



N° 7300-1-SD
(mars 2016)

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES

PÔLE OPÉRATIONS DE L'ÉTAT ET RESSOURCES

Service : Division des Missions Domaniales

Pôle d'évaluation domaniale de la Seine-Saint-Denis

Adresse : 13 Esplanade Jean Moulin

93009 BOBIGNY CEDEX

POUR NOUS JOINDRE :

Évaluateur : Christophe LOPINTO

Téléphone : 01.49.15.62.25

Courriel : christophe.lopinto1@dgfip.finances.gouv.fr

Réf : 2020-005V0743

Bobigny, le 08 avril 2020

Le Directeur départemental des finances publiques

à

Monsieur de Maire d 'AULNAY-SOUS-BOIS

Place de l'Hôtel de Ville BP 56

93602 AULNAY-SOUS-BOIS CEDEX

A L'attention d' Hélène ROUSSEL

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : Local commercial (Magasin But)

Adresse du bien : 18 Rue Léon Jouhaux – ZI de la Fosse à la Barbière à AULNAY-SOUS-BOIS

VALEUR VÉNALE : 8 570 000 €

1 - Service consultant : Commune d 'AULNAY-SOUS-BOIS – Service Foncier – votre courriel du 02/04/2020.

2 - Date de consultation : 02/04/2020.
Date de réception : 02/04/2020.
Date de constitution du dossier « en état » : 02/04/2020.
Date de visite : 04/12/2015.
 (DIA du 27/10/2015).

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

La Collectivité avait reçu une déclaration d'intention d'aliéner – document Cerfa 10072*02 du 27/10/2015 soumis au droit de préemption. Ce document concernait la cession d'un local commercial d'environ 6 550 m², sis 18 rue Léon Jouhaux – ZI de la Fosse à la Barbière – cadastrée section DY n° Plan 1 à 4, les lots n° 112 à 115 à AULNAY-SOUS-BOIS.

- Cette cession était d'un montant de 6 800 000 €, en ce compris une commission d'agence de 170 000 € à la charge du vendeur.

Le service a rendu son avis le, **08/12/2015** pour une estimation à **6 990 000 €**.

La Commune d'AULNAY-SOUS-BOIS a décidé d'exercer son droit de préemption urbain, le **15/12/2015** avec une proposition d'acquisition du bien au prix de **5.350.000€ en situation occupée**.

La SAS MAG AULNAY, le propriétaire des lieux a ensuite informé la Commune, par LRAR en date du **11 janvier 2016**, de son désaccord quant au prix proposé.

Le transport sur les lieux s'est déroulé le **8 mars 2017** en présence de l'ensemble des parties.

Le premier jugement a été notifié à la Ville le **1 février 2018**, fixant le prix du bien à **8.517.000 €** avec 170 000€ de frais d'agence et 3.000 euros de frais irrépétibles.

La ville a fait appel de la décision et une audience s'est tenue le **6 juin 2019**.

Le jugement a été notifié le **1 octobre 2019** fixant le prix final du bien à **9 171 400 €** avec 170 000€ de frais d'agence et 3.000 euros de frais irrépétibles.

Depuis le **2 février 2020**, le transfert de propriété est intervenu au profit de la commune d'AULNAY-SOUS-BOIS mais l'acte authentique n'a pas encore été dressé.

La Ville a pour projet d'acquérir ce bien par le biais d'un paiement à terme et de procéder le même jour à la signature d'un acte de cession au profit de l'EPFIF.

C'est dans ce cadre que la Collectivité sollicite du service une nouvelle estimation de ce bien.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrales : AULNAY-SOUS-BOIS

Section	N° Plan	Lieu-dit	Contenance
DY	1	Fosse à la Barbière	17 ha 55a 01ca
DY	2	Boulevard André Citroën	66a 05ca
DY	3	Boulevard André Citroën	13 a 05 ca
DY	4	Boulevard André Citroën	29 a 78ca
			18 ha 63a 89ca

Dans le bâtiment G2, situé à l'extrémité au Nord-Est de cet ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété, les lots suivants :

Lot 112 : un local d'une surface au sol de 2 796 m² à usage d'entrepôt, atelier et locaux sociaux. Sur la façade, une aire de desserte, manœuvre et stationnement.

Lot 113 : un local d'une surface au sol de 748 m² à usage d'entrepôt, atelier et locaux sociaux. Sur la façade, une aire de desserte, manœuvre et stationnement.

Lot 114 : un local d'une surface au sol de 440 m² à usage d'entrepôt, atelier et locaux sociaux. Sur la façade, une aire de desserte, manœuvre et stationnement.

Lot 115 : un local d'une surface au sol de 984 m² à usage d'entrepôt, atelier et locaux sociaux. Sur la façade, une aire de desserte, manœuvre et stationnement.

Les lots ont été réaménagés par le précédent propriétaire de la façon suivante :

- Une partie du lot 112 et le lot 114 ont été réunis pour former **un entrepôt** d'une surface d'environ 1 176 m² avec son entrée indépendante.
- Une partie du lot 112 et les lots 113 et 115 ont été réunis pour former une **surface de vente** d'environ 4 400 m². Des mezzanines ont également été créées pour ces lots.

Surface de la partie privative (Loi Carrez).

N° Lot	Surface
112	3 793,70 m ²
113	1 014,40 m ²
114	491,20 m ²
115	1 251,90 m ²
Total	6 552,20

Surface utile en rez-de-chaussée : 4 875 m² (Loi carrez)

Surface utile en mezzanine : 1 677 m² (Loi carrez) – Coefficient de pondération à 0,85, soit une surface de 1 425 m², prise en compte pour les mezzanines.

- Soit une surface utile retenue pour cette estimation : **6 300 m²** (4 875 m² + 1 425 m²).

5 - SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : Depuis le **2 février 2020**, le transfert de propriété est intervenu au profit de la commune d'Aulnay-sous-Bois, mais l'acte authentique n'a pas encore été dressé.

Situation d'occupation : Ce local est occupé par la société BUT INTERNATIONAL – n° SIREN 772 041 860 RCS de MEAUX, représentée par madame Dorra FAYECH.

Bail commercial signé le 28/08/2014 pour 9 ans, ayant effet du 01/08/2014 pour se terminer le **31/07/2023**. Loyer annuel de 500 000 € HT/HC.

Destination : Ces locaux sont destinés uniquement à l'usage de commerce (équipement de la maison, électroménager, articles de cuisine), d'ateliers, de dépôt et de bureaux.

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

Document d'Urbanisme : PLU approuvé le 16/12/2015 et révision du 24/06/2019.

Zone de plan : UH. (Les secteurs de projets).

COS : sans objet

Autres observations : Ce bien est situé derrière le centre commercial de Parinor, à côté du Conforama et bientôt non loin de la future Gare RER Ligne 16 du Grand Paris.

7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

- Estimation : $1\,360 \text{ €/m}^2 \text{ SU} \times 6\,300 \text{ m}^2 = 8\,568\,000 \text{ €}$ - arrondis à **8 570 000 €**

Marge de négociation de -/+ 5 %, compte tenu du montant de l'investissement.

8 – DURÉE DE VALIDITÉ : 18 Mois.


9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur locative actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

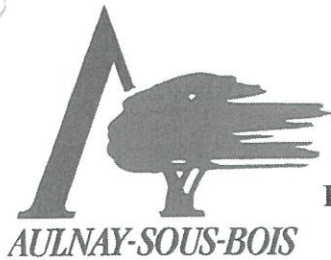
Pour le Directeur départemental des Finances publiques et par délégation,

L'Administrateur des Finances publiques,



Jean LABAYEN

l'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.



DECISION N° 801

PRISE PAR LE MAIRE, EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.2122-22
DU CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES

« Certifié exécutoire
compte tenu de la publication
le 22-12-15
et du dépôt en Préfecture
le 21-12-15 »

Objet : **EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN SUR UN BIEN SITUE BOULEVARD ANDRE CITROEN DANS LA ZONE D'ACTIVITE DE LA FOSSE A LA BARBIERE A AULNAY-SOUS-BOIS**

Le Maire de la Ville d'Aulnay-sous-Bois,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 210 1 et L 300 1,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L 2122-22,

VU la délibération du Conseil Municipal n° 47 en date du 15/05/2008 qui procède à l'institution du Droit de Préemption Urbain Renforcé sur certains secteurs et du Droit de Préemption Simple sur le restant de la zone urbaine du Plan Local d'Urbanisme du territoire de la commune d'Aulnay-sous-Bois,

VU la délibération n°1 du 13 septembre 2012 approuvant la prise en considération d'une opération d'aménagement et délimitant les terrains concernés par un sursis à statuer dans les zones d'activités nord,

VU la délibération n°4 du Conseil Municipal en date du 5 avril 2014 donnant délégation au Maire pour prendre certaines décisions,

VU la délibération n°8 du 21/05/2014 portant sur la révision générale du PLU de la commune d'Aulnay-sous-Bois,

VU la délibération n°22 du 24/06/2015 qui approuve le bilan de la concertation et prononce l'arrêt du projet de PLU révisé

VU l'étude urbaine pour la définition d'un plan guide de la zone d'activité de la Fosse à la barbière et de ses franges

VU l'étude de faisabilité portant sur la création d'un retail park commercial

VU la Déclaration d'Intention d'Aliéner reçue en mairie le 26/10/2015 concernant la vente d'un bien immobilier occupé situé Boulevard André Citroën à Aulnay-sous-Bois, formant les lots de copropriété n° 112,113,114,115 à usage de d'entrepôts, atelier, locaux divers pour une superficie utile de 6551 m² environ cadastré section DY 1,2,3,4 à Aulnay-sous-Bois appartenant à la SAS MAG AULNAY domiciliée 18 rue Léon Jouhaux 93600 Aulnay-sous-Bois représentée par son gérant M. BENSOUSSAN, au prix de 6 800 000 euros dont une commission de 170 000 € à la charge du vendeur,

VU la demande de pièces complémentaires formulée par la commune par LR avec AR le 02/12/2015 conformément aux articles L213-2 et R213-7 du Code de l'Urbanisme

VU la réponse du notaire avec la communication des pièces réclamées en date du 07/12/2015

HÔTEL DE VILLE

VU l'avis de France Domaine en date du 08/12/2015,

CONSIDERANT que les terrains des zones d'activités économiques situées dans le quartier Rose des vents sont compris dans le périmètre d'un projet d'aménagement de grande ampleur et qu'il convient d'encadrer les mutations de nature à compromettre ou à rendre plus onéreux ledit projet,

CONSIDERANT que les Zones d'Activités Economiques du nord de la Ville et notamment la Fosse à la barbière sont concernées par les enjeux métropolitains du Grand Paris, car localisées à mi-chemin des portes de Paris et de l'aéroport Charles de Gaulle, irriguées par le principal axe de transit national vers les grandes régions industrielles du nord de l'Europe (A1), limitrophes du projet de quartier d'affaires du Triangle de Gonesse (soi un aménagement de quelques 800 hectares), et desservies par la Ligne 16 du Grand Paris Express,

CONSIDERANT que le Plan Local d'Urbanisme porte avec son PADD une attention particulière à la dynamique économique du territoire, en veillant au maintien et à l'évolution des Zones Activités Economiques, et à l'organisation du maillage communal et intercommunal, en particulier dans un objectif de désenclavement des zones d'activités nord,

CONSIDERANT l'intérêt pour la commune de maîtriser le devenir de ce secteur par un aménagement global de la Fosse à la Barbière,

CONSIDERANT que dans cet objectif il y a lieu de donner la possibilité à la Commune de s'assurer la maîtrise foncière des bâtiments formant les lots 112,113,114,115 avec les parties communes,

CONSIDERANT le projet d'implantation du Retail Park commercial, au nord-est de la ZA de la Fosse à la barbière, avec le déplacement de la voie d'accès sur le carrefour Louis Armand permettra de dégager le foncier nécessaire, ainsi qu'un maximum de linéaire de façade commerciale.

DECIDE

ARTICLE 1 : D'exercer son droit de préemption sur le bien immobilier occupé situé Boulevard André Citroën à Aulnay-sous-Bois,formant les lots 112,113,114,115 à usage de d'entrepôts, atelier, locaux divers pour une superficie utile de 6551 m² environ cadastré section DY 1,2,3,4 à Aulnay-sous-Bois appartenant à la SAS MAG AULNAY domiciliée rue 18 Léon Jouhaux 93600 Aulnay-sous-Bois représentée par son gérant M. BENSOUSSAN, conformément aux considérants ci-dessus et en vertu de l'article L 210-1 du Code de l'Urbanisme qui autorise la constitution d'une réserve foncière portant sur une opération d'aménagement, conformément aux dispositions de l'article L 300-1 du Code précité,

ARTICLE 2 : Propose une offre de prix fixée à 5 350 000 euros.

ARTICLE 3 : La présente décision est notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception au propriétaire, à la SAS MAG AULNAY domiciliée rue 18 Léon Jouhaux 93600 Aulnay-sous-Bois représentée par son gérant M. BENSOUSSAN, , à Maître Levy Thomas notaire au 77 - 79 avenue Raymond Poncarré 75016 PARIS, en sa qualité de mandataire du vendeur, la société MATA CAPITAL 83-85 rue Marceau 75116 Paris en sa qualité d'acquéreur, et à CSP BUT INTERNATIONAL 4 rue Graham Bell Europlaza 2 Entrée B 57070 METZ TECHNOL, le locataire

ARTICLE 4 : PRECISE que la SAS MAG AULNAY domiciliée rue 18 Léon Jouhaux 93600 Aulnay-sous-Bois représentée par son gérant M. BENSOUSSAN, dispose d'un délai de deux mois à compter de la présente notification pour répondre à cette offre de prix ou renoncer à la vente. A défaut d'accord, le prix pourra être fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation, conformément aux articles L 213-4, R 213-8 à R 213-11 du Code de l'Urbanisme,

ARTICLE 5 : INDIQUE qu'il sera procédé à la consignation d'une somme égale à 15% de l'évaluation de France Domaine soit 1 048 500 €

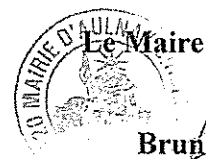
ARTICLE 6 : l'acte authentique sera dressé par Maître Maillot, de l'étude Revet-Bilbille-Maillot-Bettan-Crichi 10 rue du docteur Roux 93600 Aulnay-sous-Bois et signé par Monsieur le Maire,

ARTICLE 7 : Ampliation de la présente décision est adressée à Monsieur le Préfet de la Seine Saint Denis et à Madame le Trésorier de Sevrans,

ARTICLE 8 : Cette décision peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal administratif de Montreuil : 7, rue Catherine Puig - 93558 MONTREUIL CEDEX, dans un délai de deux mois à compter de sa notification,

ARTICLE 9 : que les dépenses en résultant seront inscrites au budget de la Ville, , Chapitre 21 - article 2115- fonction 824,

Fait à Aulnay-sous-Bois le 15 décembre 2015


Le Maire
Bruno-BESCHIZZA

DELIBERATION N° 38

DU 24/06/20

DÉCISION N° 801 DU 15.12.2015



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES
PUBLIQUES DE SEINE SAINT DENIS
PÔLE GESTION PUBLIQUE
DIVISION MISSIONS DOMANIALES

Bobigny le, 8 Décembre 2015

13 ESPLANADE JEAN MOULIN
93009 BOBIGNY CEDEX

Monsieur le Maire d' AULNAY SOUS BOIS

Service Foncier

Affaire suivie par : Christophe LOPINTO
Téléphone : 01.49.15.62.26
Télécopie : 01.49.15.62.14

Place de l'Hôtel de Ville - BP 56
93602 AULNAY SOUS BOIS

A L'attention de Jean-Michel LE BOHEC

N Réf :SEI : 2015-005V3132

AVIS DES DOMAINES Valeur vénale

Code Général de la propriété des Personnes Publiques
(art. R1211-1/3/9/10, R3211-6 et R3221-6/8/9)
Loi n°2001-1168 du 11 décembre 2001
Décret n° 86-455 du 14 mars 1986 modifié

1. CONSULTANT :Mairie d' AULNAY SOUS BOIS – Service Foncier – Votre courrier 15-532 JMLB/CL du 03/11/2015 reçu le, 19/11/2015.

2. DATE DE LA CONSULTATION :

Date d'arrivée de la demande :	19/11/2015
Date de constitution du dossier en l'état :	19/11/2015
Délai négocié au :	Néant
Date de la visite :	04/12/2015

3. NATURE DE LA CONSULTATION :

Descriptif de l'opération soumise à contrôle (objet et but) : Dans le cadre d'une déclaration d'intention d'aliéner – document Cerfa 10072*02 du 27/10/2015 soumis au droit de préemption, demande d'estimation en valeur vénale d'un entrepôt commercial avec bureaux, sis à AULNAY SOUS BOIS – ZI de la Fosse à la BARBIERE.

Cette cession est d'un montant de **6 800 000 €**, avec une commission d'agence de 170 000 € à la charge du vendeur.

Nature de la saisine : ☒ à titre réglementaire ☐ à titre officieux

4. IDENTIFICATION DES BIENS :

Commune : d' AULNAY SOUS BOIS
Adresse : Rue Léon Jouhaux ZI de la Fosse à la BARBIERE
Références cadastrales : section DY n° Plan 1 à 4 pour une contenance de 18 ha 63 a 89ca – les lots N°112 à 115

5. DESCRIPTIF SOMMAIRE DU BIEN ET SON ENVIRONNEMENT :

Descriptif du bien selon l'extrait d'acte : Dans un ensemble immobilier, bâtiment G2 à usage commercial avec partie entrepôt & bureaux, soumis au régime de la copropriété :

Lot 112 & 115 : Un local à usage commercial d'une surface au sol de 3 084 m² et 264 m² en mezzanine.

Lot 113 : Un local à usage commercial d'une surface au sol de 748 m² et 304 m² en mezzanine.

Lot 114 et partie 112 : : Un local à usage d'entrepôt d'une surface au sol de 1 176 m² et 76 m² en mezzanine à usage de bureaux et de locaux sociaux.

Usage de 300 m² de terrain à usage d'aire d'évolution, de livraison et de stationnement, situé aux abords du magasin.

Reportage photographique : Néant.



Autres observations : Communication de surfaces divergentes.

La superficie de la partie privative du bien est soumise aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965. En conséquence, lors des mutations à titre onéreuses successives, une attestation de surfaces a été exigée et remise par le vendeur. L'on constate toutefois, des discordances de surfaces récurrentes.

Acte & Réf de Pub	Lot	Surface	Total Surface	Prix	Prix/m ²
06/05/2011 – VOL 2011 P n° 3142	112	2 723,30 m ²			
	113	736,30 m ²			
	114	422,1			
	115	960 m ²	4 842 m ²	4 930 000,00 €	1 018 €/m ²
10/12/2013 – VOL 2014 P n° 0076	112				
	113				
	114	-	5 136 m ²	5 350 000,00 €	1 042 €/m ²
	115				
DIA du 27/10/2015 - RdC	112	2 720,50 m ²			
RdC	113	728,70 m ²			

RdC	114	424,70 m2			
RdC	115	1001 m2			
Total RdC			4 875 m2		
Mezzanine	112	1 073,20 m2			
Mezzanine	113	285,70 m2			
Mezzanine	114	67,10 m2			
Mezzanine	115	250,90 m2			
Total Mezzanine			1 677 m2		
Total Général			6 552 m2 (1)	6 800 000,00 €	1 038 €/m2

(1) Dernier chiffrage communiqué.

6. REGLEMENTATION D'URBANISME :

Document d'Urbanisme : PLU approuvé le 27/01/2014.

Zone de plan : Uif – Dans cette zone, les constructions sont destinées à du commerce.

COS : sans objet

Autres observations : Ce bien est situé derrière le centre commercial de Parinor, à coté du Conforama.

7. SITUATION JURIDIQUE DU BIEN :

Propriétaire : SCI MAG AULNAY – SIREN n° 792 972 762 RCS de BOBIGNY.

Suivant l'acte du 10/12/2013 – Publié le 09/01/2014 VOL 2014 P n° 0076. Prix d'acquisition : 5 350 000 €

Situation d'occupation : Ce local est occupé par la société BUT INTERNATIONAL – n° SIREN 772 041 860 RCS de MEAUX, représentée par madame Dorra FAYECH.

Bail commercial signé le 28/08/2014 pour 9 ans, ayant effet du 01/08/2014 pour se terminer le 31/07/2023.

Loyer annuel de 500 000 € HT/HC.

Destination : Ces locaux sont destinés uniquement à l'usage de commerce (équipement de la maison, électroménager, articles de cuisine), d'ateliers, de dépôt et de bureaux.

8. METHODE D'EVALUATION RETENUE

La valeur vénale correspond au prix le plus probable auquel pourrait se vendre ou s'acheter, à l'amiable, un immeuble ou un droit immobilier donné, dans un lieu et à un moment déterminés, compte tenu des conditions du marché.

La méthode dite **par comparaison** est la plus couramment utilisée par l'administration, par les experts privés et par les juridictions. Elle consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective et complète des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

Au cas particulier, votre demande d'avis porte sur un immeuble pour lequel la méthode par comparaison est retenue :

☒ à titre principal

☐ à titre de recoupement avec

9. DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE ACTUELLE

Prix retenu : 1 300 €/m² Surface Utile.

Surface utile en rez-de-chaussée : 4 875 m² (Loi carrez)

Surface utile en mezzanine : 1 677 m² (Loi carrez) – Coef de pondération 0,30 soit une surface de 500 m² prise en compte.

Soit une surface utile servant de base de calcul : 5 375 m² (4 875 m² + 500 m²).

Estimation : 5 375 m² x 1 300 €/m² = 6 987 500 – arrondie à 6 990 000 €

•

Cette estimation à 6 990 000 € est supérieur au montant de la DIA. En conséquence, cette cession d'un montant de 6 800 000 € n'appelle pas d'observation.

10. DUREE DE VALIDITE DE L'AVIS DOMANIAL : ☐ 12 mois ☒ 18 mois.

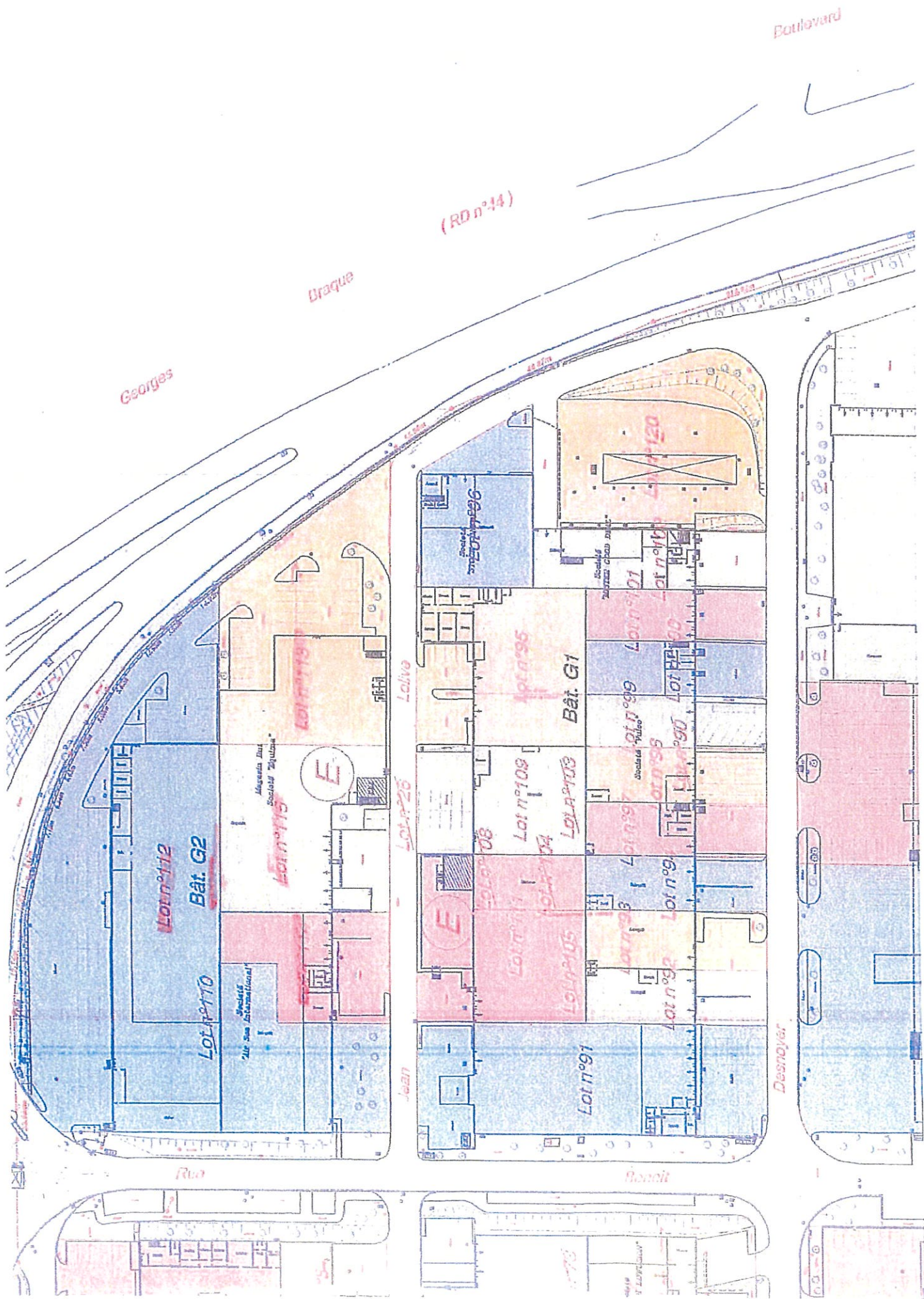
Par ailleurs, une nouvelle consultation de France Domaine serait nécessaire avant l'expiration de ce délai si les règles d'urbanisme, notamment celles relatives à la constructibilité, et/ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

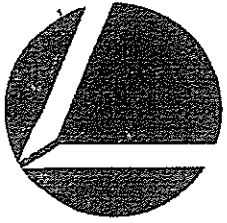
11. OBSERVATIONS ET RESERVES PARTICULIERES

La présente évaluation est réalisée sous réserve des coûts éventuels liés à la présence d'amiante (art L1334-13 et R1334-15 à R1334-29 du Code de la santé publique), de plomb (art L1334-5 et L1334-6, art R1334-10 à 1334-13 du Code de la santé publique ; art L271-4 et R 271-5 du Code de la construction et de l'habitation) ou de termites et autres insectes xylophages (art L133-6, R133-1 et R133-7, art L271-4 et R271-5 du Code de la construction et de l'habitation).

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n°78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès de la Direction départementale des Finances publiques de la Seine-Saint-Denis.







Thomas Lévy
Notaire

Direction Habitat Urbanisme
16, Bd Félix Faure
93600 AULNAY SOUS BOIS

Reçu le 28 10 2015

MAIRIE DE AULNAY-SOUS-BOIS
Service Urbanisme- DIA
16 boulevard Félix Faure

93600 AULNAY SOUS BOIS

Paris, le 26 octobre 2015

Dossier suivi par
Mme Ariane DAHAN
Ligne directe : 01.40.75.05.49
Courriel : ariane.dahan.75206@paris.notaires.fr

VENTE SAS MAG AULNAY/...
155284 /TL /AD

Dépôt –remise en mains propres

Objet : Droit de préemption urbain

Madame, Monsieur,

L'office notarial est chargé d'établir la vente par la SAS MAG AULNAY au profit de la société MATA CAPITAL ou tout substitué.

Conformément aux dispositions de l'article L 213-2 du code de l'urbanisme relatif au droit de préemption urbain, je vous adresse une déclaration d'intention d'aliéner.

Veuillez croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de ma sincère considération.

T. LEVY



Déclaration d'intention d'aliéner ou demande d'acquisition d'un bien soumis à l'un des droits de préemption prévus par le code de l'urbanisme



N° 10072*02

Ministère chargé
de l'urbanisme

(Article A 213.1 du Code de l'urbanisme)

Déclaration d'intention
d'aliéner un bien (1)Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) (articles L. 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme (2)) ☒Compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) (articles L. 212-1- et suivants du Code de l'urbanisme (3)) ☐Compris dans une zone de préemption délimitée au titre des espaces naturels sensibles de départements (articles L. 142-1- et suivants du Code de l'urbanisme(4)) ☐Demande d'acquisition
d'un bien (1)Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) (2) ☐Compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) (3) ☐**Cadre réservé à l'administration**

Date de réception

Numéro d'enregistrement

Prix moyen au m²**A. Propriétaire(s)****Personne physique**

Nom, prénom

Profession (facultatif) (5)

Personne morale

Dénomination

SAS MAG AULNAY

Forme juridique

Société Anonyme Simplifiée

Nom, prénom du représentant

Serge BENSOUSSAN

Adresse ou siège social (6)

N° voie

Extension

Type de voie

Nom de voie

Rue Léon Jouhaux

Lieu-dit ou boîte postale

ZI DE LA FOSSE A LA BARBIERE

Code postal

93600

Localité

AULNAY-SOUS-BOIS (93600)

Si le bien est en indivision, indiquer le(s) nom(s) de l' (des) autres co-indivisaires et sa (leur) quote-part (7):

B. Situation du bien (8)**Adresse précise du bien**

N° voie

Extension

Type de voie

Nom de voie

Zone Industrielle Fosse à la Barbière,
Boulevard André Citroën

Lieu-dit ou boîte postale

Code postal

93600

Localité

AULNAY-SOUS-BOIS

Superficie totale du bien

18ha 63a 89ca

Références cadastrales de la ou les parcelles

Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Superficie totale
DY	1	Fosse à la Barbière	17 ha 55 a 01 ca
DY	2	Boulevard André Citroën	00 ha 66 a 05 ca
DY	3	Boulevard André Citroën	00 ha 13 a 05 ca
DY	4	Boulevard André Citroën	00 ha 29 a 78 ca

Plan(s) cadastral(aux) joint(s)

OUI ☐NON ☒**C. Désignation du bien**Immeuble Non bâti ☐ Bâti sur terrain propre ☒ Bâti sur terrain d'autrui, dans ce cas indiquer nom et adresse du propriétaire ☐Occupation du sol en superficie (m²)

Terres

Prés

Vergers

Vignes

Bois

Landes

Carrières

Eaux

Jardins

Terrains à bâtir

Terrains d'agrément

Sol

Bâtiments vendus en totalité (9) ☐

Surface construite au sol (m²)

Surface utile ou habitable (m²)

Nombre de Niveaux ☐ :

Appartements ☐ :

Autres locaux ☐ :

Vente en lot de volumes ☐

Locaux dans un bâtiment en copropriété (10) ☒

N° du lot	Bâtiment	Etage	Quote-part des parties communes	Nature et surface utile ou habitable		Le bâtiment est achevé depuis :	Plus de 4 ans	<input checked="" type="checkbox"/>
112	G2		2670 / 10000	Un local	3793,70 m2		Moins de 4 ans	<input type="checkbox"/>
113	G2		714 / 10000	Un local	1014,40 m2	Le règlement de copropriété a été publié aux hypothèques depuis :	Plus de 10 ans	<input checked="" type="checkbox"/>
114	G2		420 / 100000	Un local	491,20 m2		Moins de 10 ans	<input type="checkbox"/>
115	G2		940 / 100000	Un local	1251,90 m2			
			+ CONFERE NOTE JOINTE					

En cas d'indivision, quote-part du bien vendu :

Droits sociaux (11)

Désignation de la société :

Désignation des droits :

Nature

Nombre

Numéro des parts

D. Usage et occupation (12)

Usage

habitation ☐ professionnel ☐ mixte ☐ commercial ☒ agricole ☐ autre (préciser) : ☒ : entrepôts commerciaux et bureaux

Occupation

par le(s) propriétaire(s) ☐ par un (des) locataire(s) ☒ sans occupant ☐ autre (préciser) : ☐

Le cas échéant, joindre un état locatif Ci-joint Bail et dernière quittance de loyer

E. Droits réels ou personnels

Grevant les biens OUI ☒ NON ☐

Préciser la nature hypothèque

Indiquer si rente viagère antérieure :

F. Modalités de la cession

1 - Vente amiable

Prix de vente ou évaluation (en lettres et en chiffres)

SIX MILLIONS HUIT CENT MILLE EUROS (6 800 000,00 EUR)

Dont éventuellement inclus :

Mobilier € Cheptel € Récoltes € Autres €

Si vente indissociable d'autres biens

Adresse précise du bien
(description à porter en annexe) :

Modalités de paiement :

comptant à la signature de l'acte authentique ☒ à terme (préciser) ☐

si commission, montant : ☒ 170 000,00 €

TTC ☐ HT ☒ A la charge de : Acquéreur ☐ vendeur ☒

Paiement en nature ☐

Désignation de la contrepartie de l'aliénation

Evaluation de la contrepartie

Rente viagère ☐

Montant annuel . Montant comptant .

Bénéficiaire(s) de la rente

Droit d'usage et d'habitation (à préciser) ☐

Evaluation de l'usage ou de l'usufruit

Vente de la nue-propriété (à préciser) ☐

Echange ☐

Désignation des biens reçus en échange

Montant de la soulte le cas échéant

Propriétaires contre-échangistes

Apport en société ☐
Bénéficiaire Estimation du bien apporté
Cession de tantième de terrains contre remise de locaux à construire ☐
Estimation du terrain Estimation des locaux à remettre
Location-accession – Estimation de l'immeuble objet de la location-accession ☐

2 – Adjudication (13)

Volontaire ☐ Rendue obligatoire par une disposition législative ou réglementaire ☐
Mettant fin à une indivision ne résultant pas d'une donation-partage ☐
Date et lieu de l'adjudication Montant de la mise à prix €

G. Les soussignés déclarent :

Que le(s) propriétaire(s) nommé(s) à la rubrique 1
Demande(nt) au titulaire du droit de préemption d'acquiescer les biens désignés à la rubrique 3 aux prix et conditions indiqués (14) ☐
A (ont) recherché un acquiesceur disposé à acquiescer les biens désignés à la rubrique 3 aux prix et conditions indiqués ☒
Nom, prénom de l'acquiesceur (15) MATA CAPITAL ou tout substitué
Profession (facultatif)

Adresse

N° voie 83-85 Extension Type de voie Avenue
Nom de voie Marceau Lieu-dit ou boîte postale
Code postal 75116 Localité PARIS
Indications complémentaires concernant l'opération envisagée par l'acquiesceur (facultatif) (16)

Qu'il est chargé de procéder à la vente par voie d'adjudication comme indiqué à la rubrique F-2 des biens désignés à la rubrique C appartenant au(x) propriétaire(s) nommé(s) en A ☐
A Paris Le 27 octobre 2015 Signature et cachet s'il y a lieu



H. Rubrique à remplir si le signataire n'est pas le propriétaire (17) :

Nom, prénom Me Thomas LEVY
Qualité Notaire

Adresse

N° voie 77 Extension Type de voie
Nom de voie avenue Raymond Poincaré Lieu-dit ou boîte postale
Code postal 75016 Localité Paris

Thomas LEVY
Notaire
77-79, avenue Raymond Poincaré - 75116 PARIS
Tél : 01 41 73 03 55 - Fax : 01 41 75 01 00
E-mail : 77poincar@paris-notaires.fr

I. Notification des décisions du titulaire du droit de préemption (18) :

Toutes les décisions relatives à l'exercice du droit de préemption devront être notifiées :
A l'adresse du (des) propriétaire(s) mentionné(s) à la rubrique A ☐
A l'adresse du mandataire mentionnée à la rubrique H, adresse où le(s) propriétaire(s) a (ont) fait élection de domicile ☒

J. Observations

K. Cadre réservé au titulaire du droit de préemption :

DESIGNATION DES BIENS VENDUS

Un ensemble immobilier situé à AULNAY-SOUS-BOIS (SEINE-SAINT-DENIS) 93600 Zone Industrielle Fosse à la Barbière, Boulevard André Citroën :

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
DY	1	Fosse à la Barbière	17 ha 55 a 01 ca
DY	2	Boulevard André Citroën	00 ha 66 a 05 ca
DY	3	Boulevard André Citroën	00 ha 13 a 05 ca
DY	4	Boulevard André Citroën	00 ha 29 a 78 ca

Total surface : 18 ha 63 a 89 ca

DESIGNATION DES BIENS

Lot numéro cent douze (112) :

Dans le Bâtiment G2, à l'extrémité Nord Est de l'ensemble immobilier, un local d'une surface au sol de 2796 m² environ à usage d'entrepôt, atelier, locaux sociaux.

Sur la façade, une aire de desserte, manoeuvre et stationnement

Et les deux mille six cent soixante-dix /cent millièmes (2670 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent treize (113) :

Dans le Bâtiment G2, à l'extrémité Nord Est de l'ensemble immobilier, un local d'une surface au sol de 748 m² environ à usage d'entrepôt, atelier, locaux sociaux.

Sur la façade, une aire de desserte, manoeuvre et stationnement

Et les sept cent quatorze /cent millièmes (714 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent quatorze (114) :

Dans le Bâtiment G2, à l'extrémité Nord Est de l'ensemble immobilier, un local d'une surface au sol de 440 m² environ à usage d'entrepôt, atelier, locaux sociaux.

Sur la façade, une aire de desserte, manoeuvre et stationnement

Et les quatre cent vingt /cent millièmes (420 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent quinze (115) :

Dans le Bâtiment G2, à l'extrémité Nord Est de l'ensemble immobilier, un local d'une surface au sol de 984 m² environ à usage d'entrepôt, atelier, locaux sociaux.

Sur la façade, une aire de desserte, manoeuvre et stationnement

Et les neuf cent quarante /cent millièmes (940 /100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Le Vendeur déclare :

- que partie du lot 112 et le lot 114 ont été réunis par un précédent propriétaire pour former un entrepôt d'une surface approximative de 1176 m² ayant une entrée indépendante.
- Que partie du lot 112, et les lots 113 et 115 ont été réunis par un précédent propriétaire pour former une surface de vente d'une surface approximative de 4.400 m²
- Que par suite de travaux réalisés par le précédent propriétaire, des mezzanines ont été créées dans les lots 112, 113, 114 et 115.

Un plan des lots vendus est demeuré ci-annexé tel qu'annexé au règlement de copropriété

Superficie de la partie privative

La superficie de la partie privative des lots de copropriété objet des présentes, dans la mesure où ils sont soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965, est de :

- 3.793,70 m2 pour le lot N° 112
- 1014,40 m2 pour le lot N° 113
- 491,20 m2 pour le lot N° 114
- 1251,90 M2 pour le lot N° 115

Ainsi qu'il résulte des attestations de superficie établies par ARCEDGE Géomètres-experts à PARIS, 101 rue saint Dominique, en date du 21 novembre 2014.

SAS MAG AULNAY

18 rue Léon Jouhaux - ZI de la Fosse à La Barbière
93600 AULNAY sous BOIS

CSP BUT INTERNATIONAL

4 rue Graham Bell
Europlaza 2 ENTREE B
57070 METZ TECHNOPOLE

Aubervilliers, le jeudi 24 septembre 2015

FACTURE n° 2015-005

Période du 01/10/15 au 31/12/15

Madame, Monsieur,

Nous vous prions de trouver ci-dessous le détail de votre facture concernant le local sis :
Rue Gilberte Desnoyer ZI de la Fosse à La Barbière - 93600 AULNAY-SOUS-BOIS suivant bail du 1 août 2014 au 31 juillet 2023

DATE	DESCRIPTION	MONTANT HT
01/10/2015	Appel Loyer 4ème Trim 2015	125 000,00
01/10/2015	Appel Provisions/Charges 4ème Trim 2015	12 000,00

Total H.T	137 000,00 €
T.V.A à 20,0%	27 400,00 €
TOTAL TTC	164 400,00 €

En votre aimable règlement le 24/10/2015

TVA acquittée sur les encaissements.

Conditions de règlement :

En application de la loi N° 92.1442 du 31.12.92, le règlement anticipé ne donnera pas lieu à escompte. En cas de règlement après échéance, il sera fait application des dispositions légales après mise en demeure.

Tout retard de paiement donnera lieu à l'application de pénalités de retard égales à 3 fois le taux d'intérêt légal telles que prévues à l'article L.441-6 du Code de Commerce modifié par la loi n° 2008 776 du 4 août 2008 art 92 et à une indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement de 40 Euros conformément à l'article 121 de la loi 2012-837 du 22 mars 2012 et au décret du 2012-1115 du 2 octobre 2012,



Sylvain MOREAU
Stéphane GABRIEL-SABATIER
Géomètres-Experts Associés MRICS

ATTESTATION DE SUPERFICIE PRIVATIVE (cf. Code)

Attestation établie en vertu de la loi n° 66-107 du 31 janvier 1966 sur le statut de l'habitat privé

Ensemble Immobilier sis à :

AULNAY SOUS BOIS (93600)
Zone Industrielle Fosse à la Barbière
Boulevard André Citroën

Cadastré section DY n° 1, 2, 3 et 4

LOT 112

Désignation	Etage	Superficie privative en m²	Superficie annexe en m²
Local à usage d'entrepôt, atelier, locaux sociaux	R.d.C.	2 720,5	34,7 (hauteur < 1,80 m)
	Mezzanine	1 073,2	-
		3 793,7	

Désignation du bien

Lot 112 : " Dans le bâtiment G2, à l'extrémité Nord-Est de l'ensemble immobilier, un local d'une surface au sol de 2796 m² environ à usage d'entrepôt, atelier, locaux sociaux.

Sur la façade, une aire de desserte, manœuvre et stationnement [...]"

A noter qu'à ce jour le lot 112 forme avec les lots 113 à 115 une même unité d'occupation.

Documents analysés:

- Acte de vente reçu par Maître VIDAL, notaire à Paris, le 10 décembre 2013;
- Acte modificatif au règlement de copropriété reçu par Maître Rozes, notaire à Paris, le 5 mars 1987 et plan annexé.

Limites du lot rétablies graphiquement à partir du plan annexé.

Réserve de garantie :

En l'absence de plan des intérieurs annexé à l'acte modificatif ci-dessus concernant le niveau mezzanine, les surfaces de plancher existantes ont été prises en compte sans avoir connaissance de leurs existences juridiques (autorisation d'urbanisme et acte modificatif au RCP).

Fait à PARIS, le 21/11/2014

Le Géomètre-Expert
Sylvain MOREAU

Décret n° 97-532 du 23 mai 1997 :

Art. 4-1 : La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cage d'escalier, gaines, emplacements de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

Art. 4-2 : Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 6 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1.

Dossier : A2014135

101, rue Saint-Dominique 75007 Paris
☎ + (33) 01 84 17 70 00 | ✉ -(33) 01 84 17 70 70 | 📧 contact@arcedge.fr
www.arcedge.fr

Société membre du Syndicat des Géomètres-Experts (S.G.E.) - 2013 - 111011



MRICS

The mark of
property
profession
worldwide



Sylvain MOREAU
Stéphane GABRIEL-SABATIER
Géomètres-Experts Associés MRICS

ATTESTATION DE SUPERFICIE PRIVATIVE (loi Corézi)

Ensemble Immobilier sis à :

AULNAY-SOUS-BOIS (93600)
Zone Industrielle Fosse à la Barblère
Boulevard André Citroën

Cadastré section DY n° 1, 2, 3 et 4

LOT 113

Désignation	Niveau	Superficie privative en m ²	Superficie annexe en m ²
Local à usage d'entrepôt, atelier, locaux sociaux	R.d.C.	728,7	3,9 (hauteur < 1,80 m)
	Mezzanine	285,7	-
		1 014,4	

Désignation du bien

Lot 113 : " Dans le bâtiment G2, à l'extrémité Nord-Est de l'ensemble Immobilier, un local d'une surface au sol de 748 m² environ à usage d'entrepôt, atelier, locaux sociaux.

Sur la façade, une aire de desserte, manœuvre et stationnement [...]"

A noter qu'à ce jour le lot 113 forme avec les lots 112, 114 et 115 une même unité d'occupation.

Documents analysés:

- Acte de vente reçu par Maître VIDAL, notaire à Paris, le 10 décembre 2013;
- Acte modificatif au règlement de copropriété reçu par Maître Rozes, notaire à Paris, le 5 mars 1987 et plan annexé.

Limites du lot rétablies graphiquement à partir du plan annexé.

Réserve de garantie :

En l'absence de plan des intérieurs annexé à l'acte modificatif ci-dessus concernant le niveau mezzanine, les surfaces de plancher existantes ont été prises en compte sans avoir connaissance de leurs existences juridiques (autorisation d'urbanisme et acte modificatif au RCP).

Fait à PARIS, le 21/11/2014

Le Géomètre-Expert
Sylvain MOREAU

Décret n° 97-532 du 23 mai 1997 :

Art. 4-1 : La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cage d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur intérieure à 1,80 mètre.

Art. 4-2 : Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1.

Dossier : A2014135

101, rue Saint-Dominique 75007 Paris
☎ + (33) 01 84 17 70 00 | 📠 + (33) 01 84 17 70 70 | ✉ contact@arcedge.fr
www.arcedge.fr

Représentant membre du Syndicat National Français des Géomètres-Experts (S.N.G.E.)





Sylvain MOREAU
Stéphane GABRIEL-SABATIER
Géomètres-Experts Associés MRICS

ATTESTATION DE SUPERFICIE PRIVATIVE (d'Arcetz)

Ensemble Immobilier sis à :

AULNAY-SOUS-BOIS (93600)
Zone Industrielle Fosse à la Barbière
Boulevard André Citroën

Cadastré section DY n° 1, 2, 3 et 4

LOT 114

Désignation	Niveau	Superficie privative en m ²	Superficie annexe en m ²
Local à usage d'entrepôt, atelier, locaux sociaux	R.d.C.	424,7	3,5 (hauteur < 1,80 m)
	Mezzanine	67,1	-
		491,2	

Désignation du bien

Lot 114 : " Dans le bâtiment G2, à l'extrémité Nord-Est de l'ensemble Immobilier, un local d'une surface au sol de 440 m² environ à usage d'entrepôt, atelier, locaux sociaux.

Sur la façade, une aire de desserte, manœuvre et stationnement [...]"

A noter qu'à ce jour le lot 114 forme avec les lots 112, 113 et 115 une même unité d'occupation.

Documents analysés:

- Acte de vente reçu par Maître VIDAL, notaire à Paris, le 10 décembre 2013;
- Acte modificatif au règlement de copropriété reçu par Maître Rozes, notaire à Paris, le 5 mars 1987 et plan annexé.

Limites du lot rétablies graphiquement à partir du plan annexé.

Réserve de garantie :

En l'absence de plan des intérieurs annexé à l'acte modificatif ci-dessus concernant le niveau mezzanine, les surfaces de plancher existantes ont été prises en compte sans avoir connaissance de leurs existences juridiques (autorisation d'urbanisme et acte modificatif au RCP).

Fait à PARIS, le 21/11/2014

Le Géomètre-Expert
Sylvain MOREAU

Décret n° 97-532 du 23 mai 1997 :

Art. 4-1 : La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot mentionnée à l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965 est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cage d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur intérieure à 1,80 mètre.

Art. 4-2 : Les lots ou fractions de lots d'une superficie intérieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1.

Dossier : A2014135

101, rue Saint-Dominique 75007 Paris
☎ + (33) 01 84 17 70 00 | ✉ +(33) 01 84 17 70 70 | ✉ contact@arcedge.fr
www.arcedge.fr

Associé Intérimaire au Niveau des Opérations de l'Agence Immobilière de Paris (AIP) 2014





Sylvain MOREAU
Stéphane GABRIEL-SABATIER
Géomètres-Experts Associés MRICS

ATTESTATION DE SUPERFICIE PRIVATIVE (lot 115)

Ensemble immobilier sis à :

AULNAY-SOUS-BOIS (93600)
Zone Industrielle Fosse à la Barblère
Boulevard André Citroën

Cadastré section DY n° 1, 2, 3 et 4

LOT 115

Désignation	Niveau	Superficie privative en m ²	Observations
Local à usage d'entrepôt, atelier, locaux sociaux	R.d.C.	1001,0	Y compris locaux "transformateurs EDF" non mesurés (39 m ² env. estimés)
	Mezzanine	250,9	-
		1 251,9	

Désignation du bien

Lot 113 : " Dans le bâtiment G2, à l'extrémité Nord-Est de l'ensemble immobilier, un local d'une surface au sol de 748 m² environ à usage d'entrepôt, atelier, locaux sociaux.

Sur la façade, une aire de desserte, manœuvre et stationnement [...]"

A noter qu'à ce jour le lot 115 forme avec les lots 112 à 114 une même unité d'occupation.

Documents analysés:

- Acte de vente reçu par Maître VIDAL, notaire à Paris, le 10 décembre 2013;
- Acte modificatif au règlement de copropriété reçu par Maître Rozes, notaire à Paris, le 5 mars 1987 et plan annexé.

Limites du lot rétablies graphiquement à partir du plan annexé.

Réserve de garantie :

En l'absence de plan des intérieurs annexé à l'acte modificatif ci-dessus concernant le niveau mezzanine, les surfaces de plancher existantes ont été prises en compte sans avoir connaissance de leurs existences juridiques (autorisation d'urbanisme et acte modificatif au RCP).

Fait à PARIS, le 21/11/2014

Le Géomètre-Expert
Sylvain MOREAU

Décret n° 97-532 du 23 mai 1997 :

Art. 4-1 : La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces coupées par les murs, cloisons, marches et cage d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

Art. 4-2 : Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1.

Dossier : A2014135

BAIL COMMERCIAL

(Bail soumis aux articles L145-1 et suivants du Code du Commerce et les articles non abrogés du décret du 30 septembre 1953)

ENTRE LES SOUSSIGNÉS:

La société MAG AULNAY, SAS au capital de 26 000 Euros, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY sous le numéro 792 972 762, dont le siège social est à AULNAY SOUS BOIS (93 600) centre de distribution Paris nord ZI de la fosse à la barrière rue Léon JOULIAUX bâtiment A , représentée par son président, la société UNLICENCE BAG SHOES, SARL , elle-même représentée par Monsieur Serge BENSOUSSAN dûment habilité à l'effet des présentes.

Ci-après dénommée "LE BAILLEUR"

D'UNE PART

La Société BUT INTERNATIONAL,
SAS au capital de 131 772 2276,25 euros
dont le siège social est 1 avenue Spinoza zac de malnoue 77 184 EMERAINVILLE
immatriculée au R.CS. de, MEAUX sous le numéro 772 041 860
Représentée aux fins des présentes par Madame Dorra FAYECH dûment habilitée en vertu d'un pouvoir en date du 27 août 2014.

Ci-après dénommée "LE PRENEUR"

D'AUTRE PART

Préalablement aux présentes, il a été arrêté et convenu ce qui suit:

Suivant acte sous seing privé en date à Paris du 2 Avril 2012, les parties soussignées ont conclu un bail commercial portant sur le bâtiment G2 édifié sur un terrain situé zone industrielle de la fosse à la barrière à Aulnay sous bois comprenant :

- Le bâtiment G2 édifié sur un terrain sis Zone Industrielle de la Fosse à la Barrière, à AULNAY SOUS BOIS (93600) comprenant :
- le lot 116 (ex 115 et partie 112) d'une surface au sol de 3.084 m², et de 264 m² en mezzanine, soit une surface développée de 3.348 m², ainsi que les annexes (cour, accès, parkings),
- le lot 113 d'une surface au sol de 748 m², et de 304 m² en mezzanine, soit une surface développée de 1.052 m², ainsi que les annexes (cour, accès, parkings),
- les lots 114 et partie 112 d'une surface d'entreposage d'environ 1.176 m² au sol et d'une surface de 76--m² environ de bureaux et locaux sociaux à l'étage. Le Preneur aura le droit d'utilisation de 300 m2 de terrain à usage d'aire d'évolution, de livraison et de stationnement, devant les bordures de l'entrepôt.

Représentant les quatre mille sept cent quarante quatre /cent millièmes (4744/100000 èmes) des parties communes.



Ledit bail a été conclu pour une durée de 9 ans dont 6 ans ferme à compter du 1^{er} Avril 2012 ; chacune des parties déclare parfaitement en connaître les termes pour en détenir chacune un exemplaire jugeant inutile d'en rapporter plus amplement les termes.

Après discussion, les parties soussignées ont décidé de réaménager leurs relations contractuelles ; c'est pourquoi elles décident par la présente de résilier ce jour purement et simplement le bail susvisé pour conclure un nouveau bail prenant effet ce jour (qui annule et remplace le précédent) dans les termes et conditions ci-après convenus.

Ceci précisé il a été convenu ce qui suit :

Par les présentes, le bailleur consent au Preneur un bail commercial soumis aux dispositions des articles et L.145-1 à L. 145-60, R. 145-1 à R ,145-33, D.145-12 à D.145-19 du Code de Commerce et à celles non abrogées du Décret du 30 septembre 1953 ainsi que sous les charges et conditions ordinaires de droit et sous celles qui suivent que le Preneur s'engage à respecter

1 - DESIGNATION

Le bâtiment G2 édifié sur un terrain sis Zone Industrielle de la Fosse à la Barbière, à AULNAY SOUS BOIS (93600) comprenant :

le lot 116 (ex 115 et partie 112) d'une surface au sol de 3.084 m², et de 264 m² en mezzanine, soit une surface développée de 3.348 m², ainsi que les annexes (cour, accès, parkings),

le lot 113 d'une surface au sol de 748 m², et de 304 m² en mezzanine, soit une surface développée de 1.052 m², ainsi que les annexes (cour, accès, parkings),

les lots 114 et partie 112 d'une surface d'entreposage d'environ 1.176 m² au sol et d'une surface de 76--m² environ de bureaux et locaux sociaux à l'étage. Le Preneur aura le droit d'utilisation de 300 m2 de terrain à usage d'aire d'évolution, de livraison et de stationnement, devant les bordures de l'entrepôt.

Représentant les quatre mille sept cent quarante quatre /cent millièmes (4744/100000 èmes) des parties communes.

Ils comprennent, outre les locaux à usage privés, la quote-part de toutes les parties communes.

Toutes modifications aux aménagements existants seront prises en charge directement par le Preneur.

Elles devront avoir reçu l'accord préalable et exprès du Bailleur.

Il est précisé que toute différence inférieure à 5 % entre les cotes des plans et les dimensions réelles des locaux ne peut justifier ni réduction ni augmentation de loyers, les parties contractantes se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent ou tels que pris en



compte dans les présentes.

Le Preneur ne pourra formuler aucune réclamation du fait de constructions ou aménagements quelconques susceptibles de modifier, notamment, les vues et environnements des locaux loués.

II- DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années fermes à compter du 1^{er} Août 2014 pour expirer le 31 Juillet 2023.

D'un commun accord entre les Parties, le Preneur renonce à la faculté prévue à l'article L. 145-4 du Code de Commerce, de donner congé à l'expiration de chacune des 2 premières périodes triennales du présent Bail.

Le Preneur s'engage et accepte irrévocablement le présent Bail pour une durée ferme de neuf (9) années pleines, entières et consécutives ; cet engagement constituant pour le Bailleur une condition déterminante du présent Bail, sans laquelle il n'aurait pas contracté.

Le Preneur pourra exercer son droit à résiliation triennale, dans les formes et délais prévus par la loi, à partir de la troisième période triennale c'est-à-dire par acte extrajudiciaire délivré au Bailleur au moins six (6) mois à l'avance.

Au cas où le Preneur, pour quelque raison que ce soit, quitterait les lieux avant l'expiration de la neuvième année, il s'engage irrévocablement à payer au Bailleur une somme équivalente aux loyers, charges et accessoires à courir jusqu'à la fin de ladite période, sauf en cas d'accord préalable entre le Bailleur et le Preneur.

Le Bailleur aura la faculté de donner congé, s'il entend invoquer le bénéfice des dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21 et L. 145-24 du Nouveau Code de Commerce, afin de construire ou reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

III - DESTINATION

Ces lieux loués sont destinés uniquement à l'usage de commerce (équipement de la maison, électroménager, articles de cuisine), d'ateliers, de dépôt et de bureaux conformément à l'objet social du Preneur et dans les limites imposées par les spécifications techniques et de sécurité, suivant la réglementation en vigueur.

Le Preneur déclare faire son affaire de l'obtention de toutes les autorisations administratives nécessaires à son exploitation et ses propres installations sans que cela ne puisse en rien entraver l'application du présent contrat.

Cette destination ne peut être changée par le Preneur, qui ne peut exiger quelque exclusivité que ce soit.

IV- LOYER

1) Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer de base annuel de CINQ



CENT MILLE EUROS hors taxe (500 000 euros I.T.), hors charges et fiscalité applicable à compter du 1^{er} janvier 2015.

Néanmoins d'un commun accord entre les parties, le preneur sera redevable pour la période du 1^{er} août au 31 décembre 2014 d'un loyer trimestriel d'un montant de 146 966 € HT ITC.

2) Le Bailleur ayant opté pour l'assujettissement dudit loyer à la T.V.A., ce loyer, ainsi que ses accessoires, seront majorés de la T.V.A. au taux en vigueur à la facturation. Ce loyer sera payable au siège social de la société bailleuse, ou tout autre endroit indiqué par le bailleur, par quart et d'avance les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre.

Le Preneur devra régler, en outre, aux mêmes époques, sa participation aux charges locatives et aux taxes d'un montant prévisionnel annuel de QUARANTE HUIT MILLE EUROS (48 000 €). Ce loyer sera payable par virement bancaire.

3) Loyer de renouvellement

Par dérogation aux dispositions de l'article L.145-34 du Code du Commerce, le loyer du bail renouvelé sera fixé à la valeur locative dès sa prise d'effet sans que l'augmentation annuelle en découlant ne puisse être limitée à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente. Les parties entendent ainsi déroger expressément aux nouvelles dispositions de l'article L.145-34 issues de l'article 11 de la loi du 18 juin 2014 et en font un élément essentiel de leur engagement. Cette renonciation vaut pour tous les renouvellements successifs.

Dans l'hypothèse, où le loyer du bail renouvelé résultant de sa fixation à la valeur locative serait supérieur au loyer du Bail en cours, les PARTIES renoncent expressément aux dispositions de l'article L. 145-34 du Code de commerce, le loyer du bail renouvelé ainsi fixé à la valeur locative étant appelé dans son intégralité dès la date de prise d'effet du bail renouvelé.

En toutes hypothèses le loyer de renouvellement ne saurait être inférieur au loyer initial en cours (après indexation et ou révision) au jour de la prise d'effet du bail renouvelé et ce par dérogation à l'article 145-33 du code de commerce. Cette disposition vaudra pour tous les renouvellements successifs.

V- CLAUSE D'INDEXATION

Le Loyer est indexé sur L'Indice des Loyer Commerciaux (ILC) publié par l'institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

De convention expresse, les parties conviennent que le loyer sera indexé annuellement à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, soit le 1^{er} Août de chaque année. La première indexation interviendra donc le 1^{er} Août 2015.

Les indices à prendre en considération pour le calcul de l'indexation seront les suivants :

- pour la première indexation : l'indice de référence sera celui du premier trimestre 2014 dont la valeur est 108.50 et l'indice de comparaison, celui du premier trimestre 2015,

- pour chacune des indexations annuelles postérieures ; l'indice de référence sera l'indice de comparaison de la dernière indexation et l'indice de comparaison celui du même trimestre de l'année suivante.

Si l'indice visé au présent article venait à cesser de faire l'objet d'une publication par l'INSEE, les parties décident de se référer à toute autre publication de l'indice retenu qui serait assuré par tel organisme public ou privé des statistiques choisies par elles d'un commun accord, ou faute d'accord désigné par le Président du Tribunal de Commerce dans le ressort des locaux loués objet.

VI- PENALITES DE RETARD

Le Bailleur adressera au Preneur la facture de loyer un mois avant l'échéance. En cas de retard de plus de 10 jours ouvrés dans le paiement des loyers ou tout autre somme due, et passé un délai de 30 jours ouvrés après une mise en demeure restée infructueuse le Preneur sera redevable d'une indemnité égale à 1,5 % par mois de retard de paiement sur les sommes dues, T.V.A en sus» tout mois commencé étant entièrement pris en compte. Ces indemnités de retard seront l'objet d'une facturation et seront exigibles sans autre avis ni autre mise en demeure de la part du Bailleur.

En cas de procédure judiciaire, le Preneur devra, dans la mesure de sa condamnation aux dépens, rembourser au Bailleur, en sus de tous frais répétables, les honoraires de ses avocats.

VII- DEPOT DE GARANTIE

Il est rappelé qu'au terme du bail en date du 2 Avril 2012 le preneur a remis entre les mains du bailleur une garantie non productive d'intérêts d'un montant de 133 000€.

D'un commun accord entre les parties cette garantie sera conservée par le bailleur dans le cadre des présentes.

Cette garantie sera augmentée ou diminuée chaque année proportionnellement à la variation du loyer.

Elle ne sera rendue au Preneur, dans le cas où celui-ci viendrait à quitter les lieux pour quelque cause que ce soit, qu'après les paiements du solde des loyers, charges et prestations lui incombant, de tous frais, dommages de toute nature, astreintes, indemnités et pénalités ou autres, et, s'il y a lieu, de toutes réparations à effectuer.

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

En cas de résiliation du présent bail par suite d'inexécution par le Preneur d'une quelconque de ses obligations, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages-intérêts et sans préjudice de tous autres.

VIII- CHARGES ET CONDITIONS



Le présent bail est fait sous les charges et conditions ordinaires et de droit et, en outre, sous celles ici stipulées, qui prévaudront en cas de conflit.

IX. EXPLOITATION COMMERCIALE

IX.1.1 Garnissement

Le Preneur s'engage à tenir les lieux loués constamment garnis de meubles, matériel et marchandises de valeur suffisante pour répondre, à tout moment, du paiement des loyers et accessoires, ainsi que de l'exécution des clauses et charges découlant du bail.

IX.1.2 Conditions d'exploitation

- a. Le Preneur s'engage à maintenir les lieux loués en état permanent d'exploitation effective et normale, sauf les fermetures hebdomadaires et annuelles.
- b. Le Preneur ne pourra fixer de plaque, enseigne, ou installation à l'extérieur des lieux loués ou dans l'immeuble sans l'accord préalable et écrit du Bailleur, et sous réserve du respect permanent de toute réglementation en vigueur s'y rapportant.
- c. Le Preneur ne pourra faire supporter aux planchers, plafonds ou murs des lieux loués, une charge supérieure à leur résistance nominale (au rez-de-chaussée : 2 T au m², Étage : 250 Kg au m², sous peine d'être responsable de tout désordre, dommage ou accident qui en résulterait,
- d. Le Preneur est autorisé, en cours de bail, à exécuter à ses frais, risques et périls, et sous sa responsabilité, dans les lieux loués, tous les travaux d'entretien et d'aménagement qu'il jugera utiles ou qui lui seront nécessaires pour parvenir à la jouissance normale des lieux loués, conformément à la destination ci-dessus. En aucun cas lesdits travaux ne peuvent concerner le gros oeuvre ou la structure. Lors de l'expiration ou de la résiliation du présent bail, pour quelque cause que ce soit, le Preneur n'aura droit à aucune indemnité pour les travaux qu'il aurait exécutés dans les lieux loués. Tous les travaux réalisés par le preneur en cours de bail resteront la propriété du bailleur en fin de bail à l'exception des installations et équipements relatifs à l'aménagement du magasin du type Climatisation chauffage et mobilier. Le Bailleur pourra néanmoins exiger la remise en état des lieux à l'identique pour la date de fin du bail. Les locaux seront rendus en bon état locatif, le tout en bon état de réparations, d'entretien et de fonctionnement. Le Preneur s'engage à se soumettre à toutes les mesures d'ordre et de propreté relatives aux lieux loués, et, lorsqu'il existe, à se conformer au règlement en vigueur de l'immeuble.

La signature du présent bail emporte, pour sa durée et ses renouvellements éventuels, adhésion obligatoire aux services collectifs éventuellement créés, les sociétés prestataires répondant seules de cette exécution vis-à-vis du Preneur. Le Bailleur se réserve le droit d'apporter tous changements ou modifications aux surfaces communes, dans la mesure où il n'en résulte aucune gêne pour le Preneur dans la jouissance de ses parties privatives.

- e. Le Preneur ne pourra encombrer les parties communes, ni y laisser séjourner quoi que ce soit. Il ne pourra y édifier aucune construction ou installation quelconque, ni y effectuer d'aménagement. Il ne pourra stocker, à l'extérieur des locaux, quoi que ce soit, le tout sous astreinte d'une pénalité révisable comme le loyer, égale à 250 Euros hors T'VA par infraction constatée par le gestionnaire de l'immeuble.



- r. Le Preneur s'engage à faire vérifier selon les périodicités réglementaires, et avant tout début d'exploitation, les installations techniques et électriques faisant partie intégrante des locaux ainsi que celles résultant de transformations ultérieures par tout organisme agréé de son choix,
Les procès-verbaux de l'organisme, ainsi que l'état des travaux réalisés ensuite et que le Preneur s'engage à faire exécuter sans délai, seront transmis au Bailleur si ce dernier le demande,
- g. Le Preneur s'engage à respecter toutes prescriptions relatives aux accès, stationnement et circulation des véhicules autour des lieux loués, (le stationnement des véhicules étant rigoureusement interdit hors des aires prévues à cet effet.

IX.1.3 Autorisations

La destination contractuelle ci-dessus stipulée n'implique, de la part du Bailleur, aucune garantie quant au respect de toute autorisation ou condition administrative nécessaire, à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de tout ou partie desdites activités.

Le Preneur fera son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, de l'obtention de toute autorisation nécessaire, ainsi que du paiement de toute somme, redevance, taxe, impôt, droits afférents aux activités exercées dans les locaux.

Pour l'exploitation de son activité, le Preneur se soumettra aux prescriptions légales et réglementaires et se conformera scrupuleusement aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, l'hygiène et la sécurité, l'inspection du travail, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché.

IX.2 ENTRETIEN -REPARATIONS TRAVAUX

IX .2.1

Le Preneur s'engage à tenir les lieux loués en bon état de réparations locatives pendant toute la durée du bail, et à effectuer, le cas échéant, toutes réparations, petites ou grosses, sans distinction, à l'exception de celles prévues par l'article 606 du Code Civil, de telle sorte que les lieux soient restitués en fin de jouissance en bon état.

IX.2.2

Le Preneur accepte qu'à défaut d'avoir effectué lui-même tous travaux d'entretien, de réparation et de remplacement de caractère essentiel et qui seraient mis à sa charge, le Bailleur entreprenne, trente jours après l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse, et sauf cas d'urgence, d'effectuer en ses lieux et place, lesdites prestations et travaux, le Preneur s'engageant à en rembourser le coût effectif, en ce compris tous frais et honoraires s'y rapportant, dans les 15 jours de l'état qui lui sera adressé par le Bailleur. Dans le cas où il s'avérerait indispensable d'entrer dans les lieux pour cause de sinistre, et si le Preneur ne pouvait être joint, le Bailleur ou les chargés de la gestion de l'immeuble sont formellement autorisés à faire ouvrir la porte des lieux sans formalité autre que d'en aviser le Preneur dans les plus brefs délais.

Le Preneur s'engage à transmettre au Bailleur les coordonnées de plusieurs personnes susceptibles d'être en principe contactées sans délai, Ce n'est donc qu'en cas de sinistre grave, après tentatives d'appels desdites personnes et tentatives d'appels à un service de



Police ou de Pompiers restés infructueux, que le Bailleur pourrait être amené à pénétrer dans les lieux avec témoins, aux fins de tenter de remédier aux causes du sinistre.

IX.2.3

Le Bailleur se réserve expressément le droit d'effectuer pendant le cours du bail, toutes réparations ou tous travaux qu'il jugerait nécessaire ou utile de faire, et le Preneur ne pourra demander aucune indemnité, ni diminution de loyer quelles qu'en soient l'importance et la durée, sauf si celle-ci excède quarante jours. Le Preneur s'engage à laisser le Bailleur, son architecte ou son représentant, visiter les lieux loués, toutes les fois qu'il le jugera utile avec un préavis de 48 heures au moins et durant les heures d'ouvertures du magasin.

Ces travaux devront toutefois être exécutés sans interruption, sauf cas de force majeure ou autre circonstance impérieuse, et gêner le moins possible la jouissance du Preneur. Le Preneur sera tenu de faciliter la réalisation de ces travaux.

IX.2.4

a. Le Preneur remboursera au Bailleur les charges énumérées ci-après:

Charges communes générales au prorata des surfaces occupées. Elles comprennent ; toutes les dépenses communes non considérées comme spéciales au sens du b/ ci-dessous, dont les frais relatifs à l'utilisation, à l'entretien, aux réparations des ouvrages et éléments d'équipement, ainsi que leurs accessoires communs et généraux aux bâtiments, notamment:

- les réseaux divers,
- les voies, aires de stationnement, rampes d'accès, dalles, etc..., les espaces verts,
- les halls, paliers, patios, couloirs et sanitaires,
- les locaux communs, notamment affectés au gardiennage et à la gestion
- les équipements communs,
- les installations générales de climatisation, chauffage, lavage s'il y a lieu.

Ces charges communes générales comprennent, en outre, les dépenses :

- de nettoyage des parties communes (y compris l'enlèvement des ordures),
- de gardiennage et surveillance du bâtiment, s'il existe un tel service,
- des fluides nécessaires au fonctionnement des équipements communs.

b. Charges communes spéciales Elles comprennent toutes les dépenses afférentes à l'exploitation, à l'entretien et aux réparations d'ouvrages et d'éléments d'équipements (ainsi que leurs accessoires) affectées aux seuls Preneurs qui en ont la jouissance ou l'utilité.

Sans que la présente liste soit limitative, il s'agit des dépenses de toute nature, relatives au fonctionnement, à l'entretien, aux réparations, à la maintenance des installations techniques, notamment ascenseurs, monte-charge, des éléments d'équipements des espaces ou bureaux communs "spéciaux", desservant les locaux loués et qui ne font pas l'objet *ni* d'une attribution privative, ni d'une affectation générale à l'ensemble du centre locatif ou du bâtiment.

Les charges précitées seront réparties au prorata de la surface affectée au Preneur, par rapport à la surface locative totale des locaux desservis par ces installations techniques, éléments d'équipement et espaces ou locaux communs.

IX.3 IMPOTS ET TAXES



IX 3.1

Le Preneur s'engage à satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie ou autres taxes nationales, régionales, départementales, municipales ou autres, de quelque nature qu'elles soient, de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété à cet égard, et notamment à acquitter toute contribution personnelle et mobilière, taxe locative, contribution économique territoriale (CET), y compris, lorsqu'elles existent et sont applicables, les taxes annuelles sur les locaux à usage de bureaux, entrepôts locaux commerciaux et emplacements de stationnement (Ile de France, art 231 Ter et suivants du CGD), et plus généralement tous autres impôts et taxes auxquels le preneur ou le Bailleur pourraient être tenus à un titre quelconque, de manière que le loyer perçu par le Bailleur soit net et franc de tous frais quelconques.

Le Preneur remboursera au Bailleur le montant de la taxe foncière afférente aux locaux loués, et plus généralement tous impôts et taxes fonciers présents et à venir, quel qu'en soit le redevable légal.

Il devra justifier du paiement de tous impôts, charges et taxes à première demande écrite, et notamment huit jours au moins avant le départ des lieux et avant tout enlèvement des objets mobiliers et marchandises.

IX 3.2

Le Preneur s'entendra directement avec les sociétés concessionnaires pour les abonnements et contrats concernant ses besoins (fluides, énergie, communications,

Le coût de toute modification, changement ou aménagement nécessités par l'activité du Preneur, ou découlant de mesures réglementaires postérieures à la conclusion du présent bail, sera remboursé par le Preneur au Bailleur, sur justificatif.

IX 3.3

En cas de création de surfaces complémentaires, même autorisées par le Bailleur, ou encore de changement d'affectation des locaux loués, le Preneur remboursera au Bailleur, si elle est due (notamment en Ile de France), la redevance prévue aux articles L 520-1 et suivants, et R 520-1 et suivants du code de l'Urbanisme (ainsi que tous intérêts et pénalités relatifs), laquelle redevance est établie par l'Administration en considération de la destination des locaux telle qu'elle résulte, le cas échéant, des déclarations du seul Preneur, quant à leur affectation réelle.

IX.4 ASSURANCES

IX.4.1,

Le Bailleur, directement ou à travers la copropriété, fera garantir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir, en qualité de propriétaire.

En outre, il assurera la totalité de l'ensemble immobilier en valeur de reconstruction à neuf, contre les risques d'incendie, d'explosion, tempête, ouragan, cyclone, dégâts des eaux, chutes d'appareils de navigation aérienne, émeutes, mouvements populaires, actes de terrorisme, à une ou plusieurs compagnies notoirement solvables, et maintiendra ces assurances pendant toute la durée du bail.

Le Preneur devra rembourser au Bailleur, sur simple demande de celui-ci et sur justifications, les primes résultant des polices souscrites en vertu de l'alinéa ci-dessus.

Le Preneur aura la possibilité d'inviter le bailleur à souscrire à une police d'assurance qui



serait moins chère mais à garanties équivalentes.

IX.4.2

Le Preneur devra déclarer sous 48 heures à l'assureur d'une part, au Bailleur d'autre part, tout sinistre, quelle qu'en soit l'importance, sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant, pour le Bailleur, de ce sinistre et du retard apporté à sa déclaration à l'assureur,

IX.4.3

Le Preneur fera, en outre, son affaire personnelle de tous dommages causés aux aménagements qu'il effectuera dans les locaux donnés à bail ainsi que ceux causés aux mobiliers, matériaux, marchandises et tous objets lui appartenant ou dont il sera détenteur, à quelque titre que ce soit, en renonçant à tout recours contre le Bailleur, même si lesdits dommages étaient occasionnés par un vice de construction, d'installation ou défaut d'entretien, ou par le fait d'un locataire ou d'un préposé dont le Bailleur serait civilement responsable.

A cet effet, le Preneur sera tenu, en ce qui concerne son propre lot, d'assurer tout le mobilier, le matériel et les marchandises y contenus, par une ou plusieurs polices:

- c. Contre les risques d'incendie, d'explosion, foudre, ouragan, tempête, dégâts causés par l'électricité, des chutes d'avion, de dégâts des eaux, de vol, y compris détériorations immobilières à la suite de vol,
- d. contre le recours des voisins et des tiers en cas d'incendie, d'explosion ou de dégâts des eaux, et d'assurer sa responsabilité civile personnelle en cas de dommages causés de son fait aux tiers et aux voisins.

Le Preneur et ses assureurs renoncent à tout recours contre le Bailleur et ses assureurs du fait de la destruction ou détérioration totale ou partielle de tous matériels, objets mobiliers, valeurs quelconques et marchandises du fait de la privation ou trouble de jouissance des lieux loués, et même en cas de perte totale ou partielle du fonds de commerce, y compris les éléments incorporels attachés audit fonds.

Le Bailleur et ses assureurs renoncent, en contrepartie, à tous recours qu'ils seraient en droit d'exercer contre le Preneur et ses assureurs»

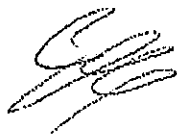
IX.4.4

Le Preneur souscrira, si l'assureur l'exige en fonction de l'activité exercée dans les locaux, un contrat "Prévention et contrôle incendie" auprès d'un organisme agréé par l'Assemblée Plénière des Sociétés d'Assurances contre l'incendie ; il devra justifier de son contrat dans le mois de son entrée en jouissance.

IX.4.5

Si l'activité exercée par le Preneur entraîne, soit pour le Bailleur, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le Preneur sera tenu de supporter personnellement le remboursement des surprimes payées tant par le Bailleur que par ses co-locataires, et en tout cas de garantir le Bailleur contre toute réclamation des voisins »,

Le Preneur s'engage à effectuer en temps utiles, toutes déclarations des existants en stock, matériels et emballages et modifications dans la nature des marchandises et des produits entreposés et de l'activité exercée.



IX 5 RESPONSABILITE - RECOURS

Le Preneur renonce expressément à tout recours en responsabilité contre le Bailleur.
Le Bailleur et ses assureurs renoncent, en contrepartie, à tous recours en responsabilité contre le preneur.

IX 5.1

Pour vols commis dans les lieux loués ou tout autre acte délictueux commis par un tiers dans les lieux et dépendances de l'ensemble immobilier, le Preneur devant, faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet, cette clause s'appliquant même en cas de modification ou de suppression du gardiennage de l'immeuble.

IX 5.2

Pour incendie, explosions, attentats.

IX 5.3

En cas d'accidents susceptibles d'intervenir dans les lieux, ainsi que dans l'hypothèse où le Preneur serait troublé dans la jouissance par le fait des voisins ou des autorités publiques.

IX 5.4

Pour l'interruption, dans ses services, des eaux, de l'électricité ou du téléphone et provenant, soit du fait de l'administration qui en dispose, soit de travaux et réparations, soit de gelées, soit de tout autre cas de force majeure.

IX 5.5

En cas d'inondation, de refoulement d'égouts, d'humidité, d'infiltrations, de fuites, le Bailleur n'étant aucunement responsable des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts.

IX 5.6

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante.

IX 5.7

Le Preneur s'engage à n'installer, dans les lieux loués, aucun moteur ou matériel pouvant être la cause de nuisance ou trouble quelconque, Il s'engage à se substituer au Bailleur dans toute instance judiciaire qui serait engagée à ce titre, et à se conformer scrupuleusement aux prescriptions.

IX .6 SOUS-LOCATION CESSION

IX 6.1 Sous-location

Le Preneur ne pourra sous louer en tout ou en partie les lieux loués, ni se substituer toute personne physique ou morale dans les lieux loués, par voie de location-gérance ou autrement, ni concéder à quelque titre et sous quelque modalité que ce soit, fût-ce à titre gratuit ou temporaire, l'usage des lieux loués.

Néanmoins, le bailleur autorise, le preneur dès à présent à sous louer en totalité ou en partie les locaux, sans demande d'accord préalable du bailleur, à toute société contrôlée directement ou indirectement par la société SAS BUT (385 50 411 RCS MEAUX), étant précisé que le terme « contrôle » s'entend au sens des articles L. 233-1 et L. 233-3 du code de commerce ; le tout sous réserve que la société sous locataire exerce sous l'enseigne BUT sauf accord contraire du bailleur.

IX 6.2 Cession

Le Preneur ne pourra apporter ou céder son droit au présent bail sans le consentement exprès et écrit du Bailleur.

Le Preneur restera garant conjointement et solidairement avec son cessionnaire, et tous cessionnaires successifs de l'exécution des clauses et conditions du bail

Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il est dû des loyers, accessoires, impôts ou taxes quelconques par le Preneur, qui devra préalablement à tout apport ou cession, justifier de l'entier paiement des impôts et taxes dus par lui au titre de son exploitation.

Mention de cette responsabilité solidaire et conjointe devra être faite dans l'acte de cession ou d'apport,

Néanmoins, le bailleur autorise le preneur dès à présent à céder le droit au bail dans la limite des activités autorisées dans le bail, sans demande d'accord préalable du bailleur, à toute société contrôlée directement ou indirectement par la société SAS BUT (385 50 411 RCS MEAUX), étant précisé que le terme « contrôle » s'entend au sens des articles L. 233-1 et L. 233-3 du code de commerce ; le tout sous réserve que la société cessionnaire exerce sous l'enseigne BUT sauf accord contraire du bailleur.

IX 6.3 Droit de préférence en cas de cession du fonds

En cas de cession de son droit au bail, le Preneur s'engage à notifier au Bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception, son projet de cession, en lui indiquant, à peine de nullité de la notification, les coordonnées du bénéficiaire de la cession, le prix et les conditions de paiement ainsi que la date de réalisation de la cession, qui ne pourra pas intervenir moins d'un mois après réception par le Bailleur de ladite notification.

Dans le délai d'un mois, le Bailleur aura la faculté, à égalité de conditions, d'user du présent droit de préférence à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il pourra se substituer.

Si le Bailleur exerce le droit de préférence, la cession devra être réalisée dans la quinzaine de la notification par le Bailleur au Preneur de l'exercice de son droit de préférence.

IX 6.4 Inscription de privilège ou de nantissement

Au cas où le présent bail viendrait à faire l'objet d'inscription de privilège ou de nantissement, le Preneur s'engage à aviser le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception dans les 15 jours de ladite inscription ou dudit nantissement.

IX 6.5 Fiscalité des cessions et sous-locations

Au cas où une sous-location ou une cession serait autorisée, et dans la mesure où l'administration serait susceptible d'invoquer l'article 725, alinéa 3 du Code Général des



Impôts, ou tout autre texte, en ce qui concerne la mutation de jouissance, le Preneur fera son affaire personnelle de tout droit et prendra en charge l'entière responsabilité de la contestation ou du paiement de tous droits et taxes qui pourraient être exigés de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché,

IX ; 6.6 Le preneur déclare renoncer expressément au droit de préemption qui lui est conféré par l'article L145-46-1 du Code de commerce en cas de vente des locaux par le bailleur

IX 7 VISITE ET RESTITUTION DES LIEUX

IX .7.1

Le Preneur s'engage à laisser au Bailleur, ses représentants, architectes, entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, prendre toutes mesures conservatoires, réaliser tous travaux, les faire visiter en vue de leur location ou de leur vente, le tout avec un préavis de 24 heures.

Dans ce cadre, le Bailleur pourra apposer sur ou dans les lieux loués, toute enseigne ou écriteau indiquant que lesdits lieux sont à louer ou à vendre,

IX 7,2

Au jour de l'expiration du présent bail, pour quelque cause que ce soit et à quelque titre que ce soit, il sera établi un état des lieux contradictoire qui comportera notamment le relevé des réparations, remises en état, charges d'entretien, non effectués par le Preneur. Leur montant sera réglé par le Preneur au Bailleur dans les jours qui en suivent la notification.

Le Preneur devra procéder immédiatement et à ses frais à la dépose des enseignes installées.

IX 8- INDIVISIBILITE - TOLERANCES - MODIFICATIONS

IX .8.1

Les parties conviennent expressément que les lieux loués forment un tout indivisible. Le présent bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur. En cas de copreneurs par l'effet du bail, de cession ou de décès, l'obligation des copreneurs sera réputée indivisible et solidaire tant pour le paiement des loyers et accessoires que pour l'exécution des clauses et conditions du bail,

Ils supporteront, en outre et dans les mêmes conditions, les frais de la signification prévue à l'article 877 du Code Civil.

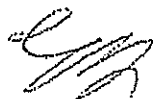
IX.8,2

Les présentes expriment l'intégralité de l'accord des parties, relativement au présent bail, et annulent et remplacent toute convention antérieure écrite ou orale s'y rapportant directement ou indirectement.

IX..8,3

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et bilatéral.

Une telle modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de tolérances, soit de la passivité du Bailleur, celui-ci restant libre d'exiger à tout moment et sans préavis le respect et la complète application de toutes les clauses et conditions du présent bail.



IX §.4

Le Preneur s'engage à adhérer à l'organisme chargé de la réalisation et de l'exploitation des services communs Cette obligation prendra effet à dater de la mise à disposition des locaux,

X- CLAUSE RESOLUTOIRE

Le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur :

A/ un mois après un simple commandement de payer resté infructueux, en tout ou en partie, en cas de défaut de paiement d'un terme de loyer dû en vertu des présentes,

B/ un mois après une sommation d'exécuter restée en tout ou en partie infructueuse pendant ce délai, en cas de contravention à l'une quelconque des clauses et conditions du bail.

Dans le cas où le Preneur se refuserait à évacuer les lieux loués, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande instance compétent, ou par toute autre juridiction statuant en référé et exécutoire par provision, nonobstant appel.

En cas de résiliation ou d'expulsion, le montant des loyers payés d'avance, s'il y a lieu, resteront acquis au Bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice de plus amples dommages intérêts. Au cas où, après résiliation du bail, les lieux ne seraient pas restitués au Bailleur le jour convenu, libres de toute occupation, l'indemnité d'occupation due par le Preneur ou ses ayants-droit jusqu'à la restitution, sera calculée prorata temporis sur la base du dernier loyer payé majoré de 100 %, tout mois commencé étant dû en entier. Les charges seront également dues jusqu'au jour où les lieux auront été restitués au Bailleur, le tout sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

En aucune circonstance, et pour quelque cause que ce soit, la clause ci-dessus ne pourra être considérée comme comminatoire et comme clause de style ; elle contient une dérogation expresse, voulue et acceptée par les parties, au dernier paragraphe de l'article 1184 du Code Civil ; elle devra donc être rigoureusement exécutée par les parties, dont elle forme la loi aux termes de l'article 1134 du Code Civil.

XI FRAIS, ÉLECTION DE DOMICILE

Tous les frais, droits et honoraires des présentes, ainsi que ceux qui en seront la suite et la conséquence, seront supportés et acquittés par le Preneur qui s'y oblige.

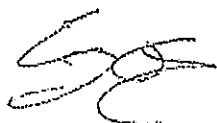
Tous droits et taxes afférentes à toutes sommes dues par le Preneur au Bailleur dans le cadre des présentes, seront à la charge du Preneur, qui s'y oblige.

Pour l'exécution des présentes, le Preneur fait élection de domicile dans les lieux loués, le Bailleur en son siège social.

Fait à Paris

Le 28 Août 2014

En deux exemplaires

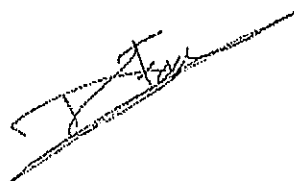


Le bailleur
La Société MAG AULNAY,
Monsieur Serge BENSSOUSSAN

Le preneur
La Société BUT-INTERNATIONAL,
Madame Dorra FAYECH

SCI AARON AULNAY

Au capital de 26.000 €
Z.I de la Fosse à la Barbière
Rue Léon Jouhaux
93600 AULNAY sous BOIS
Tél. : 01 48 34 91 88 - Fax : 01 48 34 86 41
RCS BOBIGNY 527 895 189



15528401

TL/AD/

1. DATE ET REDACTEUR DE L'ACTE

1.1. DATE DE L'ACTE

L'AN DEUX MILLE QUINZE
Le DIX SEPT NOVEMBRE

A PARIS (16ème arrondissement), 77 avenue Raymond Poincaré

1.2. REDACTEUR DE L'ACTE OBJET DES PRESENTES

Maître Thomas LEVY, Notaire à PARIS (16ème) 77 avenue Raymond Poincaré,

Avec la participation de Maître Aurore de THUIN, Notaire Associé à PARIS 8ème, 5 rue de Monceau, conseil du Promettant.

2. QUALIFICATION JURIDIQUE DE L'ACTE

Le notaire associé soussigné a reçu en la forme authentique la présente promesse unilatérale de vente à la requête des parties ci-après identifiées.

3. DEFINITIONS

Il est ici précisé que dans un but de simplification au cours des présentes, certains termes auront une acception définie ci-après :

Acte Authentique de Vente : désigne au singulier l'acte authentique de vente régularisant la présente promesse établie selon le projet demeuré ci-annexé aux présentes. Il est ici précisé que toutes les charges et conditions qui ne seront pas convenues aux présentes seront celle arrêtées dans l'Acte Authentique de Vente, demeuré ci-annexé. (Annexe n°1)

Bail : désigne le bail conclu par le Promettant avec la société BUT INTERNATIONAL par acte sous seing privé du 28 août 2014 et son avenant en date du 1er décembre 2014

Bénéficiaire : désigne la société dénommée « MATA CAPITAL HIGH INCOME PROPERTY FUND #1 »

Biens : désigne les biens immobiliers constituant l'objet de la Promesse de vente tel qu'ils sont désignés à l'article 8

Condition Suspensive : désigne l'ensemble des conditions suspensives sous lesquelles la présente promesse de vente est consentie, telles qu'elles sont énoncées à l'article 16

Date de la Promesse : désigne la date à laquelle est signée la Promesse.

Date de Signature : désigne la date à laquelle sera signé l'Acte Authentique de Vente telle que prévue à l'article 11.1

Délai : désigne le délai à l'intérieur duquel la Promesse doit être réalisée, tel qu'il est énoncé à l'article 11.1.

Documentation ou Dossier d'Information : désigne l'ensemble des documents mis, de bonne foi, à la disposition du Bénéficiaire et les documents que le Bénéficiaire a pu obtenir par lui-même.

Frais : désigne l'ensemble des frais et taxes entraînés par la signature de l'Acte Authentique de Vente tels que la taxe de publicité foncière, les rôles, les émoluments et honoraires de notaire et plus généralement tous les frais et taxes entraînés par la signature de l'Acte de Vente et de l'avant-contrat objet des présentes

Indemnité Forfaitaire désigne le montant de l'indemnité fixée à l'article 17 dont le montant sera éventuellement dû par le Bénéficiaire au Promettant dans les conditions fixées à cet article.

Jour(s) Ouvré(s) : désigne un jour autre qu'un samedi ou un dimanche, ou un jour férié en France, où les banques sont ouvertes à PARIS pour la journée entière pour des opérations de virements bancaires de la nature de celles requises par la vente, étant précisé que si l'une quelconque des obligations des Parties doit être exécutée un jour qui n'est pas un Jour Ouvré, elle devra alors être exécutée le jour Ouvré suivant, si l'un quelconque des avis devant être donné aux termes des présentes doit être un jour qui n'est pas un Jour Ouvré, cet avis devra alors être donné au plus tard le Jour Ouvré suivant.

Locataire : désigne le locataire des Biens à la date de l'acte tel qu'identifié dans le Bail.

Loyers : désigne les loyers, provisions pour charges et plus généralement toutes sommes dues par le locataire au promettant au titre du Bail.

Notaire Soussigné : désigne Maître Thomas LEVY, notaire associé à Paris, (16ème) 77 avenue Raymond Poincaré, conseil du Promettant

Notaire Participant : Désigne Maître Aurore de Thuin, notaire associé à Paris (75008), 5 rue de Monceau, conseil du Bénéficiaire

Parties : désignent ensemble le Promettant et le Bénéficiaire.

Période de Transfert : désigne la période comprise entre la Date de la Promesse et la Date de Signature de la vente au cours de laquelle l'ensemble des pièces nécessaires à la rédaction de l'Acte Authentique de Vente devront être obtenues par le notaire rédacteur, ainsi que la période nécessaire à la réalisation des Conditions Suspensives.

Promesse : désigne la présente promesse unilatérale de vente

Promettant : désigne la société dénommée "SAS MAG AULNAY"

Transfert de Jouissance : désigne la date de transfert de jouissance des Biens dans les conditions fixées à l'article 12

Transfert de Propriété : désigne la date de transfert de propriété des Biens dans les conditions fixées à l'article 12.

4. IDENTIFICATION DES PARTIES

4.1. PROMETTANT

La Société dénommée **SAS MAG AULNAY**, société par actions simplifiée au capital de 26.000,00 EUR, dont le siège est à AULNAY SOUS BOIS (93600), Rue Léon Jouhaux, ZI de la FOSSE A LA BARBIERE, centre de Distribution PARIS NORD, identifiée au SIREN sous le numéro 792 972 762 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY.

Représentée à l'acte par Monsieur Allan BENSOUSSAN, demeurant à Luxembourg (LUXEMBOURG), 12 Côte d'Eich,

Agissant en qualité de gérant de la SARL UNILIGENCE BAG SHOES sarl société de droit luxembourgeois, dont le siège est à Luxembourg (Luxembourg) L 1728, 14 rue du Marché aux Herbes, fonction à laquelle il a été nommé aux termes des statuts.

Ladite société elle-même Présidente de la SAS MAG AULNAY, fonction à laquelle elle a été nommée aux termes de la 3^{ème} résolution de l'assemblée générale extraordinaire en date du 18 décembre 2013 et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes dont une copie est demeurée ci-annexée. (Annexe n°2)

4.2. BENEFICIAIRE

La société dénommée **MATA CAPITAL HIGH INCOME PROPERTY FUND #1**, société civile immobilière au capital variable minimum de 15.701.000,00 €, dont le siège est à PARIS-XVI (75116), 83-85 avenue Marceau, identifiée au SIREN sous le numéro 814626529 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Représentée par son gérant statutaire, la société dénommée **MATA CAPITAL**, société par actions simplifiée, au capital de 100.000,00 €, dont le siège est à PARIS-XVI (75116), 83-85 avenue Marceau, identifiée au SIREN sous le numéro 814 170 148 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS

La société MATA CAPITAL, elle-même représentée par Monsieur Laurent DELAUTRE, Directeur Général de ladite société, nommé à cette fonction aux termes de l'article 35 des statuts et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de l'article 23 des statuts et de la loi.

5. DECLARATIONS DE CAPACITE

Les Parties déclarent exactes à la Date de la Promesse les déclarations et garanties de capacité mentionnées dans le projet d'Acte Authentique de Vente.

6. EXPOSE ET INTENTION DES PARTIES

Le Promettant déclare avoir mis à la disposition du Bénéficiaire préalablement à la date des présentes un dossier regroupant des documents et informations relatives aux Biens, afin de lui permettre de l'analyser, de réaliser ses propres investigations et d'apprécier ainsi la situation tant juridique que technique, locative, environnementale attachée aux diagnostics techniques de consistance et de surface, fiscale, administrative des Biens.

Le Bénéficiaire a été en mesure d'analyser les documents et informations communiqués et de réaliser ses propres investigations

Le Promettant déclare que les documents communiqués au Bénéficiaire ont été réunis de bonne foi par ses soins; le Bénéficiaire déclare qu'ils lui ont permis, accompagné de l'audit de ses Conseils de forger sa conviction d'acheter les Biens dans les conditions du présent article.

Le Promettant ajoute que la Documentation

- (i) constitue à sa connaissance les informations pertinentes et significatives dont il disposait concernant les Biens,
- (ii) ne comporte pas, à sa connaissance, d'inexactitude dont la révélation pourrait significativement affecter la valeur des Biens ou modifier leur condition d'exploitation
- (iii) et qu'il a, en toute bonne foi, répondu aux questions posées par le Bénéficiaire, lui communiquant par ses réponses les informations complémentaires dont il disposait sur le point soulevé.

Le Bénéficiaire déclare et reconnaît que préalablement aux présentes, il a procédé tant par lui-même, qu'avec l'assistance ou par l'intermédiaire de tous sachants, experts, techniciens, professionnels expérimentés et conseils extérieurs choisis et missionnés par lui (ci-après dénommés les « Conseils ») :

- à des visites des Biens,
- à un audit technique,
- à la consultation, lecture et analyse des documents, audits, rapports et informations figurant dans le Dossier d'Information dont la liste des pièces demeure ci-annexée, (Annexe n°3)
- et ses propres investigations,

Le Promettant déclare que l'étude des Biens que le Bénéficiaire a effectuée tant par lui-même qu'avec ses Conseils a constitué pour lui un élément déterminant de son choix de lui vendre les Biens et qu'il l'a choisi pour sa qualité d'investisseur averti.

Le Bénéficiaire reconnaît, (i) que cette acquisition intervient en l'état, sans qu'il puisse prétendre à quelque garantie que ce soit de la part du Promettant, sauf la garantie d'éviction de l'article 1628 du Code civil, (ii) que l'Acquéreur fera son affaire personnelle des contraintes, contre-performances techniques et économiques, et vices apparents ou cachés de toute nature des Biens s'interdisant de poursuivre le Promettant à ce titre.

Les Parties déclarent encore que les conventions contenues dans le présent exposé font partie intégrante des présentes.

7. PROMESSE UNILATERALE DE VENTE – SUBSTITUTION

Le Promettant s'oblige et oblige ses ayants droit, ayants-cause ou successeurs éventuels, solidairement entre eux, à vendre les Biens lui appartenant ci-après désignés au Bénéficiaire, s'il lui plaît d'en faire l'acquisition dans le délai ci-après fixé et aux conditions figurant dans le projet d'Acte Authentique de Vente ci-annexé.

Le Promettant confère au Bénéficiaire qui accepte la Promesse en tant que Promesse, et la faculté d'acquérir les Biens

Le Bénéficiaire pourra substituer dans le bénéfice de la Promesse toute personne morale gérée ou représentée directement ou indirectement par la société MATA CAPITAL et ce de manière totale ou partielle, mais sous réserve de la réalisation des conditions ci-après à laquelle est soumise la validité de cette substitution à savoir :

- que celle-ci ne porte pas atteinte à l'indivisibilité de la promesse,
- que le Bénéficiaire reste solidairement tenu avec le substitué des obligations nées de la présente promesse jusqu'à sa réalisation,
- que la substitution soit relativement à l'indemnité d'immobilisation inopposable au Promettant jusqu'à la signature de l'Acte de Vente
- qu'elle n'entraîne pas l'application des dispositions des articles L 312-1 et suivants du Code de la Consommation,
- que l'acte de substitution soit signifié au Promettant s'il n'intervient pas à un acte authentique pour l'accepter.

La faculté de substitution ci-dessus n'est possible qu'à titre gratuit.

Aux présentes, le terme Bénéficiaire s'applique au Bénéficiaire d'origine comme au Bénéficiaire substitué.

8. DESIGNATION

8.1. DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

8.1.1 Désignation générale :

Un ensemble immobilier situé à AULNAY-SOUS-BOIS (SEINE-SAINT-DENIS) 93600 Zone Industrielle Fosse à la Barbière, Boulevard André Citroën :

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
DY	1	Fosse à la Barbière	17 ha 55 a 01 ca
DY	2	Boulevard André Citroën	00 ha 66 a 05 ca
DY	3	Boulevard André Citroën	00 ha 13 a 05 ca
DY	4	Boulevard André Citroën	00 ha 29 a 78 ca

Total surface : 18 ha 63 a 89 ca

DESIGNATION DES BIENS

Lot numéro cent douze (112) :

Dans le Bâtiment G2, à l'extrémité Nord Est de l'ensemble immobilier, un local d'une surface au sol de 2796 m² environ à usage d'entrepôt, atelier, locaux sociaux.
Sur la façade, une aire de desserte, manoeuvre et stationnement

Et les deux mille six cent soixante-dix /dix millièmes (2670 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales

Lot numéro cent treize (113) :

Dans le Bâtiment G2, à l'extrémité Nord Est de l'ensemble immobilier, un local d'une surface au sol de 748 m² environ à usage d'entrepôt, atelier, locaux sociaux.
Sur la façade, une aire de desserte, manoeuvre et stationnement

Et les sept cent quatorze /dix millièmes (714 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent quatorze (114) :

Dans le Bâtiment G2, à l'extrémité Nord Est de l'ensemble immobilier, un local d'une surface au sol de 440 m² environ à usage d'entrepôt, atelier, locaux sociaux.
Sur la façade, une aire de desserte, manoeuvre et stationnement

Et les quatre cent vingt /cent millièmes (420 /100000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales

Loi numéro cent quinze (115) :

Dans le Bâtiment G2 à l'extrémité Nord Est de l'ensemble immobilier un local d'une surface au sol de 934 m² environ à usage d'entrepôt, als en locaux sociaux.
Sur la façade, une arce de desserte, manœuvre et stationnement

Et les neuf cent quarante /cent millièmes (940 /100000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales

Le Promettant déclare qu'aux termes de son titre de propriété il a été indiqué ce qui suit littéralement rapporté

"Le Vendeur déclare et garantit :

- *que partie du lot 112 et le lot 114 ont été réunis par un précédent propriétaire pour former un entrepôt d'une surface approximative de 1176 m² ayant une entrée indépendante.*
- *que partie du lot 112 et les lots 113 et 115 ont été réunis par un précédent propriétaire pour former une surface de vente d'une surface approximative de 4.400 m².*

Par ailleurs, le Promettant déclare qu'il a constaté l'existence de mezzanines dans les Biens qu'il n'a pas autorisé

Le Bénéficiaire déclare prendre acte de cette situation et en faire son affaire personnelle dans ses rapports avec le Promettant

Le plan des lots vendus tel qu'il est annexé au modificatif à l'état descriptif de division qu'il crée est demeuré ci-annexé (Annexe n°4)

Tel que lesdits Biens existent s'étendent se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances, dépendances et immeubles par destination servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatives aux présentes.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître LOISEAU notaire à PARIS le 17 juin 1976 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BOBIGNY 3EME le 2 juillet 1976, volume 2041, numéro 6

Ledit état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître LOISEAU notaire à PARIS le 9 juillet 1976, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BOBIGNY 3EME le 23 juillet 1976, volume 2064, numéro 14

- aux termes d'un acte reçu par Maître ANTOMARCHI-LANE notaire à PARIS le 21 juillet 1977, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BOBIGNY 3EME le 7 mars 1977, volume 2282, numéro 9.

- aux termes d'un acte reçu par Maître ANTOVARCHI-LANE notaire à PARIS le 30 novembre 1977, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BOBIGNY 3EME le 15 décembre 1977, volume 2552, numéro 13

- aux termes d'un acte reçu par Maître ANTOVARCHI-LANE notaire à PARIS le 28 juillet 1978, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BOBIGNY 3EME le 28 août 1978, volume 2808, numéro 9

- aux termes d'un acte reçu par Maître AN TOMARCHI-LANE, notaire à PARIS le 28 juin 1979, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BOBIGNY 3EME le 23 juillet 1979, volume 3118, numéro 1.

- aux termes d'un acte reçu par Maître AN TOMARCHI-LANE, notaire à PARIS le 21 novembre 1979, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BOBIGNY 3EME le 2 janvier 1980, volume 3284, numéro 3.

- aux termes d'un acte reçu par Maître ROZES, notaire à PARIS le 11 juillet 1980, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BOBIGNY 3EME le 13 août 1980, volume 3562, numéro 15.

- aux termes d'un acte reçu par Maître AN TOMARCHI-LANE, notaire à PARIS le 18 février 1981, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BOBIGNY 3EME le 26 mars 1981, volume 3798, numéro 1.

- aux termes d'un acte reçu par Maître ROZES, notaire à PARIS le 3 mars 1982, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BOBIGNY 3EME le 23 mars 1982, volume 4138, numéro 10.

- aux termes d'un acte reçu par Maître AN TOMARCHI-LANE, notaire à PARIS le 27 mai 1982, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BOBIGNY 3EME le 21 juin 1982, volume 4215, numéro 14.

- aux termes d'un acte reçu par Maître ROZES, notaire à PARIS le 12 février 1986, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BOBIGNY 3EME le 11 avril 1986, volume 1986P, numéro 1692.

- aux termes d'un acte reçu par Maître ROZES, notaire à PARIS le 5 mars 1987, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BOBIGNY 3EME le 10 avril 1987, volume 1987P, numéro 1925.

- aux termes d'un acte reçu par Maître THESSIEUX, notaire à PARIS le 15 mars 2004, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BOBIGNY 3EME le 7 mai 2004, volume 2004P, numéro 2573.

- aux termes d'un acte reçu par Maître LEDOUX, notaire à PARIS le 11 janvier 2008, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BOBIGNY 3EME le 21 janvier 2008, volume 2008P, numéro 439.

Le règlement de copropriété n'ayant pas été mis en harmonie avec les dispositions de la loi numéro 85-1470 du 31 décembre 1985 et ni avec celle numéro 2000-1208 du 13 décembre 2000, les dispositions du règlement contraires à la loi sont réputées non écrites.

Le rédacteur des présentes a attiré l'attention du Bénéficiaire sur les termes de l'article 49 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965, issu de la loi du 13 décembre 2000 modifiée par la loi du 16 juillet 2006, prévoyant, avant le 13 décembre 2008, la modification ou l'adaptation du règlement de copropriété actuellement applicable au regard des changements législatifs intervenus depuis son établissement.

8.1.2. Superficie de la partie privative

Conformément aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965, le Promettant a fourni à ses frais la superficie de la partie privative des Biens ainsi qu'il est dit ci-dessus.

Par suite, les parties ont été informées par le Notaire rédacteur des présentes, ce qu'elles reconnaissent expressément, de la possibilité pour le Bénéficiaire d'agir en révision du prix si, la superficie réelle est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée aux présentes. En cas de pluralité d'inexactitudes, il y aura pluralité

d'actions, chaque action en révision de prix ne concernant que la propre valeur du lot concerné.

La révision du prix dont il s'agit consistera en une diminution de la valeur du lot concerné proportionnelle à la moindre mesure.

L'action en diminution, si elle est recevable, devra être intentée par le Bénéficiaire dans un délai d'un an à compter de la date de l'acte authentique constatant la réalisation des présentes, et ce à peine de déchéance.

Le Promettant déclare ne pas avoir réalisé d'aménagements dans les biens objet des présentes susceptibles d'en modifier la superficie indiquée dans l'attestation sus visée.

Superficie de la partie privative

La superficie de la partie privative des lots de copropriété objet des présentes, dans la mesure où ils sont soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965, est de :

- 3.793,70 m² pour le lot N° 112
- 1014,40 m² pour le lot N° 113
- 491,20 m² pour le lot N° 114
- 1251,90 m² pour le lot N° 115

Ainsi qu'il résulte des attestations de superficie établies par ARCEGE Géomètres-experts à PARIS, 101 rue saint Dominique, en date du 21 novembre 2014. (Annexe n°5)

8.1.2. Zone D'Aménagement Concerté / Lotissement

Il est précisé que les Biens objet des présentes étaient soumis au cahier des prescriptions d'urbanisme et d'architecture de la Zone d'Aménagement Concerté de PARIS NORD (Secteur A) créée par arrêté du Ministre de l'Aménagement du Territoire, de l'Équipement, du Logement et du Tourisme en date du 15 septembre 1971.

Aux termes de l'arrêté préfectoral en date du 27 février 2001, il a été constaté l'achèvement de la Zone d'Aménagement Concerté de PARIS NORD. En conséquence, le plan d'aménagement de zone et le règlement de zone ont été incorporés au Plan d'occupation des sols de la commune d'AULNAY SOUS BOIS.

En outre, les biens objet des présentes étaient compris dans le périmètre du lotissement du « Puits d'Enfer » et par suite soumis au règlement dudit lotissement.

Il résulte d'une lettre de la Direction de la Réglementation des Constructions de la Mairie d'AULNAY SOUS BOIS en date du 28 mars 2008, que le lotissement ou « Puits d'ENFER » n'a plus d'existence.

Demeurent annexés aux présentes, l'arrêté du 27 février 2001 et la lettre du 28 mars 2008. (Annexe n°6)

8.1.3 Autorisations administratives

Le Promettant déclare que le Bien a fait l'objet des autorisations administratives suivantes, savoir :

Concernant la construction des bâtiments G1 et G2, dont dépendent les Biens objet des présentes

- un permis de construire délivré à la S.C.I. PARIS-NORD par Monsieur le Maire d'AULNAY-SOUS-BOIS le 22 juillet 1980 sous le numéro 93C0580D 0667

- un permis de construire modificatif a été accordé par Monsieur le Maire d'AULNAY-SOUS-BOIS le 19 février 1986 sous le numéro 9300580D 066711.

- une déclaration d'achèvement des travaux a été déposée le 28 février 2005.

Aux termes d'un courrier en date du 15 avril 2008 la Mairie d'AULNAY SOUS BOIS a indiqué que le certificat de conformité n'a pas été délivré.

Concernant l'aménagement de partie des biens par la société CUISI-TECHNIC, précédent exploitant

- un permis de construire délivré à la société CUISI-TECHNIC par Monsieur le Maire d'AULNAY-SOUS-BOIS le 5 janvier 1983 sous le numéro 89 005 82 D 3586.

Concernant l'aménagement des biens loués par la société EKIMA-INTERNATIONAL

- un permis de construire délivré à la société EKIMA-INTERNATIONAL par Monsieur le Maire d'AULNAY-SOUS-BOIS le 17 septembre 1982 sous le numéro 89 005 82 D 2375.

- une déclaration d'achèvement des travaux a été déposée le 30 septembre 1982.

Le Promettant n'a pas été en mesure de produire le certificat de conformité qui aurait dû être délivré en suite de cette déclaration d'achèvement de travaux

- une déclaration de travaux délivrée à la société EKIMA-INTERNATIONAL par Monsieur le Maire d'AULNAY-SOUS-BOIS le 20 juillet 1994 sous le numéro 93 005 94 C0043.

- une déclaration de travaux délivrée à la société EKIMA-INTERNATIONAL par Monsieur le Maire d'AULNAY-SOUS-BOIS le 20 juillet 1994 sous le numéro 93 005 94 C0010.

- une déclaration de travaux délivrée à la société EKIMA par Monsieur le Maire d'AULNAY-SOUS-BOIS le 14 octobre 2002 sous le numéro 93 005 02 C0236. (modification aspect extérieur d'une construction existante)

Le Bénéficiaire reconnaît être parfaitement informé des conséquences résultant de l'absence de certificat de conformité et que l'obtention de ce certificat n'est pas une condition de la signature des présentes.

I - sanctions pénales : l'infraction pénale se prescrit par un délai de trois ans après l'achèvement ;

II - sanctions fiscales : les redevances dont le permis aurait été le fait générateur sont exigibles ainsi que les pénalités de retard. Le délai de prescription est de six ans de l'achèvement, à l'exception de la taxe locale d'équipement dont le délai est de quatre ans ;

III - sanctions civiles : le délai de prescription est de dix ans après l'achèvement. Pendant cette durée, les tiers peuvent agir en justice à l'effet de démontrer un préjudice personnel lié à la violation d'une règle d'urbanisme, préjudice pouvant le cas échéant aller jusqu'à la condamnation à démolir ;

IV - sanctions administratives : ces sanctions sont imprescriptibles et revêtent les conséquences suivantes .

A – En cas de demande de permis de construire sur la construction irrégulière la situation actuelle devra être régularisée par suite le nouveau permis devra porter sur la totalité de la construction, avec les conséquences inhérentes à un éventuel refus de ce permis de construire qui impliquent alors la démolition des constructions existantes.

B – Les constructions édifiées sans permis de construire ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution collective tels que : eau, gaz, électricité, téléphone.

C – En cas de sinistre de l'immeuble, il sera impossible de reconstruire de plein droit à l'identique, un permis de construire devant alors être demandé avec la aussi les éventuelles conséquences d'un refus.

Les parties reconnaissent avoir été averties de la possibilité de demander à l'administration d'autoriser à posteriori ce qui a déjà été réalisé par un permis de régularisation.

Le Promettant a remis au Bénéficiaire qui le reconnaît, les prescriptions relatives aux permis de construire délivrés les 22 juillet 1980, 17 septembre 1982 et 19 février 1986 ainsi que le courrier adressé par la mairie d'AULNAY au Promettant le 11 avril 2005 précisant que pour l'obtention du certificat de conformité, l'ensemble de ces prescriptions devront être respectées.

Copie de ces pièces sont demeurées ci-annexées (Annexe n°7)

Le Bénéficiaire se déclare parfaitement informé et décharge le Notaire soussigné et le Notaire Participant à cet égard.

8.2. IMMEUBLE PAR DESTINATION

Les Biens sont vendus tel qu'ils existent, s'étendent, se poursuivent avec toutes leurs aisances et dépendances, ainsi que tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

Le Bénéficiaire déclare connaître parfaitement les Biens pour les avoir vus et visités préalablement aux présentes.

9. USAGE

Le Bénéficiaire reconnaît expressément qu'il dispose des informations suffisantes pour apprécier la destination et l'usage des Biens au moyen des documents qui lui ont été remis et répertoriés dans le Dossier d'Information et ses propres investigations et s'en satisfaire.

Le Bénéficiaire déclare qu'il n'entend pas modifier l'usage actuel.

Le Promettant déclare ne jamais avoir été notifié ou signifié d'une remise en cause de l'usage actuel.

10. EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Thomas LEVY Notaire à PARIS le 10 décembre 2013 dont une copie authentique a été publiée au 3EME bureau des hypothèques de BOBIGNY, le 8 janvier 2014 volume 2014P, numero 76.

11. DUREE DE LA PROMESSE ET REALISATION

11.1. DELAI

La réalisation de la Promesse pourra être demandée jusqu'au 30 décembre 2015 à 16 heures au plus tard.

Toutefois, si les divers documents nécessaires à la régularisation de l'Acte Authentique de Vente n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction cinq Jours Ouvrés au moins avant l'expiration du délai précité, le délai de réalisation ne serait en aucune cas prorogé.

11.2. REALISATION

La réalisation de la promesse aura lieu par la signature de l'Acte Authentique de Vente constatant le caractère définitif de la vente accompagnée du paiement du prix et du versement des frais par virement en la comptabilité du Notaire soussigné, dans le délai ci-dessus.

La vente sera reçue par Maître Aurore de THUIN, notaire à PARIS 8^{ème}, 5 rue de Monceau, avec la participation du Notaire Soussigné.

En cas de défaillance du Promettant, le Bénéficiaire pourra faire constater sa décision d'acquiescer et par conséquent la perfection de la vente, en faisant dresser par le notaire chargé de la rédaction de l'Acte Authentique de Vente un procès verbal aux termes duquel il sera constaté sa volonté d'acquiescer les Biens sus désignés aux charges et conditions prévues dans le projet d'acte de vente ci-annexé.

Ce procès verbal constatera en outre le versement en l'Office dudit Notaire du montant du versement du prix d'acquisition en la comptabilité du notaire du Bénéficiaire, déduction faite du versement qui sera ci-après constaté.

Ce procès verbal devra être dressé avant l'expiration de la durée de validité de la présente promesse de vente et être notifié au Promettant dans les sept jours calendaires de sa régularisation.

11.3. NON REALISATION DU FAIT DU BENEFICIAIRE

Faute par le Bénéficiaire d'avoir signé l'Acte Authentique de Vente dans le délai ci-dessus stipulé, il sera de plein droit déchu du droit d'exiger la réalisation de la présente promesse. Le Promettant recouvrera par la seule échéance du terme sans réalisation à la demande du Bénéficiaire son entière liberté, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité, et nonobstant toutes manifestations de la volonté d'acquiescer qu'aurait exprimées le Bénéficiaire.

11.4. CARENCE DU PROMETTANT - CLAUSE D'EXECUTION FORCEE

En cas de carence du Promettant pour la réalisation de la vente, il ne saurait se prévaloir à l'encontre du Bénéficiaire de l'expiration de la durée de la Promesse ci-dessus fixée.

Le Promettant, dont l'engagement est ferme et définitif, ne pourra en aucun cas, se refuser à réaliser la vente envisagée et à signer l'Acte Authentique de Vente en se prévalant des dispositions de l'article 1590 du Code Civil, et en offrant de restituer le double de la somme prévue au titre de l'indemnité forfaitaire; la présente convention ne pourra faire l'objet d'aucune rétractation de la part du Promettant qui s'oblige pour lui et ses ayants-cause ayants-droit et successeurs quelconques

Il est expressément convenu entre les parties qu'en raison de l'acceptation de la promesse unilatérale de vente par le Bénéficiaire en tant que simple promesse, il s'est formé entre les parties une convention de promesse unilatérale dans les termes de l'article 1134 du Code Civil Dans la commune intention des parties, et pendant

toute la durée du contrat, celle-ci ne pourra être révoquée que par leur consentement mutuel et ce, conformément à l'alinéa 2 dudit article.

Il en résulte notamment que :

1) le Promettant a, pour sa part, définitivement consenti à la vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du Bénéficiaire aux conditions des présentes :

2) toute rétractation unilatérale de volonté du Promettant sera de plein droit inefficace du fait de l'acceptation de la présente promesse en tant que telle par le Bénéficiaire, et qu'une telle rétractation ne pourra produire aucun effet sans l'accord exprès de ce dernier :

3) en tant que de besoin, le Promettant renonce expressément au bénéfice de l'article 1142 du Code civil lequel dispose que « *Toute obligation de faire ou de ne pas faire se résout en dommages et intérêts en cas d'inexécution de la part du débiteur* ». En cas de refus par le Promettant de réaliser la vente par acte authentique, le Bénéficiaire pourra poursuivre l'exécution forcée de la vente par voie judiciaire.

12. PROPRIETE – JOUISSANCE

12.1. PROPRIETE

Le Bénéficiaire sera propriétaire des Biens à compter de la Date de Signature, par la signature de l'Acte Authentique de Vente qui constatera le paiement du prix, ledit paiement étant une condition préalable et indispensable au transfert de propriété.

12.2. JOUISSANCE

Le Bénéficiaire en aura la jouissance à compter du même jour par la perception des loyers, lesdits Biens étant loués à des charges et conditions que déclare parfaitement connaître ledit Bénéficiaire et qui sont détaillées dans l'Acte Authentique de Vente pour lesquelles il sera purement et simplement subrogé dans les droits et obligations du Promettant à cet égard.

12.3. SITUATION LOCATIVE

Les biens immobiliers sont actuellement loués dans les conditions plus amplement relatées dans le Dossier d'Information.

Le Promettant déclare:

- qu'il n'existe pas de loyers ou de charges exigibles impayées,
- qu'en dehors du Bail sus énoncé, il n'a pris aucun engagement particulier vis-à-vis du Locataire,

- et que les loyers sont libres de tout nantissement, cession, délégation, saisie ou autre sûreté, de sorte que les loyers seront librement cessibles par le bailleur ;
- que les loyers et charges ont été régulièrement appelés par lui et réglés par le Locataire;
- que le loyer a été régulièrement indexé en application des dispositions du Bail à l'exception de la dernière indexation qui aurait dû intervenir en août 2015 ;

A ce sujet le Promettant s'oblige à appeler le premier loyer du 1^{er} trimestre 2016 avec cette indexation et reverser dans les sept (7) Jours ouvrés de l'encaissement dudit loyer :

- que les relations entre le Promettant et le Locataire ne sont régies que par le Bail ;
- n'avoir aucun litige avec le Locataire et que ce dernier n'a effectué aucune modification dans les locaux nécessitant son autorisation, sous réserve de ce qui est dit par ailleurs aux présentes
- que le Locataire ne bénéficie d'aucun droit de préemption ou de préférence conventionnel en cas de vente, mais qu'il bénéficie toutefois du droit de préférence qui lui est réservé au terme de l'article L.145.46-1 du Code de Commerce,
- que le Promettant a géré les Biens de manière raisonnable depuis qu'il en est propriétaire,
- que le Promettant n'a reçu signification ou notification d'aucune mesure administrative ou judiciaire depuis qu'il est propriétaire ayant à sa connaissance entraîné restriction à leur occupation ou à leur exploitation
- qu'il n'a reçu à ce jour aucune demande de remboursement de la part du Locataire,
- qu'aucune sous-location ou domiciliation n'a été agréée ou autorisée par lui en sa qualité de propriétaire,
- qu'aucun congé n'a été signifié par lui ou reçu par lui,
- qu'il n'existe pas de procédure contentieuse ou de litige précontentieux afférents à l'occupation des Biens, et qu'il n'a reçu à ce titre aucune menace écrite de procédure par courrier recommandé ou exploit d'huissier par le Locataire,
- que le Locataire ne l'a pas informé avoir fait l'objet d'une réclamation de la part de l'administration sur les Biens, notamment à raison de l'hygiène, de la sécurité ou de la salubrité.
- que le Locataire ne l'a pas informé avoir fait l'objet d'une demande de travaux de mise en conformité de la part de l'administration ;
- que la clause d'indexation figurant au Bail n'a jamais donné lieu à contestation ou réclamation depuis qu'il est propriétaire,
- qu'il n'a pas autorisé le Locataire à réaliser de travaux dans les Biens nécessitant une autorisation administrative et qu'il n'a pas reçu de demande écrite de la part du Locataire de réaliser des travaux dans les Biens,
- que le Locataire n'a pas à sa connaissance fait l'objet d'une procédure de redressement ou liquidation judiciaire.
- que les charges et taxes refacturées auprès du Locataire, aussi bien dans leur nature que dans leur montant, n'ont jamais donné lieu depuis qu'il en est propriétaire à aucune contestation de sa part

Le Bénéficiaire sera subrogé, lors de la constatation authentique de la réalisation des présentes, dans tous les droits et obligations du Promettant relativement à l'exécution des stipulations du Bail, à compter de la Date de Signature, de façon que ce dernier ne puisse être ni recherché ni inquiété à ce sujet.

Le Bénéficiaire dispense expressément le rédacteur des présentes de rapporter aux présentes la totalité des modalités du Bail déclarant vouloir en faire son affaire personnelle connaissance prise dudit acte

La copie du Bail et des trois dernières quittances de loyer figurent dans le Dossier d'Informations.

Tous comptes de jouissance seront apurés et réglés définitivement le jour de la signature de l'Acte Authentique de Vente, par la comptabilité des notaires soussigné et participant

Observation étant ici faite que c'est à tort et par erreur qu'il est indiqué un lot numéro 116 aux termes dudit Bail, le Promettant déclare que ce lot 116 n'existe pas et que les biens loués correspondent bien aux lots numéros 112 à 115 vendus aux présentes.

13. PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix de SIX MILLIONS HUIT CENT MILLE EUROS (6.800.000 Euros)

Lequel prix sera payable comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation de la Promesse.

ORIGINE DES FONDS

Conformément aux dispositions de la loi n° 90-614 du 12 juillet 1990 relative à la lutte contre le blanchiment de capitaux, codifiée par les articles L. 561-1 à L. 672-4 du Code monétaire et financier dont le Bénéficiaire déclare avoir parfaite connaissance, celui-ci déclare :

-Qu'il a effectué le paiement de l'indemnité forfaitaire ci-dessous visée, au moyen de fonds ne provenant pas d'une activité incriminée par ledit Code :

-Que les fonds engagés par lui ne proviennent pas du trafic de stupéfiants, de la fraude aux intérêts financiers des Communautés européennes, de la corruption ou d'activités criminelles organisées ou qui pourraient participer au financement du terrorisme (article L. 562-2 premier alinéa 1°) :

-Que les opérations envisagées aux termes des présentes ne portent pas sur des sommes qui pourraient provenir du trafic de stupéfiants, de la fraude aux intérêts financiers des Communautés européennes, de la corruption ou d'activités criminelles organisées ou qui pourraient participer au financement du terrorisme (article L. 562-2 alinéa premier 2°).

14. NEGOCIATION

Les Parties reconnaissent que les présentes ont été négociées par le cabinet JLL ayant son siège à PARIS 8^{ème}, 40/42 rue de la Boétie en vertu d'un mandat simple de vente N° 32735 en date du 8 octobre 2015 stipulant une commission à la charge du Promettant

En conséquence, le Promettant devenu vendeur qui en aura seul la charge s'engage expressément à lui verser une rémunération de 170.000 euros hors taxes lors de la signature de l'Acte Authentique de Vente par la comptabilité du Notaire Soussigné.

15. AUTRES CHARGES ET CONDITIONS DE LA VENTE PROMISE

La vente aura lieu aux charges et conditions stipulées dans le projet d'Acte Authentique de Vente ci-annexé.

Jusqu'à la Date de Signature, les relations entre les Parties seront régies par les stipulations de la Promesse

Il est précisé que s'il existe des contradictions entre les stipulations de la Promesse et celles de l'Acte Authentique de Vente, les stipulations de l'Acte Authentique de Vente prévaudront.

Toutes les informations auxquelles il est fait référence dans le projet d'Acte Authentique de Vente correspondent à la situation telle qu'elle est connue du Promettant à la Date de la Promesse

Le Promettant déclare qu'il n'existe à ce jour, afferent aux Biens aucun litige en cours avec quelque personne physique ou morale ou quelque administration que ce soit.

16. CONDITIONS SUSPENSIVES

La vente des Biens est soumise aux Conditions Suspensives ci-après énoncées qui devront toutes être réalisées avant l'expiration du Délai.

En cas de non réalisation des Conditions Suspensives à l'intérieur dudit délai, la Promesse sera caduque, sans indemnité de part ni d'autre, sauf pour les conditions suspensives énoncées au 16.2 et stipulées au profit exclusif du Bénéficiaire qui pourra toujours y renoncer dans le délai de la Promesse éventuellement prorogé, en cas de renonciation par le Bénéficiaire à ces conditions suspensives.

Par dérogation aux dispositions de l'article 1179 du Code Civil, les Parties conviennent que la réalisation des Conditions Suspensives n'aura aucun effet rétroactif.

16.1. CONDITION SUSPENSIVE STIPULEE AU PROFIT DU PROMETTANT ET DU BENEFICIAIRE

16.1.1. Droits de préemption :

Qu'aucun droit de préemption, quel qu'il soit, (droit de préemption urbain, droit de préemption du locataire n° 2014-626 du 18 juin 2014 dite « loi Pinel », etc...) résultant de dispositions légales ou conventionnelles ne soit exercé sur les Biens. Dans l'hypothèse où un tel droit existerait, le Promettant s'engage à procéder, sans délai, aux formalités nécessaires à sa purge et donne à cet effet tous pouvoirs à son notaire dénommé ci-dessus.

L'offre, par le titulaire (ou délégataire) du droit de préemption ou de substitution, d'acquérir à des prix et conditions différents de ceux notifiés entraînera la non réalisation de la condition suspensive au même titre que l'exercice pur et simple du droit de préemption.

16.2. CONDITIONS SUSPENSIVES STIPULEES AU PROFIT DU BENEFICIAIRE SEUL AUXQUELLES CELUI-CI POURRA TOUJOURS RENONCER

16.2.1. Situation hypothécaire :

Que le Promettant rapporte, au plus tard cinq Jours Ouvrés avant la date de réalisation de la présente promesse un renseignement hypothécaire délivré depuis

moins de quarante cinq (45) jours lors de la signature de l'Acte Authentique de Vente et couvrant une période trentenaire ne révélant pas un total des charges hypothécaires et des créances garanties par la loi d'un montant supérieur au prix. Dans ce cas, la condition suspensive serait néanmoins réputée réalisée si le Promettant produisait concomitamment la confirmation écrite de tous les créanciers bénéficiaires des inscriptions :

- (a) soit que les inscriptions révélées sont devenues sans objet et qu'ils consentent à en donner mainlevée,
- (b) soit (ces mêmes inscriptions étant causées) qu'ils donnent leur accord irrévocable de mainlevée sans paiement ou subordonnent cet accord de mainlevée à un paiement et dans l'hypothèse visée en (b), si le prix de vente est suffisant pour effectuer ce paiement et couvrir les frais de mainlevée.

16.2.2. Origine de propriété

Qu'il soit établie une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif de plus de trente ans.

16.2.3. Urbanisme

Que les renseignements d'urbanisme et les pièces produites par la commune ne révèlent aucun projet, vices et servitudes de nature à déprécier de manière significative la valeur des biens ou à nuire à l'affectation sus-indiquée à laquelle le Bénéficiaire les destine autres que celles figurant sous l'onglet URBANISME du Dossier D'Information.

Le Bénéficiaire devra faire savoir au Promettant dans un délai de cinq Jours Ouvrés de la réception des documents d'urbanisme visés dans ledit onglet, sa décision de se prévaloir ou non de la défaillance de la présente condition suspensive.

Le silence de sa part pendant ce délai vaudra renonciation tacite à se prévaloir de la défaillance de la présente condition.

16.2.4. Situation locative

Que le Locataire soit à jour du paiement de ses loyers et charges au jour de la vente,

Qu'il n'existe aucun contentieux et/ou litiges en cours avec le Locataire au jour de la vente,

Que le Locataire n'ait pas donné congé au jour de la vente,

Que le Locataire n'ait pas demandé de baisse de loyer au jour de la vente,

Que le Locataire ne soit pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises au jour de la vente.

17. GESTION DE L'IMMEUBLE PENDANT LA PERIODE DE TRANSFERT

17.1. GESTION

A compter de la date de signature de la Promesse et jusqu'au Transfert de propriété, le Promettant s'engage :

- à gérer les Biens à tous égards de manière raisonnable, dans le cadre normal de la gestion des Biens.

- s'interdit de conférer aucun droit réel ou personnel sur les Biens et/ou de le grever d'une quelconque charge supplémentaire,

- s'interdit de faire exécuter tous changements, modifications ou autres travaux quelconques susceptibles d'affecter la nature, la consistance ou l'aspect des Biens, sauf pour les préserver d'une occupation illicite, sauf ce qui peut être dit aux

présentes.

-s'oblige à informer le Bénéficiaire de toutes modifications relatives à la situation locative et s'interdit de modifier la situation locative sans l'accord express du Bénéficiaire.

Le Promettant s'oblige à résilier son assurance propriétaire non occupant suite à la signature de l'Acte Authentique de Vente

17.2. SINISTRE

17.2.1 Notification d'une destruction ou d'un sinistre

Le Promettant s'oblige à notifier au Bénéficiaire, par lettre recommandée avec accusé de réception, la survenance de tout sinistre tel que défini ci-après, et à lui fournir les informations en sa possession relatives audit sinistre dans un délai de CINQ (5) Jours Ouvrés à compter de l'information du Promettant de la survenance du sinistre. Il s'oblige en outre à communiquer ultérieurement au Bénéficiaire toutes informations complémentaires et tous documents au fur et à mesure de leur obtention.

Le Promettant déclare que les Biens sont assurés auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable et qu'il est à jour du paiement des primes

17.2.2 Option de l'Acquéreur d'acquérir ou de ne pas acquérir

Au cas où les Biens venaient à être détruits en totalité ou partiellement au sens du deuxième alinéa du présent article 17.2.2 , la Promesse sera caduque si bon semble au Bénéficiaire, sans indemnité de part ni d'autre. En conséquence, le Bénéficiaire se réserve le droit soit de ne pas donner suite aux présentes (auquel cas l'Indemnité d'immobilisation lui sera restituée) soit de poursuivre la vente des Biens .

Les Parties s'accordent sur le fait que la notion de destruction partielle recouvre la destruction d'au moins trente (30%) Carrez de la surface des Biens.

Dans l'hypothèse où pendant la durée de la Promesse, les Biens feraient l'objet d'un sinistre partiel affectant 30% de la surface Carrez des Biens ou moins de 30%, le Bénéficiaire fera son affaire personnelle de l'état des Biens à la date de signature de l'Acte Authentique de Vente et prendra à sa charge le coût des travaux de réparation du sinistre partiel intervenu.

En cas de régularisation dans les conditions du paragraphe 11.2. REALISATION, l'acquisition sera subordonnée à (i) la cession par le Promettant du bénéfice de ses indemnités d'assurance qu'il viendrait à percevoir et (ii) la confirmation par la compagnie d'assurance du Promettant de son accord de principe pour la prise en charge dudit sinistre aux fins de remise en état des Biens et, le cas échéant, de la perte de loyers éventuelle résultant du sinistre le tout dans les termes des conditions particulières et générales de la police d'assurance du Promettant. Les franchises éventuellement opposées par la compagnie d'assurance du Promettant seront à la charge de celui-ci.

17.3. URBANISME

Le Promettant précise que dans le cadre d'une procédure contentieuse initiée par le précédent propriétaire à l'encontre du Plan Local d'Urbanisme, le tribunal administratif de Montreuil a rendu son jugement le 11 février 2010. Il en résulte l'annulation de la délibération du conseil Municipal de la commune d'Aulnay en tant qu'elle concerne la servitude d'inconstructibilité sur la zone de la Fosse à La Barbière.

Est demeuré annexé un courrier du Tribunal administratif versé au Dossier d'Information. (Annexe n°8)

Le Promettant déclare ne pas avoir connaissance qu'un appel ait été formé contre cette décision.

Le Bénéficiaire se déclare parfaitement informé de la situation.

17.4. SITUATION DES BIENS VENDUS AU REGARD DE LA REGLEMENTATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Rappel des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'Environnement

Le Notaire informe les Parties des dispositions de l'article 514-20 du Code de l'Environnement ci-après relatées :

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

En outre, le Notaire soussigné rappelle qu'il convient également de s'intéresser à la question du traitement des terres qui seront excavées. Elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution (loi n° 75-633 du 15 Juillet 1975 et loi n° 92-646 du 13 Juillet 1992 relative à l'élimination des déchets).

Le Promettant déclare que les Biens objet des présentes ne font pas et n'ont jamais fait l'objet d'aucune installations classées, ainsi qu'il résulte des bases de données BASOL -BASIAS et du site de bases des installations classées versées au Dossier d'Information.

Le Promettant déclare qu'à sa connaissance :

- il n'existe pas de déchets considérés comme abandonnés dans les Biens ;
- qu'à sa connaissance l'activité exercée dans les Biens n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ,
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté depuis qu'il en est propriétaire, une installation classée ou encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration ,
- qu'il n'a pas connaissance d'incident ou accident sur les Biens présentant un danger pour la sécurité civile.

Le Promettant s'oblige dans les cinq Jours Ouvrés des présentes, à la demande du Bénéficiaire, à interroger par courrier la Préfecture compétente sur l'existence ou non d'installations classées sur les Biens. Copie de ce courrier sera ajouté au Dossier d'Informations.

S'il se révélait que les Biens figurent sur la liste des installations classées le Bénéficiaire fera son affaire de cette situation sans recours contre le Promettant dans la mesure où ce dernier n'aurait pas lui-même pollué les Biens, sans que cette clause ne limite le droit du Bénéficiaire à exercer tout recours contre tous pollueurs.

17.5. CHARGES ET CONDITIONS RELATIVES A LA COPROPRIETE

Syndic de copropriété

Le Promettant informe le Bénéficiaire que :

- le syndic de l'immeuble dont dépendent les Biens et droits immobiliers objet des présentes est L'ETOILE PROPERTIES ASSET AND FACILITIES MANAGEMENT, 109 rue du Faubourg Saint Honoré, 75008 PARIS 8ÈME ARRONDISSEMENT.
- les parties communes sont régulièrement assurées par les soins du syndic.

Respect du règlement de copropriété

Le BENEFCIAIRE devra respecter les stipulations du règlement de copropriété, de ses modificatifs éventuels visés ci-dessus ainsi que les dispositions des lois et décrets postérieurs régissant la copropriété. Il devra supporter les obligations qui en découlent et notamment acquitter les charges incombant au propriétaire dudit immeuble en vertu de ces documents.

Le Bénéficiaire reconnaît avoir eu connaissance, dès avant ce jour, des pièces suivantes :

- la copie du règlement de copropriété et ses modificatifs.
- les derniers procès-verbaux d'assemblée générale en date du 23 mai 2012, du 24 juillet 2013, du 30 juin 2014, du 11 décembre 2014 et du 28 avril 2015.

Répartition entre le PROMETTANT et le BENEFCIAIRE de la charge de paiement des créances de la copropriété

- Principes de répartition

Principes légaux :

Le rédacteur a informé les parties, qui le reconnaissent, des dispositions législatives et réglementaires applicables en matière de répartition entre le Promettant et le Bénéficiaire de la charge du paiement des créances de la copropriété, savoir :

- les provisions sur charges sont, sauf dispositions contraires prises par l'assemblée générale des copropriétaires, exigibles par quart le premier jour de chaque trimestre (article 14-1 alinéas 2 et 3 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965) ;

- le transfert des charges liquides et exigibles n'est pris en compte par le syndicat des copropriétaires qu'à partir du moment où la vente a été notifiée au syndic (dispositions combinées des articles 20 de la loi du 10 Juillet 1965 et 5 du décret du 17 Mars 1967) ;

- le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel incombe au Promettant (article 14-1 alinéa 3 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965)

- le paiement des provisions sur les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, Promettant ou Bénéficiaire, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité, selon les modalités adoptées par l'assemblée générale des copropriétaires ;

- le trop ou le moins perçu sur provisions révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 du décret du 17 Mars 1967 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

- Convention des parties sur la répartition des charges, travaux et fonds de réserve

A - Charges courantes : il est convenu entre les parties que le Promettant supportera les charges jusqu'à l'entrée en jouissance du Bénéficiaire.

B - Travaux :

Le Promettant supportera le coût des travaux de copropriété décidés jusqu'à la date de ce jour, que ces travaux soient exécutés ou non ou en cours d'exécution. Le Bénéficiaire supportera seul les travaux qui viendraient à être votés à compter de cette date.

Pour ce qui concerne les travaux qui viendraient, le cas échéant, à être décidés à compter de ce jour jusqu'au jour de la date de l'Acte Authentique de Vente, ils ne seront supportés par le Bénéficiaire que si ce dernier a été mis en mesure d'assister à l'assemblée ayant décidé lesdits travaux.

En conséquence, en cas de réunion d'une assemblée générale des copropriétaires postérieurement aux présentes et jusqu'au jour de la date de l'Acte Authentique de Vente, le Promettant devra en informer le Bénéficiaire par courrier recommandé avec avis de réception au moins huit (8) jours avant la tenue de ladite assemblée, et lui communiquer l'ordre du jour de cette assemblée. Le Bénéficiaire pourra alors donner des instructions écrites au Promettant qui devra dans ce cas, assister à la réunion de l'assemblée des copropriétaires et émettre un vote conforme aux instructions du Bénéficiaire. Le Promettant pourra toutefois, s'il le préfère, donner pouvoir au Bénéficiaire à l'effet de le représenter à cette assemblée.

En cas de non respect de ses engagements par le Promettant, la charge des travaux votés à compter de ce jour jusqu'à la date de l'Acte Authentique de Vente serait alors supportée non par le Bénéficiaire mais par le Promettant.

Pour ce qui concerne les travaux incombant au Promettant dont le règlement, total ou partiel, pourrait ne pas être intervenu au jour de l'Acte Authentique de Vente et dont le montant ou le solde serait alors en conséquence directement appelé par le syndic au Bénéficiaire devenu acquéreur, leur montant estimé par le syndic sera versé par le Promettant au Bénéficiaire le jour de la signature de la vente par la comptabilité des Notaires Soussigné et Participant.

- Application de ces conventions au jour de l'acte authentique de vente

Compte tenu des dispositions des articles 6-2 et 6-3 du décret sus visé et de la convention qui vient d'être conclue quant à la répartition du coût des travaux et charges, les parties conviennent ce qui suit :

- Règlement effectué par le Promettant: le Promettant règlera au syndic par prélèvement sur le prix de la vente :

- l'ensemble des provisions exigibles, que celles-ci correspondent au budget prévisionnel ou à des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel tels que les travaux votés antérieurement selon la convention arrêtée ci-dessus ;

- tout arriéré de provisions ou avances sur ces mêmes charges exigibles antérieurement au jour de l'acte authentique de vente ;

. et plus généralement toute somme devenue exigible à l'égard du syndicat des copropriétaires du fait de la vente

. sans omettre les honoraires de mutation incombant au vendeur tels que ceux-ci seront indiqués dans l'état daté qui sera délivré par le syndic préalablement à l'Acte Authentique de Vente.

Toutefois, le Bénéficiaire remboursera le jour de la signature de l'Acte Authentique de Vente, au Promettant le prorata des charges du trimestre en cours dont le paiement aura été demandé en intégralité par le syndic au vendeur ainsi qu'il vient d'être expliqué, par la comptabilité des Notaires Soussigné et Participant

- Règlement à effectuer par le Bénéficiaire le Bénéficiaire supportera :

. les provisions de budget prévisionnel exigibles postérieurement à la vente ainsi que toutes provisions non comprises dans le budget prévisionnel exigibles postérieurement à celle-ci ;

. et plus généralement toute somme qui deviendra exigible à l'égard du syndicat des copropriétaires postérieurement à la vente

- Caractère définitif entre les parties des versements effectués en application de ce qui précède :

. *pour les charges courantes des exercices antérieurs* : la régularisation des charges des exercices antérieurs à l'Acte Authentique de Vente restera à la charge au PROMETTANT. De ce fait, le PROMETTANT les remboursera sans délai à première demande du BENEFICIAIRE en cas de perte et à l'inverse, ce dernier les remboursera en PROMETTANT en cas d'excédent.

. *pour les charges courantes de l'exercice en cours* : les parties conviennent que les versements à opérer conformément à ce qui est ci-dessus indiqué seront forfaitaires et définitifs, de sorte que le PROMETTANT se désistara en faveur du BENEFICIAIRE du bénéfice de toutes les sommes qui pourraient lui être allouées ou remboursées à ce titre postérieurement à la vente, et corrélativement que le BENEFICIAIRE fera son profit ou sa perte exclusifs de tout trop perçu ou moins perçu au titre des charges courantes pour l'exercice en cours.

. *pour les travaux* : les versements qui seront effectués le cas échéant, conformément à ce qui est ci-dessus indiqué, ne seront pas forfaitaires et définitifs, les parties entendant en tout état de cause respecter le principe de répartition posé ci-dessus. Cependant, elles feront leur affaire personnelle des éventuels remboursements devant intervenir entre elles postérieurement à l'Acte Authentique de Vente, sur la base des appels complémentaires qui pourraient être faits par le syndic et qui n'auraient pas été indiqués dans l'état qui sera délivré par le syndic.

- Fonds de roulement et fonds de réserve : le Promettant déclare qu'il n'existe ni fonds de roulement ni fonds de réserve. Toutefois, si contrairement à ce qui est dit ci-dessus, il existe un fonds de roulement, le Bénéficiaire s'oblige à le rembourser au Promettant, selon les modalités qui seront indiquées par le syndic dans l'état daté.

Notification de la mutation au syndic

En application de l'article 20-I de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965, avis de la mutation sera donné, dès la signature de l'Acte Authentique de Vente, au syndic de l'immeuble dont dépendent les Biens objets des présentes, par les soins du notaire soussigné.

Le Promettant reconnaît avoir été averti par le Notaire Soussigné des dispositions de l'article 20 de la loi du 10 Juillet 1965 précitée et de l'article 5 du décret numéro 67 223 du 17 Mars 1967, lui interdisant de délivrer même partiellement, le prix de la vente tant qu'il ne lui aura pas été représenté un certificat de syndic ayant moins d'un mois de date, attestant que ledit Promettant est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, ou tant que le Promettant ne lui aura pas donné l'instruction de régler, quel qu'en soit le montant, l'opposition que pourra faire le syndic.

Convention des parties sur les procédures

Le Promettant déclare qu'il n'existe actuellement aucune procédure en cours.

Le Bénéficiaire sera subrogé dans tous les droits et obligations du Promettant dans les procédures portées à la connaissance du Promettant avant l'Acte Authentique de Vente concernant la copropriété, sauf si ces procédures sont le résultat d'une faute du Promettant. En conséquence, le Promettant se désistara en faveur du Bénéficiaire, le jour de la constatation authentique de la réalisation des présentes, du bénéfice de toutes sommes qui pourraient lui être ultérieurement allouées ou remboursées à ce titre, relativement aux Biens dont il s'agit.

17.6. ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC -INFORMATION

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.)

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes	1ère
de 701 à 1500 personnes	2ème
de 301 à 700 personnes	3ème
Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	4ème
Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH). Dans cette catégorie : - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.	5ème

La réglementation fixe des échéances et des obligations à respecter en matière d'accessibilité :

Objet / types d'ERP	Obligation de faire	Initiative	Délai
ERP neufs ou créés par changement de destination	Accessibilité tous handicaps des locaux ouverts au public	Propriétaire ou gestionnaire de l'ERP	Lors de la demande de permis de construire ou d'autorisation de travaux
ERP existants des 4 premières catégories	Diagnostic d'accessibilité (1)	Propriétaire ou gestionnaire de l'ERP	1er janvier 2011
	Mise aux normes d'accessibilité		1er janvier 2015
ERP existants de 5ème catégorie	Mise en accessibilité d'une partie du bâtiment ou peut être fourni l'ensemble des prestations	Propriétaire ou gestionnaire de l'ERP	1er janvier 2015

(1) Le diagnostic d'accessibilité doit analyser la situation de l'établissement au regard de la réglementation, décrire les travaux à réaliser et en estimer les coûts.

17.6.1 Obtention de l'autorisation de la commission départementale d'urbanisme commercial

Il a été obtenu l'autorisation de la commission départementale d'urbanisme commercial de la Seine saint Denis en date du 15 octobre 1986 demeurée ci-annexée. (Annexe n°9)

17.6.2 Réglementation « Etablissement recevant du public »

Le Promettant déclare que les Biens sont classés en établissement recevant du public de 2ème catégorie, ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal émanant de la Préfecture de la Seine Saint Denis, Direction de la Réglementation en date du 23 juin 1994 demeuré annexé.

Le dernier rapport en date du 21 mars 2013 de la commission de sécurité demeuré annexé a révélé un résultat satisfaisant et a donné un avis favorable à la poursuite de l'activité.

(Annexe n°10)

18. DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE - RECHERCHES ET VERIFICATIONS

18.1. PRESENTATION DU DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE / DISPOSITIONS GENERALES

18.1.1. Rappel des textes

Les Parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions des articles L.271-4 à L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation relatif au dossier de diagnostic technique (ci-après le « *Dossier de Diagnostic Technique* »).

18.1.2. Contenu du Dossier de Diagnostic Technique

Les constats, états et diagnostics (ci-après les « *Rapports* ») constituant le Dossier de Diagnostic Technique, en considération de la nature des Biens Immobiliers, de leur situation et de leur date de construction sont les suivants :

1. L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L.1334-13 du Code de la santé publique.
2. L'état des risques naturels et technologiques prévu au 2^{ème} alinéa du I de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, dans les zones mentionnées audit I dudit article.
3. Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L.134-1 du Code de la construction et de l'habitation

18.1.3. Enoncé des Rapports – Responsabilité, subrogation

Les coordonnées des auteurs de ces Rapports et leurs dates de production sont indiquées aux articles relatifs aux réglementations concernées

Le Promettant rappelle qu'à sa connaissance les Rapports dont la réunion constitue le Dossier de Diagnostic Technique ont été établis par des personnes présentant les garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés au sens de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation.

Le Promettant ne garantit pas le contenu des Rapports constituant le Dossier de Diagnostic Technique établis sous la seule responsabilité de leurs auteurs.

De plus, le Promettant déclare subroger le Bénéficiaire, ce qui est accepté par ce dernier, dans les droits et actions à l'égard des auteurs de ces Rapports.

18.2. LUTTE CONTRE LE SATURNISME / CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB

18.2.1. Rappel des textes

Les Parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions des articles L.1334-1 à L.1334-12 et R.1334-1 à R.1334-13 du Code de la santé publique relatives à la lutte contre le saturnisme.

18.2.2. Non Application de la réglementation

Le Promettant déclare que les Biens ayant été construits antérieurement au 1^{er} janvier 1949, et étant affectés, à un usage autre qu'habitation, n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique et des articles suivants.

18.3. REGLEMENTATION RELATIVE A L'AMIANTE / ETAT MENTIONNANT LA PRESENCE OU L'ABSENCE DE MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE

18.3.1. Rappel des textes

Les Parties reconnaissent être parfaitement informées des dispositions des différents textes, les décrets et circulaires, relatifs à l'amiante et plus particulièrement des dispositions de l'article L 1334-7 du Code de la Santé Publique et du décret n° 96.97 du 7 février 1996, modifié successivement par les décrets n° 97 855 du 12 septembre 1997, n° 2001.840 du 13 septembre 2001 n° 2002.839 du 3 Mai 2002 et de deux arrêtés du 12 décembre 2012.

Ces dispositions prévoient notamment à la charge des propriétaires, les obligations suivantes :

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique prescrit au Promettant de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante, état à annexer à l'avant-contrat et à la vente.

Ces obligations concernent notamment :

- la recherche de la présence de flocage, de calorifugeage et de faux-plafonds contenant de l'amiante en fonction de la date du permis de construire des immeubles concernés (articles R.1334-15 et R.1334-16 du Code de la santé publique) ;
- le repérage, avant toute démolition, des produits et matériaux contenant de l'amiante ; et la transmission des résultats à toute personne physique ou morale appelée à concevoir ou à réaliser des travaux (article R.1334-27 du Code de la santé publique) ;
- la production lors de toute vente d'un état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux contenant de l'amiante (articles L. 1334-13 et R.1334-24 du Code de la santé publique) ;
- la constitution du dossier technique amiante (articles R 1334-25 et R.1334-26 du Code de la santé publique) pour les parties à usage commun des immeubles collectifs d'habitation, ainsi qu'une fiche récapitulative de ce dossier, comportant notamment le repérage de tous matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante ; lorsque le Dossier Technique Amiante existe, la fiche récapitulative contenue dans le dossier tient lieu de l'état Amiante (article R.1334-24 du Code de la Santé Publique).

présence de mères dans un bâtiment, la mère étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide.

Le Bien ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mère délimitée par un arrêté préfectoral.

Le Promettant déclare ne pas avoir constaté jusqu'à ce jour l'existence de zones de condensation interne, ni de traces d'humidité, de moisissures, ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou de tache de couleur marron ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon

18.6. ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE DE GAZ

18.6.1. Rappel des textes

Les Parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions de l'article L.134-6 du Code de la construction et de l'habitation relatives à la protection des acquéreurs et propriétaires des immeubles comportant une installation intérieure de gaz.

18.6.2. Non Application de la réglementation

Conformément aux dispositions de l'article L 134-6 du Code de la Construction et de l'Habitation, les Biens étant à usage autre qu'habitation, les dispositions dudit article ne sont pas applicables.

18.7. RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES

18.7.1. Rappel des textes

Les Parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions des textes relatifs à l'information sur les risques naturels et technologiques majeurs et particulièrement des dispositions des articles L.125-5 et R.125-23 à R.125-27 du Code de l'environnement comportant obligation d'annexer, notamment à toute promesse ou acte de vente d'un bien immobilier un état des risques naturels, miniers et technologiques établi depuis moins de six mois avant la conclusion du contrat, fondé sur les informations transmises par le Préfet du département au Maire de la commune où est situé le bien immobilier (ci-après l'« *E.R.N.M.T* »).

18.7.2. L'Etat des Risques Naturels Miniers et Technologiques

Rappel des obligations légales

L'article L 125-2 du code de l'environnement oblige le vendeur d'un bien immobilier à informer son acquéreur :

- de l'existence des risques visés par un plan de prévention des risques technologiques prescrit ou approuvé, un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ou approuvé, ou des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, par l'établissement d'un état des risques naturels et technologiques
- de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'Immeuble ou dont il a été lui-même informé en application desdites dispositions

Information du Bénéficiaire par le Promettant

Afin de remplir ses obligations rappelée ci-dessus le Promettant :

- a fait établir le 17 novembre 2015 un état des risques naturels, miniers et technologiques dont il résulte que l'immeuble :
 - * est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention de risques naturels

prévisibles (PPRn) prescrit et approuvé.

* n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention de risques miniers prévisibles (PPRm) prescrit, appliqué par anticipation ou approuvé.

* n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention de risques technologiques (PPRt) approuvé ou prescrit

* est situé dans une commune de sismicité très faible (zone 1,

- déclare que les Biens n'ont pas subi de sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application des articles L 125-2 du code de l'environnement ou L 128-2 du code des assurances.

(Annexe n°13)

18.8. DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

18.8.1 Rappel des textes

Les Parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions de l'article L.134-1 à L.134-5 du Code de la construction et de l'habitation imposant au vendeur la mise à disposition à l'acquéreur d'un diagnostic de performance énergétique des Biens Immobiliers, lequel comprend la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour une utilisation standardisée des Biens Immobiliers ou des biens dont dépendent les Biens Immobiliers et une classification en fonction de valeurs de référence.

18.8.2. Diagnostic de performance énergétique

Conformément aux dispositions des articles L271-4 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, le Promettant a fourni un diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L134-1 dudit code.

Un diagnostic a été établi par la société AGENDA le 11 mars 2013 et est demeuré ci-annexé ainsi que les attestations de compétence et d'assurance dudit diagnostiqueur.

(Annexe n°14)

Le Bénéficiaire déclare :

- avoir parfaite connaissance du contenu du diagnostic de performance énergétique ;
- faire son affaire personnelle de tous travaux, de toutes contraintes et plus généralement de toutes les conséquences pouvant en résulter à quelque titre que ce soit, sans recours contre le Vendeur.

18.9. ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

18.9.1. Rappel des textes

Les Parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation relatives à la sécurité des installations intérieures d'électricité.

18.9.2. Non Application de la réglementation

Conformément aux dispositions de l'article L.134-7 du Code de la construction et de l'habitation, les Biens étant à usage autre qu'habitation, les dispositions dudit article ne sont pas applicables.

19. INDEMNITE FORFAITAIRE

Les Parties conviennent de fixer le montant de l'indemnité d'immobilisation à la somme forfaitaire de SIX CENT QUATRE VINGT MILLE EUROS (680.000 Euros).

De convention expresse entre les Parties aucune indemnité d'immobilisation n'est versée.

Le Bénéficiaire s'oblige irrévocablement en tant qu'obligation de résultat à verser cette somme au Promettant via le compte du Notaire Soussigné au plus tard le 30 décembre 2015, fixé pour la réalisation des présentes, si toutes les conditions suspensives étaient réalisées et que le Bénéficiaire ne venait pas signer l'Acte Authentique de Vente.

20. AUTRES STIPULATIONS

20.1. DECLARATIONS FISCALES

Le représentant de la société venderesse déclare sous sa responsabilité que la société MAG AULNAY est soumise à l'impôt sur les sociétés.

20.2. ENREGISTREMENT DE LA PROMESSE

La Promesse de vente sera enregistrée au droit fixe de 125 euros.

20.3. FRAIS

Les frais et droits des présentes et de leurs suites seront à la charge du Bénéficiaire qui s'y oblige.

En cas de non réalisation de la vente, le coût et les émoluments relatifs aux demandes de toutes pièces telles que notamment pièces d'urbanisme, état-civil, état hypothécaire, seront supportés :

- par le Promettant si les droits réels révélés sur l'Immeuble empêchaient la réalisation de la vente ;
- par le Bénéficiaire dans tous les autres cas.

20.4. CARACTERE JURIDIQUE DES ANNEXES

De convention expresse, les Parties conviennent que les documents annexés font partie intégrante de la présente promesse.

20.5. PUBLICITE FONCIERE

Les présentes seront soumises à la formalité de l'enregistrement dans le délai d'un mois de ce jour.

Le Bénéficiaire dispense le Notaire Soussigné de faire publier les présentes au service de la publicité foncière, se contentant de requérir ultérieurement à cette publication, s'il le juge utile, à ses frais. Il déclare avoir été informé par le Notaire Soussigné que la publication d'une promesse de vente au service de la publicité foncière a pour effet de la rendre opposable aux tiers que s'il s'agit d'une promesse de vente synallagmatique, la publication d'une promesse unilatérale n'a que pour effet d'informer les tiers de l'existence de la promesse sans pour autant rendre l'acte opposable. En conséquence, seule la publication d'une promesse synallagmatique s'oppose à la régularisation de la vente au profit d'un autre acquéreur.

Il est précisé que les présentes n'opèrent pas de transfert de propriété au sens de l'article 28 du décret numéro 55-22 du 4 janvier 1955, leur publication n'est donc pas obligatoire.

L'Acte Authentique de Vente, en cas de réalisation de la Promesse de Vente, sera publié au service de la publicité foncière compétente dans les formes et délais prescrits par la loi.

Si lors de l'accomplissement de cette formalité ou postérieurement dans les délais prévus aux articles 2379, 2381 et 2383 du Code Civil, pour l'inscription des privilèges spéciaux, il existe ou survient des inscriptions grevant les Biens du chef du Promettant ou des précédents propriétaires, le Promettant sera tenu d'en rapporter les mainlevées et certificats de radiation à ses frais, dans le mois de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-dessous élu.

20.6. ELECTION DE DOMICILE – COMPETENCE DES TRIBUNAUX

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Parties font élection de domicile en leur siège social respectif.

A défaut d'accord amiable entre les Parties, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises au Tribunal de Grande Instance de BOBIGNY.

Élection attributive de juridiction est donc faite auprès de ce Tribunal.

20.7. NOTIFICATIONS

Toute notification entre les Parties devra être effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception, par exploit d'huissier ou par lettre remise contre décharge, sauf stipulations particulières de la Promesse, aux parties et coordonnées suivantes :

- Pour le Promettant : en l'étude du Notaire Soussigné
- Pour le Bénéficiaire : en l'étude du Notaire Participant

La date de l'accusé de réception, de l'exploit d'huissier ou du récépissé de décharge fera foi de la date de la première présentation.

20.8. MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'office notarial de Maître Thomas LEVY

20.9. AFFIRMATION DE SINCERITE






Avant de clore, le notaire soussigné a informé les Parties qui le reconnaissent des sanctions légales applicables aux insuffisances et dissimulations de prix et aux fausses affirmations de sincérité.

Les Parties ont affirmé expressément sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

En outre, le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est contredit, ni modifié par aucune contre-lettre contenant une augmentation de prix.

DONT ACTE sur huit pages.

Comprenant

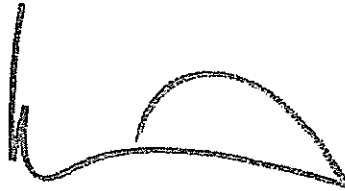
- renvoi approuvé : 
- blanc barré : 
- ligne entière rayée : 
- nombre rayé : 
- mot rayé : 

Paraphes

/ AS AD

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le Notaire soussigné




ETUDE 99

ACTE N° 58437 / MD:366213 / ERE
SIGNIFICATION ARRET EXPROPRIATION

DATE : L'AN DEUX MILLE DIX NEUF et le : PREMIER  OCTOBRE

Nombre de feuilles : 11 FAS

COMMUNE D'AULNAY SOUS BOIS
Hôtel de Ville
16 boulevard Felix Faure
93600 AULNAY SOUS BOIS



BSMC
S.C.P.
F.A. SZENIK
P. MARTIN
S. CAILLE
P. BEDDOUK

Huissiers de Justice
Associés

22-24 bld Jules Guesde
93200 SAINT-DENIS

Tél. : 01 42 43 41 41
Fax : 01 48 13 70 27

huissiers@bsmc93.com

ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE

COPIE

REFERENCES A RAPPELER
Cor:1106, MD: 366213

Gestionnaire :
ERE

Case :
0




COUT DE L'ACTE	
Emol.	25,74
SCT	7,67

H.T.	33,41
Tva 20%	6,68
Taxe	14,89
Timbres	3,88

T.T.C	58,86

SIGNIFICATION D'UN ARRET RENDU PAR LA COUR D'APPEL

L'AN DEUX MILLE DIX NEUF et le : **PREMIER**  **OCTOBRE**

Nous, Société Civile Professionnelle Frank-Alain SZENIK, Philippe MARTIN, Sophie CAILLE, Pierre BEDDOUK titulaire d'un office d'huissier de justice près le Tribunal de Grande Instance de Bobigny, y demeurant 22 - 24 boulevard Jules Guesde 93208 SAINT DENIS Cedex, par l'un des huissiers de justice de l'étude soussigné

À :

COMMUNE D'AULNAY SOUS BOIS

Hôtel de Ville
16 boulevard Felix Faure
93600 AULNAY SOUS BOIS

VOIR FIN D'ACTE

Madame NEHNAHI Halim

es qualité de Commissaire du Gouvernement
Direction Départementale des Finances Publiques de la Seine Saint Denis
France Domaine
13 esplanade Jean Moulin
BP 100
93009 BOBIGNY CEDEX

PAR COPIE SEPARÉE

Où étant et parlant à comme il est dit à l'annexe

À LA DEMANDE DE :

S.A.S MAG AULNAY, immatriculée au RCS de BOBIGNY 792 972 762, dont le siege est 70/86 avenue Victor Hugo Le Fashion Center Lot N° 294 93300 AUBERVILLIERS Agissant poursuites et diligences de son président domicilié en cette qualité audit siège

Elisant domicile en mon Etude

JE VOUS SIGNIFIE ET VOUS REMETS COPIE :

D'un arrêt contradictoire rendu par la COUR D'APPEL DE PARIS le 12 septembre 2019.

TRÈS IMPORTANT

Vous pouvez former un pourvoi en Cassation dans un délai de DEUX MOIS à compter de la date figurant en tête du présent acte.

Ce délai est augmenté d'un mois pour les personnes qui demeurent dans un département d'outre-mer ou dans un territoire d'outre-mer; de deux mois pour les personnes qui demeurent à l'étranger. Tout délai expire le dernier jour à vingt-quatre heures.

Le délai qui expirerait normalement un samedi, un dimanche, ou un jour férié ou chômé est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

Le pourvoi en cassation est formé par déclaration écrite que la partie ou tout mandataire muni d'un pouvoir spécial remet ou adresse par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au greffe de la Cour de cassation.

Je vous rappelle qu'au visa de l'article 680 du Code de Procédure Civile :

"L'acte de notification d'un jugement à une partie doit indiquer de manière très apparente le délai d'opposition, d'appel ou de pourvoi en cassation dans le cas où l'une de ces voies de recours est ouverte, ainsi que les modalités selon lesquelles le recours peut être exercé ; il indique, en outre, que l'auteur d'un recours abusif ou dilatoire peut être condamné à une amende civile et au paiement d'une indemnité à l'autre partie."

Copies exécutoires
délivrées aux parties le :

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS
Pôle 4 - Chambre 7

ARRÊT DU 12 SEPTEMBRE 2019

(n°104 16 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 18/07168 - N° Portalis
35L7-V-B7C-B5OKN

Décision déferée à la Cour : Jugement du 23 Janvier 2018 -Juge de l'expropriation de
BOBIGNY - RG n° 16/00005

APPELANTE

LA COMMUNE D'AULNAY SOUS BOIS
Mairie d'Aulnay-sous-Bois
16 bd Félix Faure
93600 AULNAY SOUS BOIS

Représentée par Me Matthieu BOCCON GIBOD de la SELARL LEXAVOUE
PARIS-VERSAILLES, avocat au barreau de PARIS, toque : C2477 et ayant pour avocat
plaidant, Me Andrée FAVAIN, avocate du même cabinet

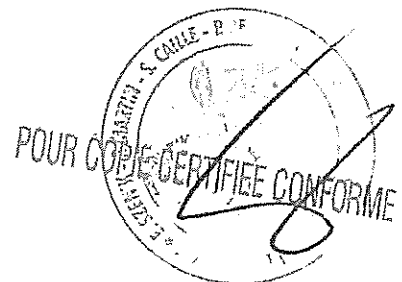
INTIMEES

Société LA SAS MAG AULNAY
N° SIRET : 792 972 762
70/86 avenue Victor Hugo le Fashion Center
Lot n°294
93300 AUBERVILLIERS

Représentée par et ayant pour avocat plaidant, Me Alain LEVY de la SCP Alain LEVY et
Associés, avocat au barreau de PARIS, toque : P0126

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DE LA SEINE
ST DENIS COMMISSAIRE DU GOUVERNEMENT
France domaine
13 Esplanade Jean Moulin BP 100
93009 BOBIGNY CEDEX

Représentée par Mme Halima NEHNAHI en vertu d'un pouvoir général



COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 786 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 06 Juin 2019, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposé, devant Monsieur Hervé LOCU, président, chargé du rapport.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :

M. Hervé LOCU, président
M. Gilles MALFRE, conseiller
Mme Valérie MORLET, conseillère

Greffier, lors des débats : Mme Isabelle THOMAS

ARRÊT :

- contradictoire
- prononcé publiquement par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.
- signé par M. Hervé LOCU, président et par Mme Vidjaya DIVITY, greffier présent lors du prononcé.

EXPOSÉ

La SAS MAG AULNAY, représentée par son gérant Monsieur Serge Bensoussan, est propriétaire des lots numéro 112, 113, 114 et 115 d'un ensemble immobilier en copropriété située Fosse à la Barbière, boulevard André Citroën, à Aulnay-sous-Bois (93), sur les parcelles cadastrées DY numéro 1, 2, 3 et 4, d'une contenance totale de 186389 m².

Les lots forment un grand local commercial et se trouvent à l'intérieur de la zone d'activité de la Fosse à la Barbière, laquelle est composée de 80 lots. Chaque lot est composé, au rez-de-chaussée, d'un entrepôt et, au niveau d'un étage partiel, de bureaux et/ou de bureaux annexes (bureau de direction, locaux sociaux, cuisine, réserve) et de sanitaires.

La SAS MAG AULNAY a adressé une déclaration d'intention d'aliéner le bien au prix de 6 800 000 euros, la commune d'Aulnay-sous-Bois l'ayant réceptionné le 28 avril 2015.

La commune a sollicité la direction nationale des interventions domaniales pour une évaluation du bien et exercer son droit de préemption par une décision du 15 décembre 2015 au prix de 5 350 000 euros, selon un prix unitaire 816,66 euros/m². La DNID a évalué, selon avis du 8 décembre 2015, les lots numéro 112 à 115 à la somme de 6 200 000 euros, sur une valeur unitaire de 1053 euros/m².

La SAS MAG AULNAY a refusé cette proposition par courrier du 11 janvier 2016, maintenant le prix de 6 800 000 euros.

Par une requête et un mémoire introductif du 13 janvier 2016 reçus au greffe le 16 janvier 2016, la commune d'Aulnay-sous-Bois a saisi le juge de l'expropriation du tribunal de grande instance de Bobigny en vue de la fixation du bien préempté à la somme de 5 350 000 euros.

Après transport sur les lieux le 8 mars 2017, par jugement du 23 janvier 2018, le juge de l'expropriation a :

- fixé à 8 517 000 euros le prix d'acquisition des lots appartenant à la SAS MAG AULNAY, en valeur occupée
- dit que les frais d'agence sont d'un montant de 160 000 euros et sont à la charge de la commune d'Aulnay-sous-Bois
- condamné la commune d'Aulnay-sous-Bois à payer La SAS MAG AULNAY une somme de 3000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile
- débouté la commune d'Aulnay-sous-Bois de sa demande fondée sur les dispositions de l'article 700 du code de procédure civile
- condamné la commune Aulnay-sous-Bois aux dépens.

Par lettre recommandée avec avis de réception du 27 février 2018, la commune d'Aulnay-sous-Bois a interjeté appel.

Pour l'exposé complet des faits, de la procédure, des prétentions et moyens des parties, il est expressément renvoyé à la décision déférée et aux écritures qui ont été :

-déposées au greffe le 25 mai 2018 par la commune Aulnay-sous-Bois, notifiées par le greffe le 25 mai 2018 (AR du 30 mai 2018), le 13 décembre 2018 notifiées par le greffe le 14 décembre 2018 (AR du 17 décembre 2018), aux termes desquelles elle demande à la cour de :

- infirmer le jugement déféré,
- fixer le prix l'ensemble immobilier à la somme de 5 350 000 euros, en valeur occupée
- débouter la SAS MAG AULNAY de son appel incident
- condamner la SAS MAG AULNAY au paiement d'une somme de 5 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile
- condamner La SAS MAG AULNAY aux dépens, avec application de l'article 699 du code de procédure civile

-déposées au greffe par La SAS MAG AULNAY, intimée et appelante incidente le 5 juillet 2018, notifiées par le greffe le 14 août 2018 (AR des 15 et 18 septembre 2018) et le 24 décembre 2018, notifiées par le greffe le 31 décembre 2018 (AR du 9 janvier 2019) demandant à la cour de :

- déclarer l'appel interjeté par la commune Aulnay-sous-Bois recevable mais mal fondé,
- déclarer recevable et bien fondé son appel incident,
- confirmer la décision quant à la surface qu'il a retenu pour les lots en cause, soit 6551 m²,
- confirmer la décision quant à l'attribution au profit de La SAS MAG AULNAY d'une somme de 170 000 euros hors-taxes au titre de la commission d'agence
- réformer partiellement la décision et fixer la valeur du bien préempté à :
 - partie bâtie : 6551 m² X 1400euros= 9 171 400 euros
 - emplacements de stationnement : 48 unités X 137000euros= 624 000 euros
 - soit un total de 9 795 000 euros
- confirmer la somme allouée de 3000euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile
- fixer sur ce fondement une somme de 5000 euros en cause d'appel
- condamner la commune d'Aulnay-sous-Bois aux dépens.

-adressées par le commissaire du gouvernement le 3 août 2018, notifiées par le greffe le 17 août 2018 (AR du 6 septembre 2018) demandant à la cour de confirmer sur le principe et le quantum les modalités de détermination des indemnités fixées par le premier juge.

MOTIFS DE L'ARRÊT

- sur la recevabilité des conclusions

Aux termes de l'article R311-26 du code de l'expropriation modifié par décret N°2017-891 du 6 mai 2017-article 41 en vigueur au 1 septembre 2017, l'appel étant du 27 février 2018, à peine de caducité de la déclaration d'appel, relevée d'office, l'appelant dépose ou adresse au greffe de la cour ses conclusions et les documents qu'il entend produire dans un délai de trois mois à compter de la déclaration d'appel.

À peine d'irrecevabilité, relevée d'office, l'intimé dépose ou adresse au greffe de la cour ses conclusions et les documents qu'il entend produire dans un délai de trois mois à compter de la notification des conclusions de l'appelant. Le cas échéant, il forme appel incident dans le même délai et sous la même sanction.

L'intimé à un appel incident ou un appel provoqué dispose, à peine d'irrecevabilité relevée d'office, d'un délai de trois mois à compter de la notification qui en est faite pour conclure.

Le commissaire du gouvernement dépose ou adresse au greffe de la cour ses conclusions et l'ensemble des pièces sur lesquelles il fonde son évaluation dans le même délai et sous la même sanction que celle prévue au deuxième alinéa.

Les conclusions et documents sont produits en autant d'exemplaires qu'il y a de parties, plus un.

Le greffe notifie à chaque intéressé et au commissaire du gouvernement, dès leur réception, une copie des pièces qui lui sont transmises.

Les documents produits viennent uniquement au soutien des mémoires complémentaires.

Les conclusions de la commune d'Aulnay-sous-Bois du 25 mai 2018, de la SAS MAG AULNAY du 5 juillet 2018 et du commissaire du gouvernement du 3 août 2018 déposées dans les délais légaux sont recevables.

Les conclusions de la commune Aulnay-sous-Bois du 13 décembre 2018 déposées hors délai sont de pure réplique à l'appel incident de la SAS MAG AULNAY ne présentent pas de demandes nouvelles ou de moyens nouveaux et sont donc recevables.

Les conclusions de la SAS MAG AULNAY du 14 août 2018 déposées hors délai sont de pure réplique aux conclusions du commissaire du gouvernement du 3 août 2018, ne présentent pas de demandes nouvelles ou de moyens nouveaux et sont donc recevables.

- au fond

La commune d'Aulnay-sous-Bois fait valoir que :

-sur la valeur unitaire du bien préempté : le premier juge a écarté à tort ses termes de référence, qu'il convient de relativiser la valorisation commerciale de l'ensemble immobilier et que sa comparaison avec des biens à usage d'entrepôts de garde-meuble est parfaitement légitime

- elle soumet de nouveaux termes de comparaison en cause d'appel, qui confirment le niveau des références en première instance

-sur les termes présentés par le commissaire du gouvernement, si le premier juge a exactement écarté les termes numéro 4 et numéro 6, il ne pouvait considérer que le prix du bien soit nécessairement équivalent à la valeur moyenne des termes numéro 1,2, 3 et 5 retenus.

-Sur la surface du bien préempté, le premier juge a pris en compte à tort une surface de 6551,20 m² correspondant aux surfaces bâties, alors qu'il convient de prendre en compte la surface utile qui est de 5136m²

- sur la situation du bien préempté, le premier juge a exclu à tort tout abattement

- le premier juge a négligé l'impact de la présence d'amiante sur la valeur du bien

-sur l'achat de la commission d'agence, les honoraires de l'agent immobilier ne sont pas dus par l'autorité préemptrice, lorsque le compromis de vente initiale en a attribué la charge au vendeur et lorsque la déclaration d'intention d'aliéner ne contient aucune indication sur ce point,

-sur l'appel incident de la SAS MAG AULNAY, c'est à tort que celle-ci reproche au premier juge d'avoir retenu une méthode d'évaluation globale, et à l'exclusion de toute valorisation spécifique des emplacements de stationnement et d'avoir écarté les termes de comparaison numéro 1,2 et 7 qu'elle proposait.

LA SAS MAG AULNAY rétorque que :

-Il convient de souligner que le bâtiment constitue une construction édifiée sur un socle en béton, l'ensemble étant recouvert effectivement d'un bardage métallique double

-les surfaces correspondent à l'attestation de superficie établie par ARCEDGE, géomètre expert le 21 novembre 2014

-l'ensemble immobilier a été donné en location à la société but international

-s'agissant de l'environnement géographique, il convient de souligner l'intérêt de l'emplacement

-sur l'appel principal de l'autorité préemptrice, son analyse doit être écartée, s'agissant de la valeur unitaire du prix des lots préemptés, de la surface des biens préemptés, de la situation d'occupation, la présence d'amiante, et la charge de la commission.

-son premier motif d'appel incident concerne la méthodologie d'estimation. En effet doit être évalué en plus de la valeur bâtie de son bien estimé « construction et terrain intégré », 48 emplacements de parking qui ont une valeur intrinsèque distincte des locaux ; en outre, s'agissant de la nature du bien et de ses critères d'appréciation, la ville d'Aulnay-sous-Bois a occulté la qualité du bâti

-son seconde motif d'appel porte sur les éléments de comparaison du propriétaire conduisant à la valorisation du bâti ; le premier juge a écarté pour des raisons peu convaincantes 3 de ses références

- son troisième motif d'appel concerne la valorisation des parkings, pour une valeur de 13 000 euros l'emplacement.

Le commissaire du gouvernement demande la confirmation et indique que :

-la commune Aulnay-sous-Bois ne présente pas de nouveaux termes en appel

-Il est proposé de retenir la méthode par comparaison en surfaces bâtie, parking tantième des parties communes intégrées, car l'approche analytique ne se justifie pas, puisqu'il faut envisager le bien dans son ensemble et de sa fonction commerciale

-sur la surface, il convient de reprendre, ce qui a été déterminé en première instance sous réserve de mesurage effectif

-sur les termes 3 et 4 de la commune, il faut écarter le numéro 3, car non comparable et garder le numéro 4 ; il faut écarter les termes 5 et 6 trop anciens

- la prise en compte de ces termes ainsi qu'un double abattement amène la commune à proposer un montant global pour ce bien qui semble sous-évalué et ne semble pas prendre en compte les données du marché sur ce type de bien.

SUR CE

Aux termes de l'article 17 de la déclaration des droits de l'homme et du citoyen, la propriété est un droit inviolable et sacré, dont nul ne peut être privé si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la réserve d'une juste et préalable indemnité.

L'article 545 du code civil dispose que nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité.

Aux termes de l'article L211-5 du code de l'urbanisme, tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption peut proposer au titulaire de ce droit l'acquisition de ce bien, en indiquant le prix qu'il en demande. Le titulaire doit se prononcer dans un délai de 2 mois à compter de ladite proposition dont copie doit être transmise par le maire au directeur départemental des finances publiques.

À défaut d'accord amiable, le prix est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation selon les règles mentionnées à l'article L213-4. En cas d'acquisition, l'article 213-14 est applicable.

Aux termes de l'article L213-4 du code de l'urbanisme, à défaut d'accord amiable le prix d'acquisition est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation ; ce prix est exclusif de toute indemnité accessoire, et notamment l'indemnité de remploi.

Conformément aux dispositions de l'article L322-2, du code de l'expropriation, les biens sont estimés à la date de la décision de première instance, seul étant pris en considération - sous réserve de l'application des articles L322-3 à L322-6 dudit code - leur usage effectif à la date définie par ce texte.

L'appel principal porte sur la valeur unitaire, sur la surface du bien préempté, sur l'abattement pour occupation, sur l'abattement pour amiante et sur la commission d'agence ; l'appel incident de la SAS MAG AULNAY concerne la méthodologie d'estimation, au titre des parkings, sur les éléments comparaison et la valorisation de ces parkings.

S'agissant de la date de référence, le premier juge a exactement retenu en application de l'article L213-6 du code de l'urbanisme, la date à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, modifiant le POS et définissant la zone dans laquelle est situé le bien, à savoir le PLU approuvé le 16 décembre 2015.

S'agissant des données d'urbanisme, il n'est pas contesté que le bien est situé en zone Uh et Uid du PLU, qui correspond à des espaces d'activité.

Le jugement sera donc confirmé sur ces points.

Pour ce qui est de la nature du bien, de son usage effectif et de sa consistance, il s'agit des lots numéro 112, 113, 114 et 115.

La commune d'Aulnay sous Bois indique que le bien a été décrit au compromis de vente du 17 novembre 2015 entre la SAS MAG AULNAY et la société MATA CAPITAL comme « à usage d'entrepôts, ateliers, locaux sociaux (pièce numéro 1), elle invoque également des

commentaires laissés par la clientèle du magasin but, tandis que la SAS MAG AULNAY rétorque que ce bien ne peut être appréhendé comme entrepôt, mais comme lieu de vente.

Il ressort du procès-verbal de transport du 8 mars 2017, qui fait foi s'agissant des constatations matérielles jusqu'à inscription de faux, repris par le jugement que : (les parties soulignées le sont par la cour)

—les lots numéros 112,100 13,114 et 115 forment un local commercial complet, ouvert à la clientèle. Le magasin, occupé par l'enseigne but, se trouve à l'intérieur de la zone d'activité de la Fosse à la Barbière, organisé en copropriété.

La surface de vente se trouve au rez-de-chaussée et sur une partie du premier étage.

Le magasin est composé :

—rez-de-chaussée :

. D'une surface de vente, accessible à la clientèle par une entrée à double porte en verre à ouverture automatique ; est équipé d'un accueil et d'une banque de réception de la clientèle ;

de quelques bureaux disposant de baies vitrées ouvrant directement sur la surface de vente ;

. D'un local technique incluant une porte d'accès destiné au ramassage des fonds ;

. D'un local contenant les installations de sprinklage ;

. D'un local abritant une armoire électrique ;

. de sanitaires ;

—au premier étage (accessible par un escalier principal et par 2 escaliers secondaires) :

. D'une surface de vente au niveau des parties latérales uniquement ;

. D'une partie destinée à la gestion du magasin et au personnel : un palier dessert :

. Un bureau ;

. Local vestiaire

. Des sanitaires

. Cuisine collective équipée

. Une salle de réunion.

Le local commercial est équipé de dispositifs de sécurité (porte de secours, diffusion d'eau, détecteurs de fumée et dispositifs de désenfumage), et d'une climatisation.

Le magasin est décoré de la manière suivante : la salle est alternativement carrée, parquetée et cimentée.

L'ensemble des locaux est dans un bon état d'entretien.

Le local commercial comprend également un entrepôt (qui n'a pas été visité lors du transport sur les lieux).

En conséquence, contrairement à ce qu'indique la ville d'Aulnay sous-Bois, le bien ne peut être assimilé à un entrepôt, qui n'a d'ailleurs pu être visité lors du transport sur les lieux, puisqu'il s'agit d'un ensemble immobilier correspondant au bâtiment G2 à usage commercial et comprenant une partie à usage de stockage et de bureaux soumis au régime de la copropriété. Les lots comprennent des locaux à usage de ventes en rez-de-chaussée et des locaux à usage de bureaux, sociaux et sanitaires en mezzanines ; cela correspond en outre aux photographies de la SAS MAG AULNAY qui ne sont pas contestées par la commune d'Aulnay-sous-Bois ; de plus la commune d'Aulnay sous-Bois verse au débat un procès-verbal de visite de la commission communale de sécurité et d'accessibilité (pièce numéro 2), mentionnant que celle-ci a procédé à la visite périodique du magasin but, établissement à usage de vente de mobilier, l'électroménager de matériel hi-fi, qui est susceptible de recevoir 900 personnes dont 865 au titre du public ; la SAS MAG AULNAY verse le compte rendu semestriel d'un système sprinkleur (pièce N°17: incendie, sources d'eau, groupes motopompes diesel), confirmant l'accueil du public ; enfin, la commune d'Aulnay-sous-Bois invoque uniquement des commentaires laissés par la clientèle du

magasin but dans ses conclusions, qui ne figurent pas dans la liste des pièces communiquées, et qui sont en conséquence dépourvus de valeur probante.

S'agissant de son état, l'ensemble immobilier est en bon état, avec un sol bétonné, une structure métallique, éclairage par néons et les constructions datent selon le cadastre de 1982.

S'agissant de la situation locative, cet ensemble immobilier est donc actuellement occupé par l'enseigne but selon un bail commercial signé le 28 août 2014 pour 9 ans, ayant effet du 1^{er} août 2014 pour se terminer le 31 juillet 2023, avec un loyer total annuel de 500 000 euros hors-taxes.

S'agissant de sa situation, la commune d'Aulnay sous-Bois fait valoir que :

- la zone d'activité de Barbière est essentiellement composée d'entrepôts et ne constitue pas un pôle d'attractivité commerciale ;
- la clientèle potentielle du magasin but est essentiellement celle de la zone commerciale Q PARINOR, et que cette zone subit la concurrence de la zone commerciale d'Aérouville, située à 8 km
- la multiplication des structures commerciales rend le bien préempté, situé dans une zone commerciale mal entretenue, peu attractive pour les enseignes.
- La zone d'activité de la Fosse à Barbière est située à grande proximité du centre commercial PARINOR et des axes routiers et autoroutiers, à 12 km de la capitale et à 7 km de l'aéroport Roissy Charles De Gaulle.

La SAS MAG AULNAY fait valoir en produisant des photos que l'ensemble de la structure est parfaitement entretenu, avec des locaux en bon état ; elle souligne les équipements et l'existence à l'extérieur face à l'entrée principale permettant l'accès au magasin but, d'un ensemble d'emplacements de stationnement matérialisé sur une surface bitumée, de 48 places dont 6 destinées aux handicapés.

Elle souligne l'intérêt de l'emplacement, un développement de l'activité économique d'importance dans ce secteur de la Fosse à la Barbière avec un taux de remplissage complet.

Il est acquis que la zone d'activité comme indiqué par le premier juge longe l'autoroute A3, qu'elle se trouve entre le carrefour Louis Armand et le carrefour de l'Europe où les travaux de création d'une station de métro ont d'ores et déjà débuté (nouvelle ligne), que la zone d'activité est accessible en bus, ligne 609 et 627 (gare d'Aulnay-sous-Bois) ; que la circulation dans la zone est assurée par une voie circulaire et périphérique par des voies internes ; que la fréquentation de la zone d'activité par les professionnels et par des particuliers a pu être constatée lors du transport sur les lieux, le mercredi après-midi.

S'agissant de la date à laquelle le bien exproprié doit être estimé, c'est celle de la première instance, soit le 23 janvier 2018.

- sur la méthode

Le premier juge a retenu comme adopté par chacune des parties la méthode par comparaison, avec pour les lots privatifs une évaluation sur leur consistance, millièmes des parties communes intégrées.

La commune d'Aulnay sous-bois et le commissaire du gouvernement ont évalué le bien selon une surface bâtie, parking et tantièmes des parties communes intégrées, tandis que la

SAS MAG AULNAY évaluait d'une part la partie bâtie selon une surface de 6551 m² et d'autre part la partie parking située autour du local commercial selon 48 emplacements dont 6 réservés à des personnes handicapées.

Le premier juge a considéré que les places de stationnement sont un complément indispensable à la destination commerciale, comme exposé par la SAS MAG AULNAY, qu'elles sont indissociables et difficilement cessibles indépendamment du local commercial, et que ces emplacements étant principalement destinés à la clientèle et n'ayant d'utilité que parce qu'ils sont situés à proximité et autour de la surface de vente, l'emploi de la méthode analytique n'est pas adapté. Il a donc décidé que les biens à évaluer seront comparés à des ventes de biens comparables, comprenant à la fois une surface de vente et des surfaces annexes.

En cause d'appel, la SAS MAG AULNAY, indique qu'elle n'a jamais prétendu utiliser la méthode dite analytique, mais qu'elle sollicite effectivement en plus de la valeur bâtie de son bien estimée construction et terrain intégré, une valeur intrinsèque pour les 48 emplacements de parking.

Cependant, elle admet que ces emplacements de stationnement sont bien indissociables du bâtiment commercial dans le cadre des conditions générales du bail commercial qui lient le propriétaire à la société but international ; il convient en conséquence de confirmer le jugement; les biens à évaluer seront donc comparés à des ventes de biens comparables comprenant à la fois une surface de vente des surfaces annexes et ces 48 places de parking seront intégrées comme un facteur de plus-value.

-Sur les surfaces

En première instance, les parties exposaient de manière concordante les surfaces suivantes :

-lot numéro 112:3793,70 m²

-lot numéro 113:1014,40 m²

-lot numéro 114:491,20 m²

-lot numéro 115:1251,90 m²

soit un total de 6551,20 m².

Il est simplement indiqué que la commune d'Aulay sous Bois faisait également état d'une surface utile de 5136 m².

Le premier juge a retenu pour l'évaluation en conséquence la surface de 6551,20 m² correspondant à la surface bâtie.

En appel, la commune d'Aulnay sous-bois demande de retenir la surface utile du bien à évaluer, en indiquant que le bien ne présente pas une surface bâtie de 6551,20 m², l'évaluation adverse (pièce numéro 9) excluant tant des surfaces bâties que des surfaces non bâties, ainsi qu'une quote-part des parties communes ; elle se fonde sur le compromis de vente conclue entre la SAS MAG AULNAY et la société MATA CAPITAL (pièce adverse numéro un) ; elle conclut que le bien présente une surface bâtie de 5576 m², correspondant à une surface de stockage de 1176 m² et une surface devant de 4400 m², et une surface non bâtie 2075,20 m² correspondant à des aires de desserte, de manœuvres et de stationnement, ainsi qu'une quote-part des parties communes ; le relevé des ventes produits par le commissaire du gouvernement, dont le 2^e terme concerne la dernière mutation du bien, renseigne la surface utile de 5136 m² ; enfin le compromis de vente que la SAS MAG AULNAY a passé et la DIA, font état d'une surface bâtie de 5576 m² (pièce adverse numéro un et numéro deux).

La SAS MAG AULNAY verse aux débats une attestation de superficie privative (loi Carrez) du 1 novembre 2014 réalisée par un géomètre expert Monsieur Sylvain Moreau (pièce numéro 10: ARCEGE) qui retient :

-lot 112:3793,7 m²
-lot 113:1014,4 m²
-lot 114:491,20 m²
-lot numéro 115:1251,90 m²
soit un total de 6551,20 m².

La superficie dite Carrez correspond à la surface des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres et il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m et les lots fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie.

Si la commune d'Aulnay sous-Bois verse les pièces susvisées à l'appui de sa demande, celles-ci ne démontrent cependant pas, que les surfaces évoquées correspondent à la surface utile; ces pièces ont en outre une valeur probante moindre par rapport au mesurage par un géomètre expert; enfin il appartenait à la commune d'Aulnay sous-Bois de faire réaliser à ses frais un mesurage par un géomètre expert en surface utile.

En conséquence, il convient le juge de confirmer le jugement en ce qu'il a exactement retenu la surface de 6551,20 m² correspondant aux surfaces bâties, ou de superficie privative (loi Carrez).

-sur la situation locative

Les parties s'accordent pour dire que les lots appartenant à la SAS MAG AULNAY sont en situation d'occupation, l'ensemble immobilier ayant été donné en location à but international par acte sous-seing privé en date du 28 août 2014, pour une durée de 9 années à compter du 1^{er} août 2014, expirant le 31 juillet 2023, et que par un avenant en date du 1^{er} décembre 2014, les parties ont décidé d'une fin de bail au 31 août 2023.

-Sur la fixation du prix

Le premier juge après examen des termes des références des parties a fixé la valeur du mètre à 1300euros, en précisant que la valeur de 1400euros/m² sollicitée par la SAS MAG AULNAY ne pouvait être atteinte, en raison notamment de la présence d'amiante dans les locaux, selon le rapport établi le 3 décembre 2014 par la société Agenda Diagnostics.

La commune d'Aulnay sous-Bois demande de retenir une valeur unitaire de 1042euros du m², avec un double abattement pour occupation et pour amiante, la SAS MAG AULNAY une valeur unitaire de 1400euros/m², notamment en raison de l'absence d'amiante.

A- valeur unitaire

Il convient en conséquence tout d'abord d'examiner les références des parties :

1° références de la commune d'Aulnay sous-bois

Elle reprend ses références de première instance et en verse de nouvelles en appel.

a/références de première instance

—février 2015 : rue Gilberte Desnoyers à René sous-bois, 711 m², 661euros/m², bureau d'une construction de 1970/1980, libre

Cette référence qui correspond à des locaux exclusivement à usage de bureaux, alors que le bien à évaluer est composé d'un magasin de vente au détail, doit être écartée.

—Novembre 2014 : rue Gilberte Desnoyers à Aulnay-sous-Bois, 402 m², 821euros/ m², bureau, libre,

Cette référence doit être écartée pour le même motif

—avril 2014 : rue Jean Lolive à René sous-bois, 1435 m², 592euros/m², entrepôt/garde-meuble d'une construction de 1900 210/1980, libre

Ce terme correspond à des bâtiments à destination d'entrepôts/garde-meuble, moins valorisé et doit en conséquence être écarté.

—Juin 2013 : rue Jean Lolive à Aulnay-sous-Bois, 576 m², 955euros/ m², commerce, magasin, boutique, occupé

Cette référence bien qu'ancienne, est pertinente et sera retenue, mais il convient de tenir compte de cette ancienneté de près de 5 ans.

—Mars 2013 : boulevard André Citroën à Aulnay sous-bois, 1273 m², 707euros/m², entrepôt/garde-meuble, libre

Ce terme sera écarté pour le même motif que pour le terme numéro 3

—janvier 2010 : boulevard André Citroën à Aulnay-sous-Bois, 3351 m², 865euros/m², entrepôt/garde-meuble, libre

Ce terme sera écarté à la fois en raison de son ancienneté de plus de 5 ans et pour le même motif que pour le terme numéro 3

—juillet 2009 : rue Gilberte Desnoyers à Aulnay-sous-Bois, 416 m², 600euros/m², bien à usage multi professionnels, libre

Ce terme datant de plus de 5 ans sera écarté.

b/références en appel : six référence dans la zone industrielle de la Fosse à la Barbière

—28 juin 2017 : 910 m², 620 000euros, 680euros/ m²

—30 septembre 2014, 700 m², 500 000euros, 714euros/ m²

—29 avril 2014, 3 1527 m², 1 800 000euros, 510 euros/m²

—7 avril 2014, 1272 m², 982 586euros, 772euros/ m²

—5 avril 2012, 588 m², 400 000euros, 680euros/ m²

—31 janvier 2012, 1723 m², 830 000euros, 482euros /m²

Outre l'ancienneté des termes 5 et 6 datant de plus de 5 ans, aucune précision n'est apportée sur la consistance de ces ventes, permettant notamment de déterminer, s'il s'agit de bâtiments à destination d'entrepôts/garde-meuble moins valorisés ou de magasins de vente au détail correspondant au bien préempté ; en conséquence toutes ces références non pertinentes seront écartées.

2° références de la SAS MAG AULNAY

–Décembre 2012, Carrefour de l'Europe, boulevard du Maréchal Chagall à Aulnay-sous-Bois, 3246 m², 971407978euros, 2816euros/ m², parc commercial incluant diverses enseignes, KFC, Quick, Lidl, un indépendant, loué par baux fermes de 9 ans

Ce terme datant de plus de 5 ans sera écarté.

–septembre 2015, 100 11, avenue Victor Hugo à Aubervilliers, 1427 m², 2523euros/ m², local commercial d'une construction des années 1970, occupé

Ce terme correspond à l'avant d'un immeuble de bureaux, soit d'un bien d'une consistance ~~différente du bien à évaluer et sera donc écartée.~~

–mars 2013, route d'Argenteuil à Épinay-sur-Seine, 1080 m², 1912euros/ m², local commercial, occupé

Ce terme bien que situé dans une localité différente, est pertinent et peut être retenu, mais uniquement comme indiqué par le commissaire du gouvernement de première instance pour une valeur unitaire de 1340euros/ m²

–20 juillet 2015 : 282, rue de Rosny à Montreuil, 1713,80 m², 3333euros/le m², local commercial sur un terrain de 3905 m²

Ce terme bien que situé dans une localité différente est pertinente et peut être retenu, mais uniquement comme indiqué par le commissaire du gouvernement première instance pour une valeur unitaire de 2778euros/ m²

–octobre 2013 : 172, avenue Gallieni à Bondy, 1680 m², 2895euros/ m², bâtiment à usage commercial sur un terrain de 2559 m²

Ce terme est pertinent, mais il s'agit d'une valeur haute , puisqu'il n'est pas contesté que le marché de Bondy est plus valorisé.

–17 décembre 2012, : 200, avenue Gallieni à Bondy, 1111 m², 1710euros/ m², bâtiment à usage commercial sur un terrain de 1298 m²

~~Ce terme datant de plus de 5 ans, trop ancien, sera écarté~~

–31 janvier 2012 : 142, avenue Henri Barbusse à Bondy, 480 m², 1615euros/ m², bâtiment à usage commercial, d'une construction des années 1970, sur un terrain de 1130 m²

Ce terme sera écarté pour le même motif que précédemment

3° références du commissaire du gouvernement

Le commissaire du gouvernement propose un relevé des ventes récentes de locaux commerciaux sur le département , en précisant qu'aucune vente n'a eu lieu depuis 2016 dans le même secteur.

-20 juillet 2015, le Blanc-Mesnil, 69, rue Descartes, 4 471 400 euros, 2800 m², 1597euros/ m², magasin Auchan avec 400 places de parking

-10 décembre 2013 : la Fosse à la Barrière à Aulnay-sous-Bois, 5 350 000 euros, 5136 m², 1042 euros/ m², magasin but (le bien en cause)

-26 juin 2013 : Fosse à la Barrière à Aulnay-sous-Bois, 550 000 euros, 576 m², 955 euros/ m², local commercial

-21 octobre 2013 : 172-174, avenue Gallieni à Bondy, 4 892 380 euros, 1654 m², 2958 euros/m², bâtiment à usage commercial avec 17 parkings

-26 mars 2013 : Route d'Argenteuil à Epinay-sur-Seine, 2 065 492 euros, 1080 m², 1912euros/m², Bâtiment commercial avec 27 parkings

-20 juillet 2015 : 284, rue de Rosny à Montreuil-sous-Bois, 4 758 907 euros, 1713 m², 2778 euros/m², bâtiment à usage commercial avec 86 parkings

soit une moyenne de 1874 euros/ m²,

soit une médiane de 1597/ m²

Le commissaire du gouvernement propose une valeur inférieure égale à 1200euros/ m².

Il convient de retenir les termes pertinents 4 et 6, s'agissant de la vente de biens situés à Bondy et à Montreuil-sous-Bois, tout en tenant compte que l'immobilier est plus valorisé, qu'à Aulnay-sous-Bois.

Il convient de retenir les termes pertinents 1, 2,3, 5(déjà retenu), tout en privilégiant les termes 2 et 3, qui sont situés tous les deux dans la Fosse à la Barrière à Aulnay-sous-Bois, c'est-à-dire dans la même zone que le bien préempté.

La moyenne est donc de :

955 (terme de la commune d'Aulnay-sous Bois)+1912+1340+2778+2559(termes de la SAS MAG AULNAY) +1597+ 1042+ 955+ 2958 +(termes du commissaire du gouvernement) = 16096/9 euros.=1788,44 euros.

Cependant, il convient de tenir compte que le marché est plus valorisé à Bondy et à Montreuil sous Bois, de privilégier les références situées à la Fosse à la Barrière (955+1042+955), mais également de tenir compte de leur ancienneté (2013) importante, des éléments de plus value liée au bon emplacement géographique, au bon état du bien, aux 42 emplacements de parking et en conséquence, de fixer la valeur à la somme de 1400 euros/m² soit 6551X1400= 9 171400 euros.

Le jugement sera donc infirmé en ce sens.

B- abattement pour amiante

La commune d'Aulnay sous-bois sollicite d'appliquer un abattement de 10 % en raison de la présence d'amiante.

À l'appui de sa demande, elle verse un constat de repérage amiante établi à l'occasion de la vente d'un immeuble bâti réalisé par Agenda Diagnostics (pièce numéro 3).

Si cette pièce est recevable ayant été soumise au débat contradictoire, la production n'est pas complète, puisque ne sont versées que les pages numéro 1 à numéro 22, alors que le document comporte 39 pages, ce qui est contraire à la loyauté des débats ; l'intervention est du 3 décembre 2014 ; il ressort de la page 5 intitulée récapitulatif des matériaux et produits contenant de l'amiante, que l'amiante est présente uniquement dans les parois verticales intérieures, pour les panneaux de cloisons, et n'est donc pas présente pour le gros œuvre.

En conséquence, la preuve de l'amiante étant rapportée uniquement pour des cloisons légères ou préfabriquées, il convient de débouter la commune d'Aulnay-sous-Bois de sa demande d'abattement de 10 %.

C- abattement pour occupation

Le premier juge n'a pas appliqué l'abattement pour occupation, en indiquant que la commune d'Aulnay-sous-Bois ne démontre pas que cette situation soit en l'espèce un facteur de moins-value.

Si le bien préempté fait l'objet d'une location, il est habituellement pratiqué sur la valeur vénale du bien, apprécié libre d'occupation, un abattement pour tenir compte de la moins-value dont il est grevé par suite des droits conférés au locataire, mais si de manière générale, un immeuble d'habitation occupé vaut moins cher qu'un immeuble libre, le principe est susceptible toutefois, de connaître des exceptions.

En l'espèce, il ressort des termes retenus du commissaire du gouvernement, toute situation locative confondue, situation libre et situation occupée, que l'occupation ou non n'est pas un facteur déterminant de valeur pour ce type de bien, puisque des locaux d'activités libres se sont vendus à des prix parfois inférieurs à des locaux occupés et inversement. En conséquence il convient de confirmer le jugement en ce qu'il a exactement décidé, qu'en l'espèce, il n'y a pas lieu à abattement pour occupation.

En conséquence le prix d'acquisition sera fixé à la somme de 9 171 400 euros.

Le jugement sera infirmé en ce sens.

-Sur la commission d'agence

Le premier juge indique que le titulaire du droit préemption se substitue à l'acquéreur du bien, que toutefois il est de pratique courante pour le vendeur d'augmenter le montant, résultant de la surface multipliée par la valeur unitaire, du montant des frais d'agence et en conséquence, il a décidé que la charge de la commission d'agence de 170 000 euros sera à la charge de la commune d'Aulnay-sous-Bois, en sus du montant de la valeur du bien.

Cependant, il est de principe, que les honoraires de l'agent immobilier ne sont pas dus par l'autorité préemptrice, lorsque le compromis de vente initiale en attribue la charge au vendeur et lorsque la déclaration d'intention d'aliéner ne contient aucune indication sur ce point.

En l'espèce, le compromis de vente initiale prévoit que la commission d'agence est prise en charge par le vendeur, c'est-à-dire la SAS MAG AULNAY (pièce numéro un) et la DIA du 27 octobre 2015 (pièce numéro 2) prévoit également que la commission de 170000 euros est à la charge du vendeur.

En conséquence, le jugement sera infirmé sur ce point, et la SAS MAG AULNAY déboutée de sa demande de voir supporter par la commune d'Aulnay sous-Bois les frais d'agence d'un montant de 170 000 euros.

- sur l'article 700 du code de procédure civile

L'équité commande de confirmer le jugement qui a condamné la commune d'Aulnay sous-Bois à payer à la SAS MAG AULNAY somme de 3000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile et de débouter la commune d'Aulnay sous-Bois de sa demande fondée sur cette disposition.

L'équité commande de débouter la commune d'Aulnay-sous-Bois de sa demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel et de la condamner sur ce fondement à payer la somme de 3000 euros à la SAS MAG AULNAY .

- sur les dépens.

Il convient de confirmer le jugement pour les dépens de première instance qui sont à la charge de l'expropriant conformément à l'article L321-1 du code de l'expropriation.

La commune d'Aulnay perdant pour l'essentiel le procès sera condamnée aux dépens d'appel

PAR CES MOTIFS,

La cour statuant publiquement par mise à disposition au greffe, contradictoirement et en dernier ressort,

Déclare recevables les conclusions des parties ;

Infirmes partiellement le jugement entrepris ;

Statuant à nouveau

Fixe à la somme de 9 171 400 euros le prix d'acquisition des lots N°112,113,114 et 115 appartenant à la SAS MAG AULNAY, en valeur occupée, de l'ensemble immobilier en copropriété située Fosse à la Barbière, boulevard André Citroën à Aulnay-sous-Bois (93), sur la parcelle cadastrée DY N°1,2, 3 et 4 d'une contenance de 186389m² ;

Déboute la SAS MAG AULNAY de sa demande de voir condamner la commune d'Aulnay-sous-Bois à payer une somme de 170 000 euros au titre des frais d'agence ;

Déboute les parties de leurs demandes plus amples ou contraires ;

Confirme le jugement entrepris en ses autres dispositions ;

Déboute la commune d'Aulnay-sous-Bois de sa demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel ;

Condamne la commune d'Aulnay-sous-Bois à payer à la SAS MAG AULNAY la somme de 3000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

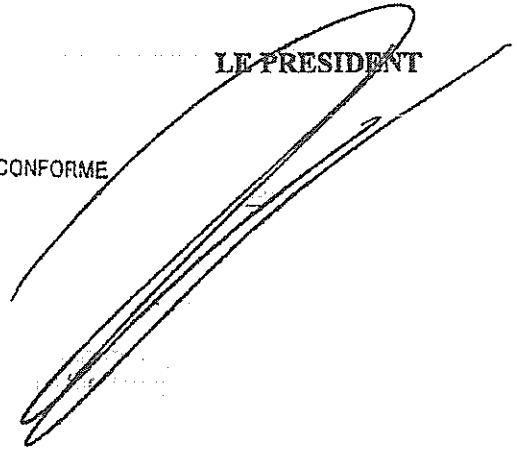
Condamne la commune d'Aulnay-sous-Bois aux dépens.

LE GREFFIER



POUR COPIE CERTIFIÉE CONFORME
Le Greffier

LE PRESIDENT



BSMC
S.C.P.
F.A. SZENIK
P. MARTIN
S. CAILLE
P. BEDDOUK

MD:366213

Acte : 58437

Huissiers de Justice
 Associés

22-24 bld Jules Guesde
 93200 SAINT-DENIS

Tél. : 01 42 43 41 41
 Fax : 01 48 13 70 2

huissiers@bsmc93.com

ACTE
 D'HUISSIER
 DE
 JUSTICE

REFERENCES A RAPPELER
 Cor:1106, MD: 366213

Gestionnaire :
 ERE

Case :
 0



COUT DE L'ACTE	
Emol.	25,74
SCT	7,67

H.T.	33,41
Tva 20%	6,68
Taxe	14,89
Timbres	3,00

T.T.C	58,86

MODALITES DE REMISE DE L'ACTE

Destinataire : COMMUNE D'AULNAY SOUS BOIS

Cet acte a été remis au Destinataire par : ☐ Huissier de Justice ☐ Clerc Assermenté
 Dans les conditions indiquées à la rubrique marquée ci-dessous d'une croix et suivant les déclarations qui lui ont été faites.

REMISE A PERSONNE

☐ Au Destinataire ainsi déclaré

PERSONNE PHYSIQUE

☒ A

QUALITE :

PERSONNE MORALE

☐ Qui a déclaré être Habilité à recevoir l'acte.

☐ Qui a déclaré être Représentant légal.

La lettre prévue par l'article 658 du C.P.C. comportant les mentions de l'article 655 du C.P.C. a été adressée avec une copie de l'acte de signification au plus tard le premier jour ouvrable suivant la date du présent.

REMISE A DOMICILE ELU

☐ Au domicile élu par le destinataire chez :

Remis à :

QUALITE :

La lettre prévue par l'article 658 du C.P.C. comportant les mentions de l'article 655 du C.P.C. a été adressée avec une copie de l'acte de signification au plus tard le premier jour ouvrable suivant la date du présent.

REMISE AU DOMICILE OU A RÉSIDENCE

☐ Une personne présente me certifie le domicile et me déclare que le signifié est actuellement absent.

N'ayant pu, lors de mon passage, avoir de précisions suffisantes sur le lieu où rencontrer le destinataire. Ces circonstances caractérisant l'impossibilité de signifier à personne étant établies mon interlocuteur accepte de recevoir la copie et m'indique être :

NOM :

QUALITE :

Je lui laisse la copie sous enveloppe fermée ne portant que l'indication des nom et adresse du destinataire de l'acte et mon cachet apposé sur la fermeture du pli. Je laisse également un avis de passage daté avertissant le signifié de la remise de la copie en mentionnant la nature de l'acte, le nom du requérant ainsi que les indications relatives à la personne à laquelle la copie a été remise.

La lettre prévue par l'article 658 du C.P.C. a été adressée dans le délai prévu par la loi.

DEPOT A L'ETUDE

☐ N'ayant pu, lors de mon passage, avoir de précisions suffisantes sur le lieu où se trouvait le destinataire de l'acte. La signification à personne, à domicile ou résidence s'étant avérée impossible, personne n'ayant pu ou voulu recevoir l'acte et vérifications faites que le destinataire demeure bien à l'adresse indiquée.

La copie du présent acte a été déposée en notre Etude sous enveloppe fermée ne portant d'autres indications que, d'un côté le nom et l'adresse du destinataire de l'acte et de l'autre côté, le cachet de l'Huissier de Justice apposé sur la fermeture du pli. Un avis de passage a été laissé ce jour au domicile conformément à l'article 656 du C.P.C. et la lettre prévue par l'article 658 du C.P.C. comportant les mêmes mentions que l'avis de passage et rappellent les dispositions du dernier alinéa de l'article 656 du C.P.C., a été adressée au destinataire avec copie de l'acte de signification au plus tard le premier jour ouvrable suivant la date du présent.

Circonstances rendant impossible la signification à personne ou à un tiers présent :

- ☐ L'intéressé est absent
- ☐ Personne non capable
- ☐ Société fermée

- ☐ La personne présente refuse l'acte
- ☐ Personne non habilitée
- ☐ Lieu de travail inconnu ou hors compétence

Vérifications du domicile (Nom du destinataire figure sur) :

- ☐ Tableau des occupants
- ☐ Porte palière
- ☐ Enseigne commerciale
- ☐ Porte

- ☐ Boîte aux lettres
- ☐ Interphone
- ☐ Sonnette
- ☐ Pages blanches

Confirmation du domicile par :

- ☐ Gardien
- ☐ Autre :

- ☐ Voisins
- ☐ Facteur

La copie du présent acte comporte 10 feuilles

Visa par l'Huissier de Justice des mentions relatives à la signification

() SZENIK F.
 () MARTIN P.
 () CAILLE S
 () BEDDOUK P.

