



METPARK

Place à la mobilité

PREFECTURE
DE LA GIRONDE

26 MAI 2023

Bureau du courrier

**Extrait du registre des délibérations du conseil d'administration
de METPARK - Séance du 17 mai 2023 (convocation du 04 mai 2023)**

Aujourd'hui dix sept mai deux mille vingt trois à 16 H, le conseil d'administration de METPARK s'est réuni sous la présidence de Monsieur Christophe DUPRAT, président de METPARK.

ETAIENT PRESENTS : M. Christophe DUPRAT, Mme Géraldine AMOUROUX, M. Patrick BOBET, M. Gérard CHAUSSET, M. Olivier ESCOTS, M. Stéphane MARI, Mme Isabelle RAMI, M. Emmanuel SALLABERRY

EXCUSE AYANT DONNE PROCURATION : M. Patrick PAPADATO à M. Olivier ESCOTS

La séance est ouverte

AFFAIRE 2023/03/09P

PARKING BONNAC : CESSION D'UNE PARTIE DU VOLUME 2

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code général de la propriété des personnes publiques,

Vu la délibération n° 2009/02/03 du 26 mai 2009 du conseil d'administration de PARCUB autorisant l'achat du premier niveau de l'îlot BONNAC (lot n° 2) constituant le parking public BONNAC,

Vu l'acte authentique du 30 septembre 2009 portant acquisition du lot n° 2 par la Régie PARCUB,

Vu le projet modificatif de l'état descriptif de division en volumes,

Vu le courrier de la SNC VINCI IMMOBILIER D'ENTREPRISE du 17 avril 2023,

Vu l'avis du Domaine sur la valeur vénale du 5 mai 2023,

Par acte authentique du 30 septembre 2009, la Régie PARCUB a acquis en pleine propriété le premier niveau du parking souterrain Bonnac constituant le lot n° 2 de l'ensemble immobilier appelé l'îlot BONNAC, délimité par les rues Bonnaffé, Saint-Sernin, Château d'eau et la place Georges Bonnac à Bordeaux, moyennant le prix principal de 2.800.000,00 € HT.

L'ensemble immobilier de l'îlot BONNAC est géré par l'Association Foncière Urbaine Libre des propriétaires de l'îlot Bonnac (AFUL ILOT BONNAC).

La société VINCI IMMOBILIER D'ENTREPRISE est propriétaire de plusieurs volumes au sein de l'ilot BONNAC. Dans le cadre d'un projet de rénovation des volumes lui appartenant, la société a constaté que la délimitation physique de certains volumes ne correspondait pas à la délimitation juridique résultant de l'état descriptif de division en volume du 19 juillet 2005 modifié le 7 décembre 2012.

A cet effet, la société VINCI IMMOBILIER D'ENTREPRISE a mandaté le cabinet M. MERCIER géomètre-expert qui a identifié les volumes et les divisions volumétriques concernées.

Par la suite, un projet modificatif de l'état descriptif de division en volumes a été établi.

Une des régularisations proposées concerne le volume 2 propriété de la Régie METPARK.

En effet, il a été constaté qu'un volume de 33 m² situé au niveau - 1 sous la rampe d'accès du parking a été attribué au volume 2 (parking public) alors qu'il aurait dû être attribué au volume 3 (commerces appartenant à la SNC VINCI IMMOBILIER D'ENTREPRISE).

Afin de régulariser cette situation, le projet modificatif de l'état descriptif de division en volumes prévoit une division du volume 2 en deux nouveaux volumes : le volume 21 et le volume 22.

Le volume 21 est composé du parking public et ses accessoires.

Le volume 22 porte sur la surface de 33 m². Il n'a jamais été affecté au service public de stationnement, ni à aucun autre besoin de la Régie METPARK. Il ne présente aucun intérêt pour la Régie et le service public qu'elle exploite.

Par courrier du 17 avril 2023, la société VINCI IMMOBILIER D'ENTREPRISE s'est portée acquéreur du volume 22 moyennant le prix de 10.000 € TTC.

S'agissant d'une simple régularisation de l'existant, il est opportun de procéder à cette cession.

Par avis du 5 mai 2023, les services du Domaine ont estimé la valeur vénale du volume à 10.000 €.

Il est précisé que sont inscrits à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires de l'AFUL ILOT BONNAC du 15 juin 2023 la régularisation de l'état descriptif de division en volumes, du cahier des charges, des statuts de l'AFUL BONNAC ainsi que la nouvelle répartition du tableau de répartition des charges de l'AFUL.

Aussi, vous est-il proposé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

- **autoriser la division du volume 2 en deux nouveaux volumes : volume 21 et volume 22,**
- **constater la désaffectation de la partie du volume 2 objet de la cession (futur volume 22 de 33 m²) en tant qu'il n'est ni utilisé pour le service public du stationnement, ni utilisé pour aucun autre besoin de METPARK ni ouvert au public,**

- approuver le déclassement du domaine public pour le faire entrer dans le domaine privé de METPARK,
- approuver la cession dudit volume au profit de la SNC VINCI IMMOBILIER D'ENTREPRISE au prix de 10.000 euros TTC,
- constater la nouvelle répartition du tableau de répartition des charges de l'AFUL ILOT BONNAC,
- constater le cantonnement des servitudes à la suite de la division des volumes,
- autoriser le directeur général de METPARK à signer tout acte notarié à intervenir ainsi que tout document se rapportant à cette affaire,
- dire que les frais d'acte notarié ainsi que les frais afférents seront pris en charge par la SNC VINCI IMMOBILIER D'ENTREPRISE.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité.

Fait et délibéré au siège social de METPARK le 17 mai 2023

Pour expédition conforme

Le Président

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'D' followed by a horizontal line and a small flourish.

Christophe DUPRAT •

Direction Générale des Finances Publiques

Le 05/05/2023

Direction régionale des Finances Publiques de
 Nouvelle Aquitaine et du département de la Gironde

Pôle d'évaluation domaniale de Bordeaux

24 rue François de Sourdis-BP 908

33 060 BORDEAUX CEDEX

drfip33.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 05 40 45 00 46

Le Directeur Régional des Finances Publiques de
 Nouvelle-Aquitaine et du département de la Gironde

à

Monsieur le Président
 de la Régie Métropolitaine d'exploitation
 de parcs de stationnement

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Virginie CABA

Courriel : virginie.caba@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 34 57 72 05

Bruno BENEDETTO – Adjoint responsable du PED

Téléphone : 06 80 28 21 52

Réf DS : 12304813

Réf OSE : 2023-33063-31415

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr



Nature du bien :

Volume sous la rampe d'accès d'un parking en sous sol

Adresse du bien :

42 rue du Château d'eau 33 000 Bordeaux

Valeur :

10 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
 (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Charlotte Hiriart, responsable juridique.

2 - DATES

de consultation :	24/04/23
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	Sans objet
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Sans objet
du dossier complet :	24/04/23

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé :

Dans le cadre de la régularisation de l'EDDV (état descriptif de division en volumes) de l'îlot Bonnac, il est prévu une division du volume 2, propriété de Metpark, en deux volumes : le volume 21 et le volume 22.

Le volume 21 est occupé par le parking public METPARK. Le volume 22 est un local situé sous la rampe d'accès d'environ 30 m².

Metpark envisage de céder à Vinci le volume 22 qui n'a jamais été occupé ni utilisé par la Régie. Il s'agit d'une simple régularisation des anomalies constatées en 2014.

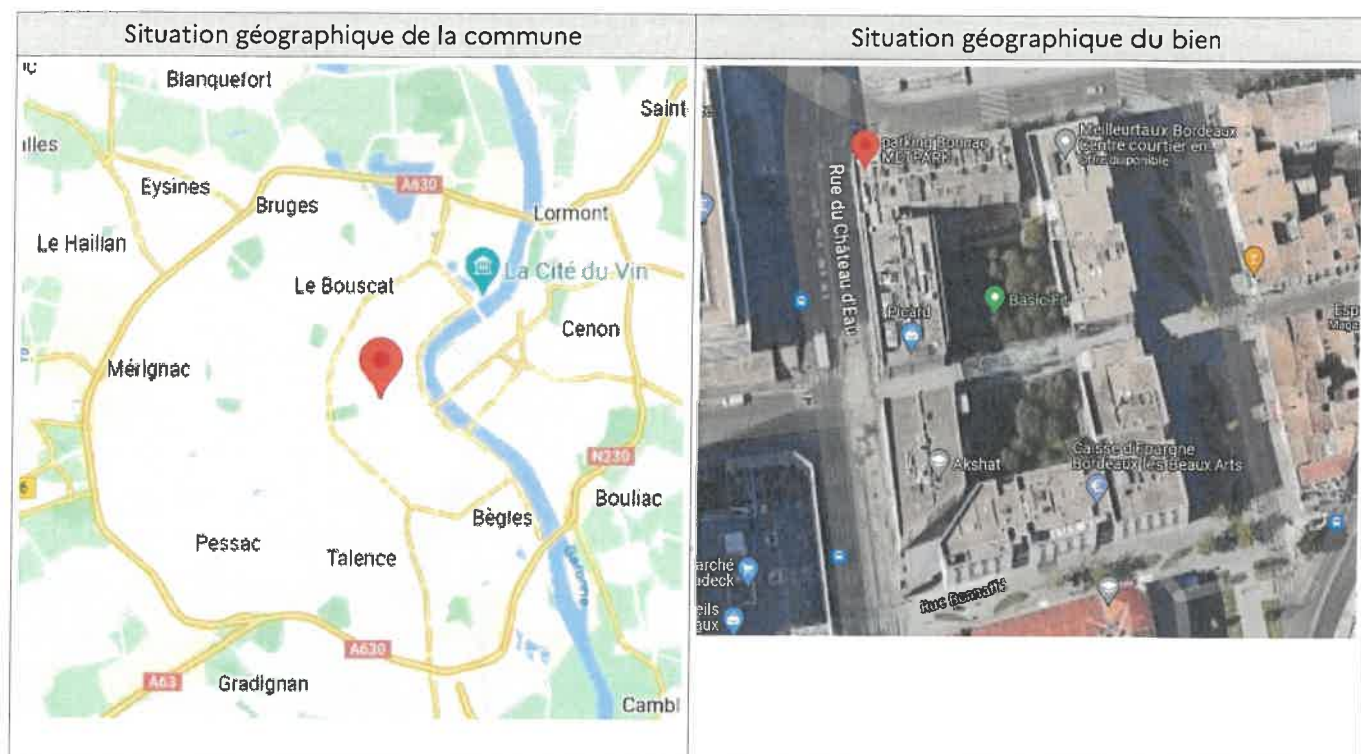
Offre : 10 000€

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le bien est situé à Bordeaux (département de la Gironde).

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine



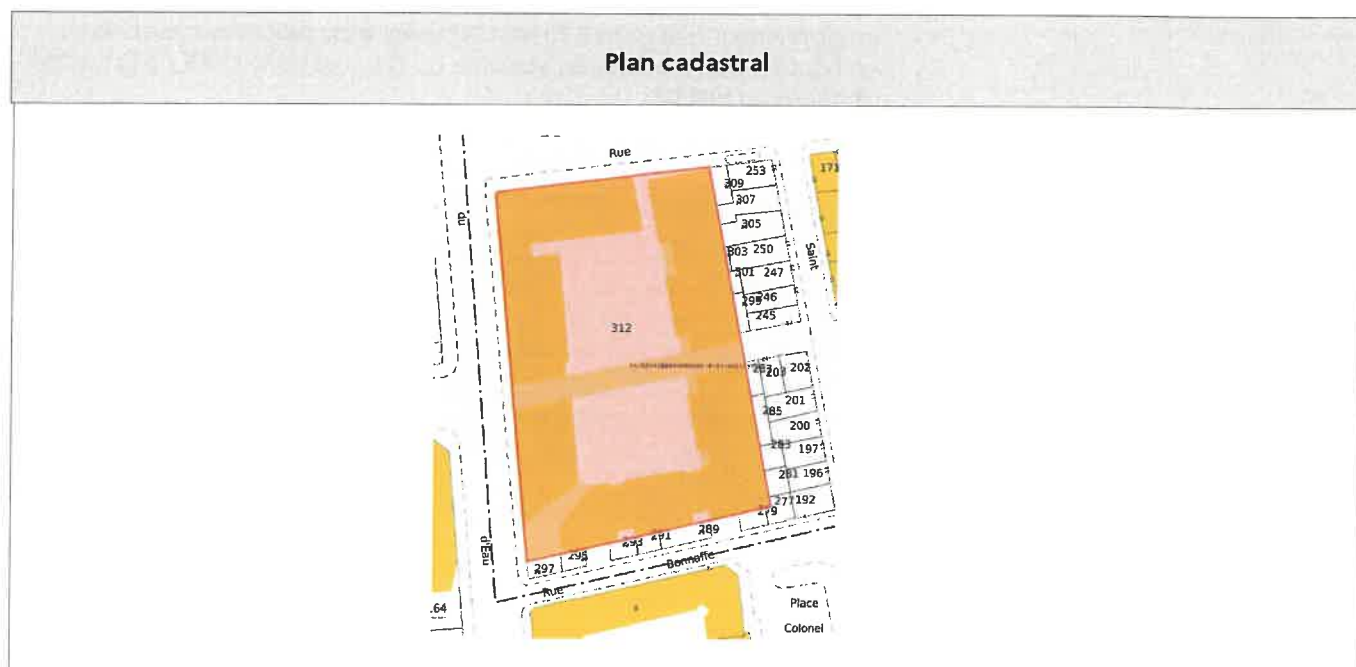
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Le parking où est situé l'emprise est dans le centre de la ville et entouré de 4 rues : rue Bonnafé, rue du Château d'eau, rue Saint Sernin et rue Georges Bonnac.

4.3. Références cadastrales

La parcelle figure au cadastre sous la référence suivante :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie de la parcelle en m ²	Nature réelle
BORDEAUX	KD 312 volume 22	42 rue du Château d'eau	5 471 m ²	Terrain bâti



PROJET MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES Tableau récapitulatif de la définition des volumes ETAT INTERMEDIAIRE						
N° de volumes	Repérage sur le plan	Niveau inférieur NGF	Niveau supérieur NGF	Désignation / Affectation	Surface de base en m²	Observations
* Subdivision du volume 2 par la la régie métropolitaine d'exploitation de parcs de stationnement						
2	Supprimé et remplacé par les volumes 21 et 22					
21	R-3 au RdC	- infini 3.00 nf altitude variable suivant sous face rampe	entre 5.70 ngf et 17.21 ngf	Volume défini : - un parking ouvert au public et sa rampe d'accès hélicoïdale	5 241 m² ***	
22	R-3	5.70 ngf	altitude variable suivant sous face rampe	Volume défini : - une partie du local MUSÉ située au niveau -1, sous la rampe d'accès au parking	33 m² ***	

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble :

ANNEE DE MAJ		2020	DEP DIR		33 0	COM		63 BORDEAUX			TRES		014
Propriétaire						FBCJW2			REGIE REGIE METROPOLITAINE D'EXPLOITATION DE PARCS DE STATIONNEMENT				
9 TSSE FRONT DU MEDOC						33000 BORDEAUX							

DESIGNATION DES PROPRIETES						PROPRIETES BATIES						
AN	SEC	N° PLAN	C PART	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N°PORTE	N°INVAR	S.T.
17	GB	10			1 PASS DES ARTS	0422	A	01	00	01001	1019992 J	
10	KD	312		9901	RUE DU CHATEAU D'EAU	2016	FP	01	01	01001	0700457 E	
					000 LOT 0000002 0/0							

5.2. Conditions d'occupation : Sans objet.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Dernier règlement opposable aux tiers, date d'approbation	PLU 3. 1 approuvé par délibération du Conseil de la Métropole le 16/12/2016 devenu opposable aux tiers le 24/02/2017 10 ^e modification du PLU approuvée par délibération du 28 janvier 2022 devenue exécutoire à compter du 4 mars 2022
Identification du zonage au POS/PLU et le cas échéant du sous-secteur	UP15-2

Extrait du plan de zonage

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison.

Celle-ci consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

Au cas particulier, il n'existe pas de termes de comparaison de cette nature. Aussi, il est fait le choix d'effectuer une étude de marché sur les terrains asphaltés auxquels sera appliqué un abattement de 30 %.

8 - MÉTHODE MISE EN ŒUVRE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

➤ **Sources** : recherches effectuées sur les applications internes à la DGFIP (base de données patrimoniales et base de données interne au service).

➤ **Critère de recherche** :

Vente de terrain asphalté d'une surface comprise entre 20 et 1 500 m² situés dans la commune de Bordeaux.

➤ **Termes de comparaison** :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Nature du terrain	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Occupation lors de la vente	Vendeur	Acquéreur
3304P01 2022P14523	63 NZ 142	BORDEAUX	120 AV GENERAL LECLERC	02/06/2022	Terrain nu	25 m ²	18 000 €	720 €	Libre	Particulier	Bordeaux Métropole
3304P01 2022P13419	63//EH/261//	BORDEAUX	23 RUE GEORGES RIOUX	19/05/2022	Terrain nu	24 m ²	11 340 €	473 €	Libre	Bordeaux Métropole	Particulier
3304P01 2021P06489	63 OS 126	BORDEAUX	121 RUE DE RIVIERE	11/03/2021	Terrain nu (trottoir)	11 m ²	1 700 €	155 €	Libre	Particulier	Bordeaux Métropole
3304P01 2020P18395	063//BX/468/511/514/515	BORDEAUX	23 QUAI DE BRIENNE	15/12/2020	Terrain nu asphalté	1 335 m ²	235 553 €	176 €	Libre	Bordeaux Métropole	EPABE
3304P02 2020P07985	063//BW/377/379	BORDEAUX	RUE DE BELGIER ET RUE DE LA SEIGLIÈRE	24/07/2020	Terrain nu (trottoir)	107 m ²	12 733 €	119 €	Libre	SA HLM Villogia	EPABE
3304P02 2020P00300	63//BW/363/365/360/361/371/372/373/374/367/368/369/370/375/358	BORDEAUX	RUE DE BELGIER ET RUE DE LA SEIGLIÈRE	19/12/2019	Ensemble de terrains nus bitumés	377 m ²	45 055 €	120 €	Libre	Bordeaux Métropole	EPABE
3304P03 2019P07407	063//BO/131/132	BORDEAUX	39 QUAI DES CHAMPS	26/03/2019	Voie et emprise asphaltée	1 028 m ²	120 451 €	117 €	Libre pour la partie voie et Bordeaux Métropole (services techniques) pour l'emprise asphaltée	Bordeaux Métropole	EPABE
3304P01 2018P01935	063//NX/107	BORDEAUX	84 AV LOUIS BARTHOUD CAUD	25/01/2018	Terrain nu (trottoir)	229 m ²	57 250 €	250 €	Libre	Société Saint-Amand Bordeaux	Bordeaux Métropole
								moyenne	266 €		
								médiane	165 €		

La recherche des termes de comparaison en fonction des critères retenus fait ressortir un prix moyen de 266 €/m² et un prix médian de 165 €/m².

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeur retenue

Afin d'affiner l'étude, ne sont privilégiés que les termes dont la surface est inférieure à 50 m².

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Nature du terrain	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Occupation lors de la vente	Vendeur	Acquéreur
3304P01 2022P14523	63 NZ 142	BORDEAUX	120 AV GENERAL LECLERC	02/06/2022	Terrain nu	25 m ²	18 000 €	720 €	Libre	Particulier	Bordeaux Métropole
3304P01 2022P13419	63//EH/261//	BORDEAUX	23 RUE GEORGES RIOUX	19/05/2022	Terrain nu	24 m ²	11 340 €	473 €	Libre	Bordeaux Métropole	Particulier
3304P01 2021P06489	63 OS 126	BORDEAUX	121 RUE DE RIVIERE	11/03/2021	Terrain nu (trottoir)	11 m ²	1 700 €	155 €	Libre	Particulier	Bordeaux Métropole
								moyenne	449 €		
								médiane	473 €		

Il en ressort un prix moyen de 449 €/m² et un prix médian de 473 €/m².

S'agissant d'un volume et non d'une emprise au sol, un abattement de 30 % est appliqué.

Il est fait le choix de retenir le prix moyen arrondi à 450 €/m² moins 30 % soit un prix moyen unitaire de 315 €/m².

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

La valeur vénale est estimée à 10 000 € déterminée comme suit :

Nature de la surface	surface en m ²	Prix unitaire/m ² en €	Valeur vénale
Volume en sous sol	33 m ²	315 €	10 395,00 €
Valeur vénale arrondie à la somme de			10 000,00 €

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à 10 000 €. Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % ce qui porte la valeur minimale de cession à 9 000 €.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur Régional des Finances publiques de
Nouvelle-Aquitaine et du département de la Gironde

Par délégation,
L'Évaluatrice du Pôle d'Évaluation Domaniale



Virginie CABA
L'inspectrice des Finances publiques



METPARK
9 Terrasse du Front du Médoc
33007 Bordeaux CEDEX

Nanterre, le 17 avril 2023

A l'attention de Madame HIRIART

Lettre Recommandée AR 2C 163 270 6831 9

Vu le Dire Général

Objet : Cession d'un volume au bénéfice de VINCI Immobilier d'Entreprise

Chère Madame,

À la suite de l'acquisition le 29 décembre 2020 de l'ensemble Immobilier des Passages Mériadeck par VINCI Immobilier d'Entreprise, dont nous sommes mandataire,, nous vous sollicitons en votre qualité de copropriétaire.

Un audit réalisé par le cabinet de géomètre expert Mercier, a décelé une anomalie dans l'EDDV d'origine datant de 2005 et modifié en 2012.

Il apparaît qu'un volume de 33m² au sol localisé au S1 sous votre rampe d'accès au parking, a été attribué dans l'EDDV de 2005 au volume 2 (parking) alors qu'il aurait dû être attribué au volume 3 (commerces achetés par VINCI Immobilier). Cette anomalie résulte de l'absence d'EDDV de régularisation en fin de construction (2008).

Dans ce contexte, et afin de régulariser l'état de fait actuel, VINCI Immobilier propose de se porter acquéreur de ce volume de 33m² au prix de 10.000 euros (dix mille euros).

Nous espérons que notre offre retiendra votre attention.

En cas d'acceptation de notre offre, et dans le but de réaliser cette vente il sera nécessaire d'acter la division du volume 2 en deux volumes distincts à savoir le volume 22 (33m², objet de la vente) et le volume 21 (résiduel) ainsi que ses impacts sur les répartitions de charges.

Le coût des actes sera pris en charge par VINCI Immobilier d'Entreprise.

Dans ce contexte, nous vous sollicitons afin que vous puissiez inscrire à l'ordre du jour de votre prochain comité d'administration les décisions suivantes :

- Autoriser la division du volume 2 en deux volumes distincts :
 - volume 21
 - volume 22
- Autoriser la vente du volume 22 au profit de VINCI Immobilier d'Entreprise pour la somme de 10.000 euros (dix mille euros)
- Constater la nouvelle répartition du tableau de répartition de charges de l'AFUL
- Constater le cantonnement des servitudes à la suite de la division des volumes
- Autoriser le représentant légal à représenter la Régie Métropolitaine des Parcs de Stationnements aux actes authentiques devant constater ces décisions, dont l'ensemble des frais, droits et honoraires afférents seront à la charge exclusive de la société SNC VINCI IMMOBILIER D'ENTREPRISE.

Une assemblée générale de l'AFUL est prévue en juin 2023 afin d'acter le modificatif de l'EDDV, la nouvelle répartition des charges ainsi que les statuts à jour. L'ensemble des décisions citées ci-dessus devront avoir été approuvées au préalable.

Restant à votre disposition pour tout complément d'information, nous vous prions d'agréer, chère Madame, l'expression de nos sentiments distingués.

Antoine BONENFANT
Directeur opérationnel



Annexes

- projet modificatif EDDV du cabinet Mercier
- projet cahier des charges AFUL reprenant les nouveaux volumes, servitudes et grilles de charges



Cabinet M. MIERCIER Géomètres-Experts - n°4877-Ing E.S.G.T.
R. principal : 3, Allée du Clos Tonnere, BP 74, 81 133 PALMARENT Cedex Douvray
R. secondaire : 1, Rue André Maguet, 81 400 ORBAY
Tél. 01 80 35 10 10
Général : sg@mercier-gep.fr

GÉOMÈTRE-EXPERT



Département de la Gironde (33)

VILLE DE BORDEAUX

Section KD n° 312

Centre Commercial « Mériadeck les Passages »

PROJET MODIFICATIF DE L'ETAT

DESSCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

« Régularisation des anomalies constatées en 2014 »



Pièces jointes :

- Organigramme des modifications
- Modificatif de l'Etat Descriptif de Division en Volumes (E.D.D.V.)
- Tableau récapitulatif de la définition des volumes
- Etat Actuel, intermédiaire et final (*Volumes concernés par le modificatif à l'EDDV uniquement*)
- Plans de Division en Volumes partiel : Etat Actuel / Intermédiaires / Final

Fc 5242/3

Le 13 Octobre 2020

LEGENDE DES COULEURS
Volume actuel et/ou définitif
Volume subdivisé ou Changement de consistance
Volume réuni

Fc 5242/3
 Le 13 Octobre 2020

Département de la Gironde (33)
 VILLE DE BORDEAUX
 Section KD n° 312

Centre commercial « Mériadeck les Passages »
 « Régularisation des anomalies constatées en 2014 »

Modificatif de l'Etat Descriptif de Division en Volumes - Organigramme -

Objet du dossier :

L'objet du présent dossier est de régulariser les anomalies constatées en 2014. Une visite sur site en octobre 2020 et l'analyse des plans d'architecte et du permis de construire ont permis d'entériner les régularisations à effectuer. Le Cabinet MERCIER (G.E.) n'a pas réalisé d'application globale des limites de volumes précise mais seulement une application partielle dans les zones objet du modificatif.

Rappel des E.D.D.V. antérieurs :

Dossier établi à partir de l'EDDV d'origine et des modificatifs successifs :

* EDDV initial : Acte authentique du 19 Juillet 2005, établi par Maître COSTE, Notaire à BORDEAUX

* Dernier modificatif : Acte sous seing privé du 7 Décembre 2012, voté en A.G. de l'AFUL le 9 Janvier 2013 comprenant le Dossier modificatif établi par le Cabinet Christian PATA-LAVIGNE, géomètre-expert à BORDEAUX
dernier numéro de volume connu : 18.

I – MODIFICATION DES VOLUMES

RAPPEL DE L'EDDV

Numéros des volumes	1 à 18 (sans interruption dans la numérotation)
----------------------------	--

a)–SUBDIVISION VOLUMETRIQUE :

Subdivision par les copropriétaires de l'« îlot Bonnac – Assiette volume 1 », du volume 1 en 19 et 20.

Volume 1	
↓	
Volume 19	Volume 20
Résiduel du volume 1	Sous-sol -3

LEGENDE DES COULEURS
Volume actuel et/ou définitif
Volume subdivisé ou Changement de consistance
Volume réuni

Subdivision par la régie métropolitaine d'exploitation de parcs de stationnement, du volume 2 en 21 et 22.

Volume 2	
↓	
Volume 21	Volume 22
Résiduel du volume 2	Sous-sol -1

Subdivision par les copropriétaires de l'« Ilot Bonnac - Assiette volume 15 », du volume 15 en volumes 23 à 25.

Volume 15		
↓		
Volume 23	Volume 24	Volume 25
Résiduel du volume 15	Sous-sol -1	Rez-de-chaussée

b)-CESSION DE VOLUMES :

Cession par les copropriétaires de l'« Ilot Bonnac - Assiette volume 1 » du volume 20.

Vol. 20
↓
Vol. 20
SCI BORDEAUX-BONNAC

Cession par la régie métropolitaine d'exploitation de parcs de stationnement du volume 22.

Vol. 22
↓
Vol. 22
SCI BORDEAUX-BONNAC

Cession par les copropriétaires de l'« Ilot Bonnac - Assiette volume 15 » des volumes 24 et 25.

Vol. 24	Vol. 25
↓	
Vol. 24	Vol. 25
SCI BORDEAUX-BONNAC	

LEGENDE DES COULEURS
Volume actuel et/ou définitif
Volume subdivisé ou Changement de consistance
Volume réuni

c)-REUNION DE VOLUMES :

Réunion par la SCI BORDEAUX-BONNAC des volumes 18 et 20 en un volume 26.

Vol. 18	Vol. 20
↓	
Vol. 26	
SCI BORDEAUX-BONNAC	

Réunion par la SCI BORDEAUX-BONNAC des volumes 3, 22, 24 et 25 en un volume 27.

Vol. 3	Vol. 22	Vol. 24	Vol. 25
↓			
Vol. 27			
SCI BORDEAUX-BONNAC			

BILAN DE LA MODIFICATION DES VOLUMES

Numéros des volumes	4 à 27 (avec des interruptions dans la numérotation)
---------------------	--

Département de la Gironde (33)

VILLE DE BORDEAUX

Section KD n° 312

PROJET MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

« Régularisation des anomalies constatées en 2014 »

Rappel des EDDV antérieurs :

(documents sur lesquels sont basés le projet modificatif)

***/ Acte authentique** du 19 Juillet 2005, établi par Maître COSTE, Notaire à BORDEAUX, dénommé « Dépôt de Pièces par la Société Ilot Bonnac (EDD en Volumes) ; Les Allées des Beaux-Arts » qui comprend notamment l'EDDV et les plans établis par le Cabinet Christian PATA-LAVIGNE, géomètre-expert à BORDEAUX

***/ Acte sous seing privé** du 7 Décembre 2012, voté en A.G. de l'AFUL le 9 Janvier 2013, qui fait suite aux erreurs matérielles et incohérences constatées et comprend les documents révisés suivants : EDDV et statuts de l'AFUL ; et les plans établis par le Cabinet Christian PATA-LAVIGNE, géomètre-expert à BORDEAUX

Dernier numéro de volume connu : 18

Préambule :

Le présent modificatif a pour but de régulariser certaines anomalies constatées en 2014 :

- Dans le volume 1 au sous-sol -3 : Partie de la cuve à fuel utilisée par le centre commercial
- Dans le volume 2 au sous-sol -1 : Partie du local technique CTA situé dans le local commercial MUS9
- Dans le volume 15 :
 - o au sous-sol -1 : Partie de pièce située dans le local commercial MUS1-MUS1bis
 - o au R. de ch. : Partie de réserve du local commercial B7

A – DESIGNATION DU TERRAIN

Le terrain est situé sur le territoire de la ville de Bordeaux (33) :

- Section KD n°312, « 5 rue Bonnaffé » pour une contenance 54a 71ca.

Il est entouré par 4 rues :

- Rue Bonnafé
- Rue du château d'eau
- Rue Saint Sernin
- Rue Georges Bonnac

L'ensemble immobilier est actuellement divisé en 18 volumes :
Vol. n°1 à 18

B – MODIFICATION DES VOLUMES

1- Rappel de la description générale des volumes

(issu du Modificatif de l' EDDV du 07/12/2012, pages 2 et 7)

Pages 2

«

Les cotes volumétriques dont il est fait état ci-après, sont définies par rapport au nivellement général de la FRANCE NGF (canevas IGN 69).

»

Page 7

«

1) Dalles

La dalle séparative de deux lots bâtis est en principe la propriété du lot du dessus, à l'exception du revêtement de la partie inférieure de la dalle, lequel appartient au lot du dessous, sauf s'il en est autrement indiqué dans la désignation d'un lot.

2) Structures porteuses

Les structures porteuses se trouvant à l'intérieur d'un lot pour soutenir les dalles et les ouvrages reposant dessus appartiennent au propriétaire de ce lot.

3) Murs séparatifs

Les murs et les cloisons séparant deux lots construits sont mitoyens.

Les murs et cloisons séparant un lot construit d'un lot non construit appartiennent au propriétaire du lot construit.

Ne sont pas considérés comme murs séparatifs au sens ci-dessus, les murs séparés entre eux par un joint de dilatation.

4) Toitures

La toiture appartient en totalité au lot qu'elle couvre.

5) Ventilation- Relevage

Les équipements de ventilation et désenfumage situés au niveau R-3 sont la propriété du lot n° 2.

Il en est de même pour les pompes de relevage du drainage et des eaux usées.

»

2- Rappel de la définition géométrique des Volumes à modifier

VOLUME 1 : (définition du modificatif de l'EDDV du 07/12/2012, acte sous seing privé voté en A.G. de l'AFUL le 09 /01 / 2013)

Comprend sous teinte beige des plans et coupes annexés (le plan du lot, modifié le 27 novembre 2006 *, remplace le plan initial) :

Un volume situé au niveau R-3 de l'ensemble immobilier, qu'il occupe en quasi-totalité, dans lequel s'insère un ensemble de parkings privés et de caves, avec ses circulations horizontales et verticales, locaux techniques et fonctionnels, ses gaines et ses issues, et les droits de superficie ayant permis de construire ces locaux pour une superficie de 5.126 m² **.

L'accès à ce parking s'effectue par une rampe hélicoïdale, dépendant du volume n° 2 ci-après désigné, prolongée dans l'emprise du présent volume.

Ce volume est sans limitation de profondeur et limité en hauteur à la cote 3,00 NGF.

VOLUME 2 : (définition du modificatif de l'EDDV du 07/12/2012, acte sous seing privé voté en A.G. de l'AFUL le 09 /01 / 2013)

Comprend sous teinte bleu marine des plans et coupes annexés :

Un volume principalement situé au niveau R-2 de l'ensemble immobilier, qu'il occupe en quasi-totalité, dans lequel s'insère un parking ouvert au public, avec ses locaux techniques et fonctionnels, ses gaines, ses aires de circulation horizontales verticales et obliques, ses issues (l'ensemble de ces derniers locaux étant implantés du niveau R-3 au niveau R. de ch.) et sa rampe d'accès hélicoïdale, établie du R. de ch. au niveau R-2, donnant issue au présent volume sur le domaine public dans la rue du Château d'Eau, et les droits de superficie ayant permis de construire ces locaux pour une superficie de 5.274 m² **.

Ce volume est limité en profondeur à la cote 3,00 NGF (niveau du plancher haut du R-3), à l'exception des emprises situées en niveau R-3, pour lesquelles ce volume est sans limitation de profondeur.

Ce volume est limité en hauteur, pour sa plus grande partie, à la cote 5,70 NGF.

Pour les emprises des locaux techniques, cages d'escalier et rampe sises entre le niveau R-2 et le niveau R. de ch., ce volume est limité en hauteur entre les cotes 5,70 NGF et 17,21 NGF.

VOLUME 3 : (définition du modificatif de l'EDDV du 07/12/2012, acte sous seing privé voté en A.G. de l'AFUL le 09 /01/ 2013)

Comprend sous teinte kaki des plans et coupes annexés :

Un volume principalement situé aux niveaux R-1, R-1 LT et R. de ch. de l'ensemble immobilier, qu'il occupe en grande partie, dans lequel s'insère un ensemble de locaux à usage commercial, avec ses locaux techniques et fonctionnels, ses gaines et ses aires de circulation horizontales verticales et obliques, et les droits de superficie ayant permis de construire ces locaux pour une superficie de 4.858 m² **.

Ce volume est limité en profondeur à la cote 5,70 NGF (sous face du plancher bas du niveau R-1) à l'exception des fosses ascenseurs et fosses d'escalators, limitées à la cote 3,00 NGF.

Pour les emprises situées entre le R-1 et le niveau R. de ch., ce volume est limité en hauteur entre les cotes 9,80 et 17,21 NGF au R. de ch., et à la face supérieure de l'étanchéité pour les parties en jardin.

Ce volume est sans limitation de hauteur sur les emprises de l'entrée entre les bâtiments 1 et 2, et la verrière est-ouest, ainsi que sur les gaines traversant les bâtiments 1, 3 et 7.

De plus, ce volume s'étend en enclave sans limitation de hauteur dans le volume n°15 au niveau R+6, situé à la cote 30,40 NGF, sur une emprise de 102 m² **.

VOLUME 15 : (définition du modificatif de l'EDDV du 07/12/2012, acte sous seing privé voté en A.G. de l'AFUL le 09 /01/ 2013)

Comprend sous teinte bleu ciel des plans et coupes annexés :

Un volume principalement situé aux niveaux R. de ch. à R+6 de l'ensemble immobilier, dans lequel s'insère un ensemble de locaux à usage d'activité hôtelière ou para hôtelière, avec ses locaux techniques et fonctionnels, ses gaines, ses circulations horizontales, verticales et obliques, et les droits de superficie ayant permis de construire ces locaux, pour une superficie de 1.292 m² **.

Ce volume est limité en profondeur à la cote 13,50 NGF (sous face du plancher bas du R. de ch.) et 16,85 NGF (sous face du plancher bas R+1) et 13,25, 14,31 et 15,80 NGF pour la partie des terrasses extérieures en gradins compris entre le R. de ch. et R+ 1, à l'exception des cages d'ascenseurs, dont une dessert le niveau R-3.

Cette dernière a une emprise dont l'aplomb est sans limitation de profondeur. Celle qui lui est contiguë possède une fosse limitée en profondeur à la cote 5,70 NGF (sous face du plancher bas R-1).

Ce volume est sans limitation de hauteur sur l'emprise définie à partir du niveau R+1 à l'exception de l'enclave du volume n° 3 située au niveau R+6 du bâtiment (cote 30,40 NGF) dont le volume est sans limitation de hauteur sur l'emprise définie à partir de cette altitude.

VOLUME 18 : (définition du modificatif de l'EDDV du 07/12/2012, acte sous seing privé voté en A.G. de l'AFUL le 09 /01/ 2013)

Comprend sous teinte blanche des plans et coupes annexés :

Un volume situé au niveau R-3 de l'ensemble immobilier dans lequel s'insère un local à usage de cuve à fuel accessible depuis le volume 1 et les droits de superficie ayant permis de créer ledit local pour une superficie de 65 m² **.

Ce volume est sans limitation de profondeur et limité en hauteur à la cote maximale de 3,00 NGF.

* Plan du le 27 novembre 2006 : suite aux différentes démarches du cabinet Mercier, géomètre-expert, aucun plan daté du 27 nov. 2006 n'a pu être retrouvé.

** Surface non mesurée, indiquée d'après le modificatif de l'EDDV du 07/12/2012 (acte sous seing privé voté en A.G. de l'AFUL le 09 /01/ 2013), non garantie par le Cabinet MERCIER (G-E)

3- Subdivision des volumes n° 1, 2 et 15

⇒ **Le volume n° 1 est supprimé et remplacé par les volumes n° 19 et 20.**

VOLUME 19 :

(représenté partiellement sous teinte beige, sur le plan n°1) :

Un volume situé au niveau R-3 de l'ensemble immobilier, qu'il occupe en quasi-totalité, dans lequel s'insère un ensemble de parkings privés et de caves, avec ses circulations horizontales et verticales, locaux techniques et fonctionnels, ses gaines et ses issues, et les droits de superficie ayant permis de construire ces locaux pour une superficie de 5.086 m² ***.

L'accès à ce parking s'effectue par une rampe hélicoïdale, dépendant du volume n° 2 ci-après désigné, prolongée dans l'emprise du présent volume.

Ce volume est sans limitation de profondeur et limité en hauteur à la cote 3,00 NGF.

VOLUME 20 :

(représenté sous teinte blanche sur le plan n°1) :

Un volume situé au niveau R-3 de l'ensemble immobilier dans lequel s'insère une partie de local à usage de cuve à fuel accessible depuis le volume 1.

Ce volume a une superficie de 40 m² ***.

Il est sans limitation de profondeur et limité en hauteur à une altitude variable suivant la rampe (cote maximale de 3,00 NGF).

⇒ **Le volume n° 2 est supprimé et remplacé par les volumes n° 21 et 22.**

VOLUME 21 :

(représenté partiellement sous teinte bleu marine sur le plan n°2) :

Un volume principalement situé au niveau R-2 de l'ensemble immobilier, qu'il occupe en quasi-totalité, dans lequel s'insère un parking ouvert au public, avec ses locaux techniques et fonctionnels, ses gaines, ses aires de circulation horizontales verticales et obliques, ses issues (l'ensemble de ces derniers locaux étant implantés du niveau R-3 au niveau R. de ch.) et sa rampe d'accès hélicoïdale, établie du R. de ch. au niveau R-2, donnant issue au présent volume sur le domaine public dans la rue du Château d'Eau, et les droits de superficie ayant permis de construire ces locaux pour une superficie de 5,241 m² ***.

Ce volume est limité en profondeur à la cote 3,00 NGF (niveau du plancher haut du R-3), à l'exception :

- o des emprises situées en niveau R-3, pour lesquelles ce volume est sans limitation de profondeur,
- o de la partie de la rampe située au-dessus des locaux commerciaux du R-1, pour laquelle la profondeur est limitée à la sous face de la dalle de la rampe.

Ce volume est limité en hauteur, pour sa plus grande partie, à la cote 5,70 NGF.

Pour les emprises des locaux techniques, cages d'escalier et rampe sises entre le niveau R-2 et le niveau R. de ch., ce volume est limité en hauteur entre les cotes 5,70 NGF et 17,21 NGF.

VOLUME 22 :

(représenté sous teinte vert clair sur le plan n°2) :

Une partie du local MUS9 situé au niveau -1, sous la rampe d'accès au parking.

Ce volume a une superficie de 33 m² ****.

Il est limité :

- en profondeur à la cote 5,70 NGF (sous face du plancher bas du R-1).
- en hauteur par une altitude variable au-dessous de la dalle de la rampe d'accès au parking.

⇒ **Le volume n° 15 est supprimé et remplacé par les volumes n° 23, 24 et 25.**

VOLUME 23 :

(représenté partiellement sous teinte bleu ciel sur le plan n°3) :

Un volume principalement situé aux niveaux R. de ch. à R+6 de l'ensemble immobilier, dans lequel s'insère un ensemble de locaux à usage d'activité hôtelière ou para hôtelière, avec ses locaux techniques et fonctionnels, ses gaines, ses circulations horizontales, verticales et obliques, et les droits de superficie ayant permis de construire ces locaux, pour une superficie de 1,287 m² ***.

Ce volume est limité en profondeur à la cote 13,50 NGF (sous face du plancher bas du R. de ch.) et 16,85 NGF (sous face du plancher bas R+1) et 13,25, 13,50, 14,31 et 15,80 NGF pour la partie des terrasses extérieures en gradins compris entre le R. de ch. et R+ 1, à l'exception des cages d'ascenseurs, dont une dessert le niveau R-3. Cette dernière a une emprise dont l'aplomb est sans limitation de profondeur. Celle qui lui est contiguë possède une fosse limitée en profondeur à la sous face de la cuvette d'ascenseur au R. de ch. (cote d'environ 10,70 NGF, cotation estimée en l'absence d'information sur l'épaisseur de la dalle inférieure). Ce volume est sans limitation de hauteur sur l'emprise définie à partir du niveau R+1 à l'exception de l'enclave du volume n° 3 située au niveau R+6 du bâtiment (cote 30,40 NGF) dont le volume est sans limitation de hauteur sur l'emprise définie à partir de cette altitude.

VOLUME 24 :

(représenté partiellement sous teinte vert clair sur le plan n°2) :

Une partie de local commercial situé au niveau -1.

Ce volume a une superficie de 5 m² ****.

Il est limité :

- en profondeur à la cote 5,70 NGF (sous face du plancher bas du R-1).
- en hauteur par la sous face du plancher bas de la cuvette d'ascenseur située au niveau R. de ch. (environ 10,70 NGF, cotation estimée en l'absence d'information sur l'épaisseur de la dalle inférieure).

VOLUME 25 :

(représenté partiellement sous teinte bleu ciel sur le plan n°2) :

Une partie de local commercial situé au niveau Rez-de-chaussée.

Cette partie de local est située sous la terrasse de l'hôtel.

Ce volume a une superficie de 2 m² ****.

Il est limité :

- en profondeur à la cote 13,25 NGF (sous face du plancher bas du R-1).
- en hauteur à la cote 13,50 NGF (sous face de la dalle de la terrasse à cet endroit).

*** Surface obtenue par différence entre la surface indiquée dans le modificatif d'EDDV du 07/12/2012 (**) et la surface mesurée sur site (****).

**** Surface obtenue suite à mesurage sur site en octobre 2020 et à intégration des murs périphériques dans la surface (selon la situation : axe de mur avec le volume voisin ou nu du mur extérieur)

4- Réunion de volumes

⇒ Les volumes 18 et 20 sont réunis en un volume 26

VOLUME 26 :

(représenté sous teinte gris clair sur le plan n°1) :

Un volume situé au niveau R-3 de l'ensemble immobilier dans lequel s'insère un local à usage de cuve à fuel accessible depuis le volume 1 et les droits de superficie ayant permis de créer ledit local pour une superficie de 105 m² ****.

Ce volume est sans limitation de profondeur et limité en hauteur à une altitude variable suivant la rampe (cote maximale de 3,00 NGF).

⇒ Les volumes 3, 22, 24 et 25 sont réunis en un volume 27

VOLUME 27 :

(représenté sous teinte vert clair sur les plans n°2 et 3) :

Un volume principalement situé aux niveaux R-1, R-1 LT et R. de ch. de l'ensemble immobilier, qu'il occupe en grande partie, dans lequel s'insère un ensemble de locaux à usage commercial, avec ses locaux techniques et fonctionnels, ses gaines et ses aires de circulation horizontales verticales et obliques, et les droits de superficie ayant permis de construire ces locaux pour une superficie de 4.896 m² *****.

Ce volume est limité :

- en profondeur à la cote 5,70 NGF (sous face du plancher bas du niveau R-1) à l'exception des fosses ascenseurs et fosses d'escalators, limitées à la cote 3,00 NGF.
- en hauteur :
 - o pour les emprises situées entre le R-1 et le niveau R. de ch., ce volume est limité en hauteur :
 - entre les cotes 9,80 et 17,21 NGF au R. de ch.,
 - par une altitude variable (face inférieure de la dalle) pour les locaux situés au sous-sol-1 en-dessous de la rampe d'accès au parking,
 - par la sous-face du plancher bas de la cuvette d'ascenseur de l'hôtel au niveau R. de ch. (environ 10,70 NGF, cotation estimée en l'absence d'information sur l'épaisseur de la dalle inférieure)
 - pour la partie de local situé sous la terrasse de l'hôtel : à la cote 13,50 NGF (sous face de la dalle de la terrasse à cet endroit).
 - à la face supérieure de l'étanchéité pour les parties en jardin.
 - o Ce volume est sans limitation de hauteur sur les emprises de l'entrée entre les bâtiments 1 et 2, et la verrière est-ouest, ainsi que sur les gaines traversant les bâtiments 1, 3 et 7.
 - o De plus, ce volume s'étend en enclave sans limitation de hauteur dans le volume n°15 au niveau R+6, situé à la cote 30,40 NGF, sur une emprise de 102 m².

**** Surface obtenue suite à mesurage sur site en octobre 2020 et à intégration des murs périphériques dans la surface (selon la situation : axe de mur avec le volume voisin ou nu du mur extérieur)

***** Surface obtenue par addition de la surface indiquée dans le modificatif d'EDDV du 07/12/2012 (**) et de surface(s) mesurée(s) sur site (****).

5- Report des servitudes :

a. Servitudes générales

Les servitudes générales sont celles de l'Etat Descriptif de Division en Volumes d'origine et des différents modificatifs successifs.

Elles sont indiquées page 8 du modificatif de l'EDDV du 07/12/2012, acte sous seing privé voté en A.G. de l'AFUL le 09 /01/ 2013.

b. Servitudes particulières

Les servitudes particulières existantes sont celles de l'Etat Descriptif de Division en Volumes d'origine et des différents modificatifs successifs.

Elles sont indiquées pages 9 à 11 du modificatif de l'EDDV du 07/12/2012, acte sous seing privé voté en A.G. de l'AFUL le 09 /01/ 2013.

Les servitudes particulières supportées par la propriété d'origine de l'état descriptif au profit des volumes des présentes et subdivisés, sont transmises au profit des nouveaux volumes présentement créés, chacun en ce qui le concerne.

Les servitudes particulières supportées par les volumes présentement divisées (au profit des volumes d'origine) seront supportées par les volumes présentement créés en fonction de l'intérêt des volumes d'origine.

Report des servitudes :

Volume n°19

Les servitudes existantes relatives au volume 1 sont reportées uniquement sur le volume n°19.

Volume n°21

Les servitudes existantes relatives au volume 2 sont reportées uniquement sur le volume n°21.

Volume n°23

Les servitudes existantes relatives au volume 15 sont reportées uniquement sur le volume n°23.

Volume n°26

Les servitudes existantes relatives au volume 18 sont reportées uniquement sur le volume n°26.

Volume n°27

Les servitudes existantes relatives au volume 3 sont reportées sur le volume n°27.

c. Nota :

Les cotes inférieures et supérieures des volumes sont des cotes théoriques de principe définies à partir des états descriptifs de division en volumes d'origine et modificatifs successifs, sans garantie du Cabinet MERCIER (Géomètre Expert). Ces altitudes ayant été définies à partir de plans projets et aucun mesurage sur site n'ayant été effectué par le Cabinet MERCIER (Géomètre Expert), elles ne sont pas garanties et peuvent subir de légères variations liées à la réalisation de la construction.



Cabinet M. MERCIER Géomètre-Expert - n°4677-jng E.S.G.T.
B. principal : 3, Allée du Cha Tonnare, BP 74, 91 123 PALAISEAU Cedex Courcouronnes
Pernambuco : 1, Rue André Miegnot, 91 400 ORESAV
Tél : 01 69 50 13 19
Courriel : mgmmercier-gep.fr

Fc : 5242/3
Le 13 octobre 2020

Ville de BORDEAUX
Section KD 312
PROJET MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES
Tableau récapitulatif de la définition des volumes
ETAT ACTUEL

N° de volumes	Repérage sur le plan	Niveau inférieur NCF	Niveau supérieur NCF	Désignation / Affectation	Surface de base en m²	Propriétaire *
La définition des volumes non concernés par le projet de modificatif à l'état descriptif de division en volumes n'est pas rappelée. Les volumes sont numérotés de 1 à 18.						
1	R-3	- infini	3.00 ngf	Volume défini : - un ensemble de parkings privés et de caves, avec ses circulations horizontales et verticales, locaux techniques et fonctionnels, ses gaines et ses issues L'accès à ce parking s'effectue par une rampe hélicoïdale, dépendant du volume n° 2 ci-après désigné, prolongée dans l'emprise du présent volume.	5 126 m² **	Copropriété de l' " îlot Bonnac - Assiette volume 1 "
2	R-3 au RdC	- infini 3.00 nf	entre 5.70 ngf et 17.21 ngf	Volume défini : - un parking ouvert au public, avec ses locaux techniques et fonctionnels, ses gaines, ses aires de circulation horizontales verticales et obliques, ses issues et sa rampe d'accès hélicoïdale	5 274 m² **	Régie métropolitaine d'exploitation de parcs de stationnement
3	R-1, R-1 LT, RdC	3.00 nf 5.70 ngf 30.40 ngf	9.80 ngf 17.21 ngf Face sup. étanchéité jardins + infini	Volume défini : - un ensemble de locaux à usage commercial, avec ses locaux techniques et fonctionnels, ses gaines et ses aires de circulation horizontales verticales et obliques	4858 m² ** / 102 m² ** au-dessus de l'hôtel	SCI BORDEAUX-BONNAC
15	R-3 à R+6	- infini 5.70 ngf 13.25 ngf 13.50 ngf 14.31 ngf 15.80 ngf 16.85 ngf	30.40 ngf + infini	Volume défini : - un ensemble de locaux à usage d'activité hôtelière ou para hôtelière, avec ses locaux techniques et fonctionnels, ses gaines, ses circulations horizontales, verticales et obliques	1 292 m² **	Copropriété de l' " îlot Bonnac - Assiette volume 15 "
18	R-3	- infini	3.00 ngf	Volume défini : - un local à usage de cuve à fuel	65 m² **	SCI BORDEAUX-BONNAC

Nota :

Les informations indiquées dans le tableau ci-dessus proviennent du modificatif de l'EDDV du 07/12/2012, acte sous seing privé voté en A.G. de l'AFUL le 09 /01/ 2013
Le cabinet MERCIER, géomètre-expert, a effectué une synthèse de toutes les informations. Il ne pourra pas être tenu responsable des données erronées ou imprécises.
Cotes volumétriques n système NCF - canevas IGN 69 (d'après l'EDDV d'origine).

* Propriétaire selon les fiches hypothécaires datées d'octobre et novembre 2020

** Surface non mesurée, indiquée d'après le modificatif de l'EDDV du 07/12/2012 (acte sous seing privé voté en A.G. de l'AFUL le 09 /01/ 2013), non garantie par le Cabinet MERCIER (C-E)



Ville de BORDEAUX
Section KD 312
PROJET MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES
Tableau récapitulatif de la définition des volumes
ETAT INTERMEDIAIRE

N° de volumes	Repérage sur le plan	Niveau inférieur NGF	Niveau supérieur NGF	Désignation / Affectation	Surface de base en m²	Observations
<i>* Subdivision du volume 1 par la copropriété de l'îlot Bonnac " - assiette volume 1 *</i>						
Supprimé et remplacé par les volumes 19 et 20						
19	R-3	- infini altitude variable suivant sous face rampe	3.00 ngf	Volume défini : - un ensemble de parkings privés et de caves, L'accès à ce parking s'effectue par une rampe hélicoïdale, dépendant du volume n° 2 ci-après désigné, prolongée dans l'emprise du présent volume.	5 086 m² ***	
20	R-3	- infini	altitude variable suivant sous face rampe max. 3.00 ngf	Volume défini : - une partie de local à usage de cuve à fuel.	40 m² ***	
<i>* Subdivision du volume 2 par la régie métropolitaine d'exploitation de parcs de stationnement *</i>						
Supprimé et remplacé par les volumes 21 et 22						
21	R-3 au RdC	- infini 3.00 nf altitude variable suivant sous face rampe	entre 5.70 ngf et 17.21 ngf	Volume défini : - un parking ouvert au public et sa rampe d'accès hélicoïdale	5 241 m² ***	
22	R-3	5.70 ngf	altitude variable suivant sous face rampe	Volume défini : - une partie du local MUSS située au niveau -1, sous la rampe d'accès au parking	33 m² ****	

N° de volumes	Repérage sur le plan	Niveau inférieur NGF	Niveau supérieur NGF	Désignation / Affectation	Surface de base en m²	Observations
* Subdivision du volume 15 par la copropriété de l' "îlot Bonnac" - assiette volume 15						
15	Supprimé et remplacé par les volumes 23, 24 et 25					
23	R-3 à R+6	- infini 5.70 ngf env. 10.70 ngf 13.25 ngf 13.50 ngf 14.31 ngf 15.80 ngf 16.85 ngf	30.40 ngf + infini	Volume défini - un ensemble de locaux à usage d'activité hôtelière ou para hôtelière	1 287 m² ***	
24	R-1	5.70 ngf	10, 70 ngf (sous dalle cuvette Asc.)	Volume défini : - une partie de local commercial située au niveau -1	5 m² ****	
25	RdC	13.25 ngf	13.50 ngf	Volume défini : - une partie de local commercial située au niveau Rez-de-chaussée, sous la terrasse de l'hôtel	2 m² ****	Ce volume est situé sous la terrasse de l'hôtel, également situé au rez-de-chaussée
* Cession du volume 20 par la copropriété de l' "îlot Bonnac " - assiette volume 1, à la SCI BORDEAUX-BONNAC						
20	R-3	- infini	altitude variable suivant sous face rampe (cote max. 3.00 ngf)	Volume défini : - une partie de local à usage de cuve à fuel.	40 m² ***	
* Cession du volume 22 par la régie métropolitaine d'exploitation de parts de stationnement à la SCI BORDEAUX-BONNAC						
22	R-3	5.70 ngf	altitude variable suivant sous face rampe	Volume défini : - une partie du local MUSE située au niveau -1, sous la rampe d'accès au parking	33 m² ****	
* Cession des volumes 24 et 25 par la copropriété de l' "îlot Bonnac" - assiette volume 15, à la SCI BORDEAUX-BONNAC						
24	R-1	5.70 ngf	10, 70 ngf (sous dalle cuvette Asc.)	Volume défini : - une partie de local commercial située au niveau -1	5 m² ****	
25	RdC	13.25 ngf	13.50 ngf	Volume défini : - une partie de local commercial située au niveau Rez-de-chaussée, sous la terrasse de l'hôtel	2 m² ****	Ce volume est situé sous la terrasse de l'hôtel, également situé au rez-de-chaussée
* Réunion des volumes 18 et 20 en un volume 26 par la SCI BORDEAUX-BONNAC						
18	Réunis en un volume 26					
20						
26	R-3	- infini	altitude variable suivant sous face rampe (cote max. 3.00 ngf)	Volume défini - un local à usage de cuve à fuel	105 m² ****	

N° de volumes	Repérage sur le plan	Niveau inférieur NGF	Niveau supérieur NGF	Désignation / Affectation	Surface de base en m²	Observations
* Réunion des volumes 3, 22, 24 et 25 en un volume 27 par la SCI BORDEAUX-BONNAC						
3						
22						
24						
25						
Réunis en un volume 27						
27	R-1, R-1 LT, RdC	- infini 3.00 nf 5.70 ngf 30.40 ngf	- entre 9.80 et 17.21 - altitude variable suivant rampe (dessous dalle) - 10.70 ngf (sous dalle cuvette Asc.) - 13.50 ngf (local RdC sous terrasse hôtel) - Face sup. étanchéité jardins + infini	Volume défini - un ensemble de locaux à usage commercial	4896 m² ***** / 102 m² ** au-dessus de l'hôtel	

Notes:

Les informations indiquées dans le tableau ci-dessus proviennent de différentes sources (modificatif de l'EDDV du 07/12/2012, acte sous seing privé voté en A.G. de l'AFUL le 09/01/2013, mesurage sur site du centre commercial en 2014, mesurage ponctuel en octobre 2020).

Le cabinet MERCIER, géomètre-expert, a effectué une synthèse de toutes les informations. Il ne pourra pas être tenu responsable des données erronées ou imprécises.

Cotes volumétriques n système NGF - canevas IGN 69 (d'après l'EDDV d'origine).

** Surface non mesurée, indiquée d'après le modificatif de l'EDDV du 07/12/2012 (acte sous seing privé voté en A.G. de l'AFUL le 09/01/2013), non garantie par le Cabinet MERCIER (G-E)

*** Surface obtenue par différence entre la surface indiquée dans le modificatif d'EDDV du 07/12/2012 (**) et la surface mesurée sur site (****)

**** Surface obtenue suite à mesurage sur site en octobre 2020 et à intégration des murs périphériques dans la surface (selon la situation : axe de mur avec le volume voisin ou nu du mur extérieur)

***** Surface obtenue par addition de la surface indiquée dans le modificatif d'EDDV du 07/12/2012 (**) et de surface(s) mesurée(s) sur site (****)

Fc : 5242/3
 Le 13 octobre 2020

Ville de BORDEAUX
 Section KD 312
PROJET MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES
Tableau récapitulatif de la définition des volumes
 ETAT FINAL

N° de volumes	Repérage sur le plan	Niveau inférieur NCF	Niveau supérieur NGF	Désignation / Affectation	Surface de base en m²	Propriétaire
La définition des volumes non concernés par le projet de modificatif à l'état descriptif de division en volumes n'est pas rappelée.						
1				Supprimé et remplacé par les volumes 19 et 20		
2				Supprimé et remplacé par les volumes 21 et 22		
3				Réuni avec les volumes 22, 24, 25 en un volume 27		
15				Supprimé et remplacé par les volumes 23, 24 et 25		
18				Réunis en un volume 26		
20						
22						
24				Réunis avec le volume 3 en un volume 27		
25						
19	R-3	- infini altitude variable suivant sous face rampe	3.00 ngf	Volume défini : - un ensemble de parkings privés et de caves, L'accès à ce parking s'effectue par une rampe hélicoïdale, dépendant du volume n° 2 ci-après désigné, prolongée dans l'emprise du présent volume.	5 086 m² ***	Copropriété de l' "Ilot Bonnac - Assiette volume 19 "
21	R-3 au RdC	- infini 3.00 nf altitude variable suivant sous face rampe	entre 5.70 ngf et 17.21 ngf	Volume défini : - un parking ouvert au public et sa rampe d'accès hélicoïdale	5 241 m² ***	Régie métropolitaine d'exploitation de parcs de stationnement
23	R-3 à R+6	- infini 5.70 ngf env. 10.70 ngf 13.25 ngf 13.50 ngf 14.31 ngf 15.80 ngf 16.85 ngf	30.40 ngf + infini	Volume défini : - un ensemble de locaux à usage d'activité hôtelière ou para hôtelière	1 287 m² ***	Copropriété de l' "Ilot Bonnac - Assiette volume 23 "

N° de volumes	Repérage sur le plan	Niveau inférieur NGF	Niveau supérieur NGF	Désignation / Affectation	Surface de base en m²	Propriétaire
26	R-3	- infini	altitude variable suivant sous face rampe (cote max. 3.00 ngf)	Volume défini - un local à usage de cuve à fuel	105 m² ****	SCI BORDEAUX-BONNAC
27	R-1, R-1 LT, RdC	- infini 3.00 nf 5.70 ngf 30.40 ngf	- entre 9.80 et 17.21 - altitude variable suivant rampe (dessous dalle) - 10.70 ngf (sous dalle cuvette Asc.) - 13.50 ngf (local RdC sous terrasse hôtel) - Face sup. étanchéité jardins + infini	Volume défini : - un ensemble de locaux à usage commercial	4896 m² ***** / 102 m² ** au-dessus de l'hôtel	SCI BORDEAUX-BONNAC

Nota:

Les informations indiquées dans le tableau ci-dessus proviennent de différentes sources (modificatif de l'EDDV du 07/12/2012, acte sous seing privé voté en A.G. de l'AFUL le 09 /01 / 2013, mesurage sur site du centre commercial en 2014, mesurage ponctuel en octobre 2020, service de la publicité foncière).

Le cabinet MERCIER, géomètre-expert, a effectué une synthèse de toutes les informations. Il ne pourra pas être tenu responsable des données erronées ou imprécises.

Cotes volumétriques n système NGF – canevas IGN 69 (d'après l'EDDV d'origine).

** Surface non mesurée, indiquée d'après le modificatif de l'EDDV du 07/12/2012 (acte sous seing privé voté en A.G. de l'AFUL le 09 /01 / 2013), non garantie par le Cabinet MERCIER (G-E)

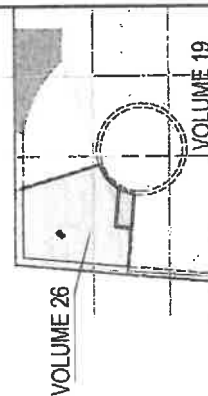
*** Surface obtenue par différence entre la surface indiquée dans le modificatif d'EDDV du 07/12/2012 (**) et la surface mesurée sur site (****)

**** Surface obtenue suite à mesurage sur site en octobre 2020 et à intégration des murs périphériques dans la surface (selon la situation : axe de mur avec le volume voisin ou nu du mur extérieur)

***** Surface obtenue par addition de la surface indiquée dans le modificatif d'EDDV du 07/12/2012 (**) et de surface(s) mesurée(s) sur site (****).



Cuve à fuel du sous-sol -3 :



Situation finale

LEGENDE
Unité de volume
VOLUME 27

NOTES

Unités des volumes spécifiques d'après l'ED.V du 19 avril 2005, révisé en Octobre 2012.
Règle d'implémentation des volumes spécifiques de l'édifice et les volumes du centre commercial Mériadeck Les Passages.
Fond de plan en noir :
• Les zones de volumes spécifiques d'après l'ED.V du 19 avril 2005, révisé en Octobre 2012.
• Les zones de volumes spécifiques d'après l'ED.V du 19 avril 2005, révisé en Octobre 2012.
• Les zones de volumes spécifiques d'après l'ED.V du 19 avril 2005, révisé en Octobre 2012.
• Les zones de volumes spécifiques d'après l'ED.V du 19 avril 2005, révisé en Octobre 2012.

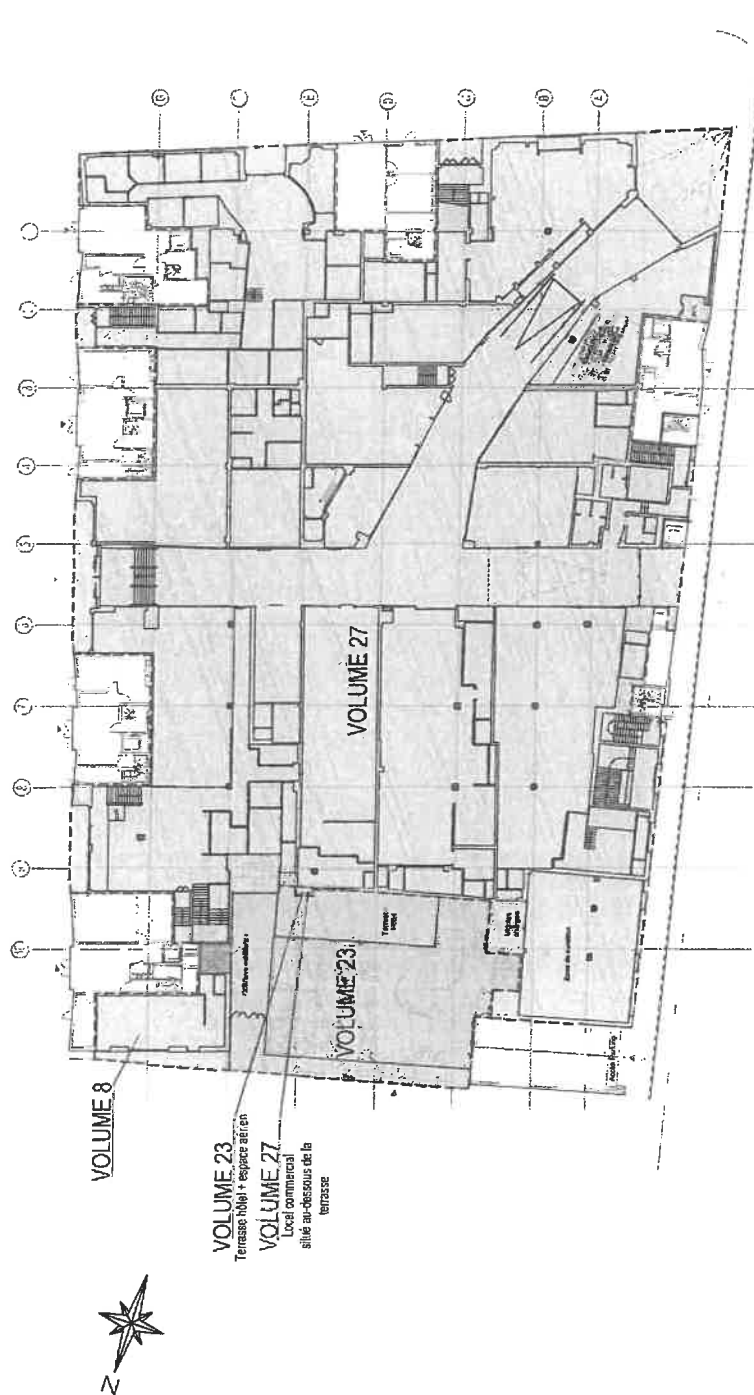
Etablissement du plan le 13 Octobre 2020

Fc: 5242/3
Ft: 5242/3
Echelle : 1/500



Cabinet M. MERCIER Géomètre-Expert - n° 4577 - Ing. E.B.B.T.
B. MERCIER, 3, rue du Château d'eau, 33000 BORDEAUX
Parcours : 1, rue A. Magnan, 33000 BORDEAUX
M. : 01.69.30.13.59
Courriel : pm@mercier-expert.fr

Situation
finale



EXPOSÉ PRÉLIMINAIRE

L'ensemble immobilier dénommé « ÎLOT BONNAC » a été édifié conformément aux prescriptions du permis de construire délivré le 19 novembre 2004 par la Ville de BORDEAUX sous le numéro PC 33 063 04Z 1387.

Il est conforme aux dispositions de la convention de ZAC et du dossier de création et réalisation autorisé par le Conseil de Communauté Urbaine de BORDEAUX, le 16 janvier 2004.

Cet ensemble immobilier est encadré par les rues Edmond Michelet (au nord), Château d'Eau (à l'ouest), Bonnaffé (au sud) et Saint Sernin (à l'est).

Il figurait au cadastre –section KD- sous les numéros 205 à 213, 216, 220 à 243, 276, 278, 280, 282, 284, 286, 288, 290, 292, 294, 296, 298, 300, 302, 304, 306, 308, 310 et 311, pour une contenance de 54 ares 71 centiares. Il est actuellement cadastré section KD n°312 d'une contenance de 5.471 m².

- Il est constitué par sept bâtiments élevés sur dalle, sous laquelle un socle sur plusieurs niveaux
- un parking à usage privé, situé au niveau R-3, comportant 178 emplacements et 8 caves
 - un parking à usage public, situé au niveau R-2, comportant 162 emplacements
 - des locaux commerciaux et locaux divers, situés aux niveaux R-1, R-1 LT et Rez-de-chaussée
 - six bâtiments distincts de six niveaux, à usage d'habitation, comportant 93 lots
 - un bâtiment de sept niveaux à usage de résidence hôtelière, comportant 111 lots.

Le tout représente une surface hors œuvre nette de 24.902 m².

+++

Le programme a été conçu de manière à ce que chaque élément constitutif de l'ensemble immobilier puisse fonctionner indépendamment des autres.

Néanmoins, il a été prévu diverses servitudes d'appuis, de charges, de passages, de vues, d'accrochages et d'entretien, etc. Celles-ci découlant de la superposition et de l'imbrication des ouvrages appartenant à des propriétaires distincts, et permettant l'utilisation rationnelle de certains éléments qui présentent un intérêt collectif.

En conséquence, la SNC « ILOT BONNAC » a placé l'ensemble immobilier sous le régime de la division en volumes, en créant 18 lots-volumes, lesquels ne comprennent entre eux aucune quote-part indivise de parties communes.

+++

Ainsi, par acte du 19 juillet 2005, Maître Lionel COSTE, Notaire à BORDEAUX, a reçu :

- l'Etat Descriptif de Division en Volumes, le Cahier des Charges, les plans et coupes annexés (ci-joints).
- les statuts de l' « ASSOCIATION URBAINE LIBRE DES PROPRIETAIRES DE L'ILOT BONNAC » chargée de la gestion, de l'entretien et du remplacement des éléments d'intérêt collectif de l'ensemble immobilier.

Ces documents, dressés par Monsieur PATA-LAVIGNE, Géomètre-Expert à BORDEAUX, ont été publiés au 1^{er} Bureau des Hypothèques de BORDEAUX le 31 août 2005- volume 2005 P n°7900.

Ce document n'était pas conforme à l'ordonnance n°2004.632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires, et comportait des incohérences qui ont été partiellement corrigées dans le modificatif rédigé par le Géomètre-Expert, le 17 septembre 2009, mais non publié.

■ VINCI Immobilier Property Management
59 Rue Yves Kermen – 92100 BOULOGNE BILLANCOURT
Tél : + 33 1 55 38 45 00
Fax : + 33 1 55 38 45 04



Le Cahier des Charges et l'Etat Descriptif de Division en Volumes, ainsi que les Statuts de l'A.F.U.L., ont été mis en conformité avec l'ordonnance précitée par M. SUBSOL, Expert Foncier à Bordeaux, le 26 avril 2011.

Ces documents ont été approuvés par l'assemblée générale de l'A.F.U.L., le 30 juin 2011, puis publiés dans le Journal Officiel de la République Française, le 21 décembre 2013 :

"5928 33 - GIRONDE / Créations

1925 – Déclaration à la préfecture de la Gironde. ASSOCIATION FONCIERE URBAINE LIBRE DES PROPRIETAIRES DE L'ÎLOT BONNAC. Objet: gestion, entretien, réparation et remplacement des tous les éléments d'intérêt collectif, répartition des dépenses liées au fonctionnement de l'association. Siège social: Oralia, 18, place des Quinconces, 33000 Bordeaux. Date de délivrance du récépissé ; 28 novembre 2013"

+++

Depuis, la société VINCI IMMOBILIER D'ENTREPRISES a acquis par acte notarié du 29 décembre 2020 plusieurs volumes (3, 8 et 18 – nouvellement dénommés : 27, 8 et 26) de l'ensemble immobilier nommés ci-après "commerces".

Son projet de transformation immobilière (Permis de Construire n° PC 033 063 21 Z0213 accordé le 1^{er} octobre 2021) ayant suscité des oppositions au sein de l'A.F.U.L., il a finalement été conclu entre les parties, aux termes de concessions réciproques, un protocole d'accord amiable en juin 2022. Celui-ci prévoit notamment, parallèlement à un accord sur les travaux, d'apporter des modifications au Cahier des Charges et à l'État Descriptif de Division en Volumes ainsi qu'aux Statuts de l'association.

À cette occasion, VINCI IE a mandaté le Cabinet M. MERCIER - Géomètre-Expert, afin d'ajuster (+/-) les SHON/SHOB des surfaces très légèrement affectées par le projet immobilier de VINCI IE, ainsi que d'autres détails tels que des servitudes (étude du 21 novembre 2022).

L'ensemble des points accordés est pris en compte dans les textes qui sont désormais rédigés comme suit.

+++

■ VINCI Immobilier Property Management
59 Rue Yves Kermen – 92100 BOULOGNE BILLANCOURT
Tél : + 33 1 55 38 45 00
Fax : + 33 1 55 38 45 04

Société par Actions Simplifiée au capital de 90 000 Euros – APE 6832 A – 307 649 574 RCS de Nanterre – TVA Intracommunautaire FR39 307 649 574
Carte professionnelle Transactions sur immeubles et fonds de commerce et gestion immobilière n°92/A/0448 délivrée par la préfecture des Hauts-de-Seine
Adhérent GALIAN n° 100634 K – 89, rue de la Boétie 75008 PARIS

CAHIER DES CHARGES DE L'ÎLOT BONNAC

PORTANT PRÉALABLEMENT RAPPEL DE L'ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

TITRE I - ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

1. DÉSIGNATION DES LOTS VOLUMÉTRIQUES

Suite à l'étude du Cabinet M. MERCIER, Géomètre-expert, les numérotations de certains lots de volume ont été modifiées conformément au tableau suivant. Les SHON/SHOB des lots sont, à cette occasion, à nouveau précisées

Etude établie à partir du dossier du cabinet Mercier datant du 21.11.2022

Lots 2012		SHOB*/SHON utilisées 2012	voix %	division des lots	Lots 2023	SHOB*/SHON utilisées 2023	voix %
1	Parking privé*	1 033	3,95	19	19	1 025	3,92
2	Parking public*	1 028	3,93	20	21	1 022	3,91
3	Commerces	8 355	31,96	21	27	8 393	32,08
				22			
				24			
				25			
4	local techn. lot non payeur				4		
5	local techn. lot non payeur				5		
6	local techn. lot non payeur				6		
7	local techn. lot non payeur				7		
8	Commerces	96		8	8	96	0,37
9	GOUNOD bât.	1 999	7,65	9	9	1 999	7,64
10	RENOIR bât.	2 531	9,68	10	10	2 531	9,68
11	BERLIOZ bât.	1 409	5,39	11	11	1 409	5,39
12	INGRES bât.	1 436	5,49	12	12	1 436	5,49
13	DELACROIX bât.	1 654	6,33	13	13	1 654	6,32
14	RODIN bât.	1 463	5,60	14	14	1 463	5,59
15	Résidence hôtelière	5 136	19,65	23	23	5 131	19,61
				24			
				25			
16	Les lots volumétriques dont il est fait état ci-dessus, sont définies par rapport au nivellement général de la FRANCE NGF (IGN 69)				17		
18	local pour cuve à fioul lot non payeur			18	26		
				20			
		total	26 140	100			26 159 100

De plus, la notion de droit de superficie, évoquée pour chaque lot, représente la surface de la projection horizontale de l'ensemble des planchers constitutifs de chaque volume considéré.

Etait annexé à l'état descriptif de division initial, un jeu de treize plans et quatre coupes établis par M.PATA-LAVIGNE, Géomètre-Expert, au vu des plans et coupes transmis par le Cabinet d'Architectes BUFFI Associés, à PARIS.

LOT N° 19: Comprend sous teinte beige des plans et coupes annexés (*le plan du lot, modifié le 27 novembre 2006, remplace le plan initial*) :

Un volume de parkings privés et de caves, avec ses circulations horizontales et verticales, locaux techniques et fonctionnels, ses gaines et ses issues, et les droits de superficie ayant permis de construire ces locaux pour une superficie de 5 086 m².

L'accès à ce parking s'effectue par une rampe hélicoïdale, dépendant du volume n°21 ci-après désigné, prolongée dans l'emprise du présent volume.

Ce volume est sans limitation de profondeur et limité en hauteur à la cote 3,00 NGF.

LOT N° 21: Comprend sous teinte bleu marine des plans et coupes annexés:

Un volume principalement situé au niveau R-2 de l'ensemble immobilier, qu'il occupe en quasi-totalité, dans lequel s'insère un parking ouvert au public, avec ses locaux techniques et fonctionnels, ses gaines, ses aires de circulation horizontales verticales et obliques, ses issues (*l'ensemble de ces derniers locaux étant implantés du niveau R-3 au niveau R. de ch.*) et sa rampe d'accès hélicoïdale, établie du Rez-de-chaussée au niveau R-2, donnant issue au présent volume sur le domaine public dans la rue du Château d'Eau, et les droits de superficie ayant permis de construire ces locaux pour une superficie de 5 241 m².

Ce volume est limité en profondeur à la cote 3,00 NGF (*niveau du plancher haut du R-3*), à l'exception des emprises situées en niveau R-3, pour lesquelles ce volume est sans limitation de profondeur.

Ce volume est limité en hauteur, pour sa plus grande partie, à la cote 5,70 NGF.

Pour les emprises des locaux techniques, cages d'escalier et rampe sises entre le niveau R-2 et le niveau R. de ch., ce volume est limité en hauteur entre les cotes 5,70 NGF et 17,21 NGF.

LOT N° 27 : Comprend sous teinte kaki des plans et coupes annexés:

Un volume principalement situé aux niveaux R-1, R-1 LT et R. de ch. de l'ensemble immobilier, qu'il occupe en grande partie, dans lequel s'insère un ensemble de locaux à usage commercial, avec ses locaux techniques et fonctionnels, ses gaines et ses aires de circulation horizontales verticales et obliques, et les droits de superficie ayant permis de construire ces locaux pour une superficie de 4 896 m².

Ce volume est limité en profondeur à la cote 5,70 NGF (*sous face du plancher bas du niveau R-1*) à l'exception des fosses ascenseurs et fosses d'escalators, limitées à la cote 3,00 NGF.

Pour les emprises situées entre le R-1 et le niveau R. de ch., ce volume est limité en hauteur entre les cotes 9,80 et 17,21 NGF au R. de ch., et à la face supérieure de l'étanchéité pour les parties en jardin.

Ce volume est sans limitation de hauteur sur les emprises de l'entrée entre les bâtiments 1 et 2, et la verrière est-ouest, ainsi que sur les gaines traversant les bâtiments 19, 23 et 7.

De plus, ce volume s'étend en enclave sans limitation de hauteur dans le volume n° 23 au niveau R+6, situé à la cote 30,40 NGF, sur une emprise de 102 m².

LOT N° 4 : Comprend sous teinte grise des plans et coupes annexés:

Un lot situé au niveau R-1 de l'ensemble immobilier dans lequel s'insère un ensemble de locaux techniques, avec sa circulation horizontale accessible depuis le volume n° 21, et les droits de superficie ayant permis de construire les locaux, pour une superficie de 153 m².

Ce volume est limité au niveau R-1 à la cote 5,70 NGF, pour sa cote basse (*sous face du plancher bas du R-1*) et aux cotes 8,70 et 10,70 NGF pour ses cotes hautes en sous face du plancher bas des niveaux R-1 LT et R. de ch.

LOT N° 5 : Comprend sous teinte bleu outremer des plans et coupes annexés:

Un volume situé principalement au niveau R-1 LT de l'ensemble immobilier, dans lequel s'insère un ensemble de locaux techniques, avec ses circulations horizontales, accessibles par une des cages d'escalier du volume n° 21, et les droits de superficie ayant permis de construire les locaux ci-dessus, pour une superficie de 248 m².

Ce volume est limité au niveau R-1 LT par la cote 8,70 NGF pour la cote basse (*sous face du plancher bas R-1 LT*) et pour sa plus grande partie, par une cote haute de 13,25 NGF, en sous face du plancher bas du R. de ch.

Ce volume est complété par une gaine démarrant du plancher haut du R-1 LT traversant les planchers R. de ch. à R+6 du bâtiment 6 sur l'emprise de cette gaine. Ce volume est sans limitation de hauteur.

LOT N° 6 : Comprend sous teinte parme des plans et coupes annexés:

Un volume situé aux niveaux R-1 et R-1 LT de l'ensemble immobilier, dans lequel s'insère un local technique, et sa circulation horizontale depuis un escalier dépendant du volume n° 21, et les droits de superficie ayant permis de construire ces locaux pour une superficie de 22 m².

Ce volume est limité au niveau R-1 à la cote 5,70 NGF pour sa cote basse (*sous face du plancher bas du R-1*) et à 10,70 NGF pour sa cote haute, en sous face du plancher bas du R. de ch.

LOT N° 7 : Comprend sous teinte mauve des plans et coupes annexés:

Un volume situé au niveau R. de ch. de l'ensemble immobilier, dans lequel s'insère un local à usage de transformateur public, accessible depuis le domaine public (*rue Saint Sernin*), et les droits de superficie ayant permis de construire ce local pour une superficie de 31 m².

Ce volume est limité au niveau R. de ch. à la cote 13,25 NGF (*sous face du plancher bas du R. de ch.*) et à 17,21 NGF pour sa cote haute, en sous face du plancher haut du R. de ch.

LOT N° 8 : Comprend sous teinte vert pomme des plans et coupes annexés:

Un volume situé au niveau R. de ch. de l'ensemble immobilier, dans lequel s'insère un local à usage commercial, accessible depuis le domaine public (*rue Edmond MICHELET*) et les droits de superficie ayant permis de construire ce local pour une superficie de 96 m².

Ce volume est limité au niveau R. de ch. à la cote 13,25 NGF (*sous face du plancher bas du R. de ch.*) et à 17,21 NGF pour sa cote haute, en sous face du plancher haut du R. de ch.

LOT N° 9 : Comprend sous teinte verte des plans et coupes annexés:

Un volume principalement situé aux niveaux R. de ch. à R+5 de l'ensemble immobilier, dans lequel s'insère un ensemble de locaux à usage d'habitation, avec ses locaux techniques et fonctionnels, ses gaines, ses circulations horizontales, verticales et obliques, et les droits de superficie ayant permis de construire ces locaux, pour une superficie de 454 m².

Ce volume est limité en profondeur à la cote 10,70 NGF (*sous face du plancher bas du niveau R. de ch.*) et à la cote 15,70 NGF (*sous face du niveau R+1*) à l'exception d'une cage d'ascenseur desservant le niveau R-3, dont l'aplomb est sans limitation de profondeur.

Ce volume est sans limitation de hauteur sur l'emprise de ce dernier, telle que définie à partir du niveau R+1.

LOT N° 10 : Comprend sous teinte jaune des plans et coupes annexés:

Un volume principalement situé aux niveaux R. de ch. à R+5 de l'ensemble immobilier, dans lequel s'insère un ensemble de locaux à usage d'habitation et caves, avec ses locaux techniques et fonctionnels, ses gaines, ses circulations horizontales, verticales et obliques, et les droits de superficie ayant permis de construire ces locaux pour une superficie de 576 m².

Ce volume est limité en profondeur à la cote 9,95 NGF (*sous face du plancher bas du niveau R. de ch.*), et à la cote 15,71 NGF (*sous face du niveau R+1*) à l'exception d'une cage d'ascenseur desservant le niveau R-3, dont l'aplomb est sans limitation de profondeur.

Ce volume est sans limitation de hauteur sur l'emprise de ce dernier, telle que définie à partir du niveau R+1.

LOT N° 11 : Comprend sous teinte rose des plans et coupes annexés:

Un volume principalement situé au niveau R. de ch. à R+5 de l'ensemble immobilier, dans lequel s'insère un ensemble de locaux à usage d'habitation et caves, avec ses locaux techniques et fonctionnels, ses gaines, ses circulations horizontales, verticales et obliques, et les droits de superficie ayant permis de construire ces locaux pour une superficie de 313 m².

Ce volume est limité en profondeur à la cote 10,70 NGF (*sous face du plancher bas du niveau R. de ch.*) et à la cote 15,70 NGF (*sous face du niveau R+1*) à l'exception d'une cage d'ascenseur desservant le niveau R-3, dont l'aplomb est sans limitation de profondeur.

Ce volume est sans limitation de hauteur sur l'emprise de ce dernier, telle que définie à partir du niveau R+1.

LOT N° 12 : Comprend sous teinte vert clair des plans et coupes annexés:

Un volume principalement situé aux niveaux R-1 LT à R+5 de l'ensemble immobilier, dans lequel s'insère un ensemble de locaux à usage d'habitation et caves, avec ses locaux techniques et fonctionnels, ses gaines, ses circulations horizontales, verticales et obliques, et les droits de superficie ayant permis de construire ces locaux pour une superficie de 341 m².

Ce volume est limité en profondeur aux cotes 8,15 NGF (*sous face du plancher bas du R-1 LT*) et 11,45 NGF (*sous face du plancher bas du R. de ch.*) et à la cote 16,30 NGF (*sous face du plancher bas R+1*) à l'exception d'une cage d'ascenseur desservant le niveau R-3, dont l'aplomb est sans limitation de profondeur.

Ce volume est sans limitation de hauteur sur l'emprise de ce dernier, telle que définie à partir du niveau R+1.

LOT N° 13 : Comprend sous teinte rouge des plans et coupes annexés:

Un volume principalement situé aux niveaux R-1 LT à R+5 de l'ensemble immobilier, dans lequel s'insère un ensemble de locaux à usage d'habitation et caves, avec ses locaux techniques et fonctionnels, ses gaines, ses circulations horizontales, verticales et obliques, et les droits de superficie ayant permis de construire ces locaux, pour une superficie de 386 m².

Ce volume est limité en profondeur aux cotes 8,70 NGF (*sous face du plancher bas du R-1 LT*) et 12,45 NGF (*sous face du plancher bas du R. de ch.*) et à la cote 17,21 NGF (*sous face du plancher bas R+1*) à l'exception d'une cage d'ascenseur desservant le niveau R-3, dont l'aplomb est sans limitation de profondeur.

Ce volume est sans limitation de hauteur sur l'emprise de ce dernier, telle que définie à partir du niveau R+1.

LOT N° 14 : Comprend sous teinte marron des plans et coupes annexés:

Un volume principalement situé aux niveaux R-1 et R. de ch. à R+5 de l'ensemble immobilier, dans lequel s'insère un ensemble de locaux à usage d'habitation et caves, avec ses locaux techniques et fonctionnels, ses gaines, ses circulations horizontales, verticales et obliques, et les droits de superficie ayant permis de construire ces locaux, pour une superficie de 426 m².

Ce volume est limité en profondeur aux cotes 5,70 NGF (*sous face du plancher R-1*) et 13,25 NGF (*sous face du plancher R. de ch.*) et à la cote 17,21 NGF (*sous face du plancher R+1*) à l'exception d'une cage d'ascenseur desservant le niveau R-3, dont l'aplomb est sans limitation de profondeur.

Ce volume est limité en hauteur à la cote 8,70 NGF (*sous face du plancher R-1 LT*) pour la partie située au R-1, et sans limitation de hauteur sur l'emprise du volume, telle que définie à partir du niveau R+1.

LOT N° 23 : Comprend sous teinte bleu ciel des plans et coupes annexés:

Un volume principalement situé aux niveaux R. de ch. à R+6 de l'ensemble immobilier, dans lequel s'insère un ensemble de locaux à usage d'activité hôtelière ou para hôtelière, avec ses locaux techniques et fonctionnels, ses gaines, ses circulations horizontales, verticales et obliques, et les droits de superficie ayant permis de construire ces locaux, pour une superficie de 1 287 m².

Ce volume est limité en profondeur à la cote 13,50 NGF (*sous face du plancher bas du R. de ch.*) et 16,85 NGF (*sous face du plancher bas R+1*) et 13,25, 14,31 et 15,80 NGF pour la partie des terrasses extérieures en gradins compris entre le R. de ch. et R+1, à l'exception des cages d'ascenseurs, dont une dessert le niveau R-3.

Cette dernière a une emprise dont l'aplomb est sans limitation de profondeur. Celle qui lui est contiguë possède une fosse limitée en profondeur à la cote 5,70 NGF (*sous face du plancher bas R-1*).

Ce volume est sans limitation de hauteur sur l'emprise définie à partir du niveau R+1 à l'exception de l'enclave du volume n°27 située au niveau R+6 du bâtiment (*cote 30,40 NGF*) dont le volume est sans limitation de hauteur sur l'emprise définie à partir de cette altitude.

LOT N° 16 : Comprend sous teinte vert foncé des plans et coupes annexés:

Un volume situé au niveau R+1 de l'ensemble immobilier dans lequel est implanté un jardin (*Nord*) d'agrément, accessible depuis la terrasse en gradins du volume n°23, et les droits de superficie ayant permis de créer ledit jardin, pour une superficie de 646 m².

Ce volume est limité en profondeur à la cote 16,10 NGF (*limite haute de l'étanchéité du plancher haut du R. de ch.*) et sans limitation de hauteur.

LOT N° 17 : Comprend sous teinte marron clair des plans et coupes annexés:

Un volume situé au niveau R+1 de l'ensemble immobilier, dans lequel est implanté un jardin (*Sud*) d'agrément accessible depuis la terrasse en gradins du volume n° 23 puis en servitude sur les volumes n°6 et 27, et les droits de superficie ayant permis de créer ledit jardin pour une superficie de 664 m².

Ce volume est limité en profondeur à la cote 15,71 NGF (*limite haute de l'étanchéité du plancher haut du R. de ch.*) et sans limitation de hauteur.

LOT N° 26 : Comprend sous teinte blanche des plans et coupes annexés:

Un volume situé au niveau R-3 de l'ensemble immobilier dans lequel s'insère un local à usage de cuve à fuel accessible depuis le volume 1 et les droits de superficie ayant permis de créer ledit local pour une superficie de 105 m².

Ce volume est sans limitation de profondeur et limité en hauteur à la cote maximale de 3,00 NGF.

2. TABLEAUX RÉCAPITULATIFS

a) Division en volumes

L'état descriptif de division en volumes est résumé dans le tableau récapitulatif suivant, établi en application de l'article R 322.2.1 du Code de l'Urbanisme, et du décret du 14 octobre 1955 modifié par le décret n° 59-89 du 7 janvier 1959, relatifs à la publicité foncière.

N° de VOLUME	SITUATION	NATURE	DROIT DANS LA PROPRIÉTÉ DU SOL
19	Sans limitation de profondeur pour la partie à la cote la plus basse (0,60 NGF) à la cote la plus haute (3,00 NGF)	Parking privé	Partiel
21	Sans limitation de profondeur pour la partie à la cote la plus basse (0,60 NGF) à la cote la plus haute (17,21 NGF)	Parking ouvert au public	Partiel
27	De la cote la plus basse (3,00 NGF) et au plus haut	Locaux à usage commercial	Partiel

■ VINCI Immobilier Property Management
59 Rue Yves Kermen - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT
Tél : + 33 1 55 38 45 00
Fax : + 33 1 55 38 45 04

4	De la cote la plus basse (5,70 NGF) à la cote la plus haute (10,70 NGF)	Locaux techniques	Néant
5	De la cote la plus basse (8,70 NGF) à la cote la plus haute (13,25 NGF)	Locaux techniques	Néant
6	De la cote la plus basse (5,70 NGF) à la cote la plus haute (10,70 NGF)	Locaux techniques	Néant
7	De la cote la plus basse (13,25 NGF) à la cote la plus haute (17,21 NGF)	Local à usage de transformateur	Néant
8	De la cote la plus basse (13,25 NGF) à la cote la plus haute (17,21 NGF)	Local à usage commercial	Partiel
9	Sans limitation de profondeur pour la partie à la cote la plus basse (0,60 NGF) et sans limitation de hauteur à partir de la cote (15,70 NGF)	Locaux à usage d'habitation	Partiel
10	Sans limitation de profondeur pour la partie à la cote la plus basse (0,60 NGF) et sans limitation de hauteur à partir de la cote (15,70 NGF)	Locaux à usage d'habitation	Partiel
11	Sans limitation de profondeur pour la partie à la cote la plus basse (0,60 NGF) et sans limitation de hauteur à partir de la cote (10,70 NGF)	Locaux à usage d'habitation	Partiel
12	Sans limitation de profondeur pour la partie à la cote la plus basse (0,60 NGF) et sans limitation de hauteur à partir de la cote (8,15 NGF)	Locaux à usage d'habitation	Partiel
13	Sans limitation de profondeur pour la partie à la cote la plus basse (0,60 NGF) et sans limitation de hauteur à partir de la cote (8,70 NGF)	Locaux à usage d'habitation	Partiel
14	Sans limitation de profondeur pour la partie à la cote la plus basse (0,60 NGF) et sans limitation de hauteur à partir de la cote (13,25 NGF)	Locaux à usage d'habitation	Partiel
23	Sans limitation de profondeur pour la partie à la cote la plus basse (0,60 NGF) et sans limitation de hauteur à partir de la cote (13,25 NGF)	Locaux à usage de résidence de tourisme	Partiel
16	De la cote (16,10 NGF) pour la partie la plus basse et sans limitation de hauteur pour la cote la plus haute	Jardin (Nord)	Néant
17	De la cote (15,71 NGF) pour la partie la plus basse et sans limitation de hauteur pour la cote la plus haute	Jardin (Sud)	Néant

26	Sans limitation de profondeur pour la partie à la cote la plus basse (0,60 NGF) à la cote la plus haute (3,00 NGF)	Local de la cuve à fuel	Partiel
----	--	-------------------------	---------

b) Répartition de la Surface Hors Œuvre Nette

Le terrain d'assiette de l'ensemble immobilier possédait, compte tenu des dispositions de la ZAC " ÎLOT BONNAC ", une constructibilité maximale de 23.971 m² de Surface Hors Œuvre Nette (SHON).

Après réalisation, la SHON se répartit comme suit :

Surfaces Hors Œuvre Nettes (SHON)					
Volumes	Désignation	Niveaux	SHON (en m ²)	Coefficient d'utilisation	SHON utilisée en m ²
27	Locaux commerciaux	R-1, R-1LT, R de c	8 393	1	8 393
8	Local commercial rue Edmond Michelet	R de c	96,00	1	96
9	Bât.1 Hôtel GOUNOD	R de c à R+5	2 104,54	0,95	1 999
10	Bât.2 Hôtel RENOIR	R de c à R+5	2 663,73	0,95	2 531
11	Bât .3 Hôtel BERLIOZ	R de c à R+5	1 483,66	0,95	1 409
12	Bât.4 Hôtel INGRES	R-1LT à R+5	1 512,08	0,95	1 436
13	Bât.5 Hôtel DELACROIX	R-1LT à R+5	1 741,47	0,95	1 654
14	Bât.6 Hôtel RODIN	R-1 à R+5	1 539,92	0,95	1 463
23	Bât.7 Résidence hôtelière	R de c à R+6	5 401	0,95	5 131
Total SHON			24 935,40		24 112

3. CONDITIONS ACCESSOIRES

a) Droits et obligations résultant de l'application du droit de superficie

1) Les cotes NGF ci-dessus, stipulées par rapport au nivellement général de la FRANCE (*IGN 69 altitudes normales*) pour la désignation des lots, sont des cotes moyennes, et aucun propriétaire de lot ne peut s'en prévaloir dans le cas où il apparaîtrait une légère différence de niveau du fait notamment des pentes nécessaires à l'écoulement des eaux et des contraintes techniques.

2) Chacun des propriétaires de lot sera propriétaire des ouvrages, constructions, aménagements ou autres, qu'il réalisera ou fera réaliser à l'intérieur de son lot, avec tous les attributs que comporte le droit de propriété, aucun des propriétaires d'un lot ne pouvant revendiquer un droit d'accession quelconque sur un autre lot.

Dans les rapports entre les propriétaires de lot, ainsi que dans les rapports de leurs ayants cause successifs, seuls seront pris en considération les éléments concernant l'emplacement, l'élévation et le volume des constructions, sans égard à leur distribution intérieure.

b) Propriété des ouvrages

Les constructions, installations, aménagements et tous les travaux qui seront réalisés par chacun des propriétaires de lot à l'intérieur du volume le constituant, devront l'être conformément aux stipulations et conditions résultant des différentes autorisations administratives de construire qui seront nécessaires pour leur réalisation, le tout, avec obligation de respecter les droits et charges réciproques de chacun des propriétaires de lot, résultant notamment des documents susvisés et des présentes, et d'une manière générale l'harmonie de l'ensemble immobilier.

Les propriétaires et exploitants des établissements recevant du public (*E.R.P.*) situés dans le périmètre de l'A.F.U.L. auront la responsabilité personnelle de respecter la réglementation propre à ces établissements.

1) Dalles

La dalle séparative de deux lots bâtis est en principe la propriété du lot du dessus, à l'exception du revêtement de la partie inférieure de la dalle, lequel appartient au lot du dessous, sauf s'il en est autrement indiqué dans la désignation d'un lot.

2) Structures porteuses

Les structures porteuses se trouvant à l'intérieur d'un lot pour soutenir les dalles et les ouvrages reposant dessus appartiennent au propriétaire de ce lot.

3) Murs séparatifs

Les murs et les cloisons séparant deux lots construits sont mitoyens.

Les murs et cloisons séparant un lot construit d'un lot non construit appartiennent au propriétaire du lot construit.

Ne sont pas considérés comme murs séparatifs au sens ci-dessus, les murs séparés entre eux par un joint de dilatation.

4) Toitures

- VINCI Immobilier Property Management
59 Rue Yves Kermen – 92100 BOULOGNE BILLANCOURT
Tél : + 33 1 55 38 45 00
Fax : + 33 1 55 38 45 04



La toiture appartient en totalité au lot qu'elle couvre.

5) Ventilation- Relevage

Les équipements de ventilation et désenfumage situés au niveau R-3 sont la propriété du lot n° 21.

Il en est de même pour les pompes de relevage du drainage et des eaux usées

■ VINCI Immobilier Property Management
59 Rue Yves Kermen – 92100 BOULOGNE BILLANCOURT
Tél : + 33 1 55 38 45 00
Fax : + 33 1 55 38 45 04

Société par Actions Simplifiée au capital de 90 000 Euros – APE 6832 A – 307 649 574 RCS de Nanterre – TVA intracommunautaire FR39 307 649 574
Carte professionnelle Transactions sur Immeubles et fonds de commerce et gestion Immobilière n°92/A/0448 délivrée par la préfecture des Hauts-de-Seine
Adhérent GALIAN n° 100634 K – 89, rue de la Boétie 75008 PARIS

TITRE II

CAHIER DES CHARGES ET SERVITUDES IMPOSÉES AUX PROPRIÉTAIRES DES DIFFÉRENTS LOTS

En raison de la superposition et de l'imbrication des différents ouvrages composant l'ensemble immobilier et afin d'en permettre une utilisation rationnelle, les différents propriétaires de ces ouvrages doivent souffrir et respecter les servitudes et charges suivantes.

Au regard des obligations réelles qui découlent de ces servitudes, chacun des lots de l'ensemble immobilier est considéré à l'égard des autres comme fonds dominant et servant et réciproquement.

Par le seul fait de l'acquisition de ces lots, leurs propriétaires sont réputés accepter et consentir les servitudes en cause, sans indemnité quelconque.

D'une manière générale, chaque propriétaire du bâtiment devra accepter de consentir les servitudes non prévues au présent acte et qu'il s'avérerait nécessaire de constituer pour l'utilisation normale des différents lots.

CHAPITRE 1 - SERVITUDES GÉNÉRALES

Article 1. Servitudes d'appui, d'accrochage et de prospect

L'ensemble immobilier étant composé de divers ouvrages superposés et imbriqués, les ouvrages qui supportent de quelque manière que ce soit d'autres ouvrages appartenant à d'autres propriétaires, sont grevés de toutes les servitudes d'appui, d'accrochage, de vue et prospect, de surplomb, et autres, rendues nécessaires par la structure même de l'ensemble immobilier.

En outre, les charges maximales pour lesquelles les structures porteuses ont été réalisées doivent être constamment respectées lors de la construction ou de la modification des ouvrages compris dans chaque lot.

Article 2. Servitudes d'accrochage relatives aux dalles séparatives

Toute dalle séparative est grevée d'une servitude d'accrochage des équipements divers (*canalisations, faux plafonds, éléments de décoration*) entraînant des charges compatibles avec les structures porteuses.

Le propriétaire du volume du dessous a ainsi le droit de pratiquer de petits percements, travaux et ouvrages susceptibles de n'apporter aucune détérioration aux structures porteuses et a fortiori de ne pas porter atteinte à la stabilité de celles-ci.

Article 3. Servitudes de canalisations, gaines et réseaux divers

Les différents lots appartenant à des propriétaires distincts sont grevés de servitudes réciproques pour le passage, l'entretien, la réfection et le remplacement de toutes canalisations, gaines et réseaux divers, qu'ils soient publics ou privés, nécessaires à l'alimentation et l'évacuation technique de toutes les parties de l'ensemble immobilier. Ces servitudes doivent être exercées de manière à gêner le moins possible l'utilisation et l'usage normal des ouvrages grevés.

Dans la mesure où ils ne demeurent pas la propriété de la puissance publique ou de la société concessionnaire, les tuyaux, les canalisations, gaines et réseaux affectés à l'usage exclusif d'un lot, sont la propriété de ce lot à partir des canalisations générales.

■ VINCI Immobilier Property Management
59 Rue Yves Kermen – 92100 BOULOGNE BILLANCOURT
Tél : + 33 1 55 38 45 00
Fax : + 33 1 55 38 45 04



Lorsque ces canalisations, gaines et réseaux sont sur une partie de leurs parcours, communs à deux ou plusieurs lots, ils sont indivis entre ces lots

Article 4. Surplomb

L'ensemble des lots est grevé de servitudes générales de surplomb notamment dues à la configuration architecturale des différents lots (*débord de toit, corniche, acrotère*).

Article 5. Mitoyenneté

Toutes cloisons verticales ou murs séparant deux lots et non expressément compris dans un de ces lots sont réputés mitoyens.

CHAPITRE 2. SERVITUDES PARTICULIÈRES

Article 6. Servitudes de passage pour piétons et véhicules

L'ensemble des lots de volume bâtis ou non bâtis de l'ensemble immobilier est grevé réciproquement de toute servitude de passage pour véhicules et piétons tels que le personnel chargé de l'exécution de tous travaux d'entretien, de réparation, de réfection, de remplacement, d'adjonction ultérieure, de reconstruction de toutes structures, et éléments constituant tout ou partie de ces lots.

Ces servitudes ne pourront porter atteinte au caractère privé des lots de volumes, mais pourront, si cela s'avère conforme à la distribution initiale des lieux et à leur accès aux immeubles bâtis ou non bâtis, s'exercer sur les parties de ces lots de volumes non réservées à une utilisation strictement privative.

En particulier sont créées les servitudes suivantes :

1 — Servitude de passage pour véhicules sur la rampe d'accès au sous-sol:

- Fonds dominant : volume n° 19;
- Fonds servant : volume n° 21.

2 — Servitude de passage pour piétons sur les cages d'escaliers du volume 21:

- Fonds dominant : volume n° 19;
- Fonds servant : volume n° 21.

3 — Servitude de passage pour véhicules et piétons pour l'entretien de la cuve à fuel située sous la rampe d'accès au sous-sol niveau R-3:

- Fonds dominant : volume n° 26;
- Fonds servants : volumes n° 19 et 21.

4 — Servitude de passage pour véhicules et piétons pour l'entretien des locaux de ventilation et de désenfumage situés au sous-sol niveau R-3:

- Fonds dominant : volume n° 21;
- Fonds servant : volume n° 19.

5 — Servitude de passage réciproque pour piétons entre le volume n° 21 et le volume n° 23 pour accès à la cage d'ascenseur du volume n° 23 située au niveau R-2.

6 — Servitude de passage réciproque pour piétons entre le volume n° 21 et le volume n° 27 pour accès à la cage d'ascenseur du volume n° 27 située au niveau R-2.

■ VINCI Immobilier Property Management
59 Rue Yves Kermen – 92100 BOULOGNE BILLANCOURT
Tél : + 33 1 55 38 45 00
Fax : + 33 1 55 38 45 04

7 — Servitude de passage pour véhicules et piétons pour l'entretien des fosses des escalators situés au sous-sol niveau R-2:

- Fonds dominant : volume n° 27;
- Fonds servant : volume n° 21.

8 — Servitude de passage pour piétons sur les cages d'escalier donnant respectivement accès aux volumes n° 4, 5 et 6:

- Fonds dominants : volumes n° 4, 5 et 6;
- Fonds servant : volume n° 21.

9 — Servitude de passage pour piétons au niveau R-1 pour issue de secours des celliers sur la cage d'escalier du volume n° 21:

- Fonds dominant : volume n° 14;
- Fonds servant : volume n° 21.

10 — Servitude de passage pour piétons pour l'entretien des gaines du volume n° 21:

- Fonds dominant : volume n° 21;
- Fonds servant : volume n° 27.

11 — Servitude de passage pour piétons au niveau R-1 LT pour issues de secours des celliers sur les cages d'escalier du volume n° 21:

- Fonds dominants : volumes n° 12 et 13;
- Fonds servant : volume n° 21.

12 — Servitude de passage pour véhicules et piétons sur la rampe d'accès au sous-sol pour l'entretien par la fenêtre des locaux du surpresseur et du groupe électrogène, et servitude de passage pour piétons pour l'accès à la cage d'escalier desservant le volume n° 5

- Fonds dominant : volume n° 5;
- Fonds servant : volume n° 21.

13 — Servitude de passage pour piétons sur les deux cages d'escalier du volume n° 21 situé au niveau du rez-de-chaussée donnant accès aux locaux accueillant la centrale de traitement d'air :

- Fonds dominant : volume n° 27;
- Fonds servant : volume n° 21.

14 — Servitude de passage pour piétons pour accès au niveau du rez-de-chaussée au local de comptage du gaz de l'hôtel:

- Fonds dominant : volume n° 23;
- Fonds servant : volume n° 27.

15 — Servitude de passage pour piétons pour accès au niveau du rez-de-chaussée aux cages d'escalier et d'ascenseur du volume n° 21:

- Fonds dominant : volume n° 21;
- Fonds servant : volume n° 27.

16 — Servitude de passage pour piétons pour sortie de secours sur la terrasse du rez-de-chaussée du volume n° 23:

- Fonds dominants : volumes n° 19, 21 et 27;
- Fonds servant : volume n° 23.

17 — Servitude de passage à pied pour l'entretien des volumes 16 et 17 (*jardins*):

- 1) Entretien du volume n° 16:
 - Fonds dominant : volume n° 16;
 - Fonds servant : volume n° 23.

■ VINCI Immobilier Property Management
59 Rue Yves Kermen – 92100 BOULOGNE BILLANCOURT
Tél : + 33 1 55 38 45 00
Fax : + 33 1 55 38 45 04

2) Entretien du volume 17:

- Fonds dominant : volume n° 17;
- Fonds servants : volumes n° 27, 23 et 16.

18 — Servitude de passage à pied pour l'entretien de la couverture et de la verrière du volume n° 27;

- Fonds dominant : volume n° 27;
- Fonds servants : volumes n° 23, 16 et 17.

19 — Servitude de passage à pied sur les circulations intérieures et extérieures du volume n° 23 (*hôtel*) pour l'entretien des locaux techniques - production de froid, gaines d'entrée et d'extraction d'air du volume n° 27 situé au niveau R+6 (*voir le détail ci-dessous*) :

20 — Servitude de passage à pied dans les circulations communes des volumes n° 9, 11, 14 et 23 pour l'entretien des gaines de désenfumage, de ventilation et d'entrée d'air des volumes n° 27 et 5 (*voir le détail ci-après*):

Volume n° 9 — Hôtel GOUNOD

- Fonds dominant : volume n° 27;
- Fonds servant : volume n° 9.

Volume n° 11 — Hôtel BERLIOZ

- Fonds dominant : volume n° 27;
- Fonds servant : volume n° 11.

Volume n° 14 — Hôtel RODIN

- Fonds dominant : volume n° 5;
- Fonds servant : volume n° 14.

Volume n° 15 — Résidence hôtelière

- Fonds dominant : volume n° 27;
- Fonds servant : volume n° 23.

21 — Servitude de passage à pied au niveau R-1 LT, R-1, R-2 et R-3 permettant la communication du volume n° 27 vers les volumes de locaux techniques et le volume n° 21:

- Fonds dominant : volume n° 27;
- Fonds servants : volumes n° 19, 21, 4 et 5.

22 — Servitude d'installation d'équipement de ventilation et de désenfumage:

- Fonds dominant : volume n° 21;
- Fonds servant : volume n° 19.

23 — Servitude d'installation de pompes de relevage pour drainage et eaux usées:

- Fonds dominant : volume n° 21;
- Fonds servant : volume n° 19.

24 — Servitude de raccordement des pompes de relevage sur groupe électrogène :

- Fonds dominant : volume n° 21;
- Fonds servant : volume n° 27.

Article 7. Servitudes d'apposition dans l'intérêt général ou dans l'intérêt public

L'ensemble des lots de volumes bâtis ou non bâtis de l'ensemble immobilier est grevé d'une servitude générale d'apposition de plaques de signalisation, plaques professionnelles, et toute installation d'intérêt général ou public prescrite par les collectivités locales, l'administration, les services publics ou organismes, à l'exception de toute plaque publicitaire de quelque nature que ce

■ VINCI Immobilier Property Management
59 Rue Yves Kermen - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT
Tél : + 33 1 55 38 45 00
Fax : + 33 1 55 38 45 04

soit. Les enseignes dévolues aux volumes commerces, parkings et activité hôtelière ou para hôtelière, qui feront l'objet avant toute installation, d'un permis d'enseignes à délivrer par la Ville de BORDEAUX, devront respecter les dispositions de l'article 12 ci-après.

CHAPITRE 3 - ENTRETIEN - RÉPARATIONS - RECONSTRUCTION

Article 8. Obligations générales d'entretien et réparation

Chaque propriétaire doit assurer l'entretien et la réparation de ses locaux et ouvrages, de façon telle qu'ils n'affectent à aucun moment la solidité de l'ensemble immobilier et la sécurité de ses occupants, et qu'ils n'entravent pas l'utilisation normale des autres parties de l'immeuble.

À cet effet, chaque fonds bénéficie sur les fonds qu'ils lui sont contigus, des servitudes de tour d'échelle, pour permettre l'exécution des travaux sur les murs de façades des bâtiments.

Enfin, chaque propriétaire doit maintenir en parfait état les éléments de sécurité se trouvant dans son lot (*coupe-feu, pare-flamme*), conformément à la réglementation.

Article 9. Ouvrages et équipements d'intérêt collectif

La gestion, l'entretien et la réparation des ouvrages et équipements de l'îlot BONNAC présentant un intérêt collectif pour l'ensemble de ses propriétaires ou pour certains d'entre eux, sont assurés par l'Association Foncière Urbaine Libre dénommée : " ASSOCIATION FONCIÈRE URBAINE LIBRE DES PROPRIÉTAIRES DE L'ÎLOT BONNAC ", régie par l'article L322.1 du Code de l'Urbanisme, l'Ordonnance n°2004.632 du 1^{er} juillet 2004, et par ses statuts.

Cette A.F.U.L. réunit les propriétaires de l'ensemble immobilier et ceux-ci en deviennent membres de plein droit par la seule conclusion des conventions, ou par la seule survenance des événements leur conférant un droit de propriété sur l'un des éléments de l'ensemble immobilier.

Article 10. Autres ouvrages et équipements

1. Dalles

Le propriétaire du lot du dessus doit assurer à ses frais exclusifs l'entretien, les réparations et la réfection de ses dalles, à l'exception du revêtement inférieur de la dalle, qui incombe au propriétaire du lot inférieur.

2. Structures porteuses

Chaque propriétaire doit utiliser et entretenir ses locaux de manière à n'apporter aucune dégradation aux structures porteuses de l'ensemble immobilier.

Il supporte les frais entraînés par les grosses réparations, la réfection, l'entretien courant et les petites réparations de la partie des structures porteuses en superstructures qui traversent son ou ses lots.

En revanche les frais entraînés par l'entretien, les grosses réparations et la réfection des structure porteuses communes situées en infrastructures sont répartis entre les propriétaires de l'ensemble immobilier au prorata des surfaces utiles (*ou habitables*) dont ils ont la propriété, sauf ce qui a été dit ci-dessus.

3. Murs séparatifs

Les frais d'entretien et de réparation des murs et cloisons séparant deux lots, et identifiés comme mitoyens, sont supportés pour moitié par les propriétaires de ces lots. Cependant, les frais relatifs à la couche pelliculaire se trouvant à l'intérieur de leurs lots respectifs incombent au propriétaire intéressé par cette couche.

Tous frais d'entretien, réparation ou reconstruction de murs ou cloisons non mitoyens sont à la charge exclusive de leur propriétaire.

4. Toitures

Le ou les propriétaires des toitures en assument seuls les frais d'entretien, de réparation ou de reconstruction. Par exception à ce principe, les charges d'entretien ou de réparation de l'étanchéité entre les volumes n°27, 16 et 17 (*jardins*) sont réparties dans les proportions fixées par les statuts de l'A.F.U.L.

5. Ventilation, relevage

Les modalités de répartition des charges liées à ces équipements sont précisées dans les statuts de l'A.F.U.L.

Article 11. Travaux- Modifications- Reconstruction

1. Chaque propriétaire peut réaliser sur ses ouvrages ou locaux, tous travaux quelconques à la condition expresse qu'ils n'affectent en rien la solidité du bâtiment et l'usage des éléments de celui-ci appartenant à d'autres propriétaires.

2. Lorsque les travaux envisagés sont susceptibles d'affecter la solidité du bâtiment notamment les éléments porteurs verticaux ou horizontaux et les cages structurelles (*par exemple cages d'escaliers, ascenseurs*), ils ne pourront être entrepris qu'avec l'accord préalable et écrit de l'A.F.U.L.

Le projet présenté par le propriétaire demandeur devra être accompagné d'une étude d'un Bureau d'études structure. Il pourra être exigé que les travaux soient réalisés sous le contrôle de l'Architecte du bâtiment ou d'un Architecte choisi par l'A.F.U.L. dont les honoraires seront à la charge de l'auteur des travaux en cause.

Afin de permettre le respect de ces conditions, le Président de l'AFUL devra :

- Communiquer les coordonnées de l'architecte de l'AFUL dans le délai maximum de 8 jours suivant la demande qui lui en sera faite par le propriétaire concerné
- Convoquer une assemblée générale spéciale dans les conditions prévues dans les statuts modifiés de l'AFUL aux frais du propriétaire du volume concerné
- Communiquer l'avis de l'architecte de l'AFUL dans le délai de 30 jours suivant l'envoi par le propriétaire du volume concerné de son projet de travaux ; à défaut l'avis de l'architecte sera réputé favorable

3. Lorsque les travaux envisagés affectent l'usage d'éléments du bâtiment appartenant à d'autres propriétaires, ils ne peuvent être entrepris qu'avec accord préalable et écrit de ces propriétaires.

4. Si les travaux envisagés affectent, à la fois, la solidité du bâtiment et l'usage des éléments de celui-ci appartenant à d'autres propriétaires, les dispositions figurant aux deux alinéas qui précèdent sont applicables cumulativement.

5. En cas de destruction involontaire des ouvrages du bâtiment, et si leur reconstruction est décidée, les nouveaux ouvrages devront obligatoirement présenter des caractéristiques techniques au moins équivalentes à celles des ouvrages détruits.

Toutefois, si un ou plusieurs propriétaires décident de ne pas reconstruire, ils devront indemniser les autres propriétaires du préjudice qui en résultera pour eux. Cette indemnisation aura lieu dans des conditions fixées soit à l'amiable soit par voie d'expertise. Dans ce dernier cas, si les parties ne sont pas d'accord sur le choix d'un expert, ce dernier sera nommé par voie judiciaire à la demande de la partie la plus diligente.

6. L'ensemble des travaux d'amélioration, de modification ou de reconstruction des ouvrages du bâtiment devra obligatoirement être exécuté en respectant :

- Les limites des lots de « volumes » dont dépendent ces ouvrages, telles qu'elles sont définies ci-dessus.
- Les autorisations administratives éventuellement nécessaires et les règles de sécurité en vigueur.
- Les conventions diverses conclues par chaque propriétaire lors de son acquisition.
- Les règles en vigueur relatives aux éléments de sécurité et de tenue au feu.

Article 12. Harmonie de l'ensemble immobilier

1. Construction

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, seront aménagés et entretenus de telle manière que la propriété et l'aspect du secteur (*extérieur des façades donnant sur la voie publique et façades à l'intérieur de l'ilot donnant sur les espaces verts correspondant aux lots de jardin 16 et 17 de l'ensemble immobilier*) ne s'en trouvent pas altérés. L'Assemblée Générale de l'A.F.U.L. DES PROPRIÉTAIRES DE L'ÎLOT BONNAC peut, trois mois après une mise en demeure infructueuse, décider de prendre les mesures ou d'effectuer les travaux nécessaires pour la bonne tenue de l'ensemble immobilier, aux frais du défaillant.

2. Boutiques, entrées d'immeubles, façades sur rue, enseignes

Pour conserver, pendant toute la durée de vie de l'ensemble une qualité architecturale et esthétique, tous les aménagements de façades (*boutiques, façades extérieures donnant sur la voie publique et intérieures donnant sur les lots des jardins 16 et 17*) d'immeubles, entrées d'immeubles, enseignes, sont soumis aux conditions suivantes, outre les autorisations administratives :

- l'avis de l'architecte de l'AFUL qui aura un rôle consultatif, étant précisé que le cabinet BUFFI Associés est le cabinet d'architectes qui a réalisé la conception de l'ensemble immobilier et que son autorisation pourra être requise en vertu de l'article L. 112-2 du Code de la propriété intellectuelle, si celui peut revendiquer la protection d'une œuvre architecturale l'accord préalable de l'AFUL donné en assemblée générale

Afin de permettre le respect de ces conditions, le Président de l'AFUL devra :

- Communiquer les coordonnées de l'architecte de l'AFUL dans le délai maximum de 8 jours suivant la demande qui lui en sera faite par le propriétaire concerné
- convoquer une assemblée générale spéciale dans les conditions prévues dans les statuts modifiés de l'AFUL aux frais du propriétaire du volume concerné
- Communiquer l'avis de l'architecte dans le délai d'1 mois suivant l'envoi par le propriétaire du volume concerné de son projet de travaux ; à défaut l'avis de l'architecte sera réputé favorable

Les boutiques ne peuvent être utilisées que pour des commerces ou activités professionnelles n'apportant aucune gêne excédant les inconvénients normaux du voisinage aux résidents. Ces troubles anormaux du voisinage seront appréciés au regard du standing de l'ensemble immobilier, de sa clause bourgeoise pour les immeubles d'habitation et de la tranquillité de jouissance, élément dont les membres de l'AFUL conviennent qu'il est essentiel à leur cadre de vie.

L'aménagement et l'exploitation des commerces ne doivent pas nuire aux acquéreurs des habitations ; les destinations suivantes sont interdites :

- les cinémas, salles de spectacles, boîtes de nuit, cabarets, dancings, ... et plus généralement les commerces bruyants et malodorants.

- au niveau rez-de-chaussée : toute activité de restauration ou bar à l'exception des locaux correspondant à la cellule MS03 sur les plans annexés – (*annexe 1*), cette dérogation s'appliquant à tout locataire de tout ou partie de ces locaux sur l'assiette des locaux actuels qui ne pourront faire l'objet d'aucune fusion avec d'autres cellules de nature à augmenter l'application restrictive de ladite dérogation.

Tout commerce devra s'exercer dans le respect de la réglementation afin de ne pas causer de nuisances acoustiques ou vibratoires ou odeurs (*en générant des fumées, vapeurs, odeurs, effluves, gaz toxiques ou dangereux*) aux occupants des logements.

Les éléments techniques des locaux commerciaux situés près des logements ne doivent entraîner aucune perturbation de nature à remettre en cause l'occupation bourgeoise des locaux d'habitation.

Aucun obstacle à la circulation, des piétons et des véhicules de sécurité, ne doit être présent à l'aplomb des façades ou à l'extérieur de l'ensemble immobilier, les propriétaires des volumes restants libres d'utiliser les aires ou emplacements dédiées au stationnement.

Le stationnement de tous véhicules motorisés ou non en lien avec l'exploitation du centre commercial, hors zone de livraison, les terrasses liées à l'exploitation des commerces tout comme les zones "fumeurs", les aires de stockage, les aménagements de files d'attente, les entreposages et les conteneurs sont interdits au pied de l'ensemble immobilier.

3. Bruits, odeurs

Les exploitants des cellules louées doivent prendre toutes précautions pour que leurs activités n'occasionnent aucune gêne aux activités voisines et aux habitants de l'ensemble immobilier; notamment, pour ce qui a trait aux bruits ou à l'émission de sons, musicaux ou autres, par la mise en place de mesures techniques nécessaires au respect de la réglementation contre toute transmission du bruit généralement toute nuisance de nature à occasionner un trouble anormal du voisinage en particulier pendant les périodes nocturnes entre 22 heures et 7 h.

4. Antennes

Les antennes de réception audiovisuelle ou de télécommunication doivent être situées sur les toitures des bâtiments, sauf exceptions précisées par les statuts de l'A.F.U.L. ou les règlements de copropriété. Une autorisation écrite du lot propriétaire de la toiture concernée, ou de la façade à son aplomb, devra être obtenue préalablement à celle de l'A.F.U.L., l'autorisation de l'AFUL étant requise si les installations affectent l'aspect extérieur de l'ensemble immobilier.

CHAPITRE 4. RÉPARTITION DES CHARGES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Article 13. Définition des dépenses communes

Les dépenses à répartir entre les membres de l'association sont celles afférentes aux parties de l'ensemble immobilier, présentant un intérêt collectif, lorsque ces dépenses ne peuvent être affectées directement à l'un des propriétaires, quelle qu'en soit la cause.

Ainsi sont supportés par tout ou partie des propriétaires, dans les proportions déterminées ci-dessous, sans que cette énumération soit limitative, tous les frais et dépenses relatifs aux abords,

■ VINCI Immobilier Property Management
59 Rue Yves Kermen – 92100 BOULOGNE BILLANCOURT
Tél : + 33 1 55 38 45 00
Fax : + 33 1 55 38 45 04

locaux techniques, dispositifs d'amenée d'eau, réseaux d'assainissement, canalisations, réseaux divers, etc.

Toutefois, le propriétaire qui aggraverait les dépenses communes par son fait, celui de ses locataires ou autres ayants droit, supporterait seul les frais et dépenses ainsi occasionnés.

Tous les frais et dépenses quelconques concernant les branchements et conduites particulières d'eau, d'électricité, d'écoulement des eaux desservant chacun des biens immobiliers restent à la charge personnelle de chaque propriétaire.

Les modalités d'entretien, réparation, reconstruction ou assurance des équipements d'intérêt collectif seront, le cas échéant, ultérieurement précisées aux termes d'une convention conclue entre les propriétaires concernés.

Cette convention définira notamment, s'il y a lieu, la répartition de certaines dépenses entre ces propriétaires.

Article 13.1 Principe

Les charges afférentes aux infrastructures, locaux techniques, et aux éléments d'équipement communs ne faisant pas l'objet d'un comptage particulier ou d'une répartition particulière, incombent aux différents propriétaires des lots en volumes construits concernés.

Ces charges sont réparties au prorata des superficies hors œuvre nettes, pondérées suivant leur affectation, utilisées au sein de chacun des volumes, à l'exception des volumes 19 et 21 dont les surfaces prises en compte s'établissent comme suit, sur la base des valeurs de Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) pondérée correspondantes:

Volume 19 : 1 025 m²

Volume 21 : 1 022 m²

Article 13.2 Répartition des dépenses générales

La répartition des dépenses est faite proportionnellement aux surfaces définies ci-dessus.

Elle concerne notamment, mais sans que cette liste soit limitative, les dépenses suivantes :

- les impôts, contributions et taxes de toute nature auxquels sera assujettie l'A.F.U.L. et qui ne seront pas recouverts par voie de rôle émis directement par l'Administration au nom d'une entité individuellement;
- les primes d'assurance contre l'incendie et les dégâts des eaux, contre la responsabilité civile de l'A.F.U.L. et de tout autre risque commun; et l'assurance protection juridique;
- les dépenses afférentes au fonctionnement de l'A.F.U.L., les honoraires de son président, de l'architecte de l'immeuble pour les travaux intéressant les parties communes, ainsi que du ou des conseillers techniques de l'A.F.U.L. sollicités pour des questions d'intérêt collectif;
- les dépenses propres aux procédures tant en action qu'en défense;
- les frais d'entretien, de réparation et de réfection des locaux appartenant à l'A.F.U.L.

- les frais d'entretien, de réparation et de remplacement de toutes les canalisations quelles qu'elles soient, à l'exception des tuyauteries situées à l'intérieur d'un lot dont son propriétaire a l'affectation privée.

Volume	Nom du volume	SHON/SHOB* utilisées	%	Répartition des charges
19	Parking privé*	1 025	3,92	392
21	Parking public*	1 022	3,91	391
27	Commerces	8 393	32,08	3 208
8		96	0,37	37
9	Hôtel Gounod	1 999	7,64	764
10	Hôtel Renoir	2 531	9,68	968
11	Hôtel Berlioz	1 409	5,39	539
12	Hôtel Ingres	1 436	5,49	549
13	Hôtel Delacroix	1 654	6,32	632
14	Hôtel Rodin	1 463	5,59	559
23	Résidence hôtelière	5 131	19,61	1 961
Ensemble		26 159	100	10 000

Article 13.3 Répartition des charges d'électricité

Les dépenses d'électricité sont enregistrées par 4 compteurs E.R.D.F. et réparties comme suit :

Compteur n°4342 Répartition par nature de dépense

Nature de la charge	Alimentation surpresseur Gounod, Renoir	Alimentation surpresseur Berlioz, Ingres, Delacroix, Rodin	Eclairage jardin nord et sud	Eclairage lot 4	Eclairage lot 5	Eclairage lot 6	Totaux
Pourcentages	47,5%	47,5%	2%	1%	1%	1%	100%
lot 19 Parking				189		250	439
lot 21 Parking				212		250	462

■ VINCI Immobilier Property Management
59 Rue Yves Kermen - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT
Tél : + 33 1 55 38 45 00
Fax : + 33 1 55 38 45 04

lot 27 Commerces				379	848		1 227
lot 8 Commerce				4	10		14
lot 9 Gounod	20 961					250	21 211
lot 10 Renoir	26 539					250	26 789
lot 11 Berlioz		11 226		48			11 274
lot 12 Ingres		11 441		48			11 489
lot 13 Delacroix		13 177		48			13 225
lot 14 Rodin		11 656		48			11 704
lot 23 Hôtel					142		142
lots 16 et 17 Jardins			2 000	24			2 024
TOTAUX	47 500	47 500	2 000	1 000	1 000	1 000	100 000

Compteur n° 9020 (Lot de volume 21)

Compteur n° 9031 (Lot de volume 19)

Chacun des propriétaires des volumes 19 et 21 assumant sa part des dépenses d'électricité (huit ventilateurs chacun, l'éclairage de son propre parking et d'une moitié de la rampe d'accès, un portail chacun, ses portes coupe-feu et ses équipements de sécurité), il n'y a pas lieu de ventiler les consommations entre les deux utilisateurs. Ce qui n'exclut pas de préciser, si nécessaire, dans une convention, une répartition de certains coûts, comme l'éclairage des escaliers d'accès aux parkings.

Compteur n° 23000

Il alimente les pompes de relevage et de drainage. Au regard du fonctionnement, le relevage et le drainage des eaux pluviales est négligeable. En revanche, le relevage des eaux usées constitue l'essentiel de la consommation électrique de l'ensemble du système de pompage. D'où la répartition suivante:

Volume 21 : 1%
Volumes 27 : 99%.

13.4 Répartition des charges d'eau

Les consommations d'eau sont enregistrées par 2 compteurs généraux et des compteurs divisionnaires.

■ VINCI Immobilier Property Management
59 Rue Yves Kermen - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT
Tél : + 33 1 55 38 45 00
Fax : + 33 1 55 38 45 04

Les consommations relevées sur ces derniers sont facturées directement au propriétaire du volume concerné.

13.5 Répartition des dépenses communes aux volumes 19 et 21

A) Les dépenses communes aux lots de volume 19 et 21 sont principalement constituées par les dépenses afférentes à l'entretien, la réparation ou le remplacement :

- de l'installation de drainage, de séparation et d'enlèvement des hydrocarbures ;
- de l'installation des ventilations et désenfumages ;
- du système de détection incendie ;
- du système de détection des polluants gazeux CO / NOx.
- des portes coupe-feu ;
- de la gestion technique centralisée ;
- des glaces sécurité ;
- de la télésurveillance sous astreinte 24h/24 7/7 (*contrainte E.R.P.*) ;
- des interphones de sécurité.

Elles sont réparties pour moitié entre les volumes 19 et 21.

B) Les dépenses d'entretien, de réparation ou de remplacement :

- des sols, murs et plafond de la rampe d'accès aux volumes 19 et 21,
- des escaliers,
- des portails entrée/sortie des véhicules rue du Château d'Eau

sont réparties entre les volumes 19 et 21 dans la proportion suivante :

Volume 19 Parking privé : 30%
Volume 21 Parking public : 70%

13.6 Répartition des dépenses communes aux volumes 19, 21 et 27

Les dépenses communes aux volumes 19, 21 et 27 sont constituées par l'entretien, la réparation ou le remplacement de l'installation des pompes de relevage des eaux usées (EU) et des pompes de drainage et relevage des eaux pluviales (EP) et des hydrocarbures (HC) de l'ensemble immobilier.

La répartition des dépenses entre les lots 19, 21 et 27 s'effectue de la manière suivante :

	<u>Pompes de relevage EU</u>	<u>Pompes de drainage et de relevage EP et HC</u>
Volume 19:	0 %	40 %
Volume 21 :	1 %	40 %
Volumes 27 :	99 %	20 %

13.7 Répartition des dépenses communes aux volumes 27, 16 et 17 (jardins)

Les frais d'entretien ou de réparation de l'étanchéité entre les volumes 27 et 16/17, seront assurés par le propriétaire du volume 27 et répartis comme suit :

■ VINCI Immobilier Property Management
59 Rue Yves Kermen – 92100 BOULOGNE BILLANCOURT
Tél : + 33 1 55 38 45 00
Fax : + 33 1 55 38 45 04

Volume 27	: 70 %
Volume 16	: 15 %
Volume 17	: 15 %

13.8 Répartition des dépenses communes aux volumes appartenant à l'A.F.U.L.

I – ÉQUIPEMENTS

Les équipements fonctionnels présents dans les volumes appartenant à l'A.F.U.L. (volumes 4, 5, 6, 7, 16, 17) sont entretenus, réparés ou remplacés aux frais exclusifs des propriétaires concernés par leur utilisation, conformément aux dispositions ci-après.

A) Charges surpresseur logements (situés dans le volume 4), réparties selon la S.H.O.N.

Volume 11 Hôtel Berlioz	: 1 409
Volume 12 Hôtel Ingres	: 1 436
Volume 13 Hôtel Delacroix	: 1 654
Volume 14 Hôtel Rodin	: 1 463

	5 962

B) Charges surpresseur logements (situés dans le volume 6), réparties selon les S.H.O.N.

Volume 9 Hôtel Gounod	: 1 999
Volume 10 Hôtel Renoir	: 2 531

	4 530

C) Charges volumes 16 et 17

Ces charges comprennent l'entretien des espaces verts, le remplacement des végétaux, l'entretien et les consommations d'eau et d'électricité afférentes au système d'arrosage

Volumes 27 et 8 Commerces	: 50 / 1 000
Volume 9 Hôtel Gounod	: 130 / 1 000
Volume 10 Hôtel Renoir	: 160 / 1 000
Volume 11 Hôtel Berlioz	: 30 / 1 000
Volume 12 Hôtel Ingres	: 120 / 1 000
Volume 13 Hôtel Delacroix	: 140 / 1 000
Volume 14 Hôtel Rodin	: 50 / 1 000
Volume 23 Résidence hôtelière	: 320 / 1 000

D) Charges d'entretien, de réparation et de remplacement des équipements compris dans les volumes 5, 7, et 26:

- **Volume 5** : chacun des équipements présents n'est utilisé que par un propriétaire qui prend en charge la totalité de ces dépenses.
- **Volume 7** : les dépenses relatives au transformateur électrique sont prises en charge par E.R.D.F.
- **Volume 26** : les dépenses relatives à la cuve à fuel sont prises en charge par le propriétaire du volume 27

II – LOCAUX

- VINCI Immobilier Property Management
59 Rue Yves Kermen – 92100 BOULOGNE BILLANCOURT
Tél : + 33 1 55 38 45 00
Fax : + 33 1 55 38 45 04

Les dépenses d'entretien, réparation et réfection des locaux appartenant à l'A.F.U.L. (volumes 4, 5, 6, 7) constituent des charges générales et sont réparties selon les clés correspondantes (SHON).

Article 14. Assurances- Reconstruction

A – Assurances

1) Tous les propriétaires ou groupes de propriétaires d'un ou plusieurs lots de volumes compris dans l'ensemble immobilier, objet des présentes, doivent assurer ceux-ci auprès d'une compagnie notoirement solvable, en valeur de reconstruction à neuf, en tenant compte de toutes les charges, obligations et servitudes, de toute nature, résultant des présentes et des stipulations particulières qui vont suivre, au titre des dommages causés par :

- l'incendie, les explosions, la foudre, les dommages de fumée, les accidents causés par l'électricité et les dommages aux appareils électriques,
- les dégâts des eaux y compris ceux provenant des installations de lutte contre l'incendie,
- les chutes d'avion et chocs de véhicules terrestres,
- les grèves, émeutes et mouvements populaires, les actes de terrorisme et de sabotage
- le bris de glace,
- les dommages résultant du franchissement du mur du son.
- la défaillance d'un équipement.

Les propriétaires d'équipements sont tenus de couvrir tous les dommages susceptibles d'être occasionnés par ces équipements.

En outre, le ou les propriétaires de chaque volume doivent assurer leur responsabilité civile de propriétaire, notamment en ce qui concerne les ouvrages sur lesquels s'exercent des servitudes d'appui, de support ou de soutien, ou en raison des désordres affectant les constructions situées dans un autre volume qui seraient provoqués par les aménagements réalisés par eux dans les constructions leur appartenant.

Les polices d'assurance établies doivent comporter une clause de renonciation à tout recours contre les propriétaires, locataires et tous occupants, ainsi que contre leurs personnels, clients et visiteurs.

2) Chacun des propriétaires de lot de volume doit justifier chaque année à l'ensemble des autres propriétaires de la souscription à ces assurances, et du paiement des primes correspondantes.

3) Dans le cas où l'ensemble des propriétaires de lots de volume déciderait de la souscription d'une police d'assurance unique pour l'ensemble des lots de volume, le contrat devrait prévoir l'individualisation :

- . des indemnités revenant à chaque volume en cas de sinistre
- . de la prime afférente à chaque volume,

et toutes indications utiles à la transmission de plein droit prévue à l'article L 121-10 du Code des Assurances.

B – Reconstruction

1) En cas de destruction totale ou partielle des constructions ou de leurs éléments d'équipement, chaque propriétaire ou groupe de propriétaires devra procéder à leur remplacement dans les conditions qui suivent.

Le droit de reconstruire se répartira entre les différents volumes composant l'ensemble immobilier au prorata des surfaces hors œuvre nettes initialement construites dans l'emprise desdits volumes.

■ VINCI Immobilier Property Management
59 Rue Yves Kermen – 92100 BOULOGNE BILLANCOURT
Tél : + 33 1 55 38 45 00
Fax : + 33 1 55 38 45 04

La reconstruction se fera à l'identique ou de la façon la plus proche de l'identique, compte tenu de la réglementation alors applicable et des autorisations obtenues, dans le respect des servitudes stipulées aux présentes.

Les dépenses de reconstruction des ouvrages et des éléments d'équipement dans l'emprise de chaque volume seront supportées par le ou les propriétaires dudit volume.

Toutefois, les dépenses de reconstruction des fondations, des éléments porteurs ou de structures supportant des constructions édifiées dans des volumes différents, les dépenses de réfection des réseaux, des canalisations, des éléments d'équipement, avec leurs gaines, emplacements techniques ou locaux, des conduits de ventilation et des extracteurs d'air qui assurent la desserte de plusieurs volumes, seront supportées par les propriétaires de ceux-ci dans les mêmes conditions que celles prévues en ce qui concerne leur réparation.

Les dépenses de reconstruction des murs ou cloisons assurant la séparation de deux volumes seront supportées par moitié par les propriétaires de volumes situés de part et d'autre.

La réfection des réseaux, canalisations, éléments d'équipement qui assurent exclusivement la desserte d'un volume, mais sont situés, à titre de servitude, dans un autre volume, sera assumée aux frais exclusifs du ou des propriétaires du volume dont ils assurent la desserte et par ses soins.

2) Si, contre toute attente, une destruction totale ou partielle n'était pas sujette à indemnisation par une compagnie d'assurance, et en cas de carence du ou des propriétaires du volume quant aux obligations qui leur incombent au titre de la reconstruction ou à la réfection des ouvrages et équipements qui y sont situés, le ou les propriétaires du ou des autres volumes seraient en droit de faire tous les ouvrages et installations nécessaires, en exécution des servitudes ci-dessus, pour en user et les conserver. Par conséquent, ils pourront implanter les fondations, éléments et ouvrages nécessaires (*qui resteront leur propriété*) à l'intérieur du volume servant qui ne serait pas reconstruit sans que le ou les propriétaires de celui-ci puissent s'y opposer, ni demander leur suppression.

CHAPITRE 5. PUBLICITÉ FONCIÈRE

Le présent document sera publié au 1^{er} Bureau des Hypothèques de BORDEAUX.

Fait à BORDEAUX, le avril 2023

Pour la Présidence de l'A.F.U.L

Catherine COUTELLIER
Représentante légale de la Société ORALIA
LAPIERRE DES DEUX RIVES
57, Cours Pasteur – 33000 BORDEAUX

STATUTS DE L'AFUL DE L'ÎLOT BONNAC

ARTICLE PRÉLIMINAIRE

Par délibération en date du 16 janvier 2004, le Conseil de la Communauté Urbaine de BORDEAUX a approuvé la création d'une Zone d'Aménagement Concerté dite de l'Îlot BONNAC située entre les rues Edmond MICHELET, CHATEAU D'EAU, BONNAFFE et SAINT SERNIN, sur la commune de BORDEAUX (33000).

Un ensemble immobilier a été édifié sur l'Îlot BONNAC conformément aux prescriptions du permis de construire n°PC33 063 04Z 1387 délivré le 19 novembre 2004 par la Commune de BORDEAUX.

Cet ensemble immobilier est constitué par sept bâtiments distincts, des locaux commerciaux et des locaux divers, ainsi que des parkings.

Les ouvrages, équipements et services communs aux immeubles de cet ensemble ou à plusieurs d'entre eux sont administrés par une Association Foncière Urbaine Libre selon les modalités fixées par la législation et les présents statuts.

Ce document n'était pas conforme à l'ordonnance n°2004.632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires, et comportait des incohérences qui ont été partiellement corrigées dans le modificatif rédigé par le Géomètre-Expert, le 17 septembre 2009, mais non publié.

Le Cahier des Charges et l'Etat Descriptif de Division en Volumes, ainsi que les Statuts de l'A.F.U.L., ont été mis en conformité avec l'ordonnance précitée par M. SUBSOL, Expert Foncier à Bordeaux, le 26 avril 2011.

Ces documents ont été approuvés par l'assemblée générale de l'A.F.U.L., le 30 juin 2011, puis publiés dans le Journal Officiel de la République Française, le 21 décembre 2013 :

5928 33 - GIRONDE / Créations

1925 – *Déclaration à la préfecture de la Gironde. ASSOCIATION FONCIERE URBAINE LIBRE DES PROPRIETAIRES DE L'ÎLOT BONNAC. Objet: gestion, entretien, réparation et remplacement des tous les éléments d'intérêt collectif, répartition des dépenses liées au fonctionnement de l'association. Siège social: Oralia, 18, place des Quinconces, 33000 Bordeaux. Date de délivrance du récépissé ; 28 novembre 2013*

+++

Depuis, la société VINCI IMMOBILIER d'ENTREPRISES a acquis par acte notarié du 29 décembre 2020 plusieurs volumes (3, 8 et 18 – *nouvellement dénommés : 27, 8 et 26*) de l'ensemble immobilier nommés ci-après "commerces".

Son projet de transformation immobilière (*Permis de Construire n° PC 033 063 21 Z0213 accordé le 1^{er} octobre 2021*) ayant suscité des oppositions au sein de l'A.F.U.L., il a finalement été conclu entre les parties, aux termes de concessions réciproques, un protocole d'accord amiable en juin 2022. Celui-ci prévoit notamment, parallèlement à un accord sur les travaux, d'apporter des modifications au Cahier des Charges et à l'Etat Descriptif de Division en Volumes ainsi qu'aux Statuts de l'association.

■ VINCI Immobilier Property Management
59 Rue Yves Kermen – 92100 BOULOGNE BILLANCOURT
Tél : + 33 1 55 38 45 00
Fax : + 33 1 55 38 45 04



A cette occasion, VINCI IE a mandaté le Cabinet M. MERCIER - Géomètre-Expert, afin d'ajuster (+/-) les SHON/SHOB des surfaces très légèrement affectées par le projet immobilier de VINCI IE, ainsi que d'autres détails tels que des servitudes (*étude du 21 novembre 2022*).

L'ensemble des points accordés est pris en compte dans les textes qui sont désormais rédigés comme suit.

++

■ VINCI Immobilier Property Management
59 Rue Yves Kermen – 92100 BOULOGNE BILLANCOURT
Tél : + 33 1 55 38 45 00
Fax : + 33 1 55 38 45 04

Société par Actions Simplifiée au capital de 90 000 Euros – APE 6832 A – 307 649 574 RCS de Nanterre – TVA Intracommunautaire FR39 307 649 574
Carte professionnelle Transactions sur immeubles et fonds de commerce et gestion immobilière n°92/A/0448 délivrée par la préfecture des Hauts-de-Seine
Adhérent GALLIAN n° 100634 K – 89, rue de la Boétie 75008 PARIS

TITRE I - PRÉSENTATION DE L'ASSOCIATION

ARTICLE 1 — FORMATION

Aux termes d'un acte reçu le 19 juillet 2005 par Me COSTE, Notaire à BORDEAUX, et publié au 1^{er} Bureau des Hypothèques de BORDEAUX le 31 août 2005 Volume 2005 P n°7900, il a été créé une Association Foncière Urbaine Libre entre les propriétaires des immeubles de l'ÎLOT BONNAC.

Cette Association Foncière Urbaine Libre a été constituée sous le régime de l'ordonnance 2004-632 du 1^{er} juillet 2004, par le décret d'application du 3 mai 2006, le code de l'urbanisme, et par les stipulations des présents statuts.

Le périmètre de l'Association Foncière Urbaine Libre est délimité par la parcelle du cadastre de la Ville de BORDEAUX, référencée sous le numéro KD312.

Les droits et obligations qui dérivent de la constitution de cette association foncière sont attachés aux immeubles compris dans ce périmètre et les suivent, en quelque main qu'ils passent, jusqu'à la dissolution de l'association ou la réduction de son périmètre.

Aucun des immeubles compris dans le périmètre de l'association ne peut être distrait de l'ensemble, en raison des servitudes découlant de l'imbrication des ouvrages et volumes, et de l'intérêt collectif de certains équipements.

ARTICLE 2 — MEMBRES

Sont membres de l'AFUL les propriétaires d'un bien immobilier situé dans le périmètre de l'association.

Lorsqu'un immeuble compris dans le périmètre de l'association est placé sous le régime de copropriété au sens de la loi du 10 juillet 1965, chaque membre du syndicat des copropriétaires est membre de l'AFUL.

En cas d'usufruit, le nu-propriétaire est seul membre de l'association. Il informe l'usufruitier de l'existence de l'association et des décisions prises par elle. Il peut toutefois convenir avec l'usufruitier que celui-ci prendra seul la qualité de membre de l'association et l'informer des décisions prises par celle-ci.

En cas d'indivision, l'ensemble des indivisaires est constitué par un seul propriétaire, représenté par un mandataire commun.

ARTICLE 3 — OBJET

L'association a pour objet :

1) la gestion, l'entretien, la réparation et le remplacement de tous éléments d'intérêt collectif existants. Ceux qui seraient à créer devraient être agréés par une décision de l'assemblée générale statuant aux conditions de majorité fixées à l'article 11.2 ci-après.

Cet objet porte notamment sur les éléments décrits dans le cahier des charges, tels que :

- la centrale de traitement et de télésurveillance des réseaux de détection incendie et de détection CO/NOx
- les surpresseurs collectifs

■ VINCI Immobilier Property Management
59 Rue Yves Kermen – 92100 BOULOGNE BILLANCOURT
Tél : + 33 1 55 38 45 00
Fax : + 33 1 55 38 45 04

- le système de ventilation des parkings
- les pompes de drainage et de relevage des eaux pluviales et des hydrocarbures
- les pompes de relevage des eaux usées
- les équipements d'éclairage collectifs
- les espaces verts
- les grilles de désenfumage collectives

2) la gestion des abonnements des compteurs électriques collectifs

3) la gestion des abonnements des compteurs d'eau collectifs

4) la souscription de toutes polices d'assurance ;

5) la répartition entre ses membres des dépenses liées au fonctionnement de l'association et à l'exécution de son budget.

Et généralement, l'accomplissement de toutes opérations encourant directement ou indirectement à la réalisation de cet objet. Étant précisé que :

- l'association réalise son objet ci-dessus défini, qu'elle ait ou non la propriété des ouvrages et équipements dont elle a la charge ;
- l'association dispose d'un droit d'accès dans les locaux ou espaces appartenant à ses membres pour faire réaliser par ses préposés ou entreprises les travaux nécessités par l'accomplissement de l'objet social.
- les charges incombant à chacun des propriétaires des lots de volumes concernés seront réparties selon les modalités définies par les présents statuts ainsi que par des conventions particulières, si nécessaire.

ARTICLE 4 — DÉNOMINATION

L'association est dénommée « ASSOCIATION FONCIÈRE URBAINE LIBRE DES PROPRIÉTAIRES DE L'ÎLOT BONNAC ».

ARTICLE 5 — SIÈGE

Le siège de l'association se situe dans les locaux du président de l'association, actuellement la Société ORALIA LAPIERRE DES DEUX RIVES 57, Cours Pasteur - 33000 BORDEAUX.

Il pourra être transféré en tout autre endroit, par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité fixée à l'article 11.1 ci-après.

ARTICLE 6 — DURÉE

La durée de la présente association est illimitée.

TITRE II - ASSEMBLÉE DES PROPRIÉTAIRES

ARTICLE 7 — COMPOSITION

1) L'assemblée se compose de toutes les personnes définies à l'article 2. Cependant, lorsqu'un volume est soumis au régime de la copropriété, le syndicat des copropriétaires est obligatoirement représenté par le syndic dûment mandaté à cet effet, pour chaque assemblée de l'association.

Lorsque plusieurs syndicats sont représentés par le même syndic, des mandataires ad hoc, et leurs suppléants, doivent être désignés par les syndicats afin qu'un même syndic ne puisse représenter plus d'un syndicat. À défaut de nomination, le mandataire et son suppléant sont désignés par l'autorité judiciaire saisie à la requête de tout intéressé.

2) Chacun des membres de l'assemblée peut se faire représenter par un fondé de pouvoir.

En cas de copropriété, le copropriétaire mandaté est remplacé, en cas d'empêchement, par son suppléant, à défaut par un autre membre de l'assemblée.

Une même personne ne peut, lors d'une séance, disposer de plus de deux pouvoirs et d'un nombre de voix égal ou supérieur à 50% du total des voix des membres de l'assemblée.

Avant chaque assemblée générale, le président de l'association constate les mutations intervenues depuis la dernière assemblée et modifie en conséquence l'état nominatif des propriétaires et la liste des membres de l'assemblée, d'après les règles fixées par les statuts.

D'autres personnes peuvent participer, avec voix consultative, aux réunions de l'assemblée.

ARTICLE 8 — POUVOIRS

1) L'assemblée générale est souveraine pour les questions relevant de l'objet de l'association.

Elle élit les membres du comité syndical, ainsi que leurs suppléants.

Elle prend acte de la nomination du président et du vice-président.

Elle délibère sur les contrats et conventions, ainsi que sur le rapport d'activité et le rapport financier annuels.

Elle définit les catégories de travaux qui, en raison de leur nature ou du montant financier engagé, doivent lui être soumis pour approbation par le comité syndical.

Elle approuve le projet de budget et les comptes de l'exercice écoulé.

Elle décide de tous emprunts à contracter par l'association et fixe le montant maximum des emprunts qui pourraient être votés par le comité syndical.

Elle délibère sur les propositions de modification des statuts ou de dissolution, ainsi que sur les projets de modification du périmètre de l'association.

2) Les décisions régulièrement prises obligent tous les membres, même ceux qui ont voté contre ou se sont abstenus ou qui n'ont pas été présents ou représentés à l'assemblée.

ARTICLE 9 — CONVOCATIONS

1) L'assemblée générale se réunit une fois chaque année à titre ordinaire, au plus tard le 30 juin à BORDEAUX

■ VINCI Immobilier Property Management
59 Rue Yves Kermen - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT
Tél : + 33 1 55 38 45 00
Fax : + 33 1 55 38 45 04

Elle peut être convoquée extraordinairement lorsque le comité syndic le juge nécessaire, ou à la demande des membres représentant au moins le tiers des voix de l'ensemble des membres de l'association.

Ceux-ci indiquent au président les questions à porter à l'ordre du jour et formulent les projets de résolutions.

Dans cette même éventualité, le président peut formuler, en outre, son propre ordre du jour et les présenter distinctement.

Tout propriétaire membre de l'AFUL peut solliciter du président la convocation et la tenue, à ses frais, d'une assemblée générale pour faire inscrire à l'ordre du jour une ou plusieurs questions ne concernant que ses droits ou obligations.

La demande faite par un ou plusieurs propriétaires membres de l'AFUL de convoquer une assemblée générale à leurs frais, est notifiée au président et précise la ou les questions dont l'inscription à l'ordre du jour est demandée.

Elle est accompagnée d'un projet de résolution pour chaque question et comporte, le cas échéant, les documents techniques nécessaires et en particulier le rapport du bureau d'études structure visé à l'article 11.2 du cahier des charges.

Lorsque l'assemblée générale est convoquée à la demande de plusieurs propriétaires, ils précisent la répartition des frais et honoraires entre eux. A défaut de précision, les frais sont répartis entre ces propriétaires à parts égales.

Dans les quinze jours qui suivent la notification qui lui est adressée, le président informe le ou les propriétaires demandeurs des frais prévisionnels et de ses honoraires.

Il convoque l'assemblée générale qui se tient dans le délai de quarante-cinq jours suivant le paiement de ces frais et honoraires.

2) Les dossiers de convocation sont préparés par le président et soumis, pour accord, au comité syndical.

Ils contiennent l'indication de la date, de l'heure, du lieu et de l'ordre du jour de la séance, et comportent les documents nécessaires à l'information des membres de l'assemblée.

Ils sont adressés, par lettre recommandée doublée d'un courriel, à chaque propriétaire membre de l'association, au moins vingt-et-un jours francs avant la réunion. En cas de copropriété, ils sont envoyés au syndic et, s'il y a lieu, au mandataire et à son suppléant, à charge pour le syndic d'en informer les copropriétaires notamment en inscrivant les questions à l'ordre du jour dans celui de leur propre assemblée générale.

En cas d'urgence, le délai de convocation peut être réduit à cinq jours.

ARTICLE 10 — VOIX

Chaque membre de l'assemblée dispose d'un nombre de voix égal au nombre de mètres carrés de Surface Hors Œuvre Nette utilisée (surface pondérée) dont il est propriétaire, surface définie dans le cahier des charges de l'îlot Bonnac,

à l'exception des volumes 19 et 21 dont les surfaces prises en compte représentent respectivement 1 025 m² et 1 022 m² correspondant à la SHOB (*Surface Hors Œuvre Brute*) pondérée à 0,20 des surfaces de chaque volume considéré, soit respectivement 5 125 m² et 5 110 m²

Suite à l'étude du Cabinet M. MERCIER, Géomètre-expert, les numérotations de certains lots ont été modifiées conformément au tableau suivant. Les SHON/SHOB des lots sont, à cette occasion, à nouveau précisées

Etude établie à partir du dossier du cabinet Mercier datant du 21.11.2022

Lots 2012		SHOB*/SHON utilisées 2012	voix %	division des lots	Lots 2023	SHOB*/SHON utilisées 2023	voix %
1	Parking privé*	1 033	3,95	19	19	1 025	3,92
2	Parking public*	1 028	3,93	21	21	1 022	3,91
3	Commerces	8 355	31,96	3	27	8 393	32,08
4	local techn.	lot non payeur			4		
5	local techn.	lot non payeur			5		
6	local techn.	lot non payeur			6		
7	local techn.	lot non payeur			7		
8	Commerces	96		8	8	96	0,37
9	GOUNOD bât.	1 999	7,65	9	9	1 999	7,64
10	RENOIR bât.	2 531	9,68	10	10	2 531	9,68
11	BERLIOZ bât.	1 409	5,39	11	11	1 409	5,39
12	INGRES bât.	1 436	5,49	12	12	1 436	5,49
13	DELACROIX bât.	1 654	6,33	13	13	1 654	6,32
14	RODIN bât.	1 463	5,60	14	14	1 463	5,59
15	Résidence hôtelière	5 136	19,65	23	23	5 131	19,61
16	Jardin Nord	charges réparties sur les lots payeurs			16		
17	Jardin Sud	charges réparties sur les lots payeurs			17		
18	local pour cuve à fioul	lot non payeur		18	26		
				20			
total		26 140	100			26 159	100

Ainsi, chaque entité dispose du nombre de voix suivant :

Lots	Nature des lots	Nom des lots	Voix
19	Copropriété	Parking privé	1 025 3,92%
21	Parking public	Parking public	1 022 3,91%
27	Locaux commerciaux	"Les ex-Passages"	8 393 32,08%

VINCI Immobilier Property Management
59 Rue Yves Kermen - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT
Tél : + 33 1 55 38 45 00
Fax : + 33 1 55 38 45 04

8	Local commercial	Rue Edmond Michelet	96	0,37%
9	Copropriété	Bâtiment 1 – Hôtel Gounod	1 999	7,64%
10	Copropriété	Bâtiment 2 – Hôtel Renoir	2 531	9,68%
11	Copropriété	Bâtiment 3 – Hôtel Berlioz	1 409	5,39%
12	Copropriété	Bâtiment 4 – Hôtel Ingres	1 436	5,49%
13	Copropriété	Bâtiment 5 – Hôtel Delacroix	1 654	6,32%
14	Copropriété	Bâtiment 6 – Hôtel Rodin	1 463	5,59%
23	Copropriété	Bâtiment 7 – Résidence hôtelière	5 131	19,61%
		Ensemble	26 159	100,00%

Toutefois, lorsque la délibération à prendre par l'assemblée a pour objet de décider une dépense, les membres de l'assemblée concernés par cette dépense sont seuls admis à participer au vote et disposent alors d'un nombre de voix proportionnel à leur participation dans le financement de cette dépense.

Le président de l'association établit, au premier janvier de chaque année, après accord du comité syndical, le tableau portant définition du nombre des voix des membres.

ARTICLE 11 — MAJORITÉS

1. Sauf les exceptions ci-après énoncées, les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés.

2. Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur un projet de modification des présents statuts ou du cahier des charges, ou d'agrément d'un ou plusieurs autres éléments d'intérêt collectif à faire prendre en charge par l'association, ses décisions sont valablement prises à la majorité des trois quarts des voix appartenant à tous les membres.

Cependant, en cas de mise en conformité des statuts avec les textes législatifs et réglementaires, la majorité requise est celle du paragraphe 11.1 ci-dessus.

Dans le cas où l'assemblée, saisie d'un projet de résolution dont l'adoption requiert la majorité des trois quarts des voix de tous les membres de l'association, n'a pas réuni des membres disposant ensemble de cette majorité, il pourra être tenu une nouvelle assemblée sur seconde convocation adressée au moins huit jours francs avant la date prévue pour cette seconde réunion, avec au moins quinze jours francs d'intervalle entre les deux réunions. Cette dernière assemblée prendra sa décision à la majorité des voix des membres présents ou représentés.

3) Dans le cas où la décision, quelle qu'elle soit, ne concerne qu'une partie des membres de l'Association, seuls participent au vote les membres intéressés.

ARTICLE 12 — TENUE DES ASSEMBLÉES

L'assemblée générale est présidée par le président de l'association, à défaut, par le vice-président ou un membre du comité syndical, assisté d'un ou plusieurs scrutateurs choisis par elle. Cependant, lorsque le président de l'AFUL n'est pas un propriétaire membre de l'association, cas prévu à l'article 17 ci-après, la séance est présidée par un des membres de l'assemblée.

Elle nomme un secrétaire de séance.

Il est tenu une feuille de présence contenant les noms, prénoms et domiciles des membres présents ou représentés et le nombre de voix auquel chacun d'eux a droit. Cette feuille est signée par les participants et certifiée par les membres du bureau de l'assemblée, désignés ci-dessus. Elle doit être communiquée à tout membre le requérant.

ARTICLE 13 — ORDRE DU JOUR

Lors de l'assemblée générale annuelle, la discussion porte sur les résolutions inscrites à l'ordre du jour ainsi que sur toutes les questions posées par un ou plusieurs membres au président, par lettre recommandée avec avis de réception, au moins quinze jours avant la séance.

Les assemblées convoquées extraordinairement ne peuvent délibérer que sur les questions expressément mentionnées sur les convocations.

Dans le cas d'une copropriété, l'ordre du jour est remis au syndic, et, s'il y a lieu, au mandataire et à son suppléant, afin qu'il soit examiné par l'assemblée du syndicat des copropriétaires, préalablement à celle de l'association. La position adoptée par le syndicat, à la majorité simple des votants, devra être reprise par son représentant à l'assemblée de l'association.

ARTICLE 14 — DÉLIBÉRATIONS

Les procès-verbaux des réunions sont signés par les membres du bureau. Les feuilles de présence signées y sont annexées.

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre spécial ouvert à cet effet et conservé au siège de l'association.

Le procès-verbal de l'assemblée générale, certifié par le président, est adressé, dans les deux mois qui suivent la tenue de l'assemblée générale, à tous les propriétaires :

- sous pli recommandé avec demande d'avis de réception, aux seuls membres de l'assemblée qui n'ont pas été présents ou représentés ou qui ont voté contre une ou plusieurs des résolutions proposées;

- sous pli simple aux membres ayant participé, par eux-mêmes ou par un fondé de pouvoir, aux travaux de l'assemblée et ayant voté pour les résolutions présentées ou s'étant abstenus.

Dans le cas d'une copropriété, la notification peut être valablement faite au syndic et aux mandataires, à charge, pour le syndic, d'adresser le procès-verbal aux copropriétaires.

Toutes copies à produire en justice ou ailleurs sont certifiées par le président de l'association.

Les actions en contestation, contre les décisions notifiées, prises par l'assemblée, se prescrivent par douze mois.

■ VINCI Immobilier Property Management
59 Rue Yves Kermen - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT
Tél : + 33 1 55 38 45 00
Fax : + 33 1 55 38 45 04



Lorsque le vote porte sur une demande d'autorisation de travaux présentée par un ou plusieurs propriétaires membres de l'AFUL, le rejet éventuel de l'autorisation doit être motivé et justifié. Lorsque l'assemblée générale refuse l'autorisation qui lui est demandée par un ou plusieurs propriétaires membres de l'AFUL de réaliser des travaux, tout propriétaire ou groupe de propriétaires peut être autorisé par le tribunal judiciaire à exécuter, aux conditions fixées par le tribunal, lesdits travaux.

Les actions en contestation contre les décisions notifiées prises par l'assemblée se prescrivent par deux mois.

■ VINCI Immobilier Property Management
59 Rue Yves Kermen – 92100 BOULOGNE BILLANCOURT
Tél : + 33 1 55 38 45 00
Fax : + 33 1 55 38 45 04

Société par Actions Simplifiée au capital de 90 000 Euros – APE 6892 A – 307 649 574 RCS de Nanterre – TVA intracommunautaire FR39 307 649 574
Carte professionnelle Transactions sur immeubles et fonds de commerce et gestion immobilière n°92/A/D448 délivrée par la préfecture des Hauts-de-Seine
Adhérent GALIAN n° 100634 K – 89, rue de la Boétie 75008 PARIS

TITRE III - DIRECTION ET ADMINISTRATION

CHAPITRE 1 - COMITÉ SYNDICAL

ARTICLE 15 — PRINCIPE

Conformément à l'article 9 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004, l'association est dirigée par un comité syndical composé de membres élus parmi les propriétaires de l'association ou leurs représentants dans les conditions fixées par les présents statuts.

Le comité syndical, organe collégial, règle, par ses délibérations, les affaires de l'association.

ARTICLE 16 — COMITÉ SYNDICAL

1. Composition

Le comité syndical est composé de cinq à dix membres titulaires. Ceux-ci, ainsi que leurs suppléants, sont élus par l'assemblée parmi les propriétaires membres de l'association.

Les membres du comité sont élus pour une période se terminant six mois après la fin de l'exercice comptable, et sont rééligibles.

Lorsqu'il est membre de l'assemblée de l'AFUL, un syndic de copropriété peut être membre du comité syndical.

Seuls les membres titulaires siègent au comité syndical. En cas d'empêchement grave, un membre titulaire est remplacé par son suppléant ; à défaut, par un autre membre du comité, celui-ci ne pouvant détenir plus d'un mandat, donné par écrit.

2. Réunions

Le comité syndical se réunit à l'initiative du président ou à la demande de ses membres représentant plus du tiers des voix appartenant à l'ensemble des membres de l'association.

Les convocations sont envoyées par lettre simple ou par courriel, à tous les membres du comité, ainsi qu'à leurs suppléants, au moins quinze jours avant la séance (cinq jours en cas d'urgence). Elles comprennent la date, le lieu et l'ordre du jour de la réunion, ainsi que les documents nécessaires à l'information des participants.

Le comité désigne un secrétaire de séance parmi ses membres.

D'autres personnes peuvent participer, avec voix consultative, aux réunions du comité. Ce peut être des suppléants, des assistants ou des consultants.

En cas d'urgence, pour les sujets qui relèvent de la majorité simple de l'article 11.1, les membres du comité pourront être consultés par courriel. Leurs réponses seront annexées au procès-verbal.

3. Pouvoirs et attributions

- VINCI Immobilier Property Management
59 Rue Yves Kermen – 92100 BOULOGNE BILLANCOURT
Tél : + 33 1 55 38 45 00
Fax : + 33 1 55 38 45 04

Le comité syndical a les pouvoirs les plus étendus dans le cadre et pour la réalisation de l'objet social ci-dessus défini.

Il a notamment, sans que cette énumération soit limitative, les pouvoirs suivants :

- 1) Il élit le président et le vice-président de l'association parmi ses membres, sauf dans le cas particulier prévu à l'article 17;
- 2) Il délibère sur les projets de travaux et sur leur exécution, et en décide dans les limites fixées par l'assemblée;
- 3) Il établit et vote le projet de budget annuel préparé par le président.
- 4) Il valide les appels de fonds avant envoi aux propriétaires, ainsi que les factures avant paiement; des membres du comité peuvent être habilités à cet effet;
- 5) Il veille au respect des clés de répartition des dépenses entre les membres de l'association, telles qu'elles sont définies par le cahier des charges;
- 6) Il décide des emprunts dans la limite du montant fixé par l'assemblée des propriétaires ;
- 7) Il délibère sur le compte de gestion;
- 8) Il autorise le président à agir en justice;
- 9) Il propose la modification des statuts de l'association.

4. Délibérations

Les délibérations du comité syndical sont adoptées à la majorité simple des voix de ses membres présents ou représentés, chacun disposant d'une voix.

Lorsque le comité est appelé à délibérer sur l'engagement d'une action en exécution forcée des obligations des membres (autres que le recouvrement des créances), ses décisions sont prises à la majorité des voix appartenant à tous ses membres.

Les procès-verbaux des réunions sont validés par le président, le secrétaire de séance et un membre présent. Les feuilles de présence signées y sont annexées.

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre spécial ouvert à cet effet et conservé au siège de l'Association.

Les décisions du comité sont définitives et exécutoires par elles-mêmes, sauf celles portant sur les objets pour lesquels l'approbation de l'assemblée générale est exigée par les présents statuts, les lois, décrets et règlements.

CHAPITRE 2. PRÉSIDENTENCE DE L'ASSOCIATION

ARTICLE 17 — NOMINATION DU PRÉSIDENT ET DU VICE-PRÉSIDENT

■ VINCI Immobilier Property Management
58 Rue Yves Kermen – 92100 BOULOGNE BILLANCOURT
Tél : + 33 1 55 38 45 00
Fax : + 33 1 55 38 45 04



Le président et le vice-président sont élus, pour un an, par le comité syndical parmi ses membres. Cependant, lorsque le candidat à la fonction de président n'est pas un membre de l'association (syndic, cabinet professionnel), il est élu par l'assemblée des propriétaires.

Le comité syndical peut les révoquer en cas de manquement à leurs obligations.

ARTICLE 18 — POUVOIRS ET ATTRIBUTIONS DU PRÉSIDENT

Le président n'est pas habilité, sauf extrême urgence touchant à la sécurité des personnes ou à la perte de biens, à prendre seul des décisions.

Il peut se faire assister par un prestataire de services. Le projet de contrat qui définit les missions et la rémunération du prestataire doit recueillir l'aval du comité syndical.

Le président exerce les compétences définies par l'article 23 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 :

- 1) Il prépare et exécute les décisions de l'assemblée des propriétaires et du comité syndical;
- 2) Il décide des réunions et les préside, sauf dans le cas particulier prévu aux articles 12 et 17;
- 3) Il est le représentant légal de l'association. Il la représente en justice, vis-à-vis des tiers et dans tous les actes intéressant la personnalité civile de l'association;
- 4) Il établit et tient à jour l'état nominatif des propriétaires ainsi que le plan parcellaire. À cet effet, toute mutation de propriété d'un immeuble inclus dans le périmètre de l'association, doit lui être notifiée par le notaire qui en fait le constat;
- 5) Il élabore un rapport sur l'activité de l'association et sa situation financière.

Outre les compétences qu'il tient de l'article 23 de l'ordonnance précitée, le président administre l'association :

- 1) Il prend tous actes de préparation, de passation, d'exécution et de règlement des marchés de travaux, de fournitures et de services, qui lui sont délégués par le comité syndical dans les conditions de l'article 16 des présents statuts. Il est la personne responsable des marchés ;
- 2) Il prépare le projet de budget annuel et le présente au comité syndical pour accord;
- 3) Il engage et paie les dépenses de l'association décidées par l'assemblée ou le comité syndical;
- 4) Il constate les droits de l'association, liquide les recettes et engage toute action visant à garantir le paiement des sommes dues, après accord du comité.
- 5) Il tient la comptabilité de l'association conformément aux règles comptables applicables aux syndicats de copropriété;
- 6) Il ouvre un compte bancaire ou postal séparé au nom de l'association, dans l'établissement bancaire choisi par le comité syndical, sauf si l'assemblée en décide autrement;
- 7) Il prépare les appels de fonds et les soumet au comité syndical;
- 8) Il recrute, gère et affecte le personnel. Il fixe les conditions de sa rémunération;
- 9) Il veille à la conservation des pièces actives et des archives de l'association.

■ VINCI Immobilier Property Management
59 Rue Yves Kermen – 92100 BOULOGNE BILLANCOURT
Tél : + 33 1 55 38 45 00
Fax : + 33 1 55 38 45 04

ARTICLE 19 — EMPÊCHEMENT DU PRÉSIDENT — CARENCE

1. Le vice-président remplace le président en cas d'absence ou d'empêchement.
2. Un nouveau président doit être désigné, dans les plus brefs délais.
3. En cas de carence du président de l'association, le président du tribunal de grande instance de BORDEAUX pourra, à la requête du quart au moins des membres du comité syndical, désigner un administrateur provisoire avec mission, entre autres, de réunir l'assemblée générale en vue de la désignation d'un nouveau président.

TITRE IV – FRAIS ET CHARGES

ARTICLE 20 — DÉFINITION - RÉPARTITION

Seront supportés par l'ensemble des membres de l'association tous les frais et charges afférents à la réalisation de l'objet de l'association.

L'exercice comptable de l'association commence le 1^{er} janvier et s'achève le 31 décembre de la même année.

Les charges générales et spécifiques seront réparties conformément aux dispositions du cahier des charges et servitudes.

ARTICLE 21 — BUDGET — PROVISIONS

1) Le projet de budget qui couvre l'année civile est préparé par le président et soumis au comité syndical, pour accord.

Le président doit faire approuver par l'assemblée générale annuelle, avant le 30 juin, le projet de budget et les comptes de l'exercice clos votés par le comité syndical.

Ces documents doivent être tenus, après demande expresse, à la disposition des membres de l'association, au siège de celle-ci, pendant les quinze jours précédant la réunion de l'assemblée.

Les crédits votés par nature de dépenses sont limitatifs; ils ne peuvent être dépassés sans l'accord formel du comité syndical.

2) Les provisions trimestrielles doivent être égales au quart du budget voté.

Les appels de fonds sont soumis au comité, pour accord, avant d'être adressés aux propriétaires. Ils pourront être envoyés au syndic si le règlement de copropriété inclut les charges AFUL dans les charges communes du syndicat.

3) L'assemblée générale décide de tous appels de fonds supplémentaires, s'il y a lieu.

4) Les sommes régulièrement appelées, qu'elles soient affectées à des dépenses déterminées ou à un fonds de réserve, font partie du patrimoine de l'AFUL et ne sont par suite pas sujettes à remboursement.

5) En cas d'urgence, le président peut, après accord du comité syndical, prendre les mesures indispensables ; il est tenu ensuite de convoquer une assemblée générale extraordinaire dans les délais les plus brefs.

ARTICLE 22 — RECOUVREMENT DES CRÉANCES

Le président procède au recouvrement des sommes dues à l'association par les propriétaires et autres débiteurs.

Chaque propriétaire est tenu au paiement de sa quote-part.

■ VINCI Immobilier Property Management
59 Rue Yves Kermen – 92100 BOULOGNE BILLANCOURT
Tél : + 33 1 55 38 45 00
Fax : + 33 1 55 38 45 04

Dans le cas où le syndic de copropriété assure le recouvrement, il doit fournir au président de l'AFUL, au début de chaque trimestre, la liste des débiteurs défaillants.

Chaque trimestre, le président communique au comité syndical la liste des propriétaires débiteurs, annotée des diligences effectuées.

À défaut de paiement :

- dans les trente jours suivant la date d'exigibilité, une lettre de rappel sans frais est envoyée au débiteur.
- dans les soixante jours après la date d'exigibilité, une mise en demeure lui est adressée. Les intérêts de retard courent alors, sans signification particulière, sur les sommes dues, au taux légal majoré de deux points.
- trente jours après la mise en demeure restée sans effet, la déchéance du terme est constatée et acquise, entraînant l'exigibilité des sommes dues par le défaillant au titre de l'exercice. Le comité syndical autorise le président à assigner sans délai le propriétaire défaillant, devant le tribunal de grande instance.

ARTICLE 23 — HYPOTHÈQUE LÉGALE

Les créances de toute nature de l'association, à l'encontre d'un de ses membres, sont garanties par une hypothèque légale sur les immeubles de ce propriétaire compris dans le périmètre de l'association.

Les conditions d'inscription et de mainlevée de cette hypothèque sont celles prévues à l'article 19 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

ARTICLE 24 — MUTATION

En cas de mutation à titre onéreux de locaux dépendant de l'ensemble immobilier, le président de l'association peut faire opposition sur le prix pour paiement des sommes restant dues par le vendeur, dans les conditions prévues à l'article 20 de la loi précitée.

Chaque membre :

- est tenu de faire connaître au président, quinze jours au plus tard après la signature de l'acte de mutation, le transfert de propriété de ses locaux, faute de quoi il reste personnellement engagé envers l'association;
- s'engage à informer ses ayants droit ou ayants cause, de leur appartenance de plein droit à l'association, du seul fait de la mutation.

En cas de copropriété, le syndic est également tenu d'informer le président de l'AFUL de toute mutation intervenue.

TITRE V
MODIFICATIONS DES STATUTS - DISSOLUTION
DÉCLARATION - PUBLICITÉ - ÉLECTION DE DOMICILE

ARTICLE 25 — MODIFICATIONS — DISSOLUTION

1) Les modifications des statuts et du cahier des charges pourront intervenir dans les conditions fixées à l'article 11-2 des présents statuts qui fixe la majorité requise. Le président notifie les nouveaux textes à tous les propriétaires.

2) Conformément à l'article 10 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004, l'association pourra être transformée en association autorisée sur la demande formulée par la moitié au moins des membres, statuant à la majorité des trois quarts des voix de tous les membres de l'association. Si elle est autorisée, la transformation n'entraîne pas la création d'une nouvelle personne morale.

3) La dissolution de l'association ne peut être prononcée que par une délibération prise à la majorité des trois quarts des voix de tous les membres.

Elle ne peut intervenir qu'après l'apurement complet des comptes, et seulement dans l'un des deux cas suivants :

- disparition totale de l'objet défini à l'article 3 ;
- approbation par l'association d'un autre mode de gestion légalement constitué.

Les conditions dans lesquelles l'association est dissoute ainsi que la dévolution du passif et de l'actif, sont déterminées, soit par le comité syndical, soit, à défaut, par un liquidateur désigné par le tribunal de grande instance, saisi par le président de l'association. Elles doivent tenir compte des droits des tiers.

Les propriétaires membres de l'association sont redevables des dettes de l'association jusqu'à leur extinction totale.

ARTICLE 26 — DÉCLARATION ET PUBLICITÉ FONCIÈRE

Les présents statuts seront déclarés à la Préfecture de la Gironde, conformément aux stipulations de l'article 8 de l'Ordonnance du 1^{er} juillet 2004 et de l'article 5 du décret du 3 mai 2006.

Ils seront publiés au 1^{er} Bureau des Hypothèques de BORDEAUX, dans les conditions fixées par l'article R.322-2-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 27 — ÉLECTION DE DOMICILE

L'Association, pour tous les effets des présents statuts et du cahier des charges, fait élection de domicile dans le ressort de juridiction du Tribunal de Grande Instance de BORDEAUX.

Fait à BORDEAUX, le avril 2023

Pour la Présidence de l'AFUL

Catherine COUTELLIER
Représentante légale de la Société ORALIA
LAPIERRE DES DEUX RIVES
57, Cours Pasteur - 33000 BORDEAUX



Cabinet M. MERCIER Géomètre-Expert n°48771 - E.I. - Ing E.S.O.T.
3, Allée du Cèdre Fleuve - BP 74
91193 PALAISEAU Cedex Courcouronnes
01 69 87 86 00 - 01 69 87 86 01
mmercier@mercier-expert.com

Mériadeck



Département de la Gironde (33)

Ville de Bordeaux

Section KD n°312

Centre Commercial « Mériadeck les Passages »

ILOT BONNAC

« Régularisation des anomalies constatées en 2014 »

MISE A JOUR DU TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES DE L'AFUL DE L'ILOT BONNAC SUITE AU PROJET DE MEDDV DU 13/10/2020



Pièces jointes :

- Etat au 07/11/2012 :
 - N°1 : Tableau de répartition des charges de l'AFUL
 - N°1bis : Annexe : tableau de répartition des charges d'électricité liées au compteur n°4342
- Etat après le projet de MEDDV du 13/10/2020 établi par le cabinet Mercier, géomètre-expert :
 - N°2 : Tableau de répartition des charges de l'AFUL
 - N°2bis : Annexe : tableau de répartition des charges d'électricité liées au compteur n°4342

Fc : 5242/3A

le 6 mars 2023
le 21 novembre 2022

Nota:
Tableau issu du cahier des charges et des servitudes de l'AFUL du 07/12/2012.

Département de la Gironde (33)
Ville de Bordeaux
Section KD n°312

Centre Commercial « Mériadeck les Passages »

ILLOT BONNAC

Tableau de répartition des charges de l'Association Foncière Urbaine Libre des propriétaires de l'lot Bonnac - état au 07/12/2012

[illegible]

⁽¹⁾ Extrait des statuts de l'AFUL du 07/12/2012.

*Charges affectées aux infrastructures, locaux techniques, et aux éléments d'équipement communs ne faisant pas l'objet d'un campage particulier ou d'une répartition particulière (impôts, contributions et taxes auxquelles est assujettie l'AFLU), certaines primes d'assurance / dépenses de fonctionnement de l'AFLU, dépenses propres au conseil d'administration / frais administratifs.

(2) Voir tableau détaillé en annexe n°1 bis ci-après

(7) Extrait des statuts de l'AFUL du 07/12/2012 :

- Charges affluentes à l'entretien, la réparation ou le remplacement :
- des installations de drainage, de séparation et d'entretien des hydrocarbures ;
- des installations des ventilateurs et des éjecteurs ;
- du système de détection incendie ;
- du système de détection des polluant gazeux CO / NOx ;
- des portes coupe-feu ;
- d'un système technique centralisé ;
- des alarmes sonores ;
- des alarmes visuelles suite téléphone 24h/24 7/7 (contrainte E.R.P.) ;
- des détecteurs de incendie ;

⁽¹⁴⁾ Extrait des statuts de l'AFUL du 07/12/2012 :

- des charges afférentes à l'entretien, la réparation ou le remplacement :
- des sols, murs et plafond de la rampe d'accès aux volumes 1 et 2,
- des escaliers,
- des portails entrées/sorties des véhicules rue du Château d'Eau"

(3) Extrait des statuts de YAFUL du 07/12/2012:

"[Charges relatives aux] équipements fonctionnels présents dans les volumes appartenant à l'AFUL (volumes 4, 5, 6, 7, 16, 17 et 18)"

Extrait des statuts de l'AFUL du 07/12/2012:

Chargés d'informer des espaces verts, le remplacement des végétaux, l'entretien et les consommations d'eau et d'électricité afférentes au système d'arrosage"

⇒ brut des statuts de l'AFUL du 07/12/2012;

- volume 5 : état de réparation et de remplacement des équipements compris dans les volumes 5, 7 et 18 ;
- volume 5 : chacun des équipements présents n'est utilisé que par un propriétaire qui prend en charge la totalité de ces dépenses ;
- volume 7 : les dépenses relatives au transformateur électrique sont prises en charge par E.R.D.F. ;
- volumes : 8 : les dépenses relatives à la cuve à fuel sont prises en charge par le propriétaire des volumes 3 et 6^o.

* Répartition ces 2024 tendrmas entre le volume 10 et le volume 12 non confondu dans les vchls de la "ACE II

Repartition des 99 % au 20 % ou 50 % entre la volume 3 et le volume 8 non précisée dans les statuts de l'AFUL



Cabinet M. MERCIER Géomètre-Expert n°4677 - E.I. - Ing E.S.G.T.
2, Avenue du Clos Tournier - BP 74
81 133 PALMASEAU Cahiret Courrier
Tél. 01.69.30.13.19
GÉOMÈTRE-EXPERT Courrier : mmercier@mgexp.fr



Mériadeck

Fc: 5242/3A

Le 6 mars 2023

le 21 novembre 2022

Nota :

Tableau issu du cahier des charges et des servitudes
de l'AFUL du 07/12/2012.

Département de la Gironde (33)

Ville de Bordeaux

Section KD n°312

N°1bis

Centre Commercial « Mériadeck les Passages »

ILOT BONNAC

Annexe : tableau de répartition des charges d'électricité liées au compteur n°4342 (2) - état au 07/12/2012

Nature de la charge		Alimentation surpresseur Gounod, Renoir	Alimentation surpresseur Berlioz, Ingres, Delacroix, Rodin	Eclairage jardin nord et sud	Eclairage lot 4	Eclairage lot 5	Eclairage lot 6	Totaux
Pourcentages		47.5%	47.5%	2%	1%	1%	1%	100%
Vol. 1	Parking privé				190			440
Vol. 2	Parking ouvert au public				213			463
Vol. 3	Locaux à usage commercial				377	847		1 224
Vol. 8	Locaux à usage commercial				4	10		14
Vol. 9	Locaux à usage d'habitation Gounod	20 961					250	21 211
Vol. 10	Locaux à usage d'habitation Renoir	26 539					250	26 789
Vol. 11	Locaux à usage d'habitation Berlioz		11 226		48			11 274
Vol. 12	Locaux à usage d'habitation Ingres		11 441		48			11 489
Vol. 13	Locaux à usage d'habitation Delacroix		13 177		48			13 225
Vol. 14	Locaux à usage d'habitation Rodin		11 656		48			11 704
Vol. 15	Locaux à usage de résidence de tourisme					143		143
Vol. 16 et 17	Jardins			2 000	24			2 024
TOTAL		47 500	47 500	2 000	1 000	1 000	1 000	100 000



Cabinet M. MERCIER Géomètre-Expert n°4677 - E.I. - Ing E.S.G.T.
3, Allée du Ches Tortier - BP 74
64123 PAUJOURNAN Centre Océane
64123 PAUJOURNAN Centre Océane
Géomètre-Expert
Contact : 09 82 00 00 00



Fc: 5242/3A
Le 6 mars 2023
le 21 novembre 2022

Nota :

Tableau du 07/12/2012 mis à jour suite au projet de MEDDV "Régularisation des anomalies constatées en 2014" établi par le cabinet Mercier, géomètre-expert, le 13/10/2020, réf.: 5242/3.

Département de la Gironde (33)
Ville de Bordeaux
Section KD n°312

N°2bis

Centre Commercial « Mériadeck les Passages »
ILOT BONNAC

Annexe : tableau de répartition des charges d'électricité liées au compteur n°4342 (2) - état après le projet de MEDDV du 13/10/2020 établi par le cabinet Mercier, GE

Nature de la charge		Alimentation surpresseur Gounod, Renoir	Alimentation surpresseur Berlioz, Ingres, Delacroix, Rodin	Eclairage jardin nord et sud	Eclairage lot 4	Eclairage lot 5	Eclairage lot 6	Totaux
Pourcentages		47.5%	47.5%	2%	1%	1%	1%	100%
Vol. 8	Locaux à usage commercial				4	10		14
Vol. 9	Locaux à usage d'habitation Gounod	20 961					250	21 211
Vol. 10	Locaux à usage d'habitation Renoir	26 539					250	26 789
Vol. 11	Locaux à usage d'habitation Berlioz		11 226		48			11 274
Vol. 12	Locaux à usage d'habitation Ingres		11 441		48			11 489
Vol. 13	Locaux à usage d'habitation Delacroix		13 177		48			13 225
Vol. 14	Locaux à usage d'habitation Rodin		11 656		48			11 704
Vol. 16 et 17	Jardins			2 000	24			2 024
Vol. 19	Parking privé				189		250	439
Vol. 21	Parking ouvert au public				212		250	462
Vol. 23	Locaux à usage de résidence de tourisme					142		142
Vol. 27	Locaux à usage commercial				379	848		1 227
TOTAUX		47 500	47 500	2 000	1 000	1 000	1 000	100 000

