

2006 D N° 1265
EDDMDate : 06/02/2006
Volume : 2006 P N° 809

B490

75,00 EUR

décisions judiciaires à

N°

Salaires : 15,00 EUR

Droits : 75,00 EUR

TAXES:

75

SALAIRES:

15

TOTAL

90

DOCUMENT HYPOTHECAIRE NORMALISE

342806 01

/KC/CG

209603E

STATUTS D'AFUL

2006 P 566.

2005 P 8770



Maître André PONE, Notaire associé de la société « Nicolas THIBIERGE, André PÔNE, Eliane FREMEAUX, Henri PALUD, Hervé SARAZIN, Jean-François SAGAUT et Jean-Christophe CHAPUT », Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à PARIS (8^{ème} Art), 9 Rue d'Astorg, a reçu en la forme authentique le présent acte :

A LA REQUETE DE :

1en/ La société dénommée « **SOCIETE D'ETUDES, D'AMENAGEMENT ET DE REALISATIONS IMMOBILIERES ET FONCIERES - SODEARIF** », Société Anonyme au capital de 750.000 Euros, dont le siège social est à GUYANCOURT (Yvelines), 1 avenue Eugène Freyssinet, identifiée sous le numéro SIREN 343 183 331 - RCS VERSAILLES,

Représentée par Monsieur Benoît GILMAS, Chef de service adjoint, domicilié à GUYANCOURT (Yvelines), 1, Avenue Eugène Freyssinet,

AGISSANT en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Philippe JUNG, domicilié à GUYANCOURT (Yvelines), 1, Avenue Eugène Freyssinet, suivant délégation de pouvoirs établie suivant acte sous seing privé en date à GUYANCOURT du 13 décembre 2005, dont une copie est demeurée ci-annexée.

Lequel Monsieur Philippe JUNG ayant lui-même agi en qualité de Directeur Général de la société « SODEARIF », fonction à laquelle il a été nommé et qu'il a acceptée, pour la durée de son mandat d'administrateur (soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2008) suivant délibération du Conseil d'Administration de ladite société en date du 5 janvier 2004, dont la copie certifiée conforme du procès-verbal a été déposée au rang des minutes de l'Office notarial sis à PARIS (8^{ème} Art), 9 rue d'Astorg, suivant acte reçu par Maître Jean-François SAGAUT, notaire sus-nommé, le 6 janvier 2004,

Fluck-

Etant ici précisé que Monsieur Philippe JUNG dispose, en sa qualité de Directeur Général, de tous pouvoirs à l'effet de consentir les présentes, conformément aux dispositions de l'article L. 225-56 du Code de Commerce, et ce, par suite de l'option retenue par le Conseil d'Administration de la société « SODEARIF » quant au mode d'exercice de la direction générale de celle-ci, consécutivement à la mise en conformité de ses statuts avec les dispositions de la loi numéro 2001-420 du 15 mai 2001 dite « Loi N.R.E. » ; il est en effet précisé qu'aux termes des délibérations du Conseil d'Administration tenu en date du 5 janvier 2004 ci-dessus visé, il a été décidé à l'unanimité de ses membres d'opter pour la dissociation des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de celles de Directeur Général.

Ci-après dénommée « **SODEARIF** ».

D'UNE PART

2ent Et la société dénommée « **SOCIETE ANONYME DE GESTION IMMOBILIERE** » sigle « **SAGI** » Société Anonyme au capital de 32.000.000 euros, dont le siège est à PARIS (8^{ème} Art), 64 Rue de Lisbonne, identifiée sous le numéro SIREN 562 031 278 RCS PARIS.

Représentée par Monsieur Pierre MILOVANOVITCH, Directeur Générale Adjoint, domicilié à PARIS (8^e) 64 Rue de Lisbonne.

AGISSANT en vertu des pouvoirs qui lui ont été spécialement conférés à l'effet des présentes par Monsieur Jean-Claude JOLAIN, Président ladite Société, aux termes d'un acte sous seing privé en date à PARIS, du 14 décembre 2005, dont une copie est demeurée ci-annexée.

Monsieur JOLAIN ayant agi en sadite qualité, nommé à cette fonction aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration de ladite Société tenu le 8 mars 2001.

Ci-après dénommée « **SAGI** ».

D'AUTRE PART

LESQUELLES OBJET DES PRESENTES, ONT EXPOSE CE QUI
SUIT.

EXPOSE

I – ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION VOLUMETRIQUE DU 4 AVRIL 2005 – RETROCESSION A LA VILLE DE PARIS

Aux termes d'un acte reçu par Maître Michel BRESJANAC, Notaire à PARIS, le 4 avril 2005, il a été établi un état descriptif de division en deux volumes immobiliers distincts et le « Cahier des Charges et Servitudes applicables » sur un terrain sis à PARIS (18^e) 2 à 42 Avenue de la Porte des Poissonniers – 78 et 80 Boulevard Ney, cadastré section CA n^os 2, 3 et 4 et CB n^os 4 et 6 pour 11.772 m².

Cet état descriptif de division et son « Cahier des Charges et Servitudes applicables » avait pour objet d'individualiser les ouvrages d'une portion du Boulevard Périphérique pour :

- au sol ses deux piliers de soutien,
- et en surplomb une portion du « manteau » du Boulevard lui-même existant sur le terrain en cause.

Etant ici précisé que ces emprises en volumes sont alors propriété de LA POSTE bien que les ouvrages du Boulevard Périphérique aient été réalisés sous une maîtrise d'ouvrage publique.

« LA POSTE » Exploitant Public, dont le siège est à PARIS (15^e) 36/46 Boulevard de Vaugirard, identifiée sous le numéro SIREN 356 000 000 RCS PARIS est actuellement propriétaire du volume numéro 1 dudit état descriptif de division volumétrique au sein duquel s'insèrent les ouvrages de la partie du Boulevard Périphérique en surplomb et piliers sur le terrain ci-dessus désigné.

Ce volume doit être remis par LA POSTE à la Ville de PARIS.

Une expédition de l'état descriptif de division volumétrique du 4 avril 2005 a été publiée au DIXIEME Bureau des Hypothèques de PARIS le 3 juin 2005 volume 2005P n^o3497.

Aux termes dudit acte, il a été établi ce qui suit littéralement rapporté par extrait :

.....

GENERALITES

Ainsi que cela a été précisé, et afin d'individualiser et céder à la Ville de Paris l'ouvrage contenant le boulevard périphérique, LA POSTE a décidé de diviser l'IMMEUBLE en volumes ne comprenant aucune quote-part indivise de parties communes mais seulement liés entre eux par des relations de servitudes qui seront créées pour tenir compte de l'imbrication et de la superposition des ouvrages existants et des ouvrages à créer, et pour permettre l'utilisation rationnelle de certains éléments présentant un intérêt collectif, de sorte que cet IMMEUBLE se trouve exclu du champ d'application de la loi n^o65-557 du 10 juillet 1965 portant statut de la Copropriété.

En conséquence, il n'est attribué aucune quote-part indivise dudit bien aux volumes créés, ces derniers étant entièrement indépendants en dehors des relations des servitudes existantes entre eux ainsi qu'il sera précisé ci-dessous.

L'IMMEUBLE ci-dessus décrit sera régi par les présentes dispositions conventionnelles.

Les volumes pourront faire l'objet d'une pleine propriété, d'une copropriété ou d'une indivision et d'une façon générale, de toute modalité juridique de propriété.

Chaque propriétaire pourra procéder à toute subdivision ou mise en copropriété de son volume ou d'un volume issu de subdivision, le tout sans l'accord ni l'intervention du ou des propriétaires des autres volumes, sauf à maintenir et respecter les servitudes et obligations résultant des présentes.

Le présent cahier des charges et servitudes a pour objet :

- de déterminer les servitudes réciproques ou unilatérales grevant chacun des volumes,
- de fixer les droits et obligations de chacun des propriétaires, notamment au regard des dépenses relatives à l'ensemble immobilier.

Ses dispositions seront obligatoires pour tous les propriétaires et occupants de l'IMMEUBLE ou leurs ayant-droits.

Il a un caractère « réel » en ce que ses dispositions constituent des droits et obligations attachés à la propriété d'une fraction de l'ensemble immobilier.

Il sera en conséquence publié au Fichier Immobilier.

Il devra en être fait état lors de chaque vente ou location, l'omission de cette formalité engageant la responsabilité du vendeur ou du bailleur.

Il a une durée illimitée.

Il est de droit privé et pourra être modifié, d'un commun accord entre les propriétaires des volumes, sans intervention de la puissance publique, étant précisé que s'agissant des servitudes intéressant deux lots de volume, leur établissement ou leur modification sont de la compétence exclusive des propriétaires des volumes concernés.

Tout propriétaire d'un VOLUME compris dans l'assiette foncière du présent cahier des charges peut en demander directement l'application à l'encontre du propriétaire défaillant.

En cas de différend entre deux propriétaires, le Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'IMMEUBLE est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée ou en dommages-intérêts.

SERVITUDES

A - PRINCIPE

En raison de la superposition, de l'imbrication et/ou de la juxtaposition des volumes, les propriétaires des ouvrages réalisés à l'intérieur desdits volumes devront souffrir et respecter, à titre réel et perpétuel et, sans aucune indemnité, les servitudes tant générales que particulières nécessaires à la réhabilitation, reconstruction ou construction après démolition des bâtiments existants et/ou au fonctionnement de l'IMMEUBLE, objet du présent acte, ainsi que celles qui pourraient être ultérieurement constituées d'un commun accord entre les propriétaires de volumes.

Au regard des obligations réelles qui découleront de ces servitudes, chacun des volumes de l'IMMEUBLE sera considéré à l'égard des autres comme fonds servant et fonds dominant et réciproquement. Par le seul fait de l'acquisition de ces volumes, leurs propriétaires seront réputés accepter et consentir les servitudes en cause, sans aucune indemnité quelconque.

En conséquence, le constituant décide de grever l'ensemble des volumes créés aux termes des présentes, des servitudes ci-après qui auront un caractère réel et qui ne pourront cesser que de façon conventionnelle. En effet la confusion sur une seule et même personne de la propriété des fonds dominant et servant ne vaut extinction de la servitude qu' en cas de réunion des lots fonds dominant et fonds servant ou déclaration expresse d'extinction de la servitude.

B - SERVITUDES PARTICULIERES ENTRE LES DEUX VOLUMES

Il est établi ci-après les servitudes particulières réciproques s'appliquant aux volumes, objet des présentes, savoir :

Servitude de passage :

Le volume n° 2 (fonds servant) est grevé au profit du volume n° 1 (fonds dominant) d'une servitude réelle, perpétuelle et gratuite de passage de jour comme de nuit, le long de l'ouvrage du boulevard périphérique pour accès aux réseaux et pour l'entretien et la réfection de l'ouvrage du boulevard périphérique compris dans le volume un (1).

Cette servitude s'exerce au niveau rez-de-voirie à la sous-face du tablier dans l'emprise partielle de la fraction de volume 2-2.

L'assiette de cette servitude est figurée au plan sous hachures demeuré annexé aux présentes.

Servitude non-aedificandi :

Le volume n° 2 (fonds servant) est grevé au profit du volume n° 1 (fonds dominant) d'une servitude réelle, perpétuelle et gratuite de non aedificandi.

Cette servitude s'exerce au niveau rez-de-voirie à la sous-face du tablier dans l'emprise partielle de la fraction de volume 2-2.

L'assiette de cette servitude est figurée au plan sous hachures demeuré annexé aux présentes.

Evaluation

Les deux servitudes ci-dessus ont été créées à titre gratuit.

Toutefois, pour la perception du salaire de Monsieur le Conservateur du bureau des Hypothèques, chaque servitude est évaluée à la somme de MILLE EUROS (1.000 €).

DROITS ET OBLIGATIONS DES PROPRIETAIRES ET OCCUPANTS DE VOLUMES

A - ASSURANCES

L'ensemble des constructions qui seront réalisées à l'intérieur du VOLUME DEUX (2) créé au présent état descriptif devra obligatoirement, dès la mise hors d'eau, être assuré par une police d'assurance « multirisques propriétaires » garantissant les risques d'incendie, d'effondrement, d'explosion et de dégâts d'eaux, au minimum en valeur de reconstruction de l'ensemble desdites constructions sans vétusté.

L'assurance devra être souscrite par chaque propriétaire d'ouvrage dépendant du VOLUME DEUX (2).

Chacun des propriétaires d'ouvrage dépendant du VOLUME DEUX (2) du présent état descriptif devra, en outre, assurer sa responsabilité civile à l'égard du propriétaire des autres volumes et de tout tiers.

Ces obligations s'étendront aux propriétaires successifs de chacun des volumes.

En ce qui concerne le VOLUME UN (1), destiné en seconde partie de l'acte à être cédé à la Ville de PARIS, il est ici précisé que cette dernière sera son propre assureur au titre des garanties multi-risques propriétaire.

B - CHARGES

PRINCIPE

Chaque volume constituant un immeuble distinct, il n'y a pas à proprement parler de charges communes, chacun des propriétaires faisant son affaire personnelle de l'entretien et du fonctionnement de ses ouvrages.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES RELATIVES A L'OUVRAGE BOULEVARD PERIPHERIQUE

Il est ici précisé que seul le stationnement des véhicules léger sera autorisé sur la zone située sous l'ouvrage périphérique, cette utilisation s'entendant de manière exclusive.

Aucun dépôt ou stockage de matières ou matériels ne seront autorisés sous l'ouvrage.

Tous les travaux en sous-sol à proximité des fondations de l'ouvrage, susceptibles d'entraîner un risque pour leur stabilité non expressément autorisés par les Services de la Ville de PARIS, sont interdits.

Les propriétaires des VOLUMES UN (1) et DEUX (2), et/ou leurs ayants-droit sont convenus de mettre en place une procédure d'alerte visant à prévenir les services de secours de la survenance de sinistres susceptibles d'engendrer des dommages aux ouvrages du boulevard Périphérique.

Tout dommage causé à l'ouvrage du boulevard périphérique par le propriétaire du VOLUME DEUX (2), devra faire l'objet d'une information immédiate auprès des services de la Ville de PARIS.

.....

A cet égard, le service compétent de la Mairie de PARIS est : Mairie de PARIS – Direction de la Voirie et Déplacement Section des Ouvrages d'Art et du Périphérique – 12 Rue Bruneseau – PARIS (13^e).

II - ENSEMBLE IMMOBILIER PROJETE

La Société **SODEARIF**, pour la réalisation d'un Ensemble Immobilier complexe, doit édifier sur le surplus du terrain sus-désigné au sein du volume 2 de l'état descriptif de division dont il est fait état sous le I. ci-dessus un Ensemble Immobilier à usage principal de logements, hôtel industriel, commerces et activités composé de plusieurs bâtiments.

A – Description sommaire de l'Ensemble Immobilier

Cet ENSEMBLE IMMOBILIER sera composé après son complet achèvement, savoir :

- d'une part un programme de construction à réaliser par SODEARIF, savoir :

- * de Résidence pour Etudiants (Bâtiment D)
 - * de logements PLI (Bâtiment C),
 - * de logements PLS (Bâtiment E),
 - * un local d'activités attenant au BATIMENT E destiné à la petite enfance,
 - * un hôtel industriel (Bâtiment F),
 - * des commerces et locaux d'activités en rez-de-chaussée, des BATIMENTS C et D,
- le tout d'une surface hors œuvre nette de 26.615 m² environ,

- d'autre part la réalisation par deux Maîtres d'ouvrages de deux programmes de construction à usage, savoir :

- * d'habitation (BATIMENT B),
- * de résidence pour étudiants (BATIMENT A),
- * et les locaux commerciaux en rez-de-chaussée du BATIMENT B.

- et enfin

- * du parc de stationnement de l'Hôtel Industriel (76 emplacements de stationnement en sous-sol et 4 emplacements de stationnement extérieurs),
- * d'un parc de stationnement sur deux niveaux de sous-sol sur la majeure partie de l'emprise au sol du Projet global pour 237 emplacements de stationnement avec les rampes d'accès et de sortie sur le Boulevard des Poissonniers,
- * et 19 emplacements de stationnement extérieurs.

B – Autorisations administratives

• Permis de démolir

Il a été obtenu un permis de démolir les constructions existantes suivant arrêté délivré par Monsieur le Maire de PARIS le 28 juillet 2005 sous le numéro PD 75 018 04 V 0028.

• Permis de construire

Dans l'opération globale, il a été obtenu le 28 juillet 2005 les permis de construire ci-après énoncés :

- le permis de construire numéro PC 075 018 04 V 0082 pour les bâtiments F, E, D et C,
- le permis de construire numéro PC 075 018 04 V 0084 pour la résidence pour étudiants (BATIMENT A), ayant fait l'objet d'un transfert au profit de l'acquéreur du BATIMENT A,
- le permis de construire numéro PC 075 018 04 V 0083 pour les locaux en accession (BATIMENT B), ayant fait l'objet d'un transfert au profit de l'acquéreur du BATIMENT B,
- le permis de construire numéro PC 075 018 04 V 0081 pour l'ensemble des parkings du programme,

• **Caractère définitif des autorisations administratives**

L'ensemble de ces autorisations a fait l'objet des mesures de publicité réglementaires et sont aujourd'hui définitives, comme n'ayant pas fait l'objet de recours ou décision de retrait dans les délais légaux.

III. – SCHEMA JURIDIQUE RETENU POUR L'ENSEMBLE IMMOBILIER – SUBDIVISION DU VOLUME 2

En raison de l'importance des ouvrages et constructions à réaliser pour l'Ensemble Immobilier au sein du volume 2 et l'existence des ouvrages du Boulevard Périphérique en surplomb au sein du volume 1, les différents éléments de ceux-ci ont été chacun en ce qui le concerne conçus et réalisés de façon à les doter d'une autonomie technique et fonctionnelle.

Par suite et ainsi qu'il a été établi au paragraphe « GENERALITES » du Cahier des Charges de l'état descriptif de division volumétrique primaire du 4 avril 2005 ci-dessus littéralement rapporté sous le I. de l'Exposé, chacun des ouvrages et bâtiments à construire au sein du volume 2 ne seront pas soumis au régime de la copropriété mais font partie d'un modificatif à l'état descriptif de division volumétrique du 4 avril 2005 qui porte la subdivision du volume 2 en 21 volumes individualisant par un volume immobilier chacun des ouvrages des BATIMENTS à construire (volumes 4 à 23), tels que décrit sous le II ci-dessus dans le respect des emprises du volume 1 et les ouvrages existants d'une partie de bâtiment conservé (volume 3).

Lequel acte a été établi par le présent Office Notarial ce jour même pour la subdivision du volume 2 de la division primaire, dont il est fait état sous le I. en 21 volumes numérotés de 3 à 23 inclus.

Les différents ouvrages, constructions et équipements forment des volumes distincts ne comportent aucune quote-part de parties communes et sont seulement liés entre eux par les relations de servitudes qu'impliquent la superposition et l'imbrication des volumes ainsi que l'utilisation rationnelle des ouvrages, constructions et équipements qui existent et seront réalisés au sein de chacun des volumes créés.

Une expédition de l'état descriptif de division volumétrique du 4 avril 2005 a été publiée au DIXIEME Bureau des Hypothèques de PARIS le 3 juin 2005 volume 2005P n°3497.

Une expédition du modificatif à l'état descriptif de division volumétrique reçu par le présent Office Notarial en date de ce jour sera publiée avant ou au plus tard en même temps que les présents au Bureau des Hypothèques compétent.

IV.- CREATION D'UNE ASSOCIATION FONCIERE URBAINE LIBRE AU TITRE DES SEULS VOLUMES 4 à 23 ISSUS DE LA DIVISION DU VOLUME 2

En considération de la réalisation d'ouvrages et d'équipements communs à tous ou à certains seulement des propriétaires de volumes immobiliers au sein des volumes 4 à 23 (tréfonds), il va être établi les statuts de l'ASSOCIATION FONCIERE URBAINE LIBRE de l'Ensemble Immobilier ci-dessus sommairement désigné en ce que cette Association ne concernera que les propriétaires des volumes 4 à 23 inclus.

Les volumes 1 et 3 et leurs propriétaires ne feront pas partie de l'AFUL en considération, savoir :

- pour le volume 1 des dispositions de l'état descriptif de division volumétrique dit « primaire » du 4 avril 2005 relatées sous le I. de l'Exposé du modificatif à l'état descriptif de division volumétrique en date de ce jour,

- pour le volume 3 de la nature et de la situation de l'emprise et des ouvrages existants au sein du volume 3 pour une partie pour 3 m² au sol d'un bâtiment dont la quasi-totalité des ouvrages est située sur les parcelles contiguës sur la commune de SAINT DENIS propriété de SODEARIF.

Le volume 3 et les ouvrages de la partie du bâtiment en cause situés sur la Commune de SAINT DENIS sont destinés à être cédés ensemble par la Société « SODEARIF » aujourd'hui propriétaire de ce bâtiment en totalité ainsi qu'il est énoncé sous l'article 8 de l'acte modificatif à l'état descriptif de division volumétrique reçu par le présent Office Notarial en date de ce jour.

CECI EXPOSE, il est passé à l'Etablissement des statuts annoncés qui s'appliqueront à l'Ensemble Immobilier complexe ci-après sommairement désigné :

**« ASSOCIATION FONCIERE URBAINE LIBRE
DE LA PORTE DES POISSONNIERS »**

STATUTS

CONSTITUTION DE L'ASSOCIATION

Au titre de la réalisation de l'Ensemble Immobilier complexe au sein des 20 volumes immobiliers distincts numérotés de 4 à 23 inclus au sein desquels s'inséreront les différents ouvrages, constructions et équipements dudit Ensemble Immobilier, il est formé une Association Foncière Urbaine Libre, Association syndicale de propriétaires régie par :

- l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004 ayant abrogé tant la loi du 21 juin 1865 que les textes législatifs ou réglementaires qui l'ont complétée ou modifiée, et notamment tout décret pris pour son application,

- les articles L 322-1, L 322-2, L 322-9, L 322-9-1, L 322-10 et R 322-2-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- et les présents statuts.

ARTICLE 1

DESIGNATION DES BIENS OBJET DES PRESENTS STATUTS

Sur un terrain sis **PARIS (18^e) 2 à 42 Avenue de la Porte des Poissonniers – 78 et 80 Boulevard Ney**, cadastrée savoir :

- section CA n°2 lieudit « 20 Avenue Porte des Poissonniers »	3.031 m ²
pour	
- section CA n°3 lieudit « 34 Avenue Porte des Poissonniers » pour	655 m ²
- section CA n°4 lieudit « 40 Avenue Porte des Poissonniers » pour	254 m ²
- section CB n°4 lieudit « 78 Boulevard Ney » pour	2.382 m ²
- section CB n°6 lieudit « 14 Avenue Porte des Poissonniers » pour	5.450 m ²
Soit une contenance totale de	11.772 m ²
	=====

SOIT ensemble pour une superficie cadastrale de 11.772 m², et d'une superficie mesurée de 11.730 m², ainsi qu'il résulte du plan d'ensemble établi par le Cabinet Daniel LEGRAND Géomètres-Experts Fonciers à PARIS (15^e) en date du 11 avril 2005, dont un exemplaire demeurera ci-annexé.

Ledit Ensemble Immobilier ayant fait l'objet :

- d'un état descriptif de division volumétrique reçu par Maître Michel BRESJANAC, Notaire à PARIS, le 4 avril 2005, dont une expédition de cet acte a été publiée au DIXIEME Bureau des Hypothèques de PARIS le 3 juin 2005 volume 2005P n°3497,
- d'un modificatif à l'état descriptif de division volumétrique reçu par le présent Office Notarial en date de ce jour et qui sera publié au DIXIEME Bureau des Hypothèques de PARIS.

Acte I.

ARTICLE 2

MEMBRES DE L'ASSOCIATION

Est et sera membre de plein droit tout propriétaire ou copropriétaire de locaux à usage privatif dépendant de l'Ensemble Immobilier sus-désigné qui s'inséreront au sein des volumes numéros 4 à 23 inclus issus de l'acte modificatif reçu ce jour par le Notaire soussigné à l'état descriptif de division volumétrique en date du 4 avril 2005.

ETANT ICI PRECISE :

- que seront membres de plein droit de la présente AFUL les propriétaires et futurs propriétaires des volumes qui seront issus de la subdivision et/ou la réunion desdits volumes 4 à 23 inclus,

- que le volume numéro 23 au sein duquel s'insèrent notamment le tréfonds du terrain d'assiette de l'Ensemble Immobilier, les espaces, ouvrages et équipements d'intérêt collectif à tous ou certains des propriétaires de volumes, est destiné à être remis gratuitement à la présente AFUL par la Société SODEARIF,

- que le volume numéro 1 de l'état descriptif de division dit « primaire » reçu par Maître Michel BRESJANAC, Notaire sus-nommé, le 4 avril 2005 n'est pas concerné par les statuts de la présente Association, en considération de la nature des ouvrages du Boulevard Périphérique qui s'insère au sein de ce volume et dont la Ville de PARIS sera à terme propriétaire, après la cession qui doit lui être faite de ce volume par LA POSTE ainsi qu'il est énoncé sous le I. de l'Exposé,

- que le volume 3 du modificatif à l'état descriptif de division volumétrique en date de ce jour n'est lui aussi pas concerné par les présents statuts ainsi qu'il est établi sous le IV. de l'Exposé.

ARTICLE 3

OBJET

L'Association, dès sa constitution par la signature des présents statuts, aura pour objet :

I. - De recevoir dans les conditions de l'article 16 des présents statuts la propriété à titre gratuit du volume 23 au sein duquel s'insère la totalité du tréfonds du terrain d'assiette de l'Ensemble Immobilier et les équipements, constructions et ouvrages communs de l'Ensemble Immobilier et de tous les ouvrages présentant un intérêt collectif à un ou plusieurs des volumes 4 à 23 et notamment ceux qui s'inséreront au sein du volume 23 de l'état descriptif de division volumétrique modificatif sus-visé et ci-après désigné :

VOLUME VINGT TROIS (23) :

Ce volume destiné à contenir le tréfonds (excepté l'emprise du volume 3) du terrain d'assiette et les emprises des ouvrages et équipements non compris au sein des volumes 1 et 3 à 22 est constitué par le volume total résultant de la somme des volumes partiels dont chacun est défini comme suit.

23-1 Base de **11769m²** environ, sans limitation de profondeur, et jusqu'à la cote 20.00 N.G.F.

23-2 Base de **11594m²** environ, depuis la cote 20.00 N.G.F., et jusqu'aux cotes 36.00, 39.00 et 41.00 N.G.F.

23-3 Base de **3098m²** environ, depuis les cotes 36.00, 39.00 et 41.00 N.G.F et jusqu'aux cotes 42.40 à 45.70 N.G.F. environ, dessus des dalles plancher du rez-de-chaussée (altitudes variables).

23-4 Base de **299m²** environ, depuis les cotes 40.45, 40.90 et 41.40 N.G.F. environ, dessus des dalles plancher du premier sous-sol (altitude variable), et jusqu'aux cotes 43.73, 44.00 et 44.25 N.G.F. environ, dessus des dalles plancher du rez-de-chaussée (altitudes variables).

23-5 Base de **188m²** environ, depuis les cotes 40.90 à 43.53 N.G.F. environ, dessus de la rampe parking et (altitude variable), et jusqu'à la cote 47.00 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier étage.

- 23-6 Base de **325m²** environ, depuis la cote 42.40 N.G.F environ, dessus de la dalle plancher du rez-de-chaussée, et jusqu'aux cotes 47.93, 48.18, 48.81, et 48.94 N.G.F. environ, 1 mètre sous le tablier du boulevard périphérique (altitude variable).
- 23-7 Base de **2506m²** environ, depuis les cotes 42.40 à 45.70 N.G.F. environ, dessus des dalles plancher du rez-de-chaussée (altitudes variables), et jusqu'aux cotes 47.00 et 47.70 N.G.F. environ, dessus des dalles plancher du premier étage (altitude variable).
- 23-8 Base de **236m²** environ, depuis les cotes 47.93, 48.18, 48.81, et 48.94 N.G.F. environ, 1 mètre sous le tablier du boulevard périphérique (altitude variable), et sans limitation de hauteur.
- 23-9 Base de **12m²** environ, depuis les cotes 47.93 et 48.18 N.G.F. environ, 1 mètre sous le tablier du boulevard périphérique (altitude variable), et sans limitation de hauteur.
- 23-10 Base de **2598m²** environ, depuis les cotes 47.00 et 47.70 N.G.F. environ dessus des dalles plancher du rez-de-chaussée (altitudes variables), et jusqu'à la cote 51.20 N.G.F environ, dessous du débord du niveau plancher du deuxième étage
- 23-11 Base de **2593m²** environ, depuis la cote 51.20 N.G.F. environ dessous du débord du niveau plancher du deuxième étage, et sans limitation de hauteur.

Ce volume sera remis à titre gratuit à l'AFUL DE LA PORTE DES POISSONNIERS.

Tel que ledit volume figure sous teinte JAUNE aux plans ci-annexés.

II. – Le cas échéant, l'appropriation, la gestion, l'administration des équipements et ouvrages communs de l'Ensemble Immobilier, leur entretien, réfection, réparation et même reconstruction et/ou remplacement des ouvrages ou équipements d'intérêt collectif, alors même que l'Association n'en aurait pas la propriété.

III. – D'établir ultérieurement tous nouveaux aménagements et équipements présentant un intérêt collectif pour tous ou certains seulement des propriétaires de volumes.

IV. – De passer tous contrats et marchés avec les fournisseurs de services.

V. - La gestion des servitudes générales et particulières établies à l'état descriptif de division volumétrique modificatif ci-dessus énoncé sous l'article 4 et de celles qui seraient éventuellement créées dans l'avenir et la surveillance de leur respect, dans l'hypothèse où cette gestion ne soit pas confiée au propriétaire du volume constituant le fonds servant de ladite servitude aux termes de l'état descriptif de division volumétrique modificatif.

A cet égard, l'Association aura pour objet de procéder aux appels de fonds et au recouvrement des charges, notamment au titre de la gestion de ces ouvrages et équipements communs comme des répartitions des charges attachées aux servitudes, si elle en a la gestion, liant l'ensemble ou certains seulement des propriétaires des volumes 4 à 23 inclus à ce jour et en considération de la nature des servitudes créées et des fonds dominants et servants :

- pour les servitudes de passage en rez-de-chaussée et en sous-sol, le propriétaire du fonds servant gèrera directement les appels de charges et ses rapports avec les propriétaires des fonds dominants énoncées sous les 4.2.❶, 4.2.❷ et 4.2.❸ du modificatif à l'état descriptif de division volumétrique reçu par le présent Office Notarial en date de ce jour,

- pour la servitude émissaire –eaux usées de la Ville de PARIS, le propriétaire du fonds servant gèrera directement les appels de charges et ses rapports avec la Ville de PARIS énoncée sous les 4.5.❶ et 4.5.❷ du modificatif à l'état descriptif de division volumétrique reçu par le présent Office Notarial en date de ce jour.

VI. - Pendant toute la période de construction de l'Ensemble Immobilier, l'Association aura en tant que de besoin pour mission :

- d'assurer la coordination des différents chantiers dans le cadre des prescriptions de tout CAHIER DES CHARGES OU de différents PRESCRIPTIONS DE CHANTIER qui serait établi à ce titre:

- d'assurer les relations si besoin étaient pour l'ensemble des Maîtres d'ouvrages des constructions à réaliser au sein des volumes 4 à 23 inclus et la Ville de PARIS au titre de ses ouvrages présents au sein du volume 1 de la division primaire,

- d'assurer aux constructeurs la libre disposition des voiries situées sur le terrain d'assiette de l'Ensemble Immobilier qui leur seront nécessaires pour mener à bien l'exécution de leurs travaux,

- d'obtenir la remise en état éventuelle de celles-ci par les constructeurs ou tout autre personne responsable des dégâts pour assurer un accès normal et en toute sécurité aux utilisateurs des constructions livrées,

- et plus généralement de prendre toute mesure tendant à ce qu'aucun trouble ne fasse obstacle au déroulement normal des travaux de constructions de l'Ensemble Immobilier.

VII. - Elle sera en outre chargée d'assurer, le cas échéant, le respect des dispositions de tous règlements, cahier des charges et servitudes applicables à tout ou partie de ses membres, notamment vis-à-vis des servitudes de la division « primaire » avec le propriétaire des ouvrages présents au sein du volume 1 ci-dessus littéralement rapporté sous le I. de l'Exposé. Elle pourra établir et modifier tout règlement de jouissance des éléments d'usage ou d'intérêt collectif dont elle a la charge.

VIII. - ETANT PRECISE que l'Association réalisera son objet ci-dessus défini qu'elle ait ou non la propriété des biens dont elle a la charge.

ARTICLE 4

DENOMINATION

L'ASSOCIATION est dénommée :

« ASSOCIATION FONCIERE URBAINE LIBRE DE LA PORTE DES POISSONNIERS »

ARTICLE 5

SIEGE

Le siège de l'Association est fixé à l'adresse même de l'Ensemble Immobilier.

Il pourra être transféré en tout autre endroit par décision de l'Assemblée Générale statuant à la majorité fixée à l'article 8.5.3^e.

ARTICLE 6

DUREE

La durée de la présente Association est illimitée.

ARTICLE 7

ORGANES DE L'ASSOCIATION

L'Association a pour organes l'Assemblée Générale, le Conseil Syndical et le Président.

ARTICLE 8

ASSEMBLEE GENERALE

8.1. - Composition

L'Assemblée Générale se compose de toutes les personnes propriétaire des volumes 4 à 22 inclus définies à l'article 2 .

Si l'un des volumes 4 à 22 inclus fait l'objet d'une copropriété conformément à la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965, chaque copropriétaire sera membre de l'Association, mais ne sera pas considéré détenir le minimum d'intérêt pour faire partie de l'Assemblée Générale de l'Association. Il sera donc représenté par le syndic de la copropriété sans qu'il soit besoin pour ce dernier de justifier d'une autorisation de l'Assemblée Générale de la copropriété.

Les dispositions d'un règlement de copropriété qui subordonneraient le vote du syndic au sein de l'Assemblée Générale de l'Association à une consultation préalable du syndicat des copropriétaires sont inopposables à l'Association. A l'égard de cette dernière, les votes émis par ce représentant sont considérés comme l'expression de la volonté de l'unanimité de ceux qu'il représente, chaque immeuble soumis à un régime de copropriété étant au regard de ces votes, considéré comme indivisible.

Tout autre propriétaire est considéré détenir ce minimum d'intérêt et fait directement partie de l'Assemblée Générale de l'Association.

En cas de démembrement de propriété, le nu-proprétaire est seul membre de l'Association. Il doit informer l'usufruitier de la création ou de l'existence de l'Association et des décisions prises par elle. Il peut toutefois convenir avec l'usufruitier que celui-ci prendra seul la qualité de membre de l'Association et l'informer des décisions prises par celle-ci.

En cas d'indivision, les indivisaires doivent se faire représenter par l'un d'eux ou par un mandataire commun, qui à défaut d'accord entre eux sera désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance compétent à la requête de l'un d'entre eux ou du Président de l'Association, s'il le juge utile à son bon fonctionnement, le tout aux seuls frais des intéressés.

Les membres de l'Assemblée peuvent se faire représenter par un mandataire.

Avant chaque Assemblée Générale, le Président constate les mutations intervenues depuis la dernière assemblée et modifie, en conséquence, l'état nominatif des propriétaires des immeubles inclus dans le périmètre de celle-ci.

8.2. - Pouvoirs

1°- L'Assemblée Générale statuant dans les conditions de quorum et de majorité ci-après prévues est souveraine pour les questions relevant de l'objet de l'Association et seulement pour celles-ci.

Notamment, elle approuve le projet de budget et les comptes de l'année écoulée. Elle décide de tous emprunts à contracter par l'Association.

Elle modifie les statuts de l'Association.

2°- Les décisions régulièrement prises obligent tous les membres, même ceux qui ont voté contre la décision ou se sont abstenus ou qui n'ont pas été présents ou représentés à la réunion.

8.3. – Convocation à l'Assemblée Générale des membres de l'Association

1°- L'Assemblée Générale est réunie chaque année à titre ordinaire.

Elle peut être convoquée extraordinairement lorsque le Président le juge nécessaire.

En outre, elle doit être convoquée extraordinairement lorsque la demande écrite a été faite au Président par les membres de l'Assemblée représentant au moins la moitié des voix de l'ensemble des membres.

Les Assemblées Générales se tiendront au siège de l'Association ou en tout autre lieu fixé par la convocation.

2°- Les convocations sont adressées au moins vingt et un jours avant la réunion. Toutefois, pour les Assemblées convoquées extraordinairement, ce délai est réduit à huit jours. Elles contiennent le jour, le lieu, l'heure de la réunion et l'ordre du jour. Elles sont adressées aux membres ou à leurs représentants au domicile qu'ils ont fait connaître et sous pli recommandé (lorsque les membres sont copropriétaires dans les termes de l'article 8.1, les convocations sont adressées à leur syndic).

3°- Lorsque l'Assemblée est convoquée sur la demande des membres représentant la moitié au moins des voix de l'ensemble, ces membres indiquent au Président les questions à porter à l'ordre du jour et formulent les projets de résolutions.

Dans cette même éventualité, le Président peut formuler, en outre, son propre ordre du jour et ses projets de résolutions et les présenter distinctement.

4°- La première Assemblée Générale des membres de l'Association sera valablement convoquée par la Société SODEARIF, en sa qualité de Président provisoire de l'Association nommé en vertu de l'article 10 ci-après, au plus tard dans les trois mois précédant l'achèvement des constructions et ouvrages du premier bâtiment de l'ENSEMBLE IMMOBILIER.

Dans le cas de non-respect des dispositions qui précèdent, tout membre de l'Association aura la possibilité de provoquer par ordonnance sur requête du président du Tribunal de Grande Instance de PARIS, la réunion effective de cette première Assemblée Générale.

8.4. - Voix

Chaque membre de l'Assemblée dispose d'un nombre de voix égal au nombre de mètres carrés de surface hors œuvre nette construite ou à construire de ses locaux, tel que figurant dans son acte d'acquisition et telle que définie par l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme. Ces surfaces et les voix correspondantes, telles qu'elles sont établies à ce jour en vertu des 4 Arrêtés de permis de construire et les voix correspondante s'établissant en ce compris 10 m² HON par emplacement de stationnement et hors emprises HON compris au sein du volume 23 destiné à l'AFUL, savoir :

VOLUME	SHON	VOIX exprimées en 37.861èmes
4	190 m ²	190
5	4452 m ²	4452
6	3945 m ²	3945
7	2824 m ²	2824
8	6795 m ²	6795
9	928 m ²	928
10	5909 m ²	5909
11	9748 m ²	9748
12	149 m ²	149
13	262 m ²	262
14	113 m ²	113
15	156 m ²	156
16	20 m ²	20
17	620 m ²	620

18	20 m ²	20
19	40 m ²	40
20	450 m ²	450
21	950 m ²	950
22	290 m ²	290
TOTAL	37861 m ²	37861

Ces surfaces prennent en compte 10 m² HON par emplacement de stationnement dépendant de chaque volume considéré pour les volumes 17 à 22 inclus, et une SHON théorique de 20 m² pour le local technique inclus au volume 16.

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

8.5. - Majorité

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

2°- Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur l'engagement d'une action en exécution forcée des obligations des membres (autres que le recouvrement des charges), ses décisions sont prises à la majorité des voix appartenant à tous les membres.

3°- Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur un projet de modification des présents statuts, ses décisions sont valablement prises à la majorité des deux tiers des voix appartenant à tous les membres.

4°- Dans le cas où la décision, quelle qu'elle soit, ne concerne qu'une partie des membres de l'Association, l'Assemblée sera composée uniquement des membres intéressés et la majorité sera alors celle des voix appartenant à ces membres.

5°- Le vote a lieu au scrutin secret, toutes les fois que le tiers des membres présents ou représentés le réclame.

6°- Au cas où l'assemblée saisie d'un projet de résolution dont l'adoption requiert la majorité absolue (c'est à dire la moitié ou les deux tiers au moins des voix de tous les membres de l'Association) n'a pas réuni des membres disposant ensemble de cette majorité, comme au cas où, lors de cette assemblée, cette condition aurait été remplie, sans qu'une majorité absolue se soit dégagée pour ou contre le projet de résolution il pourra être tenu une nouvelle assemblée sur seconde convocation adressée au moins huit jours avant la date prévue pour cette seconde réunion avec au moins quinze jours d'intervalle entre les deux réunions et cette assemblée prendra sa décision à la majorité des voix des membres présents ou représentés.

Les décisions régulièrement prises au cours des Assemblées, dont il est question ci-dessus, obligent les absents et opposants.

Elles leur seront notifiées par l'envoi en recommandé avec accusé de réception d'une copie certifiée conforme par le Président de l'Association du procès-verbal de la délibération de l'Assemblée.

ARTICLE 9

CONSEIL SYNDICAL

9.1. - Composition

Le conseil syndical est composé de trois membres dénommés syndics.

9.2. - Nomination des syndics

Les syndics sont élus par l'Assemblée Générale pour une durée de trois années parmi les membres de l'AFUL.

Le conseil syndical est renouvelé tous les trois ans.

Les syndics sont toujours rééligibles.

L'assemblée peut remplacer les syndics élus par elle avant l'expiration de leur mandat.

Tout syndic qui, sans motif reconnu légitime, aura manqué à trois réunions consécutives peut être déclaré démissionnaire. La démission proposée par le syndicat est prononcée par l'Assemblée Générale ordinaire ou extraordinaire, qui pourvoit immédiatement au remplacement. Il est procédé de même au remplacement des syndics volontairement démissionnaires, décédés ou ayant cessé de satisfaire aux conditions d'éligibilité.

Les fonctions du syndic élu en remplacement ne durent que le temps pendant lequel le syndic remplacé serait resté lui-même en fonction.

Par dérogation aux dispositions ci-dessus la Société SODEARIF, en sa qualité de membre fondateur de l'Association, sera membre de plein droit du premier Conseil Syndical et cela jusqu'à la réalisation totale du parachèvement des ouvrages et constructions et l'obtention des certificats de conformité des permis de construire et leur modificatif qui auront été délivrés.

9.3. - Attribution

Le Conseil Syndical pourvoit aux moyens d'assurer la réalisation de l'objet de l'Association.

Il est chargé notamment :

- de fixer les pouvoirs du Président,
- d'autoriser le Président à se faire assister d'un Directeur, membre ou pas de l'Association pour assurer la gestion effective de l'Association,

- d'autoriser la conclusion de tout marché ou de tout contrat entrant dans le cadre de son objet et de veiller à l'accomplissement de toutes leurs conditions,
- d'arrêter les budgets et les comptes annuels après l'approbation de l'Assemblée Générale,
- d'autoriser toutes actions devant la juridiction compétente autres que celles visées à l'article 8-5 qui requièrent l'autorisation de l'Assemblée Générale,
- de recevoir le compte administratif du Président et de proposer à l'assemblée tout ce qu'il croit utile aux membres de l'Association,
- de proposer toute modification du règlement de jouissance des éléments d'intérêt ou d'usage collectif,
- de fixer les honoraires du mandataire qui serait désigné par le Président de l'AFUL,
- et de convoquer l'Assemblée Générale en cas de carence du Président.

9.4. - Réunion du conseil syndical

Les syndicats sont convoqués par tous moyens par l'un d'entre eux ou par le Président.

Le conseil syndical se réunit au siège de l'Association ou à tout autre endroit fixé par la convocation.

Il délibère lorsque la moitié de ses membres sont présents. Ses décisions sont prises à la majorité des voix, chaque membre disposant d'une voix, celle du Président du conseil syndical étant prépondérante en cas de partage.

Les syndicats ne peuvent se faire représenter aux réunions du conseil syndical que par un autre syndic.

ARTICLE 10

PRESIDENT

10.1. - Nomination

Les syndicats élisent tous les trois ans parmi eux un Président et le cas échéant un mandataire extérieur pour assurer la gestion effective de l'Association.

Ils choisissent de même un secrétaire-trésorier qui pourra être pris en dehors du conseil syndical et de l'Association.

10.2. - Attributions

Le Président convoque l'Assemblée Générale et le conseil syndical dont il préside les réunions, il est chargé de la surveillance des intérêts de l'Association et veille à la conservation de tous les éléments du patrimoine de l'Association.

Il exécute les décisions du conseil des syndics et de l'Assemblée Générale, prépare le budget et le compte administratif des opérations de l'Association et assure le paiement des dépenses. Il peut se faire assister par une personne physique ou morale, agissant en qualité de prestataire de services, à laquelle peuvent être confiées toutes autres missions concernant la réalisation de l'objet de l'Association, conformément à l'article L 322-4-1 du Code de l'Urbanisme.

Il est chargé de représenter l'Association vis-à-vis des tiers dans tous les actes intéressant la personnalité civile de cette Association.

Enfin, il est chargé, le cas échéant, dans le cadre du mandat qui pourrait être conféré à l'Association par décision de l'Assemblée Générale, de souscrire auprès d'une compagnie notoirement solvable les assurances dont il est fait état sous l'article 11BIS ci-après.

10.3. - Président provisoire

Jusqu'à la réunion de la première Assemblée Générale dans les conditions définies à l'article 8.3.4e ci-dessus, les fonctions de Président seront assurées à titre provisoire par la Société SODEARIF représentée actuellement par Monsieur Benoît GILMAS demeurant professionnellement au siège de la Société, avec toutes les attributions affectées à cette fonction et notamment celle de convoquer la première Assemblée Générale dans les conditions de l'article 8.3.4°.

ARTICLE 11

FRAIS ET CHARGES - REPARTITION

Toutes les dépenses liées à l'exécution de l'objet de l'Association et ses dépenses de fonctionnement sont réparties entre ses membres au prorata du nombre de voix de chacun, tel que défini à l'article 8.4.

En outre, les dépenses concernant certains seulement des propriétaires à quelque titre que ce soit seront réparties entre eux au prorata des voix de chacun.

Toutefois, l'Assemblée des propriétaires pourra, à tout moment, décider, à la majorité des voix des propriétaires concernés par une dépense, d'une répartition différente au titre de cette dépense ou encore par type de charges.

ARTICLE 11BIS

ASSURANCES

Par le seul fait de son appartenance à la présente Association, chaque membre est tenu de souscrire, dès l'achèvement de ses ouvrages, les polices d'assurance en son nom et pour son compte auprès d'une compagnie notoirement solvable, en vue d'assurer les ouvrages qui s'inséreront au sein des volumes dont il se trouve propriétaire dans les conditions établies à l'article 6. A/ de l'état descriptif de division volumétrique modificatif sus-visé.

Chacun des propriétaires de volumes ou syndic de copropriété devra justifier annuellement à l'AFUL, à sa première demande, de la souscription de ses assurances et du paiement des primes correspondantes chaque année à la date anniversaire.

L'AFUL pour ce qui la concerne devra assurer dans les mêmes conditions les ouvrages et équipements dont elle sera propriétaire au sein du volume 23.

ARTICLE 12

HYPOTHEQUE LEGALE

En vertu des dispositions de l'article L 322-9 du Code de l'Urbanisme les créances de l'Association sont garanties par une hypothèque légale sur les immeubles appartenant à chacun de ses membres dans le périmètre de l'Association.

L'inscription et la mainlevée de cette hypothèque se feront comme il est prévu à l'article 19 de la loi n°65-567 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

En cas de mutation à titre onéreux de locaux dépendant de l'Ensemble Immobilier l'Association pourra faire opposition sur le prix pour le paiement des sommes restant dues par le vendeur, dans les conditions prévues à l'article 20 de la loi précitée du 10 juillet 1965.

ARTICLE 13

MUTATION

Chaque membre s'engage, en cas de mutation, à imposer en tant que de besoin à ses ayants-droit ou ayants-cause, l'obligation de prendre ses lieu et place dans l'Association.

Il est tenu de faire connaître par lettre recommandée avec accusé de réception au Président à l'adresse de l'Association, quinze jours au plus avant la signature de l'acte portant mutation, le transfert de la propriété envisagé de ses locaux, faute de quoi il restera personnellement engagé envers l'Association.

Le Notaire rédacteur des actes de cession successifs des volumes devra, avant la réalisation de la vente, adresser par courrier recommandé avec accusé de réception un avis de mutation à l'AFUL dans les conditions prévues à l'article 20 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée, afin de permettre au Président de l'Association ou son mandataire de faire connaître la situation du propriétaire du volume en cours de cession au regard :

- des charges exigibles et non acquittées par le VENDEUR et de lui en réclamer le paiement,
- des contentieux éventuels entre propriétaires de volume ou avec des tiers,
- et le cas échéant de faire opposition dans les conditions prévues audit article 20 de la loi précitée pour obtenir le paiement des sommes dues,
- des travaux en cours ou à venir,

Conformément aux dispositions de l'article L 322-9 du Code de l'Urbanisme, les créances de toute nature d'une Association Foncière Urbaine et exigibles depuis moins de 5 ans sont garanties par une hypothèque légale sur les immeubles de l'associé défaillant.

ARTICLE 14

CARENCE

En cas de carence de l'Association pour l'un quelconque de ses objets, un syndic peut être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance, à la requête d'un propriétaire ou de l'administration.

ARTICLE 15

DISSOLUTION

L'Association ne pourra être dissoute que lorsqu'elle aura payé toutes ses dettes et lorsque l'Assemblée Générale l'aura décidé à la majorité des trois/quarts des voix de l'ensemble des propriétaires de volumes.

ARTICLE 16

CONDITION DE LA REMISE DES OUVRAGES ET VOLUME DESTINES A L'AFUL

Ainsi qu'il est énoncé aux termes de l'objet de l'Association, celle-ci a vocation à recevoir à titre gratuit la propriété du volume 23 et les ouvrages, espaces et équipements qui s'y insèrent.

Lors de la première Assemblée Générale convoquée par le Président provisoire dans les conditions de l'article 8.3.4°, il sera en tant que de besoin mis à l'ordre du jour les pouvoirs à octroyer au Président qui sera nommé pour la signature de l'acte authentique de cession par SODEARIF de ce volume et des ouvrages et équipements à l'AFUL.

Le projet de l'acte de cession sera joint à la convocation de ladite Assemblée Générale.

SODEARIF prendra en charge les frais, droits et honoraires induits par cette cession.

ARTICLE 17

EFFET RELATIF

Acquisition des volumes par SAGI

- Concernant les volumes numéros 7, 8, 10, 12, 13, 20, 21, 22 (logements, commerces et emplacements de stationnement)

La Société « SAGI » est propriétaire des volumes ci-dessus pour les avoir acquis en l'état futur d'achèvement suivant acte reçu par Maître Christiane FIL, Notaire à PARIS, en date du 16 décembre 2005.

Une expédition de cet acte sera publiée au DIXIEME Bureau des Hypothèques de PARIS avant ou au plus tard en même temps que les présentes.

- Concernant le volume numéro 11 (hôtel industriel)

La Société « SAGI » est propriétaire du volume ci-dessus pour l'avoir acquis en l'état futur d'achèvement suivant acte reçu par Maître Christiane FIL, Notaire à PARIS, en date du 16 décembre 2005.

Une expédition de cet acte sera publiée au DIXIEME Bureau des Hypothèques de PARIS avant ou au plus tard en même temps que les présentes.

Acquisition du volume 2 par SODEARIF

La Société SODEARIF est propriétaire du volume 2 pour l'avoir acquis suivant acte reçu par le présent Office Notarial, en date du 16 décembre 2005.

Une expédition de cet acte sera publiée au DIXIEME Bureau des Hypothèques de PARIS avant ou au plus tard en même temps que les présentes.

Etat descriptif de division volumétrique dit « primaire » dont est issu notamment le volume 2

Il a été établi un état descriptif de division volumétrique suivant acte reçu par Maître Michel BRESJANAC, Notaire sus-nommé, le 4 avril 2005

Une expédition de cet acte a été publiée au DIXIEME Bureau des Hypothèques de PARIS le 3 juin 2005 volume 2005P n°3497.

Etat descriptif de division volumétrique modificatif contenant subdivision du volume 2

Il a été établi un modificatif à l'état descriptif de division volumétrique subdivisant le volume 2 issu de l'état descriptif de division volumétrique dit « primaire » suivant acte reçu par le présent Office Notarial en date de ce jour.

Une expédition de cet acte sera publiée au DIXIEME Bureau des Hypothèques de PARIS avant ou au plus tard en même temps que les présentes.

ARTICLE 18

POUVOIRS

Les parties dans un intérêt commun confèrent tous pouvoirs nécessaires avec faculté d'agir ensemble ou séparément à tout Principal Clerc ou Sous-Principal Clerc de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet d'établir et signer tous actes complémentaires, modificatifs ou rectificatifs des présentes, afin de mettre celles-ci en harmonie avec tous documents hypothécaires, cadastraux et d'état civil et d'en assurer la publication.

ARTICLE 19

FRAIS

Les frais des présentes, et ceux qui en seront la suite et la conséquence, notamment en ce qui concerne les différentes mesures de publicités des présents statuts, comme celui de l'acte de cession à titre gratuit du volume 23 à l'AFUL seront supportés par la Société SODEARIF ainsi que son représentant s'y oblige expressément.

ARTICLE 20

PUBLICITE FONCIERE

Les présents statuts seront publiés au DIXIEME Bureau des Hypothèques de PARIS.

ARTICLE 21

PUBLICITE ADMINISTRATIVE

Conformément aux dispositions de l'article 8 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004, il sera procédé :

- à la déclaration de la présente Association syndicale à la Préfecture du Département ou à la Sous-Préfecture de l'arrondissement où la présente Association à son siège,

A cette déclaration seront jointes deux copies authentiques des présentes statuts.

- à la publication au Journal Officiel d'un extrait des présents statuts.

Pour remettre à Monsieur le Préfet un extrait des présentes, conformément à l'article 8 de l'ordonnance précitée, pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait ou d'une expédition des présentes.

ARTICLE 22

ELECTION DE DOMICILE

Les membres de l'Association demeureront soumis pour tous les effets des présentes, à la juridiction du Tribunal de Grande Instance du siège de l'Association.

DONT ACTE

Etabli sur vingt-six pages.

A PARIS en l'Office Notarial de Maître Christiane FIL

Monsieur Hervé BIZOT, Principal Clerc de Notaire, assermenté, habilité à cet effet, a donné lecture des présentes aux parties, recueilli leurs signatures et signé le présent acte.

L'AN DEUX MILLE CINQ

Le SEIZE DECEMBRE

Et après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire soussigné sus-nommé.

Suivent les signatures.

· Suit la teneur des annexes

LE SOUSSIGNE :**PROCURATION PAR :**

La Société dénommée **SOCIETE D'ETUDES, D'AMENAGEMENT ET DE REALISATIONS IMMOBILIERES ET FONCIERES**, société anonyme au capital de **750.000,00 EUROS** ayant son siège social à **GUYANCOURT (Yvelines)**, 1 rue Eugène Freyssinet, identifiée sous le numéro SIREN 343 183 331 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de **VERSAILLES**

Ladite Société représentée par :

Monsieur Philippe JUNG a été nommé Directeur Général de la SODEARIF jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'année 2008 pour exercer les pouvoirs dans la limite de l'objet social de la SODEARIF, et pour représenter la SODEARIF dans ses rapports avec les tiers par délibération du Conseil d'Administration de la SODEARIF le 5 Janvier 2004.

Etant précisé qu'aux termes de ladite délibération contient élection de Monsieur FABIE en qualité de Président du Conseil d'Administration.

Agissant solidairement entre eux, en cas de pluralité.

Ci-après dénommé(s) 'LE CONSTITUANT'

Par les présentes LE CONSTITUANT constitue pour mandataire :

Monsieur Benoît GILMAS, Chef de service adjoint, demeurant professionnellement à **GUYANCOURT (Yvelines) 1 avenue Eugène Freyssinet**,

A qui il donne pouvoir de, pour lui et en son nom :

1. **ACQUERIR** de qui il appartiendra **LE BIEN** ci-après désigné, moyennant le prix et sous les charges et conditions que le **MANDATAIRE** jugera convenables sauf ce qui serait éventuellement précisé en fin des présentes sous le paragraphe 'Conditions Particulières'.

DESIGNATION DU BIEN A ACQUERIR**TERRITOIRE DE LA VILLE DE PARIS ET DE ST DENIS (SEINE ST DENIS)**

UN TERRAIN A BATIR sis Commune de PARIS (18^{ème} Art), 2 à 42 Avenue de la Porte des Poissonniers, 78 et 80 Boulevard Ney et, d'autre part, sur le territoire de la Commune de SAINT-DENIS (Seine Saint Denis), 16 Rue des Poissonniers, savoir.

Cadastré :

A/ - En ce qui concerne la partie des biens vendus sis sur le territoire de la Commune de PARIS, un terrain pour une contenance totale d'après des titres de 11.772 m² cadastré, savoir :

• Section CA numéro 2, lieudit « 20, 22, 24, 26, 28, 30 et 32 avenue de la Porte des Poissonniers » pour	3.031 m ²
• Section CA numéro 3, lieudit « 34, 36 et 38 avenue de la Porte des Poissonniers » pour	655 m ²
• Section CA numéro 4, lieudit « 40 et 42 avenue de la Porte des Poissonniers » pour	254 m ²
• Section CB numéro 4, lieudit « 78 et 80 Boulevard Ney et 2, 4, 6, 8, 10 et 12 avenue de la Porte des Poissonniers » pour	2.382 m ²
• Section CB numéro 6, lieudit « 14, 14B, 16 et 18 avenue de la Porte des Poissonniers » pour	5.450 m ²
Soit une contenance cadastrale de	<u>11.772 m²</u>

Ledit ensemble immobilier ayant fait l'objet d'un état descriptif de division volumétrique reçu par Maître Michel BRESJANAC, Notaire à PARIS, le 4 avril 2005.

sur lequel sont édifiés CINQ (5) bâtiments consistant en :

- un premier bâtiment à usage principal d'activités (centre tri - RIE) réserves et stockage dénommé « BATIMENT PRINCIPAL 701 », élevé d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de trois étages avec deux ascenseurs, quatre monte-charges,
- un second bâtiment à usage principal de bureaux dénommé « BATIMENT ANNEXE 702 », élevé d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de trois étages,
- un troisième bâtiment à usage principal d'entrepôt dénommé « SALLE 21 - 704 », élevé d'un niveau et prolongé par un quai couvert côté voies ferrées,
- un quatrième bâtiment à usage principal de bureaux dénommé « CERN 703 » élevé d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée et d'un étage,
- un cinquième bâtiment dénommé « LOCAUX SYNDICAUX 705 », élevé d'un simple rez-de-chaussée.

B/ - En ce qui concerne la partie des biens vendus sis sur le territoire de la Commune de SAINT-DENIS, un terrain pour une contenance d'après des titres de 118 m² cadastré :

- Section CM numéro 7, lieudit « 16 rue des Poissonniers » pour 118 m².

Et les constructions y édifiées consistant en un bâtiment.

Tel que ledit bien se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

PAYER le prix de cette acquisition comptant ou obliger le 'CONSTITUANT' à son paiement en principal, intérêts, frais et accessoires, aux époques et de la manière qui seront stipulées ainsi qu'à l'exécution des charges et conditions qui seront imposées.

FAIRE toutes déclarations nécessaires en vue de bénéficier de tous allègements fiscaux autorisés par la loi.

EXIGER toutes justifications, se faire remettre tous titres et pièces, en donner décharge.

FAIRE toutes déclarations et affirmations prescrites par la loi relativement à la sincérité du prix ; signer tous contrats de vente et avant-contrats.

FAIRE procéder à toutes formalités de publicité foncière et à toutes dénonciations, notifications et offres de paiement ; provoquer tous ordres, payer le prix de l'acquisition soit entre les mains du vendeur soit entre celles des créanciers inscrits, délégataires ou colloqués ; faire toutes consignations et offres de paiement ; former toutes demandes en mainlevées et exercer toutes actions pour l'exécution du contrat, constituer tous avocats.

Aux effets ci-dessus passer et signer tous actes et pièces, élire domicile, substituer et généralement faire le nécessaire.

A la suite de cette opération le 'MANDATAIRE' sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura fait en vertu des présentes par le seul fait de la remise entre les mains du 'CONSTITUANT' de l'expédition de l'acte d'acquisition et du compte de l'opération, ce qui sera constaté par un simple reçu, lequel s'il ne contient aucune réserve emportera de plein droit la décharge du 'MANDATAIRE' sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial.

CONDITIONS PARTICULIERES

Fixer toute date d'entrée en jouissance, constituer toute servitudes nécessaires à la réalisation du projet.

PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix ferme et définitif global de **SEIZE MILLIONS HUIT CENT MILLE EUROS,**

ci **16.800.000 €**

cl

Lequel prix s'applique :

- à hauteur de SEIZE MILLIONS SIX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (16.650.000 €) pour l'immeuble sis à PARIS et désigné sous le A/,
- à hauteur de CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150.000 €) pour l'immeuble sis à SAINT DENIS et désigné sous le B/.

DECLARATIONS FISCALES

Déclarer a ce sujet notamment ce qui suit :

La présente vente sera assujettie à la formalité fusionnée prévue à l'article 647 du Code Général des Impôts.

L'ACQUEREUR déclare :

♦ Concernant les biens et droits immobiliers situés sur la Commune de PARIS

- que le volume immobilier présentement acquis assimilé à un terrain à bâtir est destiné à la construction d'un ensemble immobilier qui couvrira avec ses dépendances, la totalité de l'emprise d'assiette dudit volume immobilier.

- qu'il s'engage à édifier ou à faire édifier, dans un délai de 4 ans à compter de ce jour, sauf prorogation valablement obtenue les travaux nécessaires pour l'édification de cette construction ; le tout, conformément aux permis de construire obtenus et dont il est fait état en l'Exposé ci-après.

- et qu'il s'oblige à justifier, au plus tard dans les trois mois qui suivront l'expiration du délai de quatre ans, ou la prorogation dont il pourrait bénéficier, de l'exécution desdits travaux et de la destination des locaux construits.

En conséquence, la présente cession est passible de la taxe sur la valeur ajoutée sur le montant du prix à hauteur de 16.650.000 Euros applicable auxdits biens, soit la somme de 3.263.400 Euros, conformément à l'article 257-7 du Code Général des Impôts et se trouve exonérée de la taxe de publicité foncière conformément à l'article 1594-O-G-A du même code.

Cette taxe sera acquittée au Trésor Public par l'ACQUEREUR, redevable légal. Ce paiement aura lieu sur déclaration mensuelle CA3 à la recette des Impôts de PANTIN (Seine Saint Denis) Centre des Impôts des Grandes Entreprises 6-8 Rue Courtois, où il est identifié sous le numéro SIRET 343 183 331 00044.

♦ Concernant les biens et droits immobiliers situés sur la Commune de SAINT DENIS

- que les biens et droits immobiliers constituent pour lui une opération de marchand de biens relevant des dispositions visées à l'article 257-6° du Code Général des Impôts, qu'à ce titre il se conforme aux obligations prescrites par les articles 286 et 290 du Code Général des Impôts,

- qu'il a fait la déclaration en sadite qualité de marchand de biens prévue à l'article 852 du Code Général des Impôts auprès du Centre des Impôts ci-dessus énoncé où il est pris en compte sous le numéro 343 183 331 00044,

- que les biens et droits immobiliers sont destinés à être vendus dans le délai maximum de quatre ans à compter de ce jour, tel que ce délai est fixé par l'article 1115 du Code Général des Impôts.

Les présentes seront soumises au tarif de droit commun en matière immobilière, tel que prévu par l'article 1594D du Code Général des Impôts.

L'assiette des droits pour ce qui concerne les biens et droits immobiliers désignés sous l'article 2.1.B/ est constituée par le prix de vente de 150.000 Euros.

Charge augmentative du prix

Néant

Imposition des plus-values

La présente vente n'entre pas dans le champ d'application des dispositions des articles 150 U et suivants du Code Général des Impôts (résultant de la Loi de Finances pour 2004) définissant le régime fiscal applicable aux plus-values réalisées par les personnes physiques ou personne morales soumises à l'impôt sur le revenu.

En effet, le VENDEUR déclare avoir pour associés des sociétés elles-mêmes soumises à l'impôt sur les sociétés, conformément aux dispositions de l'article 206 du Code Général des Impôts.

Que le VENDEUR garantisse à l'ACQUEREUR qu'il s'engage expressément à acquitter la totalité de la TVA, et dans les délais impartis par la loi, de manière que l'ACQUEREUR ne soit jamais inquiété, ou poursuivi, à ce sujet.

d

DECHARGE DE MANDAT

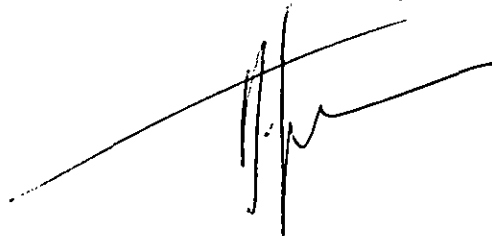
A la suite de ces opérations, le mandataire sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura fait en vertu du présent mandat sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial.

2. **REGULARISER L'ACTE MODIFICATIF A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION VOLUMETRIQUE** du 4 avril 2004, portant sur la subdivision du volume 2, établi par l'Etude THIBIERGE, PONE, SAGAULT et Associés
3. **SIGNER LES STATUTS DE L'AFUL DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER** à réaliser sur le terrain décrit ci-dessus, établis par l'Etude THIBIERGE, PONE, SAGAULT et Associés

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, documents et pièces, élire domicile, substituer et généralement faire le nécessaire.

Fait à *Guyencourt (Yvelines)*
Le *13-12-05*

Bien pour poursuivre

A handwritten signature in black ink, consisting of several vertical and horizontal strokes, positioned below the text 'Bien pour poursuivre'.



le président

POUVOIR

Je, soussigné, Jean-Claude JOLAIN, agissant en qualité de Président de la Société Anonyme de Gestion Immobilière - S.A.G.I. - dont le siège social est à Paris 8^e, 64, rue de Lisbonne, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration du 8 mars 2001, délègue tous pouvoirs à M. Pierre MILOYANOVITCH, Directeur Général Adjoint, aux fins :

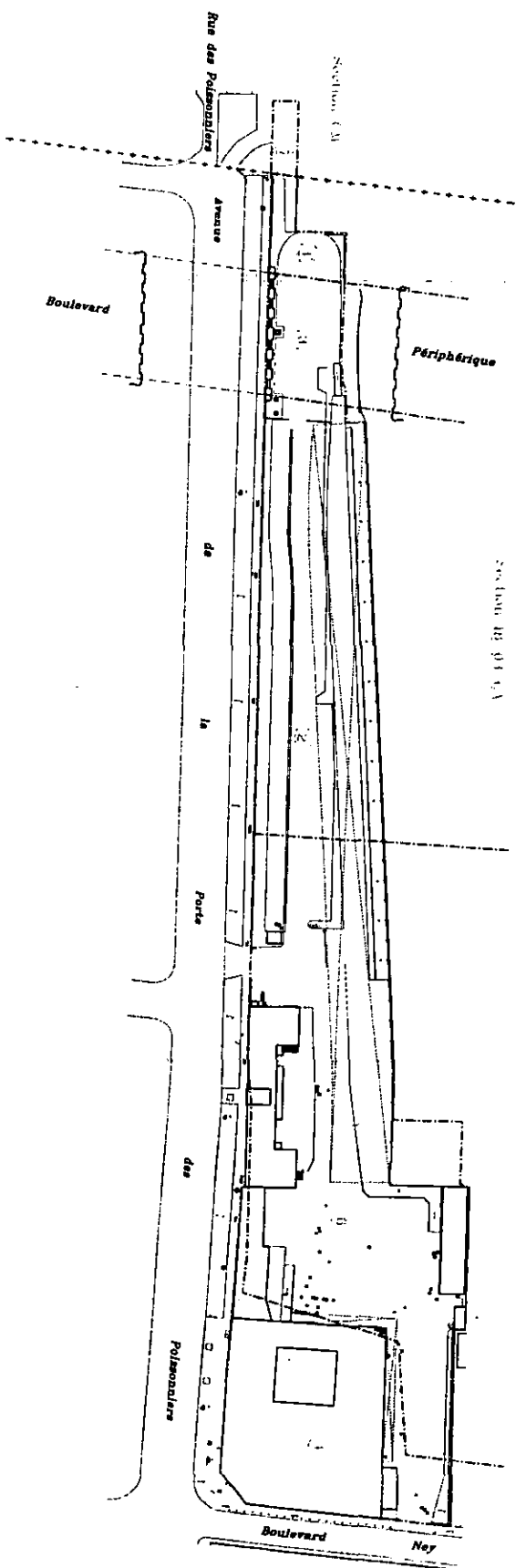
- > de signer l'acte notarié emportant constitution et définition des statuts d'une association foncière urbaine libre dite "AFUL de la Porte des Poissonniers" entre les propriétaires des volumes 4 à 23 d'un terrain sis à Paris 18^e, 2 à 42, avenue de la Porte des Poissonniers et 78/80, boulevard Ney, sur lequel SODEARIF réalise un programme de construction à usage d'hôtel d'activités, de parking indépendant, de résidence pour étudiants, de logements de types PLS et PLI, et de locaux commerciaux ou d'activités, ledit programme étant vendu en l'état futur d'achèvement à la SAGI ;
- > de procéder à toutes démarches nécessaires à la constitution de ladite AFUL ou qui en seraient la résultante directe ;
- > et plus généralement de faire tout le nécessaire.

Fait à Paris, le 14 décembre 2005


Jean-Claude JOLAIN

CADASTRE : Section 18-03-CA-N° 2, 3 et 4
Section 18-03-CB-N° 4 et 6

Superficie numérique : 11730 m²
Contenance cadastrale : 11772 m²



FORMA
2011 2336 FND-AB1 1/100
Région de Paris
Service de la Cadastre
11 rue de Valenciennes 75013 Paris
Téléphone : 01 42 57 00 00
Site Internet : www.cadastre.gouv.fr

LEGENDE

--- : Limite de parcelle (Application graphique)

--- : Assiette de l'Etat Descriptif de Division en Volumes



Le soussigné, Maître **Jean-Christophe CHAPUT**,
Notaire associé de la Société « Nicolas THIBIERGE, André PONE, Eliane
FREMEAUX, Henri PALUD, Hervé SARAZIN, Jean-François SAGAUT et Jean-
Christophe CHAPUT », Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office Notarial
dont le siège est à PARIS (8^{ème}) Rue d'Astorg numéro 9, certifie la présente copie
établie sur trente cinq pages exactement conforme à la minute et à la copie
authentique destiné à recevoir la mention de publication, et approuve aucun
blanc(s) bâtonné(s).

Il certifie en outre que l'identité complète des parties dénommées
dans le présent document, telle qu'elle est indiquée en tête des présentes, à la
suite de leurs nom et prénoms ou dénomination lui a été régulièrement justifiée
sur le vu d'un extrait de leur immatriculation au registre du commerce et des
sociétés de VERSAILLES en ce qui concerne la SOCIETE D'ETUDES
~~D'AMENAGEMENT ET DE REALISATIONS IMMOBILIERS ET FONCIERS~~
SODEARIF et de PARIS en ce qui concerne la SOCIETE ANONYME DE
GESTION IMMOBILIERE - SAGI

PARIS LE

25 JAN. 2006

9

