une injonction pour le ravalement des façades ? Non
- d'un plan de sauvegarde (OPAH) ? Non
- d'un arrêté d'expropriation en vue de la démolition ou de l'existence d'une procédure en cours à ce titre ? Non

**B10/ INSTALLATION CLASSEES AU TITRE DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT
(ICPE)**

- Existe-t-il une installation classée dans l'immeuble ?

Si oui, joindre la déclaration et le récépissé d'autorisation ou d'enregistrement, et le rapport sur la présence de légionella en présence de tours aéroréfrigérantes.

B11/ AUTRES RENSEIGNEMENTS SANITAIRES

IMMEUBLE SIS A : LES BATISSEURS II 8/12 RUE EMILE AILLAUD 91350 GRIGNY	COORDONNEES DU COPROPRIETAIRE CEDANT : CONDORCET 8 AVENUE EMILE AILLAUD 91350 GRIGNY	N° DES LOTS : 0020 : Bureau, 0021 : Bureau, 0022 : Local, 0023 : Local, 0027 : Local, 0028 : Local, 0030 : Local, 0104 : Local, 0211 : Parking Exterieur, 0216 : Parking Exterieur, 0217 : Parking Exterieur, 0228 : Parking Exterieur, 0230 : Parking Exterieur, 0231 : Parking Exterieur, 0232 : Parking Exterieur, 0235 : Parking Exterieur, 0236 : Parking Exterieur, 0237 : Parking Exterieur, 0245 : Parking Exterieur, 0246 : Parking Exterieur, 0247 : Parking Exterieur, 0248 : Parking Exterieur, 0250 : Parking	MUTATION A TITRE ONEREUX <input checked="" type="checkbox"/> OU A TITRE GRATUIT <input type="checkbox"/>
--	--	---	---

CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20

Délivré en application des dispositions de l'article 20 de la loi 65-557 du 10 Juillet 1965.

1°) Si le COPROPRIETAIRE est à jour de ses charges provisions et avances, compléter le paragraphe ci-dessous :

Le COPROPRIETAIRE susnommé pour le ou les lots dont il est propriétaire EST LIBRE, à ce jour, de toute obligation à l'égard du syndicat.

En conséquence, le syndic dispense le notaire, sous la condition que la réalisation de l'acquisition intervienne sous un mois de ce jour, de l'envoi de l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965. Le notaire adressera alors au syndic la notification prévue à l'article 6 du décret du 17 mars 1967.

FAIT A EVRY-COURCOURONNES
LE 17/05/2024

2°) Si le COPROPRIETAIRE n'est pas à jour de ses charges, compléter le paragraphe ci-dessous :

Le COPROPRIETAIRE susnommé pour le ou les lots dont il est propriétaire N'EST PAS LIBRE, à ce jour, de toute obligation à l'égard du syndicat.

Il est débiteur de la somme de :

90 350,08

A défaut de règlement du solde débiteur indiqué ci-dessus en même temps que la notification de l'article 6 du décret du 17 mars 1967 adressés au plus tard le

30/06/2024

Le notaire sera tenu d'adresser l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965. Le syndic exercera alors l'opposition prévue à l'article 20 par acte extrajudiciaire dont les frais seront à la charge du vendeur.

FAIT A EVRY-COURCOURONNES
LE 17/05/2024

Date de la demande : Office Notarial Référence : Clerc :	Délivré par le Syndic : KALLIA IMMOBILIER 8/10 Rue du Bois Sauvage Villa C 91000 EVRY-COURCOURONNES Représentant : Syndicat unique Référence : 0000470020 Contact syndic :	Date : 17/05/2024 Signature : <i>Priscilla DA SILVA</i> Cachet : <input checked="" type="checkbox"/> Certified by yousign KALLIA IMMOBILIER
---	--	---

Compte copropriétaire

Relevé du 01/01/2022 au 31/12/2025

Copropriétaire : 0047 0020 01 CONDORCET

 Ecritures lettrées Ecritures non lettrées

Date	JJ	L.	Rapp./Fact.	Libellé	Débit	Crédit	Solde
02/04/2024	RC			Répartition sur Travaux et ch Exc. du	0,01		89 990,08 €
02/04/2024	RC			Répartition sur Opérations courantes du		3 174,61	89 990,07 €
01/04/2024	AP			FONDS TRAVAUX 2E TRIM 2024	163,95		93 164,68 €
01/04/2024	AP			CHARGES 2E TRIM 2024	3 473,39		93 000,73 €
19/02/2024	OA	AA		Compensation ss-cpte			89 527,34 €
01/01/2024	AP			FONDS TRAVAUX 1E TRIM 2024	163,95		89 527,34 €
01/01/2024	AP			CHARGES 1E TRIM 2024	3 473,39		89 363,39 €
01/01/2024	AP			CREATION AVANCE SOLIDARITE (2/2)	4 372,50		85 890,00 €
01/12/2023	AP			CREATION AVANCE SOLIDARITE (1/2)	4 372,50		81 517,50 €
01/10/2023	AP			FONDS TRAVAUX 4E TRIM 2023	163,95		77 145,00 €
01/10/2023	AP			CHARGES 4E TRIM 2023	3 473,39		76 981,05 €
01/07/2023	AP			CHARGES 3E TRIM 2023	3 473,39		73 507,66 €
01/07/2023	AP			FONDS TRAVAUX 3E TRIM 2023	163,95		70 034,27 €
12/05/2023	RC			Répartition sur Travaux et ch Exc. du		625,40	69 870,32 €
12/05/2023	RC			Répartition sur Opérations courantes du		3 085,58	70 495,72 €
01/04/2023	AP			CHARGES 2E TRIM 2023	3 473,39		73 581,30 €
01/04/2023	AP			FONDS TRAVAUX 2E TRIM 2023	163,95		70 107,91 €
01/01/2023	AP			FONDS TRAVAUX 1E TRIM 2023	163,95		69 943,96 €
01/01/2023	AP			CHARGES 1E TRIM 2023	3 473,39		69 780,01 €
01/10/2022	AP			FONDS TRAVAUX 4E TRIM 2022	163,95		66 306,62 €
01/10/2022	AP			CHARGES 4E TRIM 2022	3 473,39		66 142,67 €
20/07/2022	OD			REP. SOLDE ANTERIEUR	62 669,28		62 669,28 €
Solde Période Débit					89 990,08	6 885,59	
Solde du Compte					89 990,08		

Lots du copropriétaire n° 0047002001
SCI CONDORCET
(Immeuble n°0047)

Principal	Lot	Bâti.	Nature du lot	Type	Étage	Mode de gestion	Acquis le	Vendu le
X	0000470020	A	Bureau	Local commercial Bureaux	2	Géré par ailleurs	12/11/2010	
	0000470021	A	Bureau	Local commercial Bureaux	2	Géré par ailleurs	12/11/2010	
	0000470022	A	Local	Local commercial Bureaux	2	Géré par ailleurs	12/11/2010	
	0000470023	A	Local	Local commercial Bureaux	2	Géré par ailleurs	12/11/2010	
	0000470027	A	Local	Local commercial Bureaux	2	Géré par ailleurs	12/11/2010	
	0000470028	A	Local	Local commercial Bureaux	2	Géré par ailleurs	12/11/2010	
	0000470030	A	Local	Local commercial Bureaux	2	Géré par ailleurs	12/11/2010	
	0000470104	B	Local	Local commercial Bureaux	RDC	Géré par ailleurs	12/11/2010	
	0000470211	PAR K	Parking Exterieur	Parking en surface	RDC	Géré par ailleurs	12/11/2010	
	0000470216	PAR K	Parking Exterieur	Parking en surface	RDC	Géré par ailleurs	12/11/2010	
	0000470217	PAR K	Parking Exterieur	Parking en surface	RDC	Géré par ailleurs	12/11/2010	
	0000470228	PAR K	Parking Exterieur	Parking en surface	RDC	Géré par ailleurs	12/11/2010	
	0000470230	PAR K	Parking Exterieur	Parking en surface	RDC	Géré par ailleurs	12/11/2010	
	0000470231	PAR K	Parking Exterieur	Parking en surface	RDC	Géré par ailleurs	12/11/2010	
	0000470232	PAR K	Parking Exterieur	Parking en surface	RDC	Géré par ailleurs	12/11/2010	
	0000470235	PAR K	Parking Exterieur	Parking en surface	RDC	Géré par ailleurs	12/11/2010	
	0000470236	PAR K	Parking Exterieur	Parking en surface	RDC	Géré par ailleurs	12/11/2010	
	0000470237	PAR K	Parking Exterieur	Parking en surface	RDC	Géré par ailleurs	12/11/2010	
	000047024	PAR	Parking Exterieur	Parking en surface	RDC	Géré par ailleurs	12/11/2010	

Lots du copropriétaire n° 0047002001

SCI CONDORCET
(Immeuble n° 0047)

Principal	Lot	Bât.	Nature du lot	Type	Étage	Mode de gestion	Acquis le	Vendu le
	5	K						
	000047024 6	PAR K	Parking Exterieur	Parking en surface	RDC	Géré par ailleurs	12/11/2010	
	000047024 7	PAR K	Parking Exterieur	Parking en surface	RDC	Géré par ailleurs	12/11/2010	
	000047024 8	PAR K	Parking Exterieur	Parking en surface	RDC	Géré par ailleurs	12/11/2010	
	000047025 0	PAR K	Parking Exterieur	Parking en surface	RDC	Géré par ailleurs	12/11/2010	



8/10 Rue du Bois Sauvage – Villa C
91 000 EVRY
01.85.12.05.85 - contact@kallia-immobilier.fr

SARL au capital de 10.000€ - SIRET 89366765900021
APE 6832A – TVA Intracommunautaire FR07893667659
Carte Pro. CPI 9101 2021 000 000 019

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE "LES BATISSEURS II" DU 2 avril 2024

Les copropriétaires de LES BATISSEURS II 8/12 RUE EMILE AILLAUD 91350 GRIGNY se sont réunis le mardi 2 avril 2024 à 14 H 30 à Bureaux de LEXLINEA 8 Avenue Emile Aillaud 91350 GRIGNY, à la suite de la convocation de l'assemblée générale qu'ils ont reçue.

Après vérification de la feuille de présence, il est constaté au début de l'assemblée :

MEMBRES PRESENTS :

Total : 9 copropriétaires et 3775 tantièmes

MEMBRES REPRESENTES – Mesdames et Messieurs :

SMG - M. GUEDIRI , représentant ALINESON - MME SARAGOSTI (501)

Total : 1 copropriétaires et 501 tantièmes

Nota : les personnes mentionnées entre crochet sont les représentants des personnes ayant donné pouvoir.

MEMBRES ABSENTS – Mesdames et Messieurs :

ABAM M. BLANQUART (238) - AVANTI - AVA (205) - CONDORCET (5) - CONDORCET (5) -
CONDORCET (5) - CONDORCET (5) - CONDORCET (5) - CONDORCET (5) - CONDORCET (5) -
CONDORCET (333) - CONDORCET (281) - CONDORCET (5) - CONDORCET (5) - CONDORCET (5) -
CONDORCET (463) - CONDORCET (629) - CONDORCET (5) - CONDORCET (305) - CONDORCET (256)
- CONDORCET (432) - CONDORCET (141) - CONDORCET (5) - CONDORCET (5) - CONDORCET (5) -
CONDORCET (5) - KAOUKA MERBAI (105) - PIC BLANC (389) - RATOMPOMALALA (129) - REBIN -
M. CELIK BULENT (650) - S.M INVEST (496) - STEEL (507) - TAXI RADIO FRET DE L'ESSONNE (90)
Total : 32 copropriétaires et 5724 tantièmes

Soit un total de présents et représentés de :
Tantièmes 4276 sur 10000
Copropriétaires 10 sur 42

1. Désignation du Président de séance

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 4276 tantièmes.

Est candidat :

- Mme DOUMINGE - SCI SPLF2

Vote sur la candidature de Mme DOUMINGE - SCI SPLF2

L'Assemblée Générale désigne comme Président de séance :

- Mme DOUMINGE - SCI SPLF2

Votent pour : 10 copropriétaires présents ou représentés totalisant 4276 tantièmes.
Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 32 copropriétaires totalisant 5724 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

2. Désignation du scrutateur

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 4276 tantièmes.

Est candidat :

- M. GUEDIRI - SCI SMG

Vote sur la candidature de M. GUEDIRI - SCI SMG

L'Assemblée Générale désigne :

- M. GUEDIRI - SCI SMG

en qualité de scrutateur.

Votent pour : 10 copropriétaires présents ou représentés totalisant 4276 tantièmes.

Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 32 copropriétaires totalisant 5724 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

3. Désignation du secrétaire de séance

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 4276 tantièmes.

L'Assemblée Générale désigne, M. DA SILVA, représentant la société KALLIA IMMOBILIER, en qualité de Syndic, comme secrétaire de séance

Votent pour : 10 copropriétaires présents ou représentés totalisant 4276 tantièmes.

Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 32 copropriétaires totalisant 5724 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

4. Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 4276 tantièmes.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des documents suivants notifiés à chaque copropriétaire :

L'état des charges de copropriété

L'état financier après répartition (annexe 1)

Le compte de gestion général de l'exercice (annexe 2)

Le compte de gestion des opérations courantes détaillé et budget prévisionnel par clé de répartition (annexe 3)

Le compte de gestion pour travaux et opérations exceptionnelles hors budget prévisionnel clôturés (annexe 4)

Le compte de gestion pour travaux et opérations exceptionnelles hors budget prévisionnel votés, et non clôturés (annexe 5)

Le projet de répartition individuelle

approuve sans réserve en leur forme, teneur et imputation, les comptes de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023, tels qu'ils figurent aux annexes jointes à la convocation de l'Assemblée Générale et qui font ressortir :

- un montant total de charges nettes de 36.604,19€ TTC pour les opérations courantes
- un montant total de charges nettes de 0.10€ TTC pour les travaux et opérations exceptionnelles (annexe 4)

Votent pour : 10 copropriétaires présents ou représentés totalisant 4276 tantièmes.

Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 32 copropriétaires totalisant 5724 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

5. Modalités d'accès aux pièces justificatives de charges

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 4276 tantièmes.

L'assemblée générale décide que la consultation des comptes et des pièces justificatives des charges sera possible sur rendez-vous pris avec le service comptable du syndic durant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à valider ces comptes et la tenue de celle-ci.

Cette consultation pourra être réalisée du Lundi au Vendredi entre 9h30 et 12h30 et 14h30 à 17h30 excepté le Mercredi après-midi.

Votent pour : 10 copropriétaires présents ou représentés totalisant 4276 tantièmes.

Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 32 copropriétaires totalisant 5724 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

6. Quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/12/2023

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 4276 tantièmes.

L'Assemblée Générale donne quitus au Syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/12/2023.

Votent pour : 10 copropriétaires présents ou représentés totalisant 4276 tantièmes.

Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 32 copropriétaires totalisant 5724 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

7. Désignation à nouveau de la société KALLIA IMMOBILIER en qualité de syndic, approbation du contrat de mandat.

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 10000 tantièmes.

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance du contrat joint à la présente convocation, pris l'avis du conseil syndical, et après en avoir débattu :

- désigne à nouveau en qualité de syndic, KALLIA IMMOBILIER

Pour une durée de 1 an 1 mois 18 jours

Le contrat de mandat du syndic entrera en vigueur le 02/04/2024 et prendra fin le 30/06/2025.

Conformément à la proposition jointe à la convocation, les honoraires sont fixés à 4.700,00€ HT soit 5.640,00€ TTC au titre des prestations invariables de gestion courante pour la période de l'exercice comptable du 01/01/2024 au 31/12/2024.

A l'issue de celle-ci, les honoraires dus jusqu'au terme du mandat seront calculés au prorata de la période.

L'Assemblée Générale des copropriétaires désigne Mme DOUMINGE, en sa qualité de président de séance, pour signer le contrat de mandat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Votent pour : 10 copropriétaires présents ou représentés totalisant 4276 tantièmes.

Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 32 copropriétaires totalisant 5724 tantièmes

L'assemblée constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25, mais le vote a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires. Il est donc procédé immédiatement, conformément à l'article 25-1, à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 4276 tantièmes.

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance du contrat joint à la présente convocation, pris l'avis du conseil syndical, et après en avoir débattu :

- désigne à nouveau en qualité de syndic, KALLIA IMMOBILIER

Pour une durée de 1 an 1 mois 18 jours

Le contrat de mandat du syndic entrera en vigueur le 02/04/2024 et prendra fin le 30/06/2025.

Conformément à la proposition jointe à la convocation, les honoraires sont fixés à 4.700,00€ HT soit 5.640,00€ TTC au titre des prestations invariables de gestion courante pour la période de l'exercice comptable du 01/01/2024 au 31/12/2024.

A l'issue de celle-ci, les honoraires dus jusqu'au terme du mandat seront calculés au prorata de la période.

L'Assemblée Générale des copropriétaires désigne Mme DOUMINGE, en sa qualité de président de séance, pour signer le contrat de mandat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Votent pour : 10 copropriétaires présents ou représentés totalisant 4276 tantièmes.

Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 32 copropriétaires totalisant 5724 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25-1.

8. Dispense de mise en concurrence des contrats de syndic

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 10000 tantièmes.

L'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 complété par l'ordonnance ELAN du 30 octobre 2019 et le décret du 2 juillet 2020 prévoit la mise en concurrence du syndic par le conseil syndical à chaque assemblée devant se prononcer sur

la désignation du syndic. Ce même article laisse la possibilité à l'assemblée générale de dispenser le Conseil Syndical de mise en concurrence.

L'Assemblée Générale, informée de l'obligation de mise en concurrence des contrats de syndic énoncée à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 complété par l'ordonnance ELAN du 30 octobre 2019 et le décret du 2 juillet 2020, et de la faculté laissée aux copropriétaires d'y déroger, décide que le conseil syndical est dispensé de procéder à cette mise en concurrence lors de la prochaine désignation du syndic.

Votent pour : 10 copropriétaires présents ou représentés totalisant 4276 tantièmes.

Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 32 copropriétaires totalisant 5724 tantièmes

L'assemblée constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25, mais le vote a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires. Il est donc procédé immédiatement, conformément à l'article 25-1, à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 4276 tantièmes.

L'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 complété par l'ordonnance ELAN du 30 octobre 2019 et le décret du 2 juillet 2020 prévoit la mise en concurrence du syndic par le conseil syndical à chaque assemblée devant se prononcer sur la désignation du syndic. Ce même article laisse la possibilité à l'assemblée générale de dispenser le Conseil Syndical de mise en concurrence.

L'Assemblée Générale, informée de l'obligation de mise en concurrence des contrats de syndic énoncée à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 complété par l'ordonnance ELAN du 30 octobre 2019 et le décret du 2 juillet 2020, et de la faculté laissée aux copropriétaires d'y déroger, décide que le conseil syndical est dispensé de procéder à cette mise en concurrence lors de la prochaine désignation du syndic.

Votent pour : 10 copropriétaires présents ou représentés totalisant 4276 tantièmes.

Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 32 copropriétaires totalisant 5724 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25-1.

9. Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025 pour un montant de 45.000,00€

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 4276 tantièmes.

L'assemblée générale, conformément à l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 prend note que pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communes de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel. L'Assemblée Générale des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel est réuni dans un délai de 6 mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.

Les copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au quart du budget voté. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.

La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'Assemblée Générale.

L'adoption de ce budget permettra au Syndic d'exercer à l'encontre des copropriétaires défaillants la faculté d'exiger par anticipation les provisions non encore échues relatives à l'exécution dudit budget et ce par voie de référé directement auprès du président du Tribunal de Grande Instance, conformément aux dispositions prévues à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Le montant de ce budget pourra être révisé lors de la prochaine Assemblée Générale en fonction des dépenses réelles de l'exercice en cours et de l'évolution à attendre des charges courantes de fonctionnement.

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967, l'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation pour l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025. Le budget, détaillé par poste de dépense, a été élaboré par le syndic assisté du Conseil Syndical, arrêté à la somme de 45.000,00€ et sera appelé par provisions trimestrielles égales au quart du budget exigibles le 1er jour de la période fixée soit les : 1er janvier, 1er avril, 1er juillet, 1er octobre.

Votent pour : 10 copropriétaires présents ou représentés totalisant 4276 tantièmes.

Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 32 copropriétaires totalisant 5724 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

10. Désignation des membres du Conseil Syndical pour une durée de 1 an.

Sont actuellement membres du Conseil Syndical :

- Mesdames TONDINI et DOUMINGE

- Messieurs DEBONDUE et GUEDIRI

Il convient de procéder au renouvellement de leur mandat et/ou à la désignation de nouveaux membres.

Sont Candidats :

- MME TONDINI

- MME DOUMINGE

- M. DEBONDUE

- M. GUEDIRI

10.1 Désignation de MME TONDINI en qualité de membre du conseil syndical

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 10000 tantièmes.

Est candidat :

- MME TONDINI

L'Assemblée Générale désigne :

- MME TONDINI

en qualité de membre du Conseil Syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de 1 an et jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de la copropriété arrêtés au 31/12/2024.

Votent pour : 10 copropriétaires présents ou représentés totalisant 4276 tantièmes.

Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 32 copropriétaires totalisant 5724 tantièmes

L'assemblée constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25, mais le vote a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires. Il est donc procédé immédiatement, conformément à l'article 25-1, à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 4276 tantièmes.

Est candidat :

- MME TONDINI

L'Assemblée Générale désigne :

- MME TONDINI

en qualité de membre du Conseil Syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de 1 an et jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de la copropriété arrêtés au 31/12/2024.

Votent pour : 10 copropriétaires présents ou représentés totalisant 4276 tantièmes.

Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 32 copropriétaires totalisant 5724 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25-1.

10.2 Désignation de MME DOUMINGE en qualité de membre du conseil syndical

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 10000 tantièmes.

Est candidat :

- MME DOUMINGE

L'Assemblée Générale désigne :

- MME DOUMINGE

en qualité de membre du Conseil Syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de 1 an et jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de la copropriété arrêtés au 31/12/2024.

Votent pour : 10 copropriétaires présents ou représentés totalisant 4276 tantièmes.

Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 32 copropriétaires totalisant 5724 tantièmes

L'assemblée constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25, mais le vote a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires. Il est donc procédé immédiatement, conformément à l'article 25-1, à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 4276 tantièmes.

Est candidat :

- MME DOUMINGE

L'Assemblée Générale désigne :

- MME DOUMINGE

en qualité de membre du Conseil Syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de 1 an et jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de la copropriété arrêtés au 31/12/2024.

Votent pour : 10 copropriétaires présents ou représentés totalisant 4276 tantièmes.
Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 32 copropriétaires totalisant 5724 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25-1.

10.3 Désignation de M. DEBONDUE en qualité de membre du conseil syndical

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 10000 tantièmes.

Est candidat :

- M. DEBONDUE

L'Assemblée Générale désigne :

- M. DEBONDUE

en qualité de membre du Conseil Syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de 1 an et jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de la copropriété arrêtés au 31/12/2024.

Votent pour : 10 copropriétaires présents ou représentés totalisant 4276 tantièmes.

Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 32 copropriétaires totalisant 5724 tantièmes

L'assemblée constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25, mais le vote a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires. Il est donc procédé immédiatement, conformément à l'article 25-1, à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 4276 tantièmes.

Est candidat :

- M. DEBONDUE

L'Assemblée Générale désigne :

- M. DEBONDUE

en qualité de membre du Conseil Syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de 1 an et jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de la copropriété arrêtés au 31/12/2024.

Votent pour : 10 copropriétaires présents ou représentés totalisant 4276 tantièmes.

Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 32 copropriétaires totalisant 5724 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25-1.

10.4 Désignation de M. GUEDIRI en qualité de membre du conseil syndical

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 10000 tantièmes.

Est candidat :
- M. GUEDIRI

L'Assemblée Générale désigne :
- M. GUEDIRI

en qualité de membre du Conseil Syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de 1 an et jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de la copropriété arrêtés au 31/12/2024.

Votent pour : 10 copropriétaires présents ou représentés totalisant 4276 tantièmes.

Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 32 copropriétaires totalisant 5724 tantièmes

L'assemblée constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25, mais le vote a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires. Il est donc procédé immédiatement, conformément à l'article 25-1, à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 4276 tantièmes.

Est candidat :
- M. GUEDIRI

L'Assemblée Générale désigne :
- M. GUEDIRI

en qualité de membre du Conseil Syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de 1 an et jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de la copropriété arrêtés au 31/12/2024.

Votent pour : 10 copropriétaires présents ou représentés totalisant 4276 tantièmes.

Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 32 copropriétaires totalisant 5724 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25-1.

11. Montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 10000 tantièmes.

Conformément aux dispositions prévues à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale fixe à la somme de 1.000€ TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire.

Votent pour : 10 copropriétaires présents ou représentés totalisant 4276 tantièmes.

Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 32 copropriétaires totalisant 5724 tantièmes

L'assemblée constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25, mais le vote a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires. Il est donc procédé immédiatement, conformément à l'article 25-1, à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 4276 tantièmes.

Conformément aux dispositions prévues à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale fixe à la somme de 1.000€ TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire.

Votent pour : 10 copropriétaires présents ou représentés totalisant 4276 tantièmes.

Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 32 copropriétaires totalisant 5724 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25-1.

12. Montant des marchés de travaux et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 10000 tantièmes.

Conformément aux dispositions prévues à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale décide de fixer à 1.000€ TTC le montant des marchés de travaux et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire dans la limite des montants soumis à l'avis du Conseil Syndical.

Votent pour : 10 copropriétaires présents ou représentés totalisant 4276 tantièmes.

Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 32 copropriétaires totalisant 5724 tantièmes

L'assemblée constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25, mais le vote a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires. Il est donc procédé immédiatement, conformément à l'article 25-1, à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 4276 tantièmes.

Conformément aux dispositions prévues à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale décide de fixer à 1.000€ TTC le montant des marchés de travaux et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire dans la limite des montants soumis à l'avis du Conseil Syndical.

Votent pour : 10 copropriétaires présents ou représentés totalisant 4276 tantièmes.

Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 32 copropriétaires totalisant 5724 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25-1.

13. Attribution d'un forfait de consommation d'eau en cas de non relève du compteur d'eau présent dans le local professionnel

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 4276 tantièmes.

L'Assemblée Générale décide d'attribuer un forfait de 100m³ par compteur d'eau froide en cas de non transmission de l'index à la demande du syndic.

Ce forfait non remboursable sera attribué à chaque clôture d'exercice jusqu'à relève effective du compteur.

Votent pour : 10 copropriétaires présents ou représentés totalisant 4276 tantièmes.

Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 32 copropriétaires totalisant 5724 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

14. Rappel sur les règles de tri sélectif et des règles de stationnement

Cette résolution est étudiée sans vote

Tri sélectif:

Nous rappelons aux copropriétaires les consignes de tri sélectif à suivre :

Les emballages en carton, les papiers et les journaux sont à déposer dans les bacs prévus à cet effet. Il est important de les plier pour optimiser l'espace dans les bacs. En effet, les cartons non pliés prennent beaucoup de place et peuvent encombrer les espaces de stockage.

Les déchets dangereux, tels que les piles, les tubes fluorescents, les produits toxiques, les huiles usagées, doivent être déposés en déchetterie ou lieux de dépôts normalisés. Il est important de ne pas les jeter dans les bacs de tri sélectif ou dans les poubelles.

Enfin, pour les déchets industriels, il est impératif de les trier et de les stocker correctement, conformément aux réglementations en vigueur. Il est important de respecter ces consignes pour éviter toute pollution de l'environnement et pour garantir la sécurité de tous.

Nous comptons sur votre collaboration pour respecter ces consignes et pour contribuer à la protection de notre environnement.

Stationnement:

Nous souhaitons vous rappeler l'importance de respecter les consignes de stationnement. En effet, nous constatons régulièrement des véhicules garés de manière incorrecte et qui peuvent bloquer l'accès à d'autres véhicules.

Nous demandons donc à chacun de:

- Respecter les places de stationnement attribuées ainsi que leur marquage,
- Stationner votre véhicule de manière à ne pas empiéter sur les places voisines ou sur les voies de circulation,

En cas de stationnement gênant, le syndic effectuera des réquisitions auprès des forces de l'ordre afin de faire procéder à la mise en fourrière des véhicules gênants.

15. Information: Qualité de l'eau et prix du m³

Cette résolution est étudiée sans vote

L'ordonnance du 22 décembre 2022 transpose la directive européenne 2020/2184 dite " directive eau potable ". Elle concerne notamment des dispositions en matière de transmission de la facture d'eau et d' informations complémentaires sur la qualité de l'eau par les syndicats et les bailleurs aux copropriétaires et aux locataires, tant dans le secteur social que privé, lorsque le contrat de fourniture d'eau n'est pas individualisé.

Nous vous prions ainsi de trouver ci-dessous les informations relatives à la fourniture d'eau sur la commune de GRIGNY:

- Prix moyen du m3 en 2023: 3,86€
- Qualité de l'eau - cf. Relevé ARS

16. Information - Relevé Général Personnel des Données (RGPD) INFORMATIONS RELATIVES AUX DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

Cette résolution est étudiée sans vote

L'assemblée générale prend acte que le Cabinet KALLIA IMMOBILIER est amené à collecter et traiter des données à caractère personnel dans le cadre de sa mission de syndic.

Le délégué à la protection des données (DPO) désigné par le cabinet est Monsieur DA SILVA Mickaël.

D'une manière générale, le traitement des données à caractère personnel par le syndic entre dans le cadre de son activité régie par la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, le décret n°72-678 du 20 juillet 1972, les articles L.561-1 et suivants du code monétaire et financier relatifs à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété et le décret d'application n°67-223 du 17 mars 1967.

Les données à caractère personnel peuvent être transmises aux notaires, aux auxiliaires de justice et officiers ministériels dans le cadre de leur mission de recouvrement des charges, prestataires intervenant dans l'immeuble.

Les données à caractère personnel collectées sont conservées pendant les délais de prescription prévus par l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965.

Les registres légaux tenus par le syndic doivent être conservés pendant dix ans (articles 65 et 72 du décret du 20 juillet 1972).

Les copropriétaires bénéficient d'un droit d'accès et de rectification des données à caractère personnel traitées.

Ils peuvent demander leur effacement, leur limitation et leur portabilité dans les conditions prévues aux articles 17, 18 et 20 du Règlement européen (UE) 2016/679. Ils peuvent exercer le droit à opposition dans les conditions prévues à l'article 21.

Toute réclamation pourra être formulée auprès de la CNIL - 8 rue de Vivienne - 75083 PARIS cedex 02 – tel : 01 53 73 22 22 - www.cnil.fr

Aucune autre question n'étant posée et l'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à **15 H 30**.

NOTIFICATION DE LA DECISION

Conformément à l'article 42.2 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par l'article 14 de la loi du 31 décembre 1985:

"Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales, doivent à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale, en application des articles 25 et 26, est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa."

De même, l'article 18 du décret du 17 mars 1967, précise :

"Le délai prévu à l'article 42 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965, pour contester les décisions de l'assemblée générale, court à compter de la notification de la décision, à chacun des copropriétaires opposants ou défaillants."

Fait à GRIGNY


Le 02/04/2024


Le président de séance

Le scrutateur

Le secrétaire de séance

CECILE DOUMINGE SALEM GUEDIRI MICKAEL DA SILVA

✓ Certified by  yousign

✓ Certified by  yousign

✓ Certified by  yousign



Centres d'Affaires LES IRIS
83, Route de Grigny - 91 130 RIS ORANGIS
01.85.12.05.85 - contact@kallia-immobilier.fr

SARL au capital de 10.000€ - SIRET 89366765900013
APE 6832A - TVA Intracommunautaire FR07893667659
Carte Pro. CPI 9101 2021 000 000 019

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE "LES BATISSEURS II" DU 16 novembre 2023

Les copropriétaires de LES BATISSEURS II 8/12 RUE EMILE AILLAUD 91350 GRIGNY se sont réunis le jeudi 16 novembre 2023 à 14 H 00 à Bureaux de LEXLINEA 8 Avenue Emile Aillaud 91350 GRIGNY, à la suite de la convocation de l'assemblée générale qu'ils ont reçue.

Après vérification de la feuille de présence, il est constaté **au début de l'assemblée** :

MEMBRES PRESENTS :

Total : 9 copropriétaires et 3999 tantièmes

MEMBRES REPRESENTES – Mesdames et Messieurs :

DEBONDUE INVEST . représentant REBIN - M. CELIK BULENT (650) - SDC LES BATISSEURS II (165)

SMG - M. GUEDIRI . représentant ALINESON - MME SARGOSTI (501) - RATOMPOMALALA (129)

Total : 4 copropriétaires et 1445 tantièmes

Nota : les personnes mentionnées entre crochet sont les représentants des personnes ayant donné pouvoir.

MEMBRES ABSENTS – Mesdames et Messieurs :

ABAM - M. BLANQUART . (238) - AVANTI (205) - CONDOCET (5) - CONDOCET (5) - CONDOCET (5) - CONDOCET (5) - CONDOCET (5) - CONDOCET (5) - CONDOCET (281) - CONDOCET (305) - CONDOCET (463) - CONDOCET (5) - CONDOCET (5) - CONDOCET (629) - CONDOCET (5) - CONDOCET (432) - CONDOCET (256) - CONDOCET (141) - CONDOCET (5) - CONDOCET (333) - CONDOCET (5) - CONDOCET (5) - CONDOCET (5) - CONDOCET (5) - CONDOCET (5) - KAOUKA MERBAI (105) - S.M INVEST (496) - STEEL (507) - TAXI RADIO FRET DE L'ESSONNE (90)

Total : 29 copropriétaires et 4556 tantièmes

Soit un total de présents et représentés de :

Tantièmes **5444** sur 10000

Copropriétaires **13** sur 42

MEMBRES ARRIVES OU PARTIS EN COURS DE SEANCE

Pouvoir de SCI STEEL (507) donné à SCI SMG - M. GUEDIRI .

1. Désignation du Président de séance

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 5444 tantièmes.

Est candidat :

- Mme DOUMINGE - SCI SPLF2

Vote sur la candidature de Mme DOUMINGE - SCI SPLF2

L'Assemblée Générale désigne comme Président de séance :
- Mme DOUMINGE - SCI SPLF2

Votent pour : 13 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5444 tantièmes.
Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 29 copropriétaires totalisant 4556 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

2. Désignation du scrutateur

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 5444 tantièmes.

Est candidat :
- M. DEBONDUE - DEBONDUE INVEST

Vote sur la candidature de M. DEBONDUE - DEBONDUE INVEST

L'Assemblée Générale désigne :
- M. DEBONDUE - DEBONDUE INVEST
en qualité de scrutateur.

Votent pour : 13 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5444 tantièmes.
Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 29 copropriétaires totalisant 4556 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

3. Désignation du secrétaire de séance

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 5444 tantièmes.

L'Assemblée Générale désigne, M. DA SILVA, représentant la société KALLIA IMMOBILIER, en qualité de Syndic, comme secrétaire de séance

Votent pour : 13 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5444 tantièmes.
Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 29 copropriétaires totalisant 4556 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

4. Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 5444 tantièmes.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des documents suivants notifiés à chaque copropriétaire :
L'état des charges de copropriété
L'état financier après répartition (annexe 1)
Le compte de gestion général de l'exercice (annexe 2)
Le compte de gestion des opérations courantes détaillé et budget prévisionnel par clé de répartition (annexe 3)
Le compte de gestion pour travaux et opérations exceptionnelles hors budget prévisionnel clôturés (annexe 4)

Le compte de gestion pour travaux et opérations exceptionnelles hors budget prévisionnel votés, et non clôturés (annexe 5)

Le projet de répartition individuelle

approuve sans réserve en leur forme, teneur et imputation, les comptes de l'exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018, tels qu'ils figurent aux annexes jointes à la convocation de l'Assemblée Générale et qui font ressortir :

- un montant total de charges nettes de 42.602,08€ TTC pour les opérations courantes
- un montant total de charges nettes de -1.881,92 € TTC pour les travaux et opérations exceptionnelles (annexe 4)

Cette résolution fait suite au dernier jugement rendu le 15 Septembre 2023 dans le cadre de la procédure menée à l'encontre de la SCI CONDORCET.

Votent pour : 13 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5444 tantièmes.

Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 29 copropriétaires totalisant 4556 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

6. Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 5444 tantièmes.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des documents suivants notifiés à chaque copropriétaire :

L'état des charges de copropriété

L'état financier après répartition (annexe 1)

Le compte de gestion général de l'exercice (annexe 2)

Le compte de gestion des opérations courantes détaillé et budget prévisionnel par clé de répartition (annexe 3)

Le compte de gestion pour travaux et opérations exceptionnelles hors budget prévisionnel clôturés (annexe 4)

Le compte de gestion pour travaux et opérations exceptionnelles hors budget prévisionnel votés, et non clôturés (annexe 5)

Le projet de répartition individuelle

approuve sans réserve en leur forme, teneur et imputation, les comptes de l'exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019, tels qu'ils figurent aux annexes jointes à la convocation de l'Assemblée Générale et qui font ressortir :

- un montant total de charges nettes de 44.339,61€ TTC pour les opérations courantes
- un montant total de charges nettes de 0.00 € TTC pour les travaux et opérations exceptionnelles (annexe 4)

Cette résolution fait suite au dernier jugement rendu le 15 Septembre 2023 dans le cadre de la procédure menée à l'encontre de la SCI CONDORCET.

Votent pour : 13 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5444 tantièmes.

Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 29 copropriétaires totalisant 4556 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

5. Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021 pour un montant de 45.000.00€

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 5444 tantièmes.

L'Assemblée confirme la décision de porter le budget prévisionnel pour cet exercice en portant son montant à 45.000,00€, conformément au détail joint à la convocation.

Cette résolution fait suite au dernier jugement rendu le 15 Septembre 2023 dans le cadre de la procédure menée à l'encontre de la SCI CONDORCET.

Votent pour : 13 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5444 tantièmes.

Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 29 copropriétaires totalisant 4556 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

Pouvoir de SCI STEEL (507) donné à SCI SMG - M. GUEDIRI .

7. Point de situation: Trésorerie du Syndicat des Copropriétaires

Cette résolution est étudiée sans vote

Il est rappelé aux copropriétaires qu'une procédure en recouvrement est actuellement en cours à l'encontre de la SCI CONDORCET.

A la date de rédaction de la présente convocation, les sommes dues s'élèvent à 77.145€ alors que la trésorerie du syndicat est elle de 3.668,66€ pour 12.428,09€ de factures en attente de règlement.

Le dernier courrier de Maître ANCEL, liquidateur de la SCI CONDORCET précisait être en attente de l'accord pour la mise aux enchères publiques des actifs immobiliers de la SCI.
Toutefois, en raison de divers renvois, la situation n'évolue que très peu.

Ainsi, si la situation venait à perturber, le syndic sera tenu de déposer le dossier auprès du tribunal pour la nomination d'un administrateur judiciaire.

Aussi, il est de nouveau proposé au SDC de constituer une avance de solidarité destinée à compenser ce déficit en trésorerie.

8. Création d'une avance de solidarité destinée à compenser le défaut de trésorerie

Type de vote : Double majorité (Art. 26), impliquant une base de calcul de : 10000 tantièmes.

Sur le fondement du 7° de l'article 35 du décret du 17 mars 1967, le syndic propose à l'assemblée générale le versement d'une avance arrêtée à 30.000€ et destinée à pallier au manque de trésorerie du syndicat en lien avec les dossiers procédures en cours.

Comme toute avance, l'avance exceptionnelle n'est pas la propriété du syndicat et est remboursable en cas de cession de lots (art. 45-1, D. 17 mars 1967).

Par ailleurs, cette avance pourra faire l'objet d'un remboursement, après décision d'assemblée générale, une fois la trésorerie du syndicat rétablie.

Cette avance sera appelée suivant les modalités suivantes:

Clefs de charges: 01 - CHARGES GENERALES

Périodicité:

- 1 appel au 1er Décembre 2023 pour 50% soit 15.000€

- 1 appel au 1er Janvier 2024 pour 50% soit 15.000€

Votent pour : 14 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5951 tantièmes.

JULMAN . (314) - LEXY . (549) - MSM INVEST (352) - PIC BLANC (389) - SHAR M. SELVI (545) - SNMG . (529) - SPLF 2 MME DOUMINGE . (872)

DEBONDUE INVEST . (261) représentant REBIN - M. CELIK BULENT (650) - SDC LES BATISSEURS II (165)

SMG - M. GUEDIRI . (188) représentant ALINESON - MME SARGOSTI (501) - RATOMPOMALALA (129) - STEEL (507)

Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 28 copropriétaires totalisant 4049 tantièmes

L'assemblée constate que l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant votés par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote.

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 10000 tantièmes.

Sur le fondement du 7° de l'article 35 du décret du 17 mars 1967, le syndic propose à l'assemblée générale le versement d'une avance arrêtée à 30.000€ et destinée à pallier au manque de trésorerie du syndicat en lien avec les dossiers procédures en cours.

Comme toute avance, l'avance exceptionnelle n'est pas la propriété du syndicat et est remboursable en cas de cession de lots (art. 45-1, D. 17 mars 1967).

Par ailleurs, cette avance pourra faire l'objet d'un remboursement, après décision d'assemblée générale, une fois la trésorerie du syndicat rétablie.

Cette avance sera appelée suivant les modalités suivantes:

Clefs de charges: 01 - CHARGES GENERALES

Périodicité:

- 1 appel au 1er Décembre 2023 pour 50% soit 15.000€

- 1 appel au 1er Janvier 2024 pour 50% soit 15.000€

Votent pour : 14 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5951 tantièmes.

Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 28 copropriétaires totalisant 4049 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 26-1.

Aucune autre question n'étant posée et l'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à **15 H 05**.

NOTIFICATION DE LA DECISION

Conformément à l'article 42.2 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par l'article 14 de la loi du 31 décembre 1985:

"Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales, doivent à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale, en application des articles 25 et 26, est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa."

De même, l'article 18 du décret du 17 mars 1967, précise :

"Le délai prévu à l'article 42 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965, pour contester les décisions de l'assemblée générale, court à compter de la notification de la décision, à chacun des copropriétaires opposants ou défaillants."

Fait à GRIGNY

Le 16/11/2023

Le président de séance

Le scrutateur

Le secrétaire de séance

DocuSigned by:
CELLE DOUMINGE - SCI SPIFFOUMER DEBONDUE
61BACC33D4544BA...

DocuSigned by:
CELLE DOUMINGE - SCI SPIFFOUMER DEBONDUE
3B96345707BF475...

DocuSigned by:
CELLE DOUMINGE - SCI SPIFFOUMER DEBONDUE
319FB581E05D46E...