

DEPARTEMENT
DU
VAL DE MARNE

COMMUNE DE BRY-SUR-MARNE

ARONDISSEMENT
DE NOGENT

EXTRAIT
du

Registre des Délibérations du Conseil Municipal

L'an deux mille vingt-cinq, le lundi 30 juin, à 20h00, Mesdames et Messieurs les Membres du Conseil Municipal, légalement convoqués le mardi 24 juin 2025, se sont réunis au lieu ordinaire de leurs séances à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Charles ASLANGUL, Maire.

Nombre de Conseillers en exercice : 33

Nombre de Conseillers présents : 20

Étaient Présents :

M. Charles ASLANGUL, Maire
Monsieur Rodolphe CAMBRESY, Madame Véronique CHEVILLARD,
Monsieur Bruno POIGNANT, Madame Sylvie ROBY, Madame Béatrice MAZZOCCHI, Monsieur Olivier ZANINETTI, Madame Virginie PRADAL,
Monsieur Pierre LECLERC, Adjoints au Maire.
Monsieur Etienne RENAULT, Monsieur Jean-Antoine GALLEGRO,
Madame Armelle CASSE, Monsieur Didier SALAÛN, Monsieur Laurent TUIL, Madame Chrystel DERAY, Madame Sandra CARVALHO, Madame Anne-Sophie DUGUAY, Monsieur Didier KHOURY, Madame Marilyne LANTRAIN, Madame Djedjiga ISSAD, Conseillers municipaux.

Ont donné pouvoir :

M. Christophe ARZANO à M. Rodolphe CAMBRESY.
Mme Nicole BROCARD à M. Didier SALAÛN.
Mme Valérie RODD à Mme Sandra CARVALHO.
Mme Rosa SAADI à Mme Virginie PRADAL.
M. Julien PARFOND à Mme Sylvie ROBY.
M. Stefano TEILLET à Mme Véronique CHEVILLARD.
M. Serge GODARD à M. Etienne RENAULT.
M. Augustin KUNGA à M. Olivier ZANINETTI.

Absents excusés :

Mme LALANNE Sandrine.

Absents :

M. BRAYARD Thierry, M. ONGHENA Robin, M. PINEL Vincent, M. MAINGE Pascal.

Secrétaire de séance : Monsieur GALLEGRO Jean-Antoine

2025DELIB0057 - APPROBATION DE L'AVENANT N°1 À LA CONVENTION DE RÉTROCESSION DU PARC PAYSAGER ET DE LA VOIE PÉRIPHÉRIQUE DU LOTISSEMENT " PÔLE IMAGE "

DELIBERATION

Le Conseil Municipal,

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment l'article L. 2121-29 ;
Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles R. 442-7 et R. 442-8 ;
Vu le permis d'aménager n° PA 094 015 23 0 0001 délivré le 23 juillet 2024 ;
Vu le permis d'aménager modificatif n° PA 094 015 23 0 0001 M01 délivré le 12 décembre 2024 ;
Vu la délibération n° 2024DELIB0043 du 13 mai 2024, publiée le 16 mai 2024 portant approbation du principe du transfert dans le domaine public communal du parc paysager et de la voie périphérique du lotissement « pôle image » ;
Vu la délibération n° 2024DELIB0064 du 1^{er} juillet 2024, publiée le 4 juillet 2024, portant approbation du projet de convention de rétrocession du parc paysager et de la voie périphérique du lotissement « pôle Image » et autorisant le Maire à signer la convention ;
Vu la convention de rétrocession signée le 17 juillet 2024 entre la Ville de Bry-sur-Marne et la société NEMOA ;
Vu le projet d'avenant ci-annexé à la présente délibération,
Vu l'avis de la DNID en date 30 mai 2025 ;
Vu les plans annexés ;
Vu l'avis de la commission « Urbanisme, Sécurité, Démocratie participative, Vie administrative, Anciens combattants et Commémoration, Juridique » du 26 juin 2025,

Considérant que, par la délibération n° 2024DELIB0043 en date du 13 mai 2024, publiée le 16 mai 2024, le conseil municipal a approuvé le principe de transfert dans le domaine communal du parc paysager et de la voie périphérique du lotissement « pôle image »,
Considérant que par délibération n° 2024DELIB0064 en date 1^{er} juillet 2024, publiée le 4 juillet 2024, le conseil municipal a approuvé le projet de convention de rétrocession du parc paysager et de la voie périphérique du lotissement « pôle Image » et a autorisé le Maire à signer la convention,
Considérant que la convention a été conclue entre les parties le 17 juillet 2024,
Considérant que la société NEMOA a obtenu un permis d'aménager modificatif numéroté PA 094 015 23 0 0001 M01 en date du 12 décembre 2024 portant, entre autres, sur la modification du lot Equipement commun,
Considérant que l'équipement commun sera composé de 35 places de stationnement (au lieu de 12), des voies, d'un parc paysager de type jardin de pluie de 3 380m² et d'une bande végétale de 215 m² pour une surface totale d'espaces verts de 3 595m² (au lieu de 3 500m² initialement),
Considérant que ces modifications ne sont pas de nature à remettre en cause l'opportunité du transfert de l'équipement commun dans le domaine public communal et ce, pour en assurer le bon fonctionnement,

Après en avoir délibéré, et par 28 voix pour

ARTICLE 1 : APPROUVE le projet d'avenant n°1 ci-annexé à la convention de rétrocession du parc paysager et de la voie périphérique du lotissement « Pôle Image » en date du 17 juillet 2024 à conclure avec la Société NEMOA, dont le siège est situé 6 place des Pyramides – Tour Majunga – La Défense 9 à PUTEAUX (92800) afin de prendre en compte les modifications suivantes apportées au lot Equipement commun du lotissement :

- 35 places de stationnement au lieu de 12 ;
- Un parc paysager de type jardin de pluie de 3 380m² et d'une bande végétale de 215 m² pour une surface totale d'espaces verts de 3 595m² au lieu de 3 500m² initialement.

ARTICLE 2 : AUTORISE Monsieur le Maire à signer ledit avenant n°1 à la convention de rétrocession du parc paysager et de la voie périphérique du lotissement « pôle image » dès que la présente délibération sera exécutoire.

La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours en annulation devant le Tribunal Administratif de Melun dans un délai de deux mois à compter de son caractère exécutoire.

Publiée le : 4 juillet 2025

Secrétaire de séance
Jean-Antoine GALLEGO



Pour copie conforme,
Le Registre dûment signé,
Charles ASLANGUL,

Maire de Bry-Sur-Marne



PA4. PLAN DE COMPOSITION D'ENSEMBLE CÔTÉ DANS LES TROIS DIMENSIONS

PIECES COMPLÉMENTAIRES
Requies la :

23 OCT. 2024

MODIFICATION DE L'AFFECTATION
DU LOT H EN BÂTIMENT D'ACTIVITÉ

FUSION DE L'ANCIEN LOT E1 AVEC LE LOT S DES STUDIOS

LE NOMBRE D'EMPLACEMENT PARKING PASSE
DE 12 À 35 STATIONNEMENTS ET LA SURFACE
DE PLEINE TERRE AUGMENTE DE 95 m².

LEGENDE

- Terrain réservé à l'équipement commun à usage collectif
- Arbres à planter dans le cadre du présent PAM
- Arbres existants à conserver
- Arbre existant abattu

CERTIFIÉ CONFORME
AU PERMIS D'AMÉNAGER
DÉLIVRÉ LE 12 DÉC 2024
Pour le Maire,
Le Premier Adjoint,
Rodolphe CAMBRES
ECH 1/1500

23 OCT. 1954

The detailed site plan for Lot C1 shows a central green area labeled "PARC". Within the park, there are two "Jardin de pluie" (rain gardens) at the top, two "Jardin en creux" (sunken gardens) at the bottom, and two "Butte" (mounds) in the center. The plan includes numerous trees represented by green circles of varying sizes. Surrounding the park are parking areas labeled "Stationnement" and "stationnement existant". A "Bande plantée" (planted band) is shown along the top edge. The plan also features a "Trottoir" (sidewalk) and a "Voie" (road) at the bottom. Dimensions are provided for various sections, such as 2.5, 4, 2.5, 1.5, 5, 2.5, 4, 2.5, 2.5, 2.5, 3.3, and 5. A "Bande végétalisée" (vegetated band) is indicated at the bottom. The plan is bordered by "LOT C1" on the left and "LOT L" on the right. A "BUS" stop is marked at the top. A "Place PMR" (PMR square) is located at the bottom right. The plan includes a north arrow and a scale bar.

- Limite de Lots
- Pleine terre. Superficie totale 3-500 3 595 m²
Parc 3380 m² + Bande végétalisée 215 m²
- Arbres projet : 63 arbres
- Arbres existants à conserver
- Arbre existant abattu
- Revêtement de sol perméable
- Revêtement de sol minéral
- Candélabre
- Clôture à réaliser par colotis dans le cadre des PC
- Espace vert
- Circulation pompier

Les voies, les places de stationnement, le jardin de pluie et la bande végétalisée de 215 m² constituent l'équipement commun dont la propriété doit être cédée à la ville de Bry-sur-Marne en application de la délibération du conseil municipal de Bry-sur-Marne en date du 13 mai 2024 et de la convention de rétrocession du 17 juillet 2024 approuvée par délibération du 1er juillet 2024.

CERTIFIÉ CONFORME
AU PERMIS D'AMÉNAGER
DÉLIVRÉ LE 11 12 2008
Pour le Maire,
Le Premier Adjoint,
Rodolphe CAMBRESY ECH 1/500

Direction Générale des Finances Publiques

Le 30/05/2025

Direction départementale des Finances Publiques du Val de Marne

Pôle d'évaluation domaniale

1 place du Général Pierre Billotte

94040 CRÉTEIL CEDEX

Courriel : ddfip94.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

La Directrice départementale des Finances
publiques du Val de Marne

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Séverine TRÉSOR

Courriel : severine.tresor@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 25 60 96 55

Commune de Bry-sur-Marne

Réf DS:23941957

Réf OSE : 2025-94015-32442

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)

Nature du bien :

Terrain

Adresse postale :

Avenue des Frères Lumière
94360 BRY-SUR-MARNE

Valeur :

609 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Emmanuelle LUJAN SANTOS

01 45 16 68 00

urbanisme@bry94.fr

2 - DATES

de consultation :	29/04/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	29/04/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

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

3.2. Projet et prix envisagé

Dans le cadre d'un projet d'aménagement des Studios de Bry, le propriétaire souhaite rétrocéder à la commune un espace de 5 604 m² comprenant un parc paysagé de 3 595 m², des voiries et d'emplacements de stationnement.

Dans ce contexte, la commune de Bry-sur-Marne sollicite le Pôle Évaluation Domanial du Val de Marne afin de connaître la valeur vénale de cette emprise foncière qu'elle envisage d'acquérir à l'amiable.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Bry-sur-Marne est située dans le grand bassin parisien, entre les villes du Perreux-sur-Marne à l'Ouest, de Noisy-Le-Grand au Nord, de Villiers-sur-Marne à l'Est et de Champigny-sur-Marne au Sud.

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

Le bien est situé à l'est de la commune. Légèrement excentré des transports en commun (RER) mais à proximité d'une voie d'accès de l'autoroute A4.

4.3. Références cadastrales

Selon les informations cadastrales en possession du service, l'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes selon (cf procès verbal 1791 indiquant le changement dans le numérotage des parcelles) :

Commune	Origine parcellaire	Nouvelle parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie
BRY-SUR-MARNE	Parcelles issues des parcelles mère AI 129 et AI 311	AI 418	Les Grandes Terres	114 m ²
BRY-SUR-MARNE		AI 422	Les Tournanfis	1 273 m ²
BRY-SUR-MARNE	Parcelle issue de la parcelle mère AI 314	AI 423	Avenue des Frères Lumière	3 263 m ²
BRY-SUR-MARNE	Parcelle issue de la parcelle mère AI 317	AI 428	Avenue des Frères Lumière	954 m ²
TOTAL				5 604 m ²



4.4. Descriptif

Selon la saisine, l'emprise totale du terrain de 5 604 m² comprend :

– une emprise d'environ 3 380 m² constituant un terrain nu disposant une façade sur l'avenue des Frères Lumière et destinée à la réalisation d'un espace vert correspondant au futur parc paysager accompagné de la plantation d'environ 63 arbres à haute tige.

- une emprise d'environ 215 m² destinée à la réalisation d'un espace vert correspondant à une bande végétalisée située le long de la grille séparant l'équipement commun des Studios de Bry.
- une emprise d'environ 675 m² correspondant aux 35 places de stationnement dont une place pour personne à mobilité réduite, soit 25 m² par place de stationnement
- une emprise correspondant à une voie périphérique, sauf sur le côté du parc longeant l'avenue des Frères Lumière, incluant un trottoir d'une surface estimée à 1 134 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriété de l'immeuble : NEMOA Tour Majunga

Origine de propriété : Acquisition ancienne

Situation locative : Le bien est déclaré libre. Il sera évalué libre de toute occupation.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

PLUi approuvé par délibération du Conseil Territorial Paris Est Marne et Bois le 12/12/2023.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Étude de marché

8.1.1 L'étude portera sur des ventes récentes de terrains, vendus libres d'occupation, en zone d'activités économiques :

Compte tenu de l'absence de mutations en zone UX 1 sur la ville de BRY-SUR-MARNE, l'étude sera élargie aux autres communes du Val de Marne :

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Observations
AC 6	VILLIERS-SUR-MARNE	BD JEAN MONNET	29/07/2020	895	223 750 €	300 €	Un terrain à bâtir - UX2 (zone d'activité)
AZ 623	SUCY-EN-BRIE	12 RUE BENJAMIN FRANKLIN	30/07/2020	10444	1 044 400 €	100 €	Un terrain constructible. Zone UF (activités)
AD 711	VALENTON	CIM DE VALENTON	21/10/2021	2327	262 471 €	113 €	Une parcelle de terrain (UEa : secteur à vocation dominante industrielle et artisanale)
C 11 – 13	BONNEUIL-SUR-MARNE	AV DU MAL LECLERC ET SA DIV	28/12/2021	1667	82 840 €	50 €	Parcelles de terrain en nature de bois. Zone UF (activités)
AR 165	CHENNEVIÈRE SUR MARNE	LA MAILLARDE	04/07/2023	1346	67 300 €	50 €	Des parcelles de terre – UE (zone d'activité)
AA 163	PERIGNY	12 RTE DE BRIE COMTE ROBERT	23/01/2023	208	9 360 €	45 €	Un terrain Zone UF a (activités à vocation d'industries, de services, d'activités tertiaires ou artisanales)
						Moyenne	110 €
						Médiane	75 €

Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

– De cette étude, il ressort une valeur moyenne de 110 €/m² et une valeur médiane de 75 €/m².

La valeur moyenne de 110 €/m² sera privilégiée.

Toutefois, l'emprise foncière à expertiser étant plus grande que la moyenne des termes de comparaison, un abattement de 10 % pour vente en bloc sera appliqué ramenant la valeur vénale du bien, ramenant la valeur unitaire à **100 €/m²**.

8.1.2 L'étude portera sur des ventes récentes de terrains, vendus libres d'occupation, à usage de voirie :

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Observations
AL 697 AL 699	BOISSY-SAINT-LEGER	53 RUE DE MAISON BLANCHE	20/11/2020	130	7 000 €	54 €	Particulier/Particulier Une parcelle de terrain à usage de passage ZONE UE, accueillant un habitat pavillonnaire
AD 840-837-836-835	LA QUEUE-EN-BRIE	RUE DES CHARDONNETS	15/01/2021	137	2 000 €	15 €	Un terrain d'agrément destiné à être utilisé en parking
AP 262 – 258	NOISEAU	ALL DE LA PEPINIERE	05/02/2021	133	4 788 €	36 €	Terrain à usage de voiries
AX 84	CHENNEVIÈRE SUR MARNE	ALL DES SAPINS	17/09/2021	460	25 300 €	55 €	Un terrain pour élargissement de Voirie
AT 12	VILLIERS-SUR-MARNE	CHE DES HAUTS	29/09/2021	39	3 120 €	80 €	Une parcelle de terrain à usage de voirie
AT 547-549	CHENNEVIÈRE SUR MARNE	28 RUE ARISTIDE BRIAND	16/06/2022	266	5 833 €	22 €	Une bande de terrain nu pour élargissement de Voiries
AR 690	VILLIERS-SUR-MARNE	23 RUE MAURICE BERTEAUX	07/02/2024	7	693	99 €	Une parcelle de terrain à usage de voirie
						Moyenne	51 €
						Médiane	54 €

Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

– De cette étude, il ressort une valeur moyenne de 51 €/m² et une valeur médiane de 54 €/m².

La valeur moyenne arrondie à **50 €/m²** sera privilégiée pour déterminer la valeur vénale de l'emprise à usage de voirie/trottoir.

8.1.3 L'étude portera sur des ventes récentes d'emplacements de stationnement, vendus libres d'occupation dans un périmètre de 5 kms :

Compte tenu de l'absence de mutations sur la commune de BRY SUR MARNE, l'étude sera élargie aux communes voisines.

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Prix total	Prix unitaire	Description
AI 281 Lot 9	NOGENT-SUR-MARNE	10 B RUE JACQUES KABLE	20/09/2023	9 000 €	9 000 €	Une place de parking extérieur
AK 25 Lot 16	NOGENT-SUR-MARNE	6 AV KLEBER	23/10/2023	6 000 €	6 000 €	Un emplacement de stationnement extérieur
AN 34 Lot 1160	CHENNEVIERES SUR MARNE	1 ALL DE LA CARAVELLE	11/01/2024	6 000 €	6 000 €	Dans le jardin, un emplacement non couvert pour voiture automobile
AL 865 Lot 42	LE PLESSIS-TREVEISE	123 AV MAURICE BERTEAUX	15/03/2024	8 000 €	8 000 €	Un emplacement de stationnement extérieur
V 144 Lot 100	SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS	48 AV GABRIEL PERI	08/07/2024	7 000 €	7 000 €	Au rez-de-chaussée, un parking
				Moyenne	7 200 €	
				Médiane	7 000 €	

Éléments de moins-value :

– Vente en bloc de 35 emplacements de stationnement

Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

– De cette étude, il ressort une valeur moyenne de 7 200 €/parking et une valeur médiane de 7 000 €/parking.

Une valeur intermédiaire de 7 100 €/m² sera privilégiée.

Néanmoins, s'agissant de l'acquisition de 35 places de parking, un abattement de 20 % sera appliqué, ramenant la valeur unitaire retenue à une valeur arrondie à **5 500 €/parking**

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

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

→ Terrain :

$$3\,380\text{ m}^2 \times 100\text{ €/m}^2 = 338\,000\text{ €}$$

$$215\text{ m}^2 \times 100\text{ €/m}^2 = 21\,500\text{ €}$$

→ **Terrain à usage voirie :**

$1\,134\text{ m}^2 \times 50\text{ €/m}^2 = 56\,700\text{ €}$

→ **Emplacements de stationnement :**

$35 \times 5\,500\text{ €/parking} = 192\,500\text{ €}$

TOTAL = 608 700 €, valeur arrondie à 609 000 €.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **609 000 €, en valeur libre d'occupation.**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 669 900 € HT/HD, en valeur libre d'occupation.

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

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

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

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

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

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

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

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

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

11 - OBSERVATIONS

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

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

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

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

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

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

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

Pour la Directrice départementale des Finances publiques
et par délégation,

Séverine TRÉSOR
Inspectrice des Finances publiques

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.

**AVENANT N°1 à la CONVENTION DE RETROCESSION DU PARC PAYSAGER
ET DE LA VOIE PERIPHERIQUE DU LOTISSEMENT « POLE IMAGE »
en date du 17 juillet 2024**

ENTRE :

La **COMMUNE DE BRY-SUR-MARNE**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département du Val de Marne, dont l'adresse est à BRY-SUR-MARNE (94360), 1 Grande rue Charles de Gaulle, identifiée au SIREN sous le numéro 219400157.

Représentée par :

Monsieur **Charles ASLANGUL**, Maire de la Commune de BRY-SUR-MARNE, fonction à laquelle il a été régulièrement élu et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu, savoir :

- (i) D'une délibération du conseil municipal en date du 13 mai 2024 approuvant le principe du transfert transmise et reçue en Préfecture en date du 16 mai 2024 au titre du contrôle de légalité,
- (ii) d'une délibération du conseil municipal en date du 1^{er} juillet 2024 approuvant la convention de cession transmise et reçue en Préfecture en date du 4 juillet 2024 au titre du contrôle de légalité.
- (iii) Et d'une délibération du conseil municipal en date du [●●] approuvant l'avenant n°1 à la convention de cession transmise et reçue en Préfecture en date du [●●] au titre du contrôle de légalité.

Il est ici précisé que les délibérations ci-dessus ont été prises au vu de l'avis délivré par la Direction Départementale des finances publiques en date du 30 mai 2024 et renouvelé le 31 mai 2025.

Le représentant de la COMMUNE DE BRY-SUR-MARNE déclare que les délibérations autorisant la signature des présentes :

- Ont été transmise en Préfecture pour contrôle de légalité aux dates susvisées et fait l'objet de l'ensemble des mesures de publicité requises par la Loi aux dates susvisées,
- Et n'ont, à date, fait l'objet d'aucun recours ou contestation et ne sont pas devenues définitives.

Une copie des éléments justificatifs des pouvoirs du signataire est ci-annexée.

(Annexe n°1. **POUVOIR DU REPRÉSENTANT DE LA VILLE**)

Ci-après désignée « **la Ville** »,

D'UNE PART

ET :

La Société dénommée **NEMOA**, société par actions simplifiée au capital de 10449000,00 €, dont le siège est à PUTEAUX (92800), 6 place des Pyramides Tour Majunga, La Défense 9, identifiée au SIREN sous le numéro 529505976 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

Représentée par AXA REAL ESTATE INVESTMENT MANAGERS France (« AXA REIM France »), société anonyme au capital de 240.000 euros, dont le siège social se situe à PUTEAUX (Hauts de Seine), Tour Majunga – La Défense 9 – 6 place de la Pyramide, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro 397 991 670 en sa qualité de gérant,

Elle-même représentée par Nicolas BREGERIE dument habilité à l'effet des présentes,

Une copie des éléments justificatifs des pouvoirs du signataire est ci-annexée.

(Annexe n°2. **POUVOIRS DU REPRÉSENTANT DE NÉMOA**)

Ci-après désigné « le **Lotisseur** »

D'AUTRE PART

LESQUELLES PARTIES, préalablement à leurs conventions, ont exposé ce qui suit :

1. EXPOSE DES PARTIES

1.1. CONVENTION DE TRANSFERT DU PARC PAYSAGER ET DE LA VOIE PÉRIPHÉRIQUE DU LOTISSEMENT « PÔLE IMAGE » EN DATE DU 17 JUILLET 2024

Suivant acte sous signatures privées en date du 17 juillet 2024, la Ville et le Lotisseur ont conclu une convention de transfert du parc paysager et de la voie périphérique du lotissement « Pôle Image » dans le cadre des dispositions de l'article R442-8 du Code de l'urbanisme ayant pour objet :

- (i) définir les principes généraux de transfert et de constitution de servitudes de passage des parc paysager et espaces verts y associés, des voiries, des ouvrages de réseaux qu'ils soient situés sous la voirie (assainissement, eau potable, électricité, télécom, communications électroniques etc...) ou qu'ils en soient des ouvrages accessoires (trottoirs, éclairages, signalisations, réseaux d'eaux pluviales, arbres d'alignements, mobilier urbain diversifié, points d'apport volontaires etc...) et des places de stationnement dans le domaine public de la Ville, à réaliser par la société NEMOA dans le cadre d'un Permis d'Aménager permettant l'opération d'aménagement prenant la forme d'un lotissement au sens de l'article L.442-1 du code de l'urbanisme.
- (ii) définir les conditions d'intégration dans le domaine public des équipements associés, à l'achèvement de chaque tranche de travaux et à la fourniture de l'attestation de leurs conformités avec les autorisations d'urbanisme et les prescriptions des concessionnaires.

(Ci-après la « *Convention* »)

1.2. RAPPEL DU PROJET INITIAL DU LOTISSEUR

Aux termes de la Convention, le projet du Lotisseur était le suivant ci-après littéralement rapportée :

«

[...]

Le **Lotisseur** a prévu de réaliser des travaux d'aménagement nécessaires à la création d'un lotissement de sept (7) lots et un équipement commun d'une superficie de l'ordre de 116.924 m² dit « Pôle Image » ou « des Studios de Bry » consistant à diviser le terrain afin de créer une zone à vocation mixte comprenant les studios de cinéma qui seront réhabilités et étendus, des logements, une résidence sociale, une résidence étudiante, une école d'enseignement supérieur, un hôtel, des commerces et un bâtiment d'activité qui donneront lieu à un permis de construire ultérieur sur chaque lot et un équipement commun.

Ledit terrain est situé à cheval sur deux communes, savoir :

- pour partie sur la Commune de Bry-sur-Marne (Val-de-Marne), 2 rue de l'Europe cadastrés, savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
AH	225	2 rue de l'Europe	02ha 11a 63 ca
AI	129	Les Grandes Terres	00ha 03a 01 ca
AI	311	Les Tournanfis	00ha 32a 59 ca
AI	314	Sentier des Pilotes	00ha 53a 49 ca
AI	317	Sentier des Pilotes	00ha 92a 83 ca
AI	364	Sentier des Grandes Terres	00ha 01a 85 ca
AJ	87	La Mare Ronde	00ha 02a 26 ca
AJ	96	La Mare Ronde	00ha 05a 06 ca
AJ	376	Les Voies de Bry	00ha 15a 64 ca
AJ	380	La Mare Ronde	00ha 09a 68 ca
AJ	381	Les Voies de Bry	00ha 09a 68 ca
AJ	382	La Mare Ronde	00ha 54a 11 ca
AJ	383	La Mare Ronde	01ha 57a 32 ca
AJ	391	Voie de la Mare Ronde	00ha 12a 46 ca
AJ	395	Sentier des Voies de Bry	00ha 04a 89 ca
AJ	397	Sentier des Voies de Bry	00ha 03a 14 ca
AK	180	Les Grandes Terres	00ha 12a 75 ca
AK	249	Les Grandes Terres	00ha 08a 40 ca
AK	251	Les Grandes Terres	00ha 13a 74 ca
AK	274	Les Grandes Terres	00ha 13a 19 ca

Total surface : 08ha 03a 21 ca

- et pour partie sur la Commune de Villiers-sur-Marne (Val-de-Marne), boulevard Georges Méliès, cadastré, savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
AA	4	Boulevard Georges Méliès	03ha 64a 49 ca

au cœur de l'ancienne zone d'activité des Fontaines Giroux.

Précision étant ici faite que l'emprise du lotissement comprendra également deux parcelles à créer sur les communes de BRY-SUR-MARNE pour une surface de 50 m² et de VILLERS-SUR-MARNE pour une surface de 104 m², à provenir d'un chemin rural, dont la cession par les communes de BRY-SUR-MARNE et VILLERS-SUR-MARNE au profit du **Lotisseur** interviendra après constatation de leur désaffectation.

Par délibération n°2024-05-13 en date du 21 mai 2024, la Commune de VILLIERS-SUR-

MARNE a d'ores et déjà constaté la désaffectation du reliquat dudit chemin rural n° 6 et décidé son aliénation.

Dans cette perspective, le **Lotisseur** a déposé sur l'assiette foncière, une demande de permis d'aménager dans chacune des deux (2) communes le 22 décembre 2023, portant le numéro PA 094 015 23 00001 à Bry-sur-Marne et le numéro PA 94079 23 N0003 à Villiers-sur-Marne. Le « plan de composition d'ensemble côté dans les trois dimensions » PA4 daté du 2 février 2024 du projet est donné en **annexe 1**.

Les voiries et espaces communs détaillés dans le programme de construction sont formés du lot d'une surface totale de cinq mille six cents mètres carrés (5.600m²) constitué, savoir :

- d'un parc paysagé qualifié de « jardin de pluie » dans les dossiers de permis d'aménager, d'une emprise d'environ trois mille cinq cents mètres carrés (3.500m²) à provenir des parcelles sises sur la commune de BRY-SUR MARNE cadastrées Section AI Numéros 129, 311, 314 et 317 -bénéficiant de la plantation d'environ soixante-trois (63) arbres à haute tige-,
- d'une voirie périphérique de desserte (sauf sur le côté longeant l'avenue des Frères Lumière) incluant un trottoir d'une emprise d'environ mille huit cents mètres carrés (1.800m²),
- et la création de 12 places de stationnement d'une superficie de 5 m*2,5 m, dont une place pour personne à mobilité réduite (PMR) d'une superficie de 3,3m*5 m, ouvertes à la circulation du public et directement accessibles depuis l'Avenue des Frères Lumière, d'une emprise d'environ trois cents mètres carrés (300m²),

Ces parcelles se situent en zone UXa du PLUI applicable sur la Commune de BRY-SUR-MARNE approuvé le 12 décembre 2023.

Lesquels voiries et espaces communs et leurs ouvrages annexes constituent un équipement propre du lotissement, au sens de l'article L.332-15 du code de l'urbanisme, destiné à répondre aux besoins des colotis. Il est cependant d'ores et déjà prévu, conformément à l'article R.442-8 du même code, que la propriété en sera transférée, une fois les travaux achevés, et dans les conditions stipulées par la présente convention, à la Commune de BRY-SUR-MARNE, qui pourra alors choisir de l'affecter à l'usage direct du public et, ce faisant, de l'intégrer à son domaine public.

[...] »

Précision étant faite que :

- Les deux parcelles non cadastrées ont été créés sur le territoire de la commune de BRY-SUR-MARNE sous les références section AI n°417 et sur le territoire de la commune de VILLIERS-SUR-MARNE sous les références AA n°69 et acquises par la société NEMOA
- Les emprises constitutives de l'assiette du lotissement ont été identifiées et arpentées.

Par suite l'assiette de l'opération de lotissement est désormais cadastrée :

Sur la Commune de BRY-SUR-MARNE (Val-de-Marne), 2 rue de l'Europe, comme suit :

Section	N°	Lieudit	Surface
AH	308	2 rue de l'Europe	01ha 17a 38ca
AH	309	2 rue de l'Europe	00ha 28a 93ca
AH	310	2 rue de l'Europe	00ha 65a 34ca
AI	417	Voie de La Mare Ronde	00ha 00a 73ca
AI	418	Les Grandes Terres	00ha 01a 14ca
AI	419	Les Grandes Terres	00ha 01a 88ca
AI	420	Les Tournanfis	00ha 04a 54ca

AI	421	Les Tournanfis	00ha 15a 37ca
AI	422	Les Tournanfis	00ha 12a 73ca
AI	423	Avenue des Frères Lumière	00ha 32a 63ca
AI	424	Avenue des Frères Lumière	00ha 15a 67ca
AI	425	Avenue des Frères Lumière	00ha 05a 32ca
AI	426	Avenue des Frères Lumière	00ha 30a 55ca
AI	427	Avenue des Frères Lumière	00ha 30a 47ca
AI	428	Avenue des Frères Lumière	00ha 09a 54ca
AI	429	Avenue des Frères Lumière	00ha 21a 17ca
AI	430	Avenue des Frères Lumière	00ha 01a 12ca
AI	431	Sentier des Grandes Terres	00ha 01a 70ca
AI	432	Sentier des Grandes Terres	00ha 00a 15ca
AJ	87	La Mare Ronde	00ha 02a 26ca
AJ	96	La Mare Ronde	00ha 05a 06ca
AJ	376	Les Voies de Bry	00ha 15a 64ca
AJ	380	La Mare Ronde	00ha 09a 68ca
AJ	381	Les Voies de Bry	00ha 95a 17ca
AJ	382	La Mare Ronde	00ha 54a 11ca
AJ	383	La Mare Ronde	01ha 57a 32ca
AJ	391	Voie de la Mare Ronde	00ha 12a 46ca
AJ	395	Sentier des Voies de Bry	00ha 04a 89ca
AJ	397	Sentier des Voies de Bry	00ha 03a 14ca
AK	249	Les Grandes Terres	00ha 08a 40ca
AK	251	Les Grandes Terres	00ha 13a 74ca
AK	538	Les Grandes Terres	00ha 11a 13ca
AK	539	Les Grandes Terres	00ha 01a 62ca
AK	540	Les Grandes Terres	00ha 12a 36ca
AK	541	Les Grandes Terres	00ha 00a 83ca

Total surface : 08ha 04a 17ca

Sur la Commune de VILLIERS-SUR-MARNE (Val-de-Marne), boulevard Georges Méliès, comme suit :

Section	N°	Lieudit	Surface
AA	4	Boulevard Georges Méliès	03ha 64a 49ca
AA	69	Boulevard Georges Méliès	00ha 00a 78ca

Total surface : 03ha 65a 27ca

1.3. DÉLIVRANCE DE DEUX PERMIS D'AMÉNAGER

Le projet du Lotisseur a été depuis autorisé en vertu de deux permis d'aménager délivrés par :

- Monsieur le Maire de BRY-SUR-MARNE, par arrêté municipal en date du 23 juillet 2024, délivré sous le numéro PA 094.015.23.00001, transmis et reçu en Préfecture au titre du contrôle de légalité le 26 juillet 2024,
- Monsieur le Maire de VILLIERS-SUR-MARNE, par arrêté municipal en date du 22 juillet 2024, délivré sous le numéro PA 94079.23 N0003, transmis et reçu en Préfecture au titre du contrôle de légalité le 24 juillet 2024,

Ces permis d'aménager :

- autorisent la division du terrain d'assiette de la demande en sept (7) lots et la création d'un parc paysager en tant qu'équipement commun sur la Commune de Bry sur Marne et à affecter une constructibilité maximale de 143.000 m² de Surface de plancher ; la répartition de cette constructibilité entre les différents lots devant être opérée par le lotisseur, en application des dispositions de l'article R 442-11 du Code de l'urbanisme,
- prescrit, à la charge du lotisseur, outre la réalisation des travaux de desserte et d'équipements des différents lots, des prescriptions spécifiques en matières de voirie, éclairage public, réseaux incendie, propreté urbaine, espaces verts, réseaux, réseau de chaleur urbaine par géothermie, mobilier urbain, parc et domaine public, que le lotisseur s'oblige à imposer aux acquéreurs ou preneur de lots de respecter et la mise en œuvre de ces prescriptions, mesures, caractéristiques et modalités de suivi qu'il réaliseront comme maîtres d'ouvrage de leurs propres travaux et qui pourront être rappelées dans leurs autorisation d'urbanisme,
- Et prescrit également , à la charge du lotisseur, comme aux acquéreurs et preneurs de lots, le respect et la mise en œuvre de mesures destinées à éviter les incidences négatives notables ou à réduire celle qui ne peuvent être évitée, ainsi que des mesures d'accompagnement, lesquelles mesures pourront être rappelées dans les autorisations d'urbanisme des maitres d'ouvrage des lots .

Ces arrêtés de permis d'aménager sont aujourd'hui définitifs comme n'ayant fait l'objet d'aucun recours, retrait et/ou déféré préfectoral.

1.4. DÉPÔT DE DEUX DEMANDES DE PERMIS D'AMÉNAGER MODIFICATIFS

Le Lotisseur a déposé le 16 septembre 2024 auprès de chacun des services de l'urbanisme des communes de BRY-SUR-MARNE (94360) et de VILLIERS-SUR-MARNE (94350), une demande de permis d'aménager modificatif portant respectivement les numéros PA 094.015.23.00001 M01 et PA.94079.23.N0003 M01, ayant pour objet notamment :

- Le passage de SEPT (7) à SIX (6) lots créés après modification ;
- La modification de l'affectation du lot H de l'hôtel en bâtiment d'activité ;
- L'inversion des affectations des Lot C1, objet des présentes, et C2 ;
- La fusion de l'ancien lot E1 avec le lot S des Studios, devenant ainsi un seul et même lot S ;
- La modification de l'équipement commun : le nombre d'emplacements de parking passe de DOUZE (12) à TRENTE-CINQ (35) stationnements et la surface de pleine terre augmentée de 95 m².

1.5. DÉLIVRANCE DE DEUX PERMIS D'AMÉNAGER MODIFICATIFS

Ces deux permis d'aménager modificatifs ont été délivrés par :

- Monsieur le Maire de BRY-SUR-MARNE, par arrêté municipal en date du 12 décembre 2024, délivré sous le numéro PA 094.015.23.00001 M01, transmis et reçu en Préfecture au titre du contrôle de légalité le 12 décembre 2024,
- Monsieur le Maire de VILLIERS-SUR-MARNE, par arrêté municipal en date du 30 décembre 2024, délivré sous le numéro 2024-1260005 PA (Dossier PA 94079 23 N0003 M01), transmis et reçu en Préfecture au titre du contrôle de légalité le 1^{er} janvier 2025 ; lequel arrêté rectifié par arrêté n° 2025-01-0001 PA en date du 15 janvier 2025.

Ces arrêtés de permis d'aménager modificatifs sont aujourd'hui définitifs comme n'ayant fait l'objet d'aucun recours, retrait et/ou déféré préfectoral.

1.6. AUTORISATION DE VENTE PAR ANTICIPATION DES LOTS

Le Lotisseur déclare avoir obtenu, deux arrêtés complémentaires, délivrés par La mairie de BRY SUR MARNE le 29 novembre 2024 sous le numéro 20241ARR0488 transmis et reçu en préfecture 29 novembre 2024 et par la mairie de VILLIERS SUR MARNE le 2 décembre 2024 sous le numéro 2024-11-0004 transmis et reçu en préfecture 2 décembre 2024, visant à l'autoriser à procéder à la vente des lots avant l'exécution de tout ou partie des travaux prescrits, dans les conditions de l'article R 442-13 du Code de l'urbanisme.

Cette autorisation a été consentie au regard de la délivrance, le 28 novembre 2024, d'une garantie financière d'achèvement conforme aux dispositions de l'article R 442-14b) du Code de l'urbanisme.

1.7. NÉCESSITÉ DU PRÉSENT ACTE

Eu égard au modification apportées au projet de lotissement ayant pour effet de modifier la consistance des voiries et espaces communs à céder à la Ville , les Parties sont convenues de régulariser le présent Avenant n°1 à la Convention, ayant pour objet :

- de préciser les voies et espaces communs objets du transfert par le Lotisseur à Ville dans le cadre des dispositions de l'Article R 442-8 du code de l'Urbanisme
- de modifier par suite de l'arpentage des emprises assiette du lotissement, la désignation cadastrale et la consistance des emprises foncières supportant les voies et des espaces communs

CELA EXPOSE, il est convenu entre les Parties de ce qui suit :

2. AVENANT À LA CONVENTION DU 17 JUILLET 2025

2.1. OBJET DU TRANSFERT

Les Parties sont convenues de modifier l'article « 5.1 Objet du transfert » de la Convention en précisant que les voies et espaces communs objets du transfert par le Lotisseur à Ville dans le cadre des dispositions de l'Article R 442-8 du code de l'Urbanisme.

Lesquels seront les suivants :

Les voiries et espaces communs détaillés dans le programme de construction sont formés du lot d'une surface totale de cinq mille six cent quatre mètres carrés (5.604 m²) constitué, savoir :

- *d'un parc paysagé qualifié de « jardin de pluie » dans les dossiers de permis d'aménager, d'une emprise d'environ trois mille trois cent quatre-vingt mètres carrés (3.380m²) et d'une bande végétale de deux cent quinze mètres carrés (215m²) pour une surface totale de trois mille cinq cent quatre-vingt-quinze mètres carrés 3 595m², à provenir des parcelles sises sur la commune*

*de BRY-SUR MARNE cadastrées Section AI Numéros 418, 422, 423 et 428 -
bénéficiant de la plantation d'environ soixante-trois (63) arbres à haute tige,*

- *d'une voirie périphérique de desserte (sauf sur le côté longeant l'avenue des Frères Lumière) incluant un trottoir d'une emprise d'environ mille cinq cent soixante-dix mètres carrés (1.570m²),*
- *et la création de 35 places de stationnement d'une superficie de 5 m*2,5 m, dont une place pour personne à mobilité réduite (PMR) d'une superficie de 3,3m*5 m, ouvertes à la circulation du public et directement accessibles depuis l'Avenue des Frères Lumière, d'une emprise d'environ quatre cent quarante mètres carrés (440 m²),*

Cette définition des voies et espaces communs objets du transfert par le Lotisseur à Ville s'appliquera à toutes les stipulations de la Convention.

Est demeuré ci-annexé le plan de composition d'ensemble en date du 26 juillet 2024, constituant la PA4 du dossier de demande de permis d'aménager modificatif figurant les espaces communs.

(Annexe n°3. **PLAN DE COMPOSITION D'ENSEMBLE CÔTÉ DANS LES TROIS DIMENSIONS (PAM4)**)

2.2. RÉPARTITION DU FONCIER

Les Parties sont convenues de supprimer les stipulations de l'article « 5.13 Répartition du Foncier » de la Convention, pour les remplacer par les suivantes :

« L'assiette du projet porte sur les parcelles sises sur la commune de BRY-SUR-MARNE, cadastrées ci-après :

Section	N°	Lieudit	Surface
<i>AI</i>	<i>418</i>	<i>Les Grandes Terres</i>	<i>00ha 01a 14ca</i>
<i>AI</i>	<i>422</i>	<i>Les Tournanfis</i>	<i>00ha 12a 73ca</i>
<i>AI</i>	<i>423</i>	<i>Avenue des Frères Lumière</i>	<i>00ha 32a 63ca</i>
<i>AI</i>	<i>428</i>	<i>Avenue des Frères Lumière</i>	<i>00ha 09a 54ca</i>

Total surface : 00ha 56a 04ca

Le transfert des voies et des espaces communs portera sur une emprise foncière à provenir desdites parcelles de cinq mille six cent quatre mètres carrés (5.604m²). »

Par suite de ces modifications est demeuré ci-annexé le plan intitulé « Plan de cession – Lot Equipement commun » établi par GTA géomètre experts à PARIS (75012) – 152, rue de Picpus, établi le 6 mars 2025 portant l'indice A, figurant l'emprise des espaces communs cédés par le Lotisseur à la Ville.

(Annexe n°4. **PLAN DE CESSION – LOT EQUIPEMENT COMMUN**)

3. ABSENCE D'AUTRES MODIFICATIONS À LA CONVENTION

Les Parties déclarent ne vouloir apporter aucune autre modification à la Convention,

entendant que toutes les stipulations de celle-ci non modifiées en vertu du présent Avenant restent en vigueur.

4. PRISE D'EFFET DE L'AVENANT À LA CONVENTION

Le présent avenant à la convention prendra effet à compter de sa signature par le maire autorisé par délibérations du conseil municipal préalablement rendue exécutoire qui interviendra après que le Lotisseur aura lui-même signé celle-ci.

5. CAPACITE

Les Parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent.

6. DOCUMENTS CONTRACTUELS

Sont annexés à la présente convention :

Annexe n°1. POUVOIR DU REPRÉSENTANT DE LA VILLE

Annexe n°2. Pouvoirs DU REPRÉSENTANT DE NÉMOA

**Annexe n°3. PLAN DE COMPOSITION D'ENSEMBLE CÔTÉ DANS LES TROIS DIMENSIONS
(PAM4)**

Annexe n°4. PLAN DE CESSION – LOT EQUIPEMENT COMMUN

DELEGATION DE POUVOIRS DE GERMAIN AUNIDAS

AU PROFIT DE NICOLAS BREGERIE

JE SOUSSIGNE :

Germain AUNIDAS, en ma qualité de Directeur général délégué de la société AXA Real Estate Investment Managers France (en abrégé « AXA REIM France »), société anonyme au capital social de 240 000€, dont le siège social est situé Tour Majunga – la Défense 9 – 6 place de la Pyramide - 92800 PUTEAUX, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 397 991 670 (ci-après la « **SOCIETE** ») nommé aux termes d'une décision du conseil d'administration du 20 juin 2023;

APRES AVOIR EXPOSE QUE :

La SOCIETE agissant elle-même :

- au nom et pour le compte de l'ensemble des sociétés existantes ou futures dont la SOCIETE est ou sera représentant légal, y exerçant notamment les fonctions de gérant, de président ou de liquidateur ;
- au nom et pour le compte de l'ensemble des sociétés existantes ou futures dont la SOCIETE est ou sera gestionnaire patrimonial, et dûment habilitée à l'effet des présentes, dans la limite des pouvoirs que la SOCIETE détient elle-même ;
- en son nom et pour son propre compte, à chaque fois que nécessaire.

L'ensemble desdites sociétés étant désignées ci-après conjointement sous la dénomination, le « **MANDANT** ».

SOUS-DELEGUE, DANS LE CADRE DES PRESENTES, A :

Monsieur **Nicolas BREGERIE**, en sa qualité de *Co-Head of Development France* au sein de la SOCIETE, domicilié professionnellement à PUTEAUX (Hauts-de-Seine) Tour Majunga – La Défense 9 – 6 Place de la Pyramide (le « **MANDATAIRE** »),

En raison de son expérience, ses compétences et de la nature de ses fonctions,

Tous pouvoirs utiles et nécessaires à l'exercice de ses fonctions de *Co-Head of Development France*, dans le cadre des projets et opérations de développement sur lesquelles il intervient,

A L'EFFET DE :

Lettres d'offre – Commercialisation – Processus d'acquisition

Emettre toutes offres indicatives d'acquisitions et/ou d'échanges auprès de tous vendeurs et/ou coéchangistes, de tous immeubles, existant ou à construire et/ou à rénover, tous droits immobiliers, droits réels, en pleine propriété ou en démembrement, toutes acquisitions et/ou échanges de parts sociales ou actions de sociétés, le tout dans les formes, moyennant les prix et sous les charges et conditions que le MANDATAIRE jugera

DS
GA

DS
NB

convenable.

Conférer tous mandats de recherche et/ou de commercialisation à tous intermédiaires, convenir du montant de leurs rémunérations et leur verser.

Réaliser toutes démarches et engager tous frais nécessaires en vue de l'exécution des missions en phase de « *Due Diligence* » ; à ce titre, faire appel à des prestataires externes (tels que notaires, avocats, architectes, géomètre etc.), signer toutes lettres de missions engageant le MANDANT, accepter tous frais et honoraires en découlant et plus généralement faire le nécessaire pour parvenir à la réalisation desdites missions.

Signer tous accords de confidentialité.

Acquérir par tous moyens, tant à titre onéreux que gracieux, toute commercialité au sens de l'article L631-7 du code de construction et de l'habitation.

Processus de cession - Ventes

Accepter et/ou contresigner toutes offres (indicatives ou définitives) de vente au profit de tous acquéreurs, de tous immeubles, existant ou à construire et/ou à rénover, tous droits immobiliers, droits réels, en pleine propriété ou en démembrement, toutes cessions et/ou échanges de parts sociales ou actions de société, le tout dans les formes, moyennant les prix et sous les charges et conditions que le MANDATAIRE jugera convenable ;

Conférer tous mandats de vente à tous intermédiaires, convenir du montant de leurs rémunérations et leur verser;

Signer tous accords de confidentialité ;

Vendre soit de gré à gré, soit aux enchères publiques ou par licitation, en bloc ou en détail, aux prix, charges et conditions que le MANDATAIRE jugera convenables, la totalité ou partie des biens meubles et immeubles, en pleine propriété ou en démembrement, existant ou à construire, droits immobiliers, droits réels (notamment la cession de commercialité au sens de l'article L631-7 du code de construction et de l'habitation), servitudes et usufruits qui appartiennent et appartiendront par la suite au mandant ; établir la désignation complète des immeubles vendus, établir et déclarer l'origine de propriété desdits biens ; obliger le mandant, avec ou sans solidarité avec tous co-vendeurs le cas échéant, à toutes les garanties et au rapport de toutes justifications, mainlevées et certificats de radiation ; fixer toutes époques d'entrée en jouissance, convenir du lieu, du mode et des époques de paiements des prix, les recevoir en principal et intérêts, soit comptant, soit aux termes convenus ou par anticipation ; convenir de toutes conditions suspensives et/ou résolutoires ; renoncer à toutes conditions suspensives et/ou résolutoires ;

Procéder et/ou faire procéder par tous notaires ou collaborateurs de notaires à toutes notifications à l'attention des bénéficiaires de tous droits de préemption ou de préférence, qu'ils soient légaux ou conventionnels, en vue de procéder à la purge desdits droits de préemption ou de préférence ; et à cet effet leur permettre de rédiger, de signer et d'adresser par tous moyens valables toutes déclarations (notamment d'intention d'aliéner) ou autres notifications de vente aux bénéficiaires desdits droits ;

Requérir tous notaires à l'effet d'inscrire toute hypothèque légale du vendeur pour sûreté tant des charges pouvant découler des actes de vente que du paiement du prix par tous acquéreurs ; dispenser tous notaires de prendre inscription d'hypothèque légale du vendeur pour sûreté tant des charges pouvant découler des contrats de vente que du paiement du prix ; faire toutes délégations et indications de paiement aux créanciers inscrits ; obliger le mandant au rapport de toutes justifications, mainlevées et certificats de radiation d'inscriptions hypothécaires ou toutes autres charges grevant tous immeubles vendus ;

Faire toutes déclarations d'état-civil et/ou plus généralement de capacité aux termes des actes authentiques et/ou sous seings privés ;

DS
GA

DS
MB

Accepter toutes substitutions de tous acquéreurs ;
Constituer et/ou consentir tous séquestres et/ou consignations de toutes sommes nécessaires ;
Faire procéder à l'exécution de toutes formalités de publication et/ou d'enregistrement de tous actes authentiques et/ou sous seings privés ;
Et plus généralement, faire le nécessaire pour parvenir à la conclusion et/ou à la bonne exécution desdites ventes.

Copropriété, Volumétrie, Lotissement et division

Procéder à la division en copropriété ou en volumes de tous immeubles, existant ou à construire, et requérir tous notaires à l'effet d'établir tous actes de dépôt de pièces, tous règlements de copropriété et états descriptifs de division, tous états descriptifs de division en volumes, tout bornage et/ou document d'arpentage, ainsi que tout modificatif ou rectificatif auxdits actes, en tant que de besoin ;

Procéder au lotissement de tout terrain, établir tout cahier des charges, tout bornage, toute requête en division, tout modificatif ou rectificatif auxdits actes, en tant que de besoin.

Et plus généralement, faire le nécessaire pour parvenir à la conclusion et/ou à la mise en œuvre de l'organisation juridique desdits immeubles.

Baux et locations à consentir

Négocier, conclure, établir et/ou faire établir, convenir, signer, modifier par avenant, proroger ou renouveler toutes conventions d'occupation de quelque nature qu'elles soient (les « Baux ») sur tous biens ou droits mobiliers ou immobiliers existants ou à construire ou sur tous droits réels, pour la durée et aux charges et conditions, notamment financières, que le MANDATAIRE jugera convenables, les résilier, même ceux existants, avec ou sans indemnité.

Consentir et accepter toutes majorations ou réductions et franchises de loyers.

Conclure tout mandat de commercialisation locative ; passer, proroger et renouveler tous baux et locations, les résilier, même ceux existants, avec ou sans indemnité.

Consentir toutes occupations à titre précaire.

Et plus généralement, faire le nécessaire pour parvenir à la conclusion et/ou à la bonne exécution desdits Baux et locations à consentir.

Baux et locations à souscrire

Négocier, conclure, établir et/ou faire établir, convenir, signer, modifier par avenant, proroger ou renouveler tous Baux sur tous biens ou droits mobiliers ou immobiliers existants ou à construire ou sur tous droits réels, pour la durée et aux charges et conditions, notamment financières, que le MANDATAIRE jugera convenables, les résilier, même ceux existants, avec ou sans indemnité.

Consentir et accepter toutes majorations ou réductions et franchises de loyers.

Conclure tout mandat de recherche locative ; obliger le MANDANT au paiement des loyers ou fermages et à l'exécution des charges et conditions, le tout de la manière qui sera convenue.

Accepter toutes occupations précaires.

Et plus généralement, faire le nécessaire pour parvenir à la conclusion et/ou à la bonne exécution desdits Baux et locations à souscrire ;

DS
GA

DS
NB

Congés, cessions de baux et sous-locations

Donner et accepter tous congés ; dresser et reconnaître tous états de lieux et récolements ; déterminer ou faire déterminer toutes indemnités, soit amiablement, soit en justice, les payer ou recevoir ; faire toutes cessions de baux et sous-locations, consentir et accepter toutes majorations ou réductions de loyers ou fermages ; accepter toutes cessions de baux et sous-locations.

Et plus généralement, faire le nécessaire pour parvenir à la conclusion et/ou à la bonne exécution desdits congés, cessions de baux et sous-locations.

Autorisations administratives et travaux

Souscrire ou autoriser toutes demandes administratives de quelque nature que ce soit (permis de construire, permis de démolir, déclaration préalable, autorisation d'exploitation commerciale, autorisation changement d'usage, ICPE...), demander le transfert de toute autorisation obtenue, faire toutes déclarations d'achèvement et de conformité des travaux, demander la délivrance de toutes attestations et notamment d'absence de contestation de la conformité.

S'obliger à édifier toutes constructions, en fixer la nature, la consistance et les modalités d'édification ; passer tous contrats de partenariats pour l'étude d'un projet de développement.

Faire faire tous travaux et réparations aux immeubles qui appartiennent et/ou appartiendront par la suite au MANDANT ; arrêter tous devis et marchés, régler tous mémoires d'ouvriers ou d'entrepreneurs ; souscrire toutes polices d'assurance construction ; exiger des locataires les réparations à leur charge.

Négocier, conclure, établir et/ou faire établir, convenir, signer, modifier par avenant, proroger ou renouveler, pour la durée et aux charges et conditions, notamment financières, que le MANDATAIRE jugera convenables, tous accords particuliers, et notamment, sans que cette liste soit limitative, tous accords de travaux, tous appels d'offres, toutes offres de prix et marchés, tous accords de confidentialité, tous accords de non-concurrence ainsi que tout contrats de maîtrise d'ouvrage déléguée, contrat de promotion immobilière, contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage, contrat d'architecte, et plus généralement tout contrats avec des prestataires concourant à toute étape d'une opération de développement ou de travaux (tels que étude, conception, acte de construire, conseil).

Signer tous procès-verbaux de livraison ou de réception, faire toutes réserves et constater la levée de toutes réserves formulées.

Conférer tous mandats pour l'exécution des travaux de construction et l'obtention de toutes autorisations administratives.

Signer tout document visant à l'obtention des autorisations administratives de quelque nature que ce soit ; demander le transfert de toute autorisation ; faire toutes déclarations d'achèvement et de conformité des travaux ; demander la délivrance de toutes attestations relatives aux autorisations administratives concernées.

Et plus généralement, faire le nécessaire pour parvenir à la conclusion et/ou à la bonne exécution des travaux.

Assurances

Contracter, renouveler, et signer toutes polices et avenants d'assurances contre tous risques quelconques, concernant tous biens meubles et immeubles qui appartiennent et/ou appartiendront par la suite au MANDANT ;

Souscrire toutes polices d'assurances construction obligatoires (notamment dommages-ouvrage) ou facultatives et autres assurances relatives à la construction d'immeubles ;

A cet effet, contracter tous engagements ;

Faire assurer contre l'incendie et autres risques tous biens meubles et immeubles qui appartiennent et appartiendront par la suite au MANDANT ; souscrire toutes assurances construction ; à cet effet, signer toutes polices, contracter tous engagements ; Effectuer tous paiements de cotisations ; résilier ou modifier toutes assurances que le MANDATAIRE jugerait à propos.

Faire toutes déclarations de sinistres ; Requérir la nomination et/ou nommer tous experts.

Et plus généralement, faire le nécessaire pour parvenir à la bonne exécution des missions au titre des assurances.

Assemblées

Assister et représenter le MANDANT à toutes assemblées, qu'il s'agisse d'assemblées générales ordinaires ou extraordinaires, de tous syndicats de copropriétaires, toutes assemblées de propriétaires indivis, toutes assemblées de toutes associations de propriétaires ou autres, et/ou d'assemblée générale ordinaire ou extraordinaire de toutes sociétés et/ou de conseils d'administration ou, le cas échéant de tout type de conseils ou comités internes concernant tous biens immobiliers qui appartiennent et/ou appartiendront par la suite au MANDANT ; prendre part à toutes délibérations ; accepter toutes fonctions, signer toutes feuilles de présence, émettre tous votes, signer tous procès-verbaux.

Et plus généralement, faire le nécessaire pour parvenir à la conclusion et/ou à la bonne exécution desdites assemblées.

Filiales et participations

Représenter le MANDANT à toutes assemblées ; accepter toutes fonctions, signer toutes feuilles de présence, émettre tous votes, signer tous procès-verbaux.

Participer à la constitution, adhérer à ou se retirer de tout groupement, association ou organisme dont l'activité permettrait de favoriser ou développer la gestion, l'entretien ou le gardiennage du patrimoine immobilier.

Accepter toute fonction dans des sociétés ayant directement ou indirectement une activité immobilière, notamment celle d'administrateur, de gérant, de membre du conseil de surveillance ou de liquidateur, désigner tout représentant permanent.

Règlements de compte

Entendre, débattre, clore et arrêter tous comptes ; en fixer les reliquats actifs ou passifs, les recevoir ou payer, en donner ou retirer décharge.

Perception des sommes

Recevoir tous loyers, fermages, intérêts, arrérages et autres revenus échus ou à échoir, ainsi que tous reliquats de comptes, mandats, effets, billets, chèques, montants de créances exigibles ou non, prix de ventes, cessions et transferts, soultes d'échanges, remboursements de valeurs amorties, indemnités, et généralement toutes sommes en principal, intérêts, frais et tous autres accessoires par telle personne, à quelque titre et pour quelque cause que ce soit, en donner quittance.

Quittances et mainlevées

De toutes sommes reçues ou payées, donner ou retirer quittances et décharges, consentir toutes mentions et subrogations avec ou sans garantie ;

DS
61A

DS
NB

Pouvoirs judiciaires

A défaut de paiement et en cas de difficultés quelconques, exercer toutes les poursuites nécessaires depuis les préliminaires de la conciliation jusqu'à l'entière exécution de tous jugements et arrêts par les voies et moyens de droit ; en tout état de cause, traiter, transiger, compromettre ; produire à tous ordres et distributions, toucher le montant de toutes collocations.

En cas de redressement ou liquidation judiciaire de quelque débiteur que ce soit, prendre part à toutes assemblées et délibérations de créanciers ; nommer tous syndics, agents et administrateurs ; signer toutes autorisations de poursuite d'activité ou s'y opposer ; faire procéder, dans le cadre de telles procédures collectives, à l'apposition de tous scellés qui s'avèreraient nécessaires ; requérir tous inventaires, faire tous dires ou protestations ; produire tous titres et pièces ; affirmer la sincérité de toutes créances, contester celles des autres créanciers ; faire toutes remises ; recevoir tous dividendes.

Exercer toutes actions résolutoires, poursuites, recours et autres, concilier, traiter, transiger ; nommer tous arbitres et tiers arbitres ; s'en rapporter à leurs décisions ou les contester ; faire toutes remises totales ou partielles de droits ou de créances ; obtenir toutes décisions judiciaires ou administratives, les faire exécuter par toutes les voies et moyens de droit ; se désister de tous appels et pourvois ; acquiescer à toutes demandes, à tous jugements et arrêts, constituer tous avocats, les révoquer, en constituer d'autres, intervenir dans toutes instances ; prendre toutes inscriptions, former toutes oppositions ; procéder à toutes saisies mobilières et immobilières, consentir à leur conversion en ventes sur publications volontaires ; provoquer tous ordres et distribution, y produire ; prendre part à toutes assemblées de créanciers ; affirmer toutes créances, obtenir tous bordereaux de collocation, en toucher le montant.

Clôture

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, procès-verbaux et pièces, élire domicile.

Se faire au besoin assister par un conseil ou un expert reconnu pour l'exercice de certains des pouvoirs consentis aux présentes, notamment missionner en tant que de besoin tout experts et/ou conseils, notamment sur le plan juridique, technique ou environnemental, et plus général tout tiers, au nom et pour le compte du MANDANT comme bon semble au MANDATAIRE.

Substituer une ou plusieurs personnes dans la totalité ou seulement pour une partie de ces pouvoirs, avec faculté pour les mandataires substitués de faire eux-mêmes toutes substitutions.

Révoquer tous mandats et substitutions, recevoir le compte-rendu de la mission des mandataires substitués, qu'ils le soient dans tous les pouvoirs ou seulement pour une partie de ceux-ci.

Accepter, contester ou refuser le compte-rendu de cette mission.

Et généralement faire tout ce que le MANDATAIRE jugera, à sa discrétion, utile et nécessaire à la conclusion de tous actes, documents, contrats ou conventions et à la bonne fin de toute opération intéressant le MANDANT et, plus généralement, faire tout ce qui sera nécessaire pour représenter valablement le MANDANT aux mieux de ses intérêts, dans le cadre des pouvoirs conférés aux termes des présentes.

DUREE DE LA DELEGATION

La présente délégation prendra effet à compter du jour de sa signature ; elle est consentie pour une durée indéterminée. Je conserve cependant la faculté de la modifier ou de la révoquer à tout moment.

En cas de modification de ma propre situation, la présente délégation sera maintenue sauf décision contraire de mon successeur.

Elle prendra fin de plein droit, lors de la cessation des fonctions actuelles du MANDATAIRE au sein de la SOCIETE.

DS
GA

DS
NB

OBLIGATION DE RENDRE COMPTE

Le MANDATAIRE devra régulièrement me rendre compte de l'exercice de votre mission et me tenir informé par écrit des difficultés rencontrées dans l'exercice des pouvoirs qui lui sont délégués.

SOUS-DELEGATION

Le MANDATAIRE aura la faculté de sous déléguer, chaque fois que cela sera nécessaire, tout ou partie des pouvoirs conférés aux présentes : (i) de manière ponctuelle à toute personne extérieure à la SOCIETE, ainsi que (ii) de manière ponctuelle à un ou plusieurs salariés appartenant aux entités du même groupe que la SOCIETE, pourvu(s) de la compétence, l'autorité et des moyens nécessaires à l'accomplissement des missions.

Toute sous-délégation permanente devra être préalablement autorisée par le MANDANT.

MODALITES D'EXERCICE

La présente délégation est régie par le droit français ; elle est indépendante du contrat de travail du MANDATAIRE et n'en constitue nullement un accessoire. Cette délégation remplace toutes délégations de pouvoirs qui auraient été précédemment consenties au MANDATAIRE au sein de la SOCIETE.

Les signataires ont accepté de signer le présent pouvoir par voie de signature électronique au sens des dispositions des articles 1367 et suivants du Code civil par le biais du service DocuSign et déclarent en conséquence que la version électronique du pouvoir constitue l'original du document et est parfaitement valable entre elles.

Les signataires déclarent que le pouvoir sous sa forme électronique constitue une preuve littérale au sens de l'article 1367 du Code civil et a la même valeur probante qu'un écrit sur support papier conformément à l'article 1366 du Code civil et pourra valablement leur être opposée.

Chacun des signataires reconnaît que la solution de signature électronique offerte par DocuSign correspond à un degré suffisant de fiabilité pour identifier les signataires et pour garantir le lien entre chaque signature et le pouvoir.

Les signataires s'engagent en conséquence à ne pas contester la recevabilité, l'opposabilité ou la force probante du pouvoir signé sous forme électronique.

Fait le 3 décembre 2024.

DocuSigned by:

DE327960DFE54BD...

Bon pour délégation de pouvoirs

Germain Aunidas

DocuSigned by:

7E34A28C4D564B7...

Bon pour acceptation de pouvoirs

Nicolas Brégerie

Certificate Of Completion

Envelope Id: 24BE9CF0-AD41-461E-8156-CD54715BC840

Status: Completed

Subject: Docusign: Délégation de pouvoirs étendue GA à NB

Source Envelope:

Document Pages: 7

Signatures: 2

Envelope Originator:

Certificate Pages: 5

Initials: 12

Louise WEHRLI

AutoNav: Enabled

Tour Majunga La Défense, 6 Pl. de la Pyramide

Envelopeld Stamping: Enabled

Puteaux, Ile de France 92800

Time Zone: (UTC-08:00) Pacific Time (US & Canada)

Louise.WEHLI@axa-im.com

IP Address: 130.93.51.144

Record Tracking

Status: Original

Holder: Louise WEHRLI

Location: DocuSign

12/3/2024 12:43:01 AM

Louise.WEHLI@axa-im.com

Signer Events

Germain AUNIDAS

germain.aunidas@axa-im.com

Director

AXA Real Estate Investment Managers France

Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

DocuSigned by:

Germain AUNIDAS

DE327960DFE54BD...

Timestamp

Sent: 12/3/2024 12:53:27 AM

Viewed: 12/3/2024 2:01:03 AM

Signed: 12/3/2024 2:01:34 AM

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 130.93.51.144

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 12/3/2024 2:01:03 AM

ID: 48a51368-fda2-41e1-9b88-99249e18d4ba

Nicolas BREGERIE

Nicolas.BREGERIE@axa-im.com

AXA Real Estate Investment Managers France

Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:

Nicolas BREGERIE

7E34A28C4D564B7...

Sent: 12/3/2024 12:53:28 AM

Viewed: 12/3/2024 2:10:23 AM

Signed: 12/3/2024 2:10:34 AM

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 130.93.51.144

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 12/3/2024 2:10:23 AM

ID: e27fba24-6208-4aee-a070-c096b9b60923

In Person Signer Events

Signature

Timestamp

Editor Delivery Events

Status

Timestamp

Agent Delivery Events

Status

Timestamp

Intermediary Delivery Events

Status

Timestamp

Certified Delivery Events

Status

Timestamp

Carbon Copy Events

Status

Timestamp

Witness Events

Signature

Timestamp

Notary Events

Signature

Timestamp

Envelope Summary Events

Status

Timestamps

Envelope Sent

Hashed/Encrypted

12/3/2024 12:53:28 AM

Certified Delivered

Security Checked

12/3/2024 2:10:23 AM

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Signing Complete	Security Checked	12/3/2024 2:10:34 AM
Completed	Security Checked	12/3/2024 2:10:34 AM
Payment Events	Status	Timestamps
Electronic Record and Signature Disclosure		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, AXA IM RA (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact AXA IM RA:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: Ghajen.Sivarajah@axa-im.com

To advise AXA IM RA of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at Ghajen.Sivarajah@axa-im.com and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from AXA IM RA

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to Ghajen.Sivarajah@axa-im.com and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with AXA IM RA

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to Ghajen.Sivarajah@axa-im.com and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify AXA IM RA as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by AXA IM RA during the course of your relationship with AXA IM RA.

MODIFICATIONS PAM :

- MODIFICATION DE L'AFFECTATION DU LOT H DE L'HÔTEL EN BÂTIMENT D'ACTIVITÉ
- L'AFFECTATION DES LOTS C1 ET C2 EST INVERSÉE AVEC UNE RELOCALISATION DE LA RÉSIDENCE GÉRÉE SUSCEPTIBLE D'ACCUEILLIR DES ÉTUDIANTS ET/OU DES SENIORS ET/OU DES JEUNES ACTIFS SUR LE LOT C2 ET LA RÉSIDENCE ÉTUDIANTE SOCIALE SUR LE LOT C1.
- LE LOT E2 COMPRENDRA UNE ÉCOLE D'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR, UN HÉBERGEMENT ÉTUDIANTE ET SERA SUSCEPTIBLE D'ACCUEILLIR ÉGALEMENT DES LOGEMENTS.
- FUSION DE L'ANCIEN LOT E1 AVEC LE LOT S DES STUDIOS, DEVENANT AINSI UN SEUL ET MÊME LOT S
- L'ÉQUIPEMENT COMMUN SITUÉ SUR LA COMMUNE DE BRY-SUR-MARNE EST MODIFIÉ:

LE NOMBRE D'EMPLACEMENT PARKING PASSE DE 12 À 35 STATIONNEMENTS ET LA SURFACE DE LA PLEINE TERRE AUGMENTE DE 95 m².

B	26/07/2024	Dossier PAM
A	26/02/2024	Pièces complémentaires
0	21/12/2023	Dossier PA
Ind.	Date	Modifications

PÔLE IMAGE

Communes de Bry-sur-Marne et Villiers-sur-Marne

MAITRE D'OUVRAGE	NEMOA Tour Majunga - La Défense 9 6 place de la Pyramide 92800 Puteaux
MAITRE D'OUVRAGE DELEGUE	THEOP 21 boulevard Pasteur 75015 Paris

	arte charpentier
ARCHITECTE	Arte Charpentier Architectes 8 rue du Sentier - 75002 Paris 01 55 04 13 00 contact@arte-charpentier.com

	ARTE CHARPENTIER PROGEXIAL GTA GE CRONOS B27 ICF	Paysage BET VRD Géomètre Etude sécurité Etude d'impact BET Pollution des sols
AUTRES INTERVENANTS		

Permis d'Aménager Modificatif

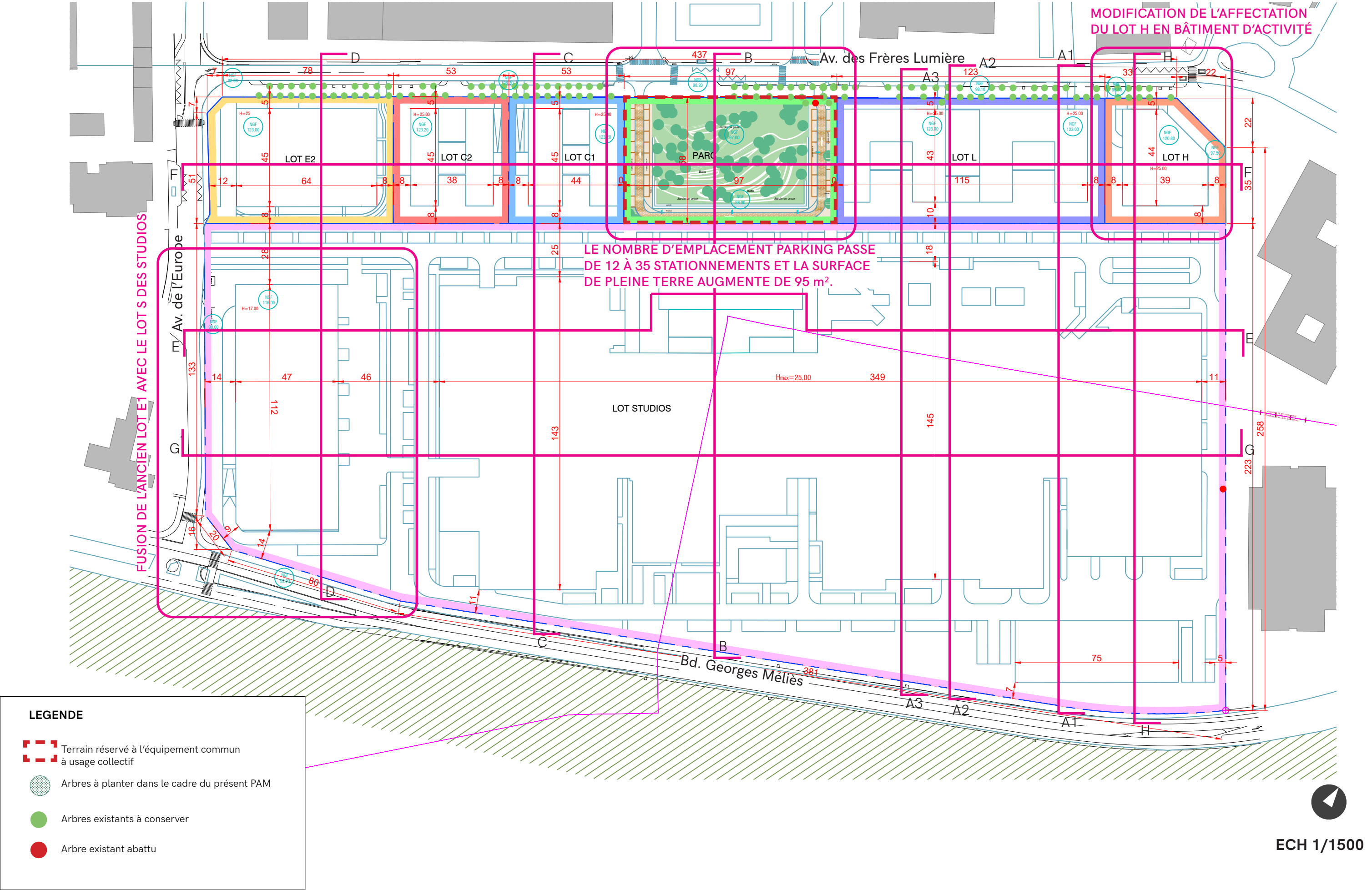
format	1er diffusion	date	échelle
A3	21/12/23	26/07/24	-

Plan de composition
d'ensemble côté
dans les trois
dimensions

0906	ART	PAM	URB	GLB	PA4
projet	émetteur	phase	métier/lot	bâtiment	code de la feuille

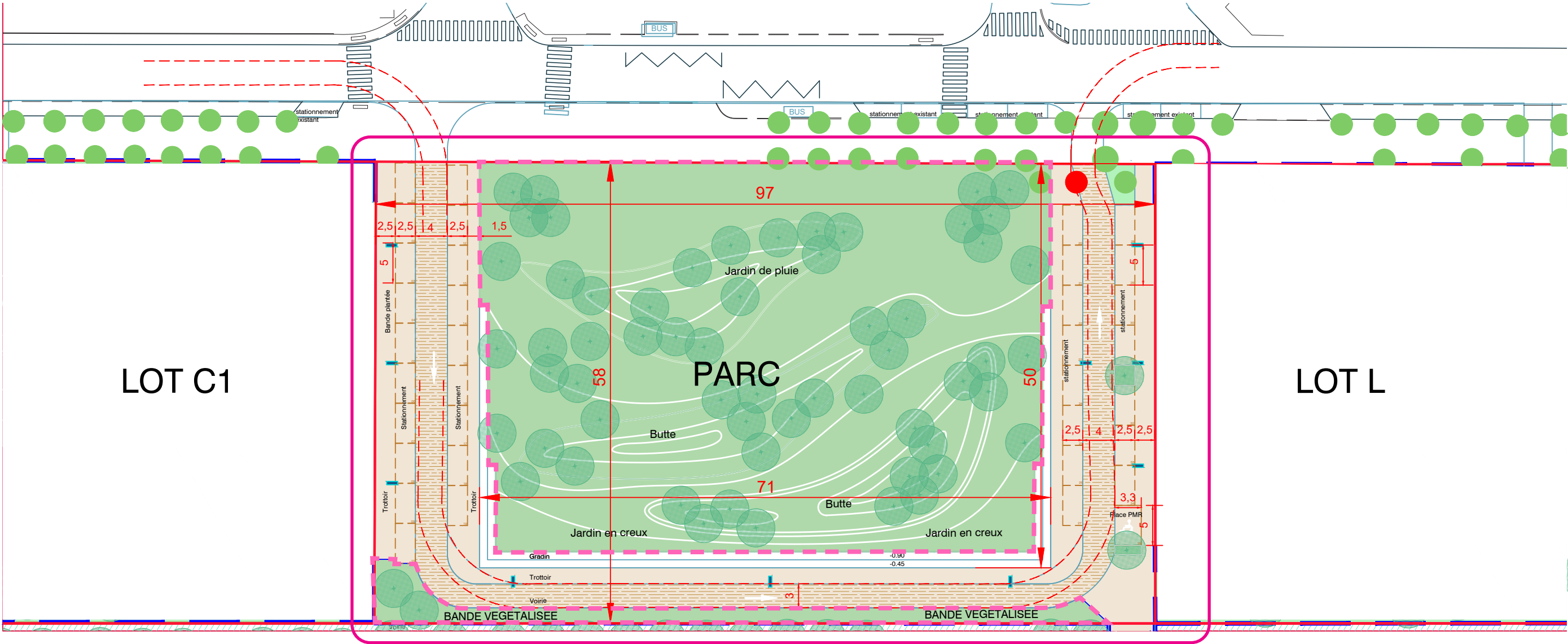
indice
B

PA4. PLAN DE COMPOSITION D'ENSEMBLE CÔTÉ DANS LES TROIS DIMENSIONS



PA4. PLAN DE COMPOSITION D'ENSEMBLE CÔTÉ DANS LES TROIS DIMENSIONS

PROJET D'AMÉNAGEMENT : L'ÉQUIPEMENT COMMUN - PLAN



LÉGENDE

- Limite de Lots
- Pleine terre. Superficie totale 3 500 3 595 m²
Parc 3380 m² + Bande végétalisée 215 m²
- Arbres projet : 63 arbres
- Arbres existants à conserver
- Arbre existant abattu
- Revêtement de sol perméable
- Revêtement de sol minéral
- Candélabre
- Clôture à réaliser par colotis dans le cadre des PC
- Espace vert
- Circulation pompier

L'ÉQUIPEMENT COMMUN SITUÉ SUR LA COMMUNE DE BRY-SUR-MARNE EST MODIFIÉ : LE NOMBRE D'EMPLACEMENT PARKING PASSE DE 12 À 35 STATIONNEMENTS ET LA SURFACE DE PLEINE TERRE AUGMENTE DE 95 m²

Les voies, les places de stationnement, le jardin de pluie et la bande végétalisée de 215 m² constituent l'équipement commun dont la propriété doit être cédée à la ville de Bry-sur-Marne en application de la délibération du conseil municipal de Bry-sur-Marne en date du 13 mai 2024 et de la convention de rétrocession du 17 juillet 2024 approuvée par délibération du 1er juillet 2024.

PLAN DE CESSION
LOT EQUIPEMENT COMMUN

Avenue de l'Europe
Avenue des Frères Lumière
Boulevard Georges Méliès (RD 3)
94360 BRY-SUR-MARNE
94350 VILLIERS-SUR-MARNE

Parcelle cadastrée commune de Villiers-sur-Marne :
Section AA n° 4

Parcelles cadastrées commune de Bry-sur-Marne :
Section AH n° 225
Section AI n° 129-311-314-317-364
Section AJ n° 87-96-376-380-381-382-383-391-395-397
Section AK n° 180-249-251-274

Contenance cadastrale totale : 11ha 67a 70ca

INDICE	DATE	VISA Dessinateur	VISA Contrôleur	MODIFICATIONS
0	10/02/2025	CCH	CGO	Réalisation du plan
A	06/03/2025	CCH	CGO	Mise à jour du plan avec les DA n°1790C, n°1791Y et n°1792U numérotés et validés le 25/02/2025
B				

NOTA

- Coordonnées planimétriques rattachées au système RGF93 CC49.
- La précision des données numériques extraites du fichier de dessin informatique dépend de l'échelle graphique pour laquelle le plan a été établi ; cette précision respecte les tolérances réglementant la profession de géomètre expert.
- Les limites de lots sont issues du fichier référencé "arte Plan allotissement 31-10-2023.dwg" transmis le 31/10/2023 par THEOP.
- Le fond de plan topographique est issu du fichier référencé "P230267TOP_C.dwg" réalisé le 23/08/2024 par le Cabinet GTA GE.

ECHELLE
1/200



GTA GE
Géomètres Experts Topographes Associés
S.E.L.A.S. inscrite à l'O.G.E. sous le n°1990B100001
152, rue de Picpus - PARIS 75012
Tél : 01.43.43.56.29 - Télécopie : 01.43.42.10.44
Site : www.gtag.fr
Email : contact@gtag.fr

DOSSIER : P230267

DATE RELEVÉS : Juillet 2023 et Août 2024
FICHIER : P230267_DIV_CESSIION_E2-C2-C1-L-H_A.dwg
PRESENTATION : EQUIP COMM_200

PLAN DE REPERAGE

Sans échelle



NOTA ET PRECONISATIONS DU CABINET GTA EN VUE DE L'ETABLISSEMENT D'UN DOCUMENT MODIFICATIF DU PARCELLAIRE CADASTRAL

La documentation cadastrale et les éléments la composant (planches numériques fournies par les services du Cadastre, références de sections, de parcelles et contenances) sont des données publiques fournies par les services du cadastre de chaque département. La finalité de ces documents est essentiellement fiscale.

Le présent plan a pour unique but, la division d'une parcelle pour un nouvel agencement intérieur de cette dernière et ne peut en aucun cas être utilisé dans le cadre d'une définition de limite de propriété réelle.

RAPPEL SUR LES SURFACES :

- **Contenance cadastrale d'une parcelle** : C'est la surface de la parcelle fournie par la base de données du Cadastre.
- **Surface apparente mesurée (Sa)** : C'est la surface d'une parcelle cadastrale, ou d'un lot issu de la division d'une parcelle cadastrale, mesurée par un Géomètre Expert. Elle s'appuie sur les limites apparentes de propriété de la parcelle. Elle n'a pas de valeur juridique car les limites apparentes ne constituent pas une limite réelle de propriété.
- **Surface graphique (Sg)** : En l'absence de limites apparentes de propriété claires de la parcelle, la surface graphique est basée sur l'emprise graphique de la parcelle issue des fichiers numériques du Cadastre. La surface graphique d'une parcelle n'est pas nécessairement la même que la contenance cadastrale apparaissant sur la base de données du cadastre (Erreur Cadastre).
- **Contenance cadastrale d'un lot** : C'est la surface du lot qui apparaîtra dans la base de données du cadastre :
 1. Lorsqu'un lot dispose d'une surface apparente mesurée, sa contenance cadastrale est égale à sa surface apparente mesurée sans aucune compensation.
 2. Lorsqu'un lot ne dispose que d'une surface graphique et que l'erreur cadastrale est comprise dans la tolérance, sa contenance cadastrale est égale à sa surface graphique après compensation.
 3. Lorsqu'un lot ne dispose que d'une surface graphique et que l'erreur cadastrale est hors tolérance, sa contenance cadastrale est égale à sa surface graphique sans aucune compensation.
- **Surface réelle** : C'est la seule surface opposable aux tiers, elle correspond à l'emprise de la parcelle ou de l'unité foncière définie par des limites de propriété ayant fait l'objet d'une action en bornage et/ou délimitation contradictoire, c'est-à-dire, des limites bornées dont les dimensions définissent une superficie réelle.

LEGENDE :

- Section AA n° 4
01a 41ca Informations issues de la base de données cadastrale.
- Application cadastrale - Limites non garanties.
- Limite définie juridiquement par procès-verbal concourant à la délimitation de la propriété de la personne publique (Commune de Bry-sur-Marne) dressé le 28/08/2024 par le Cabinet GTA GE.
- Limite de lot avec cotes
- LOT EQUIPEMENT COMMUN - Surface réelle : 5604 m²
Contenance cadastrale : 56a 04ca

PLAN DE CESSION

LOT EQUIPEMENT COMMUN

Echelle 1/200

