

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

2025DELIB0061 - DÉSIGNATION D'UN NOTAIRE POUR LA CRÉATION DE LA COPROPRIÉTÉ ET LA RÉDACTION DE SON RÈGLEMENT RENDUS NÉCESSAIRES PAR LA VENTE DU LOT B DU BÂTIMENT DIT " BRY 3 " ET AUTORISATION DONNÉE À MONSIEUR LE MAIRE POUR SIGNER LES DIFFÉRENTS ACTES Y AFFÉRENTS

DELIBERATION

Le Conseil Municipal,

Vu le Code général des collectivités territoriales,
Vu le Code général de la propriété des personnes publiques,
Vu le Code de l'urbanisme,
Vu la délibération n°2024DELIB0123 en date du 10 décembre 2024 portant accord de principe pour la cession du bloc B de l'immeuble dénommé « Bry 3 » sis 9 avenue des Frères Lumière – autorisation donnée à la société Expérience pour poser une enseigne,
Vu la délibération n°2025DELIB0002 en date du 27 janvier 2025 portant cession du Lot B de l'immeuble dénommé « Bry 3 » sis 9 avenue des Frères Lumière,
Vu l'acte d'acquisition par la Ville en date du 10 juillet 2018 du bien immobilier dénommé « Bry 3 » situé au 9 avenue des Frères Lumière à Bry-sur-Marne,
Vu l'avis du pôle d'évaluation domaniale de la Direction Départementale des Finances Publiques du Val-de-Marne en date du 12 décembre 2024 déterminant la valeur du lot B à 2 230 000 € tenant compte de la nécessité de rénovation électrique et assortie d'une marge d'appréciation de 10%,
Vu le certificat de mesurage de superficie utile du géomètre en date du 29 novembre 2024 déterminant les mètres des superficies utiles des deux blocs A et B du bien immobilier dénommé « Bry 3 » situé au 9 avenue des Frères Lumière - 94360 - Bry-sur-Marne,
Vu l'offre du 8 janvier 2025 par laquelle la Société Expérience représentée par Monsieur PORENTRU se propose d'acquérir le lot B du bien immobilier dénommé « Bry 3 » situé au 9 avenue des Frères Lumière au prix de 2 150 000 euros,
Vu les éléments constitutifs de la société Expérience production, SARL, dont le siège social est 9 avenue des Frères Lumière, identifiée au SIREN sous le numéro 509544870, immatriculée au registre du Commerce et des sociétés de Créteil,
Vu l'acte de promesse de vente signé le 8 avril 2025 entre d'une part, le promettant, la commune de Bry-sur-Marne et d'autre part, le bénéficiaire, la société Expérience Production dont le siège social est au 9 avenue des Frères Lumière, sous diverses charges et conditions, au prix de 2 150 000 euros,
Vu la faculté de substitution et notamment la possibilité convenue que la signature de l'acte authentique de vente pourra avoir lieu au profit du bénéficiaire société Expérience Production ou au profit de la SCI DES FRERES LUMIERE ayant son siège social à Bry-sur-Marne, 9 avenue des Frères Lumière, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Créteil sous le numéro 934 747 882.
Vu la nécessité de réaliser une copropriété entre le lot A et le lot B définissant notamment les parties communes et équipements communs aux deux lots et les parties privatives de chacun des lots,
Vu la volonté du bénéficiaire à réaliser, après acquisition, des travaux sur la toiture et ce, en vue de procéder à la séparation physique de celle-ci entre les deux lots,
Vu l'attestation en date du 22 mai 2025 réalisée par EpaMarne portant confirmation de la clôture de la ZAC des Fontaines Giroux,
Vu l'état descriptif de division réalisé en date du 16 juin 2025 permettant d'identifier les parties communes, les équipements communs aux deux lots A et B ainsi que leurs parties privatives réciproques,
Vu l'avis de la commission n°9 du 07 mai 2025.
Vu l'avis de la commission n°1 - Urbanisme, Sécurité, Démocratie Participative, Vie Administrative, Anciens combattants et Commémoration, Juridique en date du 26 juin 2025

Considérant qu'il appartient au Conseil municipal de délibérer sur la gestion des biens et les opérations immobilières effectuées par la Commune,
Considérant que toute cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers par une Commune de plus de 2 000 habitants donne lieu à délibération motivée du Conseil Municipal portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles,
Considérant que le Conseil municipal délibère au vu de l'avis de l'autorité compétente de l'Etat,
Considérant l'intérêt de céder le bloc B du bien immobilier dénommé « Bry 3 » situé au 9 avenue des Frères Lumière - 94360 - Bry-sur-Marne dont la conservation dans le patrimoine communal ne présente plus d'intérêt pour la commune,

Considérant la nécessité d'établir une copropriété entre les deux lots A et B tant pour définir les parties communes et équipement communs aux deux lots que pour établir les parties privatives,
Considérant la nécessité de mettre en place et procéder à l'établissement d'un règlement de copropriété et état descriptif de division,
Considérant la nécessité d'un accompagnement notarié en vue de l'accompagnement pour choix et mise en place de l'organisation juridique future de l'ensemble immobilier.
Considérant les travaux à réaliser par le futur acquéreur du Lot B et notamment ceux sur la toiture et la charpente de l'immeuble visant à scinder la toiture entre chacun des lots et ce afin que ces toitures deviennent parties privatives pour chaque lot, lesquels devront être autorisés par une délibération de l'assemblée générale des copropriétaires,
Considérant que ces travaux seront réalisés par l'acquéreur du lot B et à ses frais exclusifs,

Après en avoir délibéré, et par 28 voix pour

ARTICLE 1 : PREND acte de la promesse de vente reçue par Maître Laïla BOUTIBA, Notaire à VILLIERS-SUR-MARNE en date du 8 avril 2025 avec le bénéficiaire, la société Expérience Production dont le siège social est au 9 avenue des Frères Lumière, et ce pour un montant de 2 150 000 euros.

ARTICLE 2 : PREND acte de la faculté de substitution et notamment la possibilité convenue que la signature de l'acte authentique de vente pourra avoir lieu au profit du bénéficiaire société Expérience Production ou au profit de la SCI des Frères Lumière ayant son siège social à Bry-sur-Marne, 9 avenue des Frères Lumière, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Créteil sous le numéro 934 747 882.

ARTICLE 3 : AUTORISE Monsieur le Maire à recourir à la copropriété et à en signer tous les actes s'y référants et notamment l'état descriptif de division-règlement de copropriété.

ARTICLE 4 : PRÉCISE que les dépenses liées à la création de la copropriété ainsi qu'à sa gestion sont inscrites au budget communal.

ARTICLE 5 : AUTORISE Monsieur le Maire à mandater l'étude NOGENT PARIS EST NOTAIRES A NOGENT-SUR-MARNE sise 78 Grande Rue Charles de Gaulle - 94130 Nogent-sur-Marne en vue l'accompagner pour choix et mise en place de l'organisation juridique future de l'ensemble immobilier préalable à rédaction de l'état descriptif de division règlement de copropriété.

ARTICLE 6 : PRÉCISE que les dépenses liées à la réalisation de l'acte de copropriété, de son règlement intérieur et des actes s'y référants sont inscrits au budget communal.

ARTICLE 7 : AUTORISE Monsieur le Maire à signer l'acte de vente à intervenir au profit de la société Expérience Production ou au profit de sa substituée, la SCI des Frères Lumière, et l'ensemble des actes s'y référants.

ARTICLE 8 : PRÉCISE que les recettes liées à ladite vente sont inscrites au budget communal.

ARTICLE 9 : AUTORISE Monsieur le Maire à participer à l'assemblée générale des copropriétaires pour autoriser l'acquéreur du lot B les modifications à intervenir à la réalisation des travaux sur la toiture par le bénéficiaire de la promesses de vente à réaliser, aux frais et initiatives exclusifs de ce dernier, les travaux sur la toiture et la charpente de l'immeuble visant à scinder la toiture entre chacun des lots et ce afin que ces toitures deviennent parties privatives pour chaque lot pour déterminer une séparation de celle-ci, dans les conditions fixées à la promesse et à signer, le cas échéant, tout acte modificatif à l'état descriptif de division et règlement de copropriété qui serait nécessaire en suite de ces travaux.

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



Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :

Accord de principe pour la cession du bloc B de l'immeuble dénommé " BRY 3 " sis 9 rue des Frères Lumière -
Autorisation donnée à la société EXPERIENCE pour poser une enseigne

Date de transmission de l'acte : 16/12/2024

Date de réception de l'accusé de
réception : 16/12/2024

Numéro de l'acte : lmc122293 ([voir l'acte associé](#))

Identifiant unique de l'acte : 094-219400157-20241210-lmc122293-DE

Date de décision : 10/12/2024

Acte transmis par : Amira MOUJAAT

Nature de l'acte : Délibération

Matière de l'acte : 3. Domaine et patrimoine
3.2. Alienations
3.2.2. biens immobiliers

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-quatre, le mardi 10 décembre, à 20h00, Mesdames et Messieurs les Membres du Conseil Municipal, légalement convoqués le mercredi 4 décembre 2024, 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 : 27

Étaient Présents :

M. Charles ASLANGUL, Maire
Monsieur Rodolphe CAMBRESY, Madame Véronique CHEVILLARD,
Monsieur Bruno POIGNANT, Madame Sylvie ROBY, Monsieur Christophe
ARZANO, Madame Béatrice MAZZOCCHI, Monsieur Olivier ZANINETTI,
Madame Virginie PRADAL, Monsieur Pierre LECLERC, Adjoints au Maire.
Monsieur Etienne RENAULT, Monsieur Jean-Antoine GALLEGO,
Madame Nicole BROCARD, Monsieur Didier SALAÛN, Madame Valérie
RODD, Monsieur Laurent TUIL, Madame Chrystel DERAY, Madame
Sandra CARVALHO, Madame Anne-Sophie DUGUAY, Madame Rosa
SAADI, Monsieur Julien PARFOND, Monsieur Stefano TEILLET, Monsieur
Serge GODARD, Monsieur Robin ONGHENA, Madame Marilyne
LANTRAIN, Monsieur Augustin KUNGA, Madame Djedjiga ISSAD,
Conseillers municipaux.

Ont donné pouvoir :

Mme Armelle CASSE à M. Charles ASLANGUL.
M. Didier KHOURY à M. Jean-Antoine GALLEGO.
Mme Sandrine LALANNE à M. Robin ONGHENA.

Absents excusés :

Absents :

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

Secrétaire de séance : Jean-Antoine GALLEGO

2024DELIB0123 - ACCORD DE PRINCIPE POUR LA CESSIION DU BLOC B DE L'IMMEUBLE DÉNOMMÉ "
BRY 3 " SIS 9 RUE DES FRÈRES LUMIÈRE - AUTORISATION DONNÉE À LA SOCIÉTÉ EXPERIENCE POUR
POSER UNE ENSEIGNE

DELIBERATION

Le Conseil Municipal,

Vu le Code général des collectivités territoriales,
 Vu le Code général de la propriété des personnes publiques,
 Vu le Code de l'urbanisme,
 Vu l'acte d'acquisition par la Ville en date du 10 juillet 2018 du bien immobilier dénommé « Bry 3 » situé au 9 rue des Frères Lumières à Bry-sur-Marne,
 Vu l'avis du pôle d'évaluation domaniale de la Direction Départementale des Finances Publiques du Val-de-Marne en date du 30 novembre 2023,
 Vu les demandes effectuées en date des 13 et 20 octobre 2024 au pôle d'évaluation domaniale de la Direction Départementale des Finances Publiques du Val-de-Marne en vue de déterminer la valeur vénale du bien immobilier dénommé « Bry 3 » situé au 9 rue des Frères Lumières à Bry-sur-Marne et plus particulièrement pour l'estimation individuelle des deux blocs A et B le constituant,
 Vu le procès-verbal du géomètre en date du déterminant les mètres des deux blocs A et B du bien immobilier dénommé « Bry 3 » situé au 9 rue des Frères Lumières - 94360 - Bry-sur-Marne,
 Vu la volonté de la société Expérience Conception sise 22 rue du Général de Gaulle – Villiers-sur-Marne représentée par Monsieur Mathieu PORENTRU en qualité de Directeur associé d'acquérir le bloc B du bien immobilier *dénommé* « Bry 3 » situé au 9 rue des Frères Lumières - 94360 - Bry-sur-Marne et ce dans les meilleurs délais compte tenu des démarches effectuées auprès des organismes bancaires,
 Vu l'avis favorable de la commission n°1 Urbanisme, Sécurité, Démocratie participative, Vie administrative, anciens Combattants et Commémorations, Juridique, en date du 5 décembre 2024.

Considérant qu'il appartient au Conseil Municipal de délibérer sur la gestion des biens et les opérations immobilières effectuées par la Commune,
 Considérant que toute cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers par une Commune de plus de 2 000 habitants donne lieu à délibération motivée du Conseil Municipal portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles,
 Considérant que le conseil municipal délibère au vu de l'avis de l'autorité compétente de l'Etat,
 Considérant l'intérêt de céder bloc B du bien immobilier *dénommé* « Bry 3 » situé au 9 rue des Frères Lumières - 94360 - Bry-sur-Marne dont la conservation dans le patrimoine communal ne présente plus d'intérêt pour la commune,

Après en avoir délibéré, et par 30 voix pour

ARTICLE 1 : AUTORISE Monsieur le Maire à organiser le processus de vente du bloc B de l'immeuble dénommé « BRY3 » sis 9 rue des lumières – 94360 BRY-SUR-MARNE sur la base de l'estimation de France domaines en date du 30 novembre 2023 pour une valeur vénale établie à 6 400 000 euros assortie d'une marge de d'appréciation de 10%. Cette évaluation concerne l'immeuble dans son intégralité, soit les deux blocs A et B.

A cette présentation de distinction des blocs sont ajoutés les mètres relatifs aux places de stationnement et au local technique étant précisé que ces données métrées sont mentionnées à l'article 10 de l'acte d'acquisition signé par la ville le 10 juillet 2018.

ARTICLE 2 : INDIQUE que l'acquéreur potentiel du bloc B de l'immeuble dénommé « BRY3 » sis 9 rue des lumières – 94360 BRY-SUR-MARNE est la société Expérience Conception sise 22 rue du Général de Gaulle – Villiers-sur-Marne représentée par Monsieur Mathieu PORENTRU en qualité de Directeur associé.

ARTICLE 3 : PRECISE que la signature définitive de la cession ne pourra intervenir qu'après présentation de l'ensemble des éléments au Conseil municipal dont l'avis des domaines.

ARTICLE 4 : AUTORISE Monsieur le Maire à définir les éléments constitutifs de la vente du bloc B de l'immeuble dénommé « BRY3 » sis 9 rue des lumières – 94360 BRY-SUR-MARNE avec la société Expérience Conception sise 22 rue du Général de Gaulle – Villiers-sur-Marne représentée par Monsieur Mathieu PORENTRU en qualité de Directeur associé.

ARTICLE 5 : PRECISE que le conseil municipal sera amené à se prononcer de nouveau pour fixer le prix définitif une fois connue la nouvelle estimation de France Domaine.

ARTICLE 6 : AUTORISE la Société Expérience Conception sise 22 rue du Général de Gaulle – Villiers-sur-Marne représentée par Monsieur Mathieu PORENTRU en qualité de Directeur associé de la société Expérience à déposer une autorisation d'enseigne sur la partie du bâtiment destinée à lui être cédée.

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 : 16/12/2024

Secrétaire de séance
Jean-Antoine GALLEGO



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

Maire de Bry-Sur-Marne



Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte : Cession du lot B de l'immeuble dénommé " BRY 3 " sis 9 rue des Frères Lumière

Date de transmission de l'acte : 30/01/2025

Date de réception de l'accusé de
réception : 30/01/2025

Numéro de l'acte : lmc122850 ([voir l'acte associé](#))

Identifiant unique de l'acte : 094-219400157-20250127-lmc122850-DE

Date de décision : 27/01/2025

Acte transmis par : Amira MOUJAAT

Nature de l'acte : Délibération

Matière de l'acte : 3. Domaine et patrimoine
3.2. Alienations
3.2.2. biens immobiliers

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 27 janvier, à 20h00, Mesdames et Messieurs les Membres du Conseil Municipal, légalement convoqués le mardi 21 janvier 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 : 23

Étaient Présents :

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

Ont donné pouvoir :

Mme Véronique CHEVILLARD à M. Rodolphe CAMBRESY.
Mme Rosa SAADI à Mme Béatrice MAZZOCCHI.
M. Julien PARFOND à Mme Sylvie ROBY.
M. Stefano TEILLET à M. Bruno POIGNANT.
M. Serge GODARD à Mme Sandrine LALANNE.

Absents excusés :

Absents :

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

Secrétaire de séance : Jean-Antoine GALLEGRO

2025DELIB0002 - CESSION DU LOT B DE L'IMMEUBLE DÉNOMMÉ " BRY 3 " SIS 9 RUE DES FRÈRES LUMIÈRE

DELIBERATION

Le Conseil Municipal,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques,

Vu le Code de l'urbanisme,

Vu la délibération du conseil municipal N° 2024DELIB0123 en date du 10 décembre 2024,

Vu l'acte d'acquisition par la Ville en date du 10 juillet 2018 du bien immobilier dénommé « Bry 3 » situé au 9 rue des Frères Lumière à Bry-sur-Marne, cadastré parcelle AH 249

Vu l'avis du pôle d'évaluation domaniale de la Direction Départementale des Finances Publiques du Val-de-Marne en date du 12 décembre 2024 déterminant la valeur du lot B, d'une superficie de 2473,1 m², à 2 230 000 € tenant compte de la nécessité de rénovation de l'installation électrique et assortie d'une marge d'appréciation de 10%,

Vu le relevé du géomètre en date du 29 novembre 2024 déterminant les mètres des deux lots, A et B du bien immobilier dénommé « Bry 3 » situé au 9 rue des Frères Lumière - 94360 - Bry-sur-Marne,

Vu le projet de division foncière tel qu'annexé à la présente délibération,

Vu l'offre du 8 janvier 2025 de la société SARL Expérience – RCS Créteil 509 544 870 sise 22 rue du Général de Gaulle à Villiers-sur-Marne représentée par Monsieur PORENTRU en qualité de gérant d'acquérir le lot B du bien immobilier dénommé « Bry 3 » situé au 9 rue des Frères Lumière - 94360 - Bry-sur-Marne au prix de 2 150 000 €,

Vu l'avis favorable de la commission n°1 Urbanisme, Sécurité, Démocratie participative, Vie administrative, anciens Combattants et Commémorations, Juridique, en date du 5 décembre 2024 actant le principe de cession du lot B à ladite société.

Considérant que le prix de vente est un montant sur lequel s'accorde les deux parties alors que la valeur fixée par le service des Domaines n'est qu'une probabilité de prix et que cette offre est conforme à la marge d'appréciation de 10%,

Considérant qu'il appartient au Conseil Municipal de délibérer sur la gestion des biens et les opérations immobilières effectuées par la Commune,

Considérant que toute cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers par une Commune de plus de 2 000 habitants donne lieu à délibération motivée du Conseil Municipal portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles,

Considérant que le conseil municipal délibère au vu de l'avis de l'autorité compétente de l'Etat,

Considérant que les négociations engagées avec la société Expérience ont conduit à minorer la proposition de prix déterminée par le service des Domaines de 3,58%,

Considérant l'intérêt de céder le lot B du bien immobilier dénommé « Bry 3 » situé au 9 rue des Frères Lumière - 94360 - Bry-sur-Marne dont la conservation dans le patrimoine communal ne présente plus d'intérêt pour la commune,

Considérant que les parties ont négocié et convenu d'un accord sur le prix en tenant compte du coût des travaux de réfection de l'installation électrique,

Considérant que la société SARL Expérience – RCS Créteil 509 544 870, futur acquéreur, souhaite prendre possession des locaux objet de la cession rapidement pour entreprendre les travaux nécessaires en vue de son installation durant une période de faible activité (janvier-juin),

Considérant que le compromis de la vente ne peut être signé entre les parties avant plusieurs mois, il convient que Monsieur le maire puisse conclure un bail dérogatoire d'une durée de 3 mois, renouvelable par périodes de 1 mois sans toutefois pouvoir excéder 6 mois,

Considérant que les travaux envisagés sont nécessaires à l'activité du futur acquéreur, et que leur coût a été intégré au prix de cession étant rappelé que ces travaux seront à la charge de la SARL Expérience selon le devis présenté par la société MAY CONFORT à la somme de 183 600 € HT,

Considérant que le bail dérogatoire à intervenir s'inscrit dans le cadre de la future cession, il apparaît opportun de proposer que le coût du loyer pour l'occupation des locaux soit intégré au coût de la cession.

Après en avoir délibéré, et par 28 voix pour

ARTICLE 1 : APPROUVE la cession d'un lot bâti correspondant au lot B de l'immeuble dénommé « BRY3 » sis 9 rue des lumières – 94360 BRY-SUR-MARNE cadastré AH-249 d'une superficie de terrain de 4 041m² conformément au plan de division foncière élaboré le géomètre tel qu'annexé à la présente délibération ; le bâti étant de 2473,1 m² conformément au certificat de mesurage établi par le géomètre en date du 29 novembre 2024.

ARTICLE 2 : PRÉCISE que l'acquéreur du lot B de l'immeuble dénommé « BRY3 » sis 9 rue des lumière – 94360 BRY-SUR-MARNE est la société SARL Expérience sise 22 rue du Général de Gaulle – Villiers-sur-Marne représentée par Monsieur PORENTRU en qualité de gérant avec la faculté de substitution au profit d'une SCI.

ARTICLE 3 : AUTORISE Monsieur le Maire à définir les éléments constitutifs de la vente du lot B de l'immeuble dénommé « BRY3 » sis 9 rue des lumière – 94360 BRY-SUR-MARNE et à signer tout document, avant-contrat et acte authentique et, le cas échéant, l'état descriptif de division et règlement de copropriété à intervenir en vue de la cession à titre onéreux par la Commune du bien considéré avec la société SARL Expérience sise 22 rue du Général de Gaulle – Villiers-sur-Marne représentée par Monsieur PORENTRU en qualité de gérant au prix de 2 150 000€ hors droits et taxes .

ARTICLE 4 : DIT que les frais d'acte sont à la charge de l'acquéreur.

ARTICLE 5 : La recette correspondante est inscrite au Budget de l'année 2025 aux nature et fonction correspondantes.

ARTICLE 6 : PRÉCISE que Monsieur le Maire, dans le cadre de ses délégations d'attribution, signera le bail dérogatoire négocié avec la société SARL Expérience portant sur les locaux objet de la cession à intervenir.

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 : 30/01/2025

Secrétaire de séance
Jean-Antoine GALLEGU



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

Maire de Bry-Sur-Marne





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Charles ASLANGUL



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Stéphane ROSSI

Courriel : stephane-1.rossi@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 14 10 97 26

Réf DS : 20481830

Réf OSE : 2024-94015-74953

Créteil, le **12 DEC. 2024**

La Directrice départementale des Finances
publiques du Val de Marne

à

COMMUNE DE BRY SUR MARNE

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

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



Nature du bien : Immeuble à usage de bureau et d'activité

Adresse postale : 9 Avenue des Frères Lumière
94360 BRY-SUR-MARNE

Valeur : 6.150.000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de
la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Claire GUILHEM COLIER, 01 45 11 68 06, c.guilhemcolier@bry94.fr

Vos réf : Bry 3

2 - DATES

de consultation :	13/10/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	25/10/2024
du dossier complet :	30/11/2024

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

La Commune de Bry-sur-Marne sollicite l'actualisation de l'avis du pôle d'évaluation domaniale concernant la valeur vénale du bâtiment Bry 3, sis 9 avenue des Frères Lumière, qu'elle envisage de céder dans le cadre du projet de réalisation du pôle image.

En effet, depuis la fin d'occupation par l'Ina, ce bâtiment est vacant et la commune souhaite le revendre à des opérateurs économiques œuvrant dans le domaine du cinéma et de l'audiovisuel, sensiblement au prix d'acquisition (6,4M).

Actuellement des pourparlers avec 2 sociétés intéressées par l'acquisition de ce bâtiment (EXPERIENCE et Les 2 Ailleurs), sont en cours en vue de l'acquisition en 2 lots séparés, du bâti et du foncier attaché.

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 dans l'est de la commune de Bry-sur-Marne au sein d'une zone d'activités et de bureaux et à proximité immédiate des villes de Villiers sur Marne et de Noisy Le Grand.

Le site bénéficie d'un positionnement stratégique situé dans un territoire de petite couronne, à 23 min. du centre de Paris, 30 min. des principaux aéroports franciliens et 17 min de Disneyland Paris.

Proche de l'autoroute A4, il est aussi desservi par les lignes de bus, 120, 520 et 306.



4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
BRY-SUR-MARNE	AH 249	9 AV. DES FRÈRES LUMIÈRE	9.097	
TOTAL			9.097	



4.4. Descriptif

Sur cette parcelle a été édifié en 1986, un immeuble à usage d'activités et de bureaux, élevé d'un étage sur rez-de-chaussée comprenant :

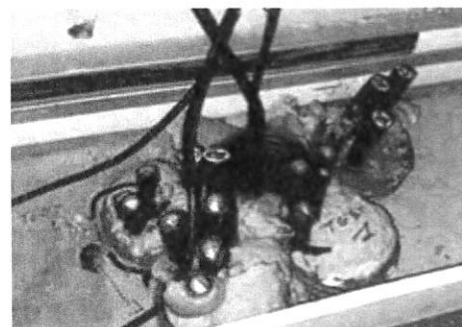
- au RDC : des bureaux, des salles de stockage et d'archives, des salles techniques et des sanitaires,
- au 1^{er} étage : des bureaux, des grandes pièces (open-space), des salles de réunion et des sanitaires.

Le site dispose aussi de 106 emplacements de stationnement extérieurs.

Le RDC n'est pas constitué d'entrepôts à proprement dit mais plutôt de locaux techniques au centre avec des bureaux.

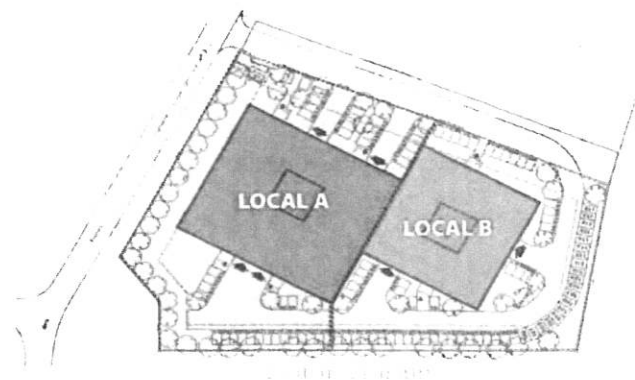
Présence d'ascenseurs. Le sol comprend de la moquette ou des dalles. Chauffage électrique.

Le bien est dans un état d'usage voir moyen. Il est précisé, notamment pour le lot B, une détérioration importante de l'ensemble du réseau de distribution électrique rendant toute l'installation électrique totalement inexploitable (câbles coupés au ras des armoires électriques, ce qui rend leur reconnection impossible. Le futur acquéreur devra engager des frais importants pour la remise en état : Effectuer la dépose de l'ensemble du réseau électrique, Retirer les lignes de courant fort depuis le compteur EDF et Effectuer l'ensemble de la distribution et sous-distribution électrique du bâtiment).



La commune envisage de céder ce bâtiment en 2 lots distincts à 2 sociétés, qui exercent les activités suivantes : l'une, les 2 Ailleurs, dans le secteur de la location de décors existants et objets pour les besoins du cinéma et l'autre, l'EXPERIENCE : réalisation de décors sur mesure.

- Lot A qui serait vendu à la Sté les 2 Ailleurs
- Lot B qui serait vendu à EXPERIENCE



La Sté EXPERIENCE propose l'achat du lot au prix de 2 M €. En effet, compte tenu de l'activité de l'Ina qui occupait précédemment les lieux, le bâtiment est équipé d'armoires d'archives de l'Ina et de locaux techniques (salles réseaux), dont les acquéreurs n'auront plus utilité et dont le coût de démontage est à prendre en compte en déduction dans le prix de cession.

Par ailleurs, compte tenu des démarches à effectuer en vue de la cession envisagée et eu égard à la nécessité d'un des deux futurs acquéreurs de pouvoir rapidement s'installer dans les lieux pour y exercer son activité, la commune s'oriente vers une occupation temporaire des locaux, le temps que la vente puisse se concrétiser. Ce bail précaire d'une durée inférieure à 6 mois pourrait prévoir une franchise de loyers eu égard aux travaux de démontage à effectuer.

Dans ce cadre, la commune sollicite l'avis du pôle d'évaluation domaniale concernant les valeurs vénale des lots A et B (étant précisé que la ville souhaite déduire pour le lot B, les montants des loyers du prix de la vente à intervenir). Les valeurs locatives feront l'objet d'une seconde demande.



4.5. Surfaces du bâti

Selon l'acte d'acquisition du 10/07/2018, le bâtiment a une surface hors œuvre de 6.707 m² comprenant :

- 3.222 m² de locaux à usage de bureaux au 1er étage
- 3.465 m² de locaux à usage d'activités au RDC
- 20 m² de locaux techniques

Les plans communiqués par le consultant mentionnent une surface SUN de 3.294 m² pour le RDC et de 2.915 m² au 1^{er} étage, soit un total de 6.209 m².



Le dernier certificat de mesurage des 25 et 27 novembre 2024, indiquent respectivement pour les lots A et B, les surfaces utiles suivantes :

Bâtiment	Niveau	Désignation	Superficie en m ²
LOT 1	Rez-de-chaussée	Local d'activité	2037.6
	1er Etage	Local d'activité	1881.0
TOTAL SUPERFICIE UTILE :			3918.6

Bâtiment	Niveau	Désignation	Superficie en m ²
LOT 2	Rez-de-chaussée	Local d'activité	1306.9
	1er Etage	Local d'activité	1166.2
TOTAL SUPERFICIE UTILE :			2473.1

Ces dernières surfaces plus récentes et réalisées par un géomètre expert seront retenues pour le calcul de la valeur, soient 3.918,60 m² SU pour le lot A et 2.473,10 m² SU pour le lot B (6.391,70 m² SU au total).

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Bry-sur-Marne.

Origine de propriété : Acquisition le 10/07/2018 par voie de préemption au prix de 6.444.480 € (acte n° 2018P04618).

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est libre de toute occupation.

Ce bâtiment à usage de bureaux et d'activités était auparavant occupé au titre d'un bail commercial établi entre la Commune de Bry-sur-Marne et l'INA (bail commercial conclu avec l'INA ainsi que son avenant, couvrant la période du 10 juillet 2018 au 25 février 2022).

Le montant du loyer en début de situation contractuelle soit du 10 juillet 2018 au 31 décembre 2021 était de 500.000 euros HT/HC. Compte tenu de l'application de l'indexation annuelle, le dernier loyer annuel perçu en 2021 par la commune de Bry-sur-Marne s'élevait à 520.417,99 euros HT/HC.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Cette parcelle est située en zone UXa du PLUi de la commune, approuvé par délibération du Conseil Territorial Paris Est Marne et Bois le 12/12/2023.

La zone UX est dédiée principalement aux activités économiques. Elle agglomère aussi bien des activités tertiaires, industrielles ou artisanales.

Les règles d'implantation permettent de maîtriser les relations de ces zones avec les tissus plus résidentiels et d'éviter les conflits d'usage et les nuisances potentielles générées par les activités économiques.

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

Méthode d'estimation retenue : Par comparaison

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

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

Par la méthode de la capitalisation

Cette méthode permet d'obtenir la valeur vénale d'un immeuble en appliquant soit au revenu constaté ou existant, soit au revenu théorique ou potentiel (loyer de marché ou valeur locative de marché) d'un immeuble, un taux de capitalisation convenablement choisi.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

L'étude de marché portera sur des transactions récentes de locaux d'activité libres d'occupation et situés à Bry sur Marne et communes voisines.

Ref. Cadastre	Lot	Commune	Adresse	Date mutation	Année Constr.	Surf. Terrain	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)	Description
CL 49-50		NOISY-LE-GRAND	21 RUE DU BALLON	08/02/2019		2700	1890	1 950 000	1 032 €	L'immeuble consiste en un entrepôt comprenant : - un RDC : salle d'exposition, WC, vestiaire, atelier de stockage, - 2 escaliers dont un de secours menant au 1 ^{er} niveau, composé d'une plate-forme « open-space », de deux bureaux et d'un WC, - des espaces de parkings sur le côté.
CI 166-167-220		NOISY-LE-GRAND	2 ALL DES PERFORMANCES	21/06/2019		4517	2690	2 250 000	836 €	Un immeuble à usage d'entrepôt et bureaux, élevé sur 3 niveaux, comprenant : Au RDC : entrée menant sur escalier vers les étages, et partie bureaux donnant accès à l'entrepôt, salle de repos séparée, vestiaires et sanitaires. Entrepôt avec quai, atelier, un bureau clos/comptoir clients auquel on accède par une porte sur le côté du bâtiment, aménagé en partie en mezzanine, porte en bout d'entrepôt donnant sur l'arrière du bâtiment. Au 1 ^{er} étage : une salle de réunion, sanitaires, un espace bureau open space et un bureau cloisonné, une salle informatique climatisée, un espace archives. Au 2 ^{ème} étage : une salle de réunion, deux bureaux fermés, un espace bureau en open space en U autour d'un patio accessible, sanitaires. Places de stationnement.
CL 37	2	NOISY-LE-GRAND	26 RUE DU BALLON	13/02/2020	2019	-	1135,1	1 100 000	969 €	Un local d'activité à usage d'entrepôts et bureaux, avec une plateforme accessible par escalier au RDC et escalier d'accès au 1 ^{er} étage comprenant : - au RDC : 3 pièces, un sanitaire avec 2 WC et un lave-main, un autre sanitaire avec lave-main, une salle d'archives, un local technique - au 1 ^{er} étage : une plateforme, quatre pièces, un dégagement, WC et escalier
BF 429 - BG 215, 233, 235	15	ROSNY-SOUS-BOIS	9001 AV FAIDHERBE	27/05/2020	2002	-	1582,9	1 800 000	1 137 €	Un local d'activité d'une surface au sol de 1447 m² environ, à usage d'entrepôt et un étage partiel de 172 m² environ, à usage de bureaux, sanitaires, etc... En façade avant, une aire de desserte et de stationnement. En façade arrière, un quai ferroviaire couvert.
BF 429	11-1	ROSNY-SOUS-BOIS	9001 AV FAIDHERBE	08/02/2021	2002	-	6440,6	8 500 000	1 320 €	2 locaux à usage d'entrepôts, avec étage partiel à usage de bureaux, locaux sociaux, sanitaires. En façade arrière, un quai ferroviaire couvert.
AA 2	17-2-37-39	VILLIERS-SUR-MARNE	3 BD GEORGES MELIES	22/07/2021	2004	-	1363,86	1 132 080	830 €	Aux RDC et 1 ^{er} étage, des locaux d'activité
BF 429	13	ROSNY-SOUS-BOIS	9001 AV FAIDHERBE	05/10/2021	2002	-	1543,04	2 300 000	1 491 €	Un local d'activité d'une surface au sol de 1 476 m² environ, à usage d'entrepôt et un étage partiel de 43 m² environ, à usage de bureaux, locaux sociaux, sanitaires. En façade avant, une aire de desserte et de stationnement. En façade arrière, un quai ferroviaire couvert.
AH 290-291-283		BRY-SUR-MARNE	8 AV DES FRERES LUMIERE	21/10/2021	1990	8423	7710	5 000 000	649 €	Un ensemble immobilier de 1990 comprenant un immeuble à usage principal de bureaux et d'archives élevé d'un niveau de sous-sol, d'un entresol, d'un rez-de-chaussée et de deux étages, 166 emplacements de stationnement situés en rez-de-chaussée et en surface, et des espaces extérieurs (4.736 m² de bureaux et 2.974 m² de stockage)
Y 2		LE PERREUX-SUR-MARNE	4 RUE DE NANCY	02/02/2023	1949	407	951	865 875	910 €	Un local d'activité à usage de bureaux et d'entrepôt, édifié en R+1 comprenant, savoir : - Un local avec entrée formée d'un hangar servant d'espace de stockage, 2 bureaux, WC. - Un second local avec entrée aménagée en bureaux et deux espaces pour les toilettes se composant d'un grand bureau bénéficiant d'une porte qui ouvre sur le hangar du premier local, d'un autre bureau, de deux grands bureaux et deux petits
AL 230		NOISEAU	6 RUE SADI CARNOT	17/10/2023		1588	700	1 350 000	1 929 €	Un terrain sur lequel est édifié un bâtiment commercial d'environ 700m²
AH 338 - J 323		FONTENAY-SOUS-BOIS	10 AV DES OLYMPIADES	14/12/2023	1992	3059	6644	8 143 018	1 226 €	Un immeuble édifié sur un terrain, à usage de bureaux
G 515		FONTENAY-SOUS-BOIS	33 RUE DU BOIS GALON	31/05/2024		4240	3151	3 308 550	1 050 €	Un immeuble à usage industriel : - Au RDC et pour une surface de 2 477 m² : entrée avec escalier donnant sur un accueil, un local imprimerie, un bureau de fabrication, des archives, un bloc sanitaire, un dégagement et des locaux sociaux (vestiaire et réfectoire), et un atelier : un petit local à usage de stockage de produits dangereux séparés par des murs coupe-feu et 2 WC. - Au 1 ^{er} étage partiel et pour une surface de 674 m² : 5 bureaux individuels, un bureau open-space, un local informatique, un local d'archives et un WC.
						3662	2983	Moyenne	1 116 €	

La 2^{ème} étude de marché portera sur des transactions récentes de locaux d'activité cédés occupés et situés à Bry sur Marne et communes voisines, de façon à en extraire la valeur locative et le taux de capitalisation moyens.

Ref. Cadastre	Lot	Commune	Adresse	Date mutation	Année Constr.	Surf. Terrain	Surf. utile totale	Prix total	Prix m. surf. utile	Description	Situation locative	Taux de capt.	Loyer annuel HT / m²
K 50	18	SAINT-MAUR-DES-FOSSES	5 AV DES GENETTES	03/07/2020		539	276,01	350 000	1 268 €	Au fond de la cour, au RDC, un atelier à usage de carrosserie, avec WC. Droit à la jouissance du passage d'accès par le portail.	Occupé (23.040 €)	8,58 %	83,48 €
G 171-170-15		MONTREUIL	35 RUE DES ROCHES	30/09/2020		3810	2475	2 750 000	1 111 €	Un bâtiment industriel à usage principal d'entrepôts et bureaux, d'une SU couverte au sol de 2.377 m² environ et d'une SU développée de 2.475 m², soit : - Entrepôts : 2.267 m² environ, - Bureaux : RDC de 110 m² environ et 1 ^{er} étage de 98 m² environ.	Occupé (276.512 €)	10,05 %	111,72 €
AT 20-44-122-123		LA QUEUE-EN-BRIE	8 RUE GUSTAVE EIFFEL	11/01/2021	1991	612	400	330 000	825 €	Un bâtiment à usage de garage comprenant : - au rez-de-chaussée : entrée, entrepôts, - à l'étage : mezzanine, remise, sanitaire, douche, wc, deux pièces, cuisine	Occupé (22.455 €)	6,80 %	56,14 €
BF 429 - BG 215, 233, 235	43	ROSNY-SOUS-BOIS	9001 AV FAIDHERBE	14/01/2021	2002		1441,35	1 680 000	1 166 €	Un local d'activité avec un RDC (entrepôt, 4 pièces, salle de toilette et WC) et un étage partiel à usage de bureaux, locaux sociaux, sanitaires, d'une surface approximative de 1140 m². En façade arrière, un quai ferroviaire couvert d'une superficie de 150 m².	Occupé (133.000 €)	7,92 %	92,27 €
AA 2	8-28-31-35-144 à 146-162-168 à 171-178 à 183-188-211-302-303-328-336 à 348	NOISY-LE-GRAND / VILLIERS-SUR-MARNE	23 et 3 BD GEORGES MELIES	30/12/2021	2004	-	1778,87	2 450 000	1 377 €	Des locaux d'activité répartis sur 2 bâtiments et 32 parkings extérieurs	Occupé (205.822 €)	8,40 %	115,70 €
						1274	Moyenne	1 149 €				7,96 %	91,86 €

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

De la 1^{ère} étude de marché, il ressort une valeur moyenne de 1.115 €/m² en valeur libre d'occupation, pour un bâtiment à usage d'activité d'une surface moyenne de 2.983 m² et un terrain d'assiette de 3.562 m².

En proportion, le bien étudié bénéficie d'un terrain d'assiette sensiblement plus grand que celui des termes de comparaison $[(6.391,70 \text{ m}^2 \text{ SU} \times 3.562 \text{ m}^2 \text{ de terrain}) / 2.983 \text{ m}^2] = 7.632 \text{ m}^2$ vs 9.097 m². En revanche il se situe à Bry sur Marne alors que certains termes de comparaison sont localisés dans des communes plus prisées (Fontenay sous Bois, Le Perreux sur Marne).

La valeur moyenne sera donc retenue à laquelle un abattement de 10 % sera appliqué pour tenir compte de l'état moyen des bâtiments de Bry 3, soit $1.115 \text{ €} \times 0,9 = 1.003,50 \text{ €}$ arrondis à **1.000 €/m² SU**, terrain intégré.

Pour le lot B, 100 € HT /m² supplémentaires seront soustraits de cette valeur pour la dépose et la rénovation de l'installation électrique, soit une valeur de **900 €/m²**.

De la 2^{ème} étude de marché, il ressort une valeur locative annuelle moyenne de 92 €/m², pour un bâtiment à usage d'activité d'une surface moyenne de 1.274 m².

Étant donné que le bien étudié est 5 à 6 fois plus grand et qu'il est dans un état moyen, un abattement de 10 % sera appliqué à cette valeur, soit une valeur locative arrondie à **80 €/m²** sera retenue.

Pour le taux de capitalisation, il ressort un taux moyen arrondi à **8 %**.

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.

Par la méthode de comparaison directe

Lot A : $3.918,60 \text{ m}^2 \text{ SU} \times 1.000 \text{ €} = 3.918.600 \text{ €}$, arrondis à 3.920.000 €.

Lot B : $2.473,10 \text{ m}^2 \text{ SU} \times 900 \text{ €} = 2.225.790 \text{ €}$, arrondis à 2.230.000 €.

Soit un total de **6.150.000 €**.

Par la méthode de capitalisation

$6.391,70 \text{ m}^2 \times 80 \text{ €} = 511.336 \text{ €}$

Le dernier loyer annuel perçu en 2021 par la commune de Bry-sur-Marne s'élevait à 520.417,99 euros HT/HC

Un loyer annuel HT-HC de 515.000 € sera donc retenu (moyenne des 2 valeurs précédentes).

$515.000 \text{ €} / 0,08 = 6.437.500 \text{ €}$

De cette valeur seront soustraits 250.000 € pour les travaux de dépose et de rénovation de l'installation électrique.

Soit 6.187.500 € qui corrobore approximativement la valeur obtenue par comparaison directe.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **6.150.000 €**, 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 5.535.000 €.

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

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

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

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 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.

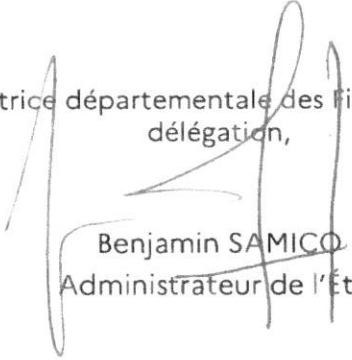
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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.

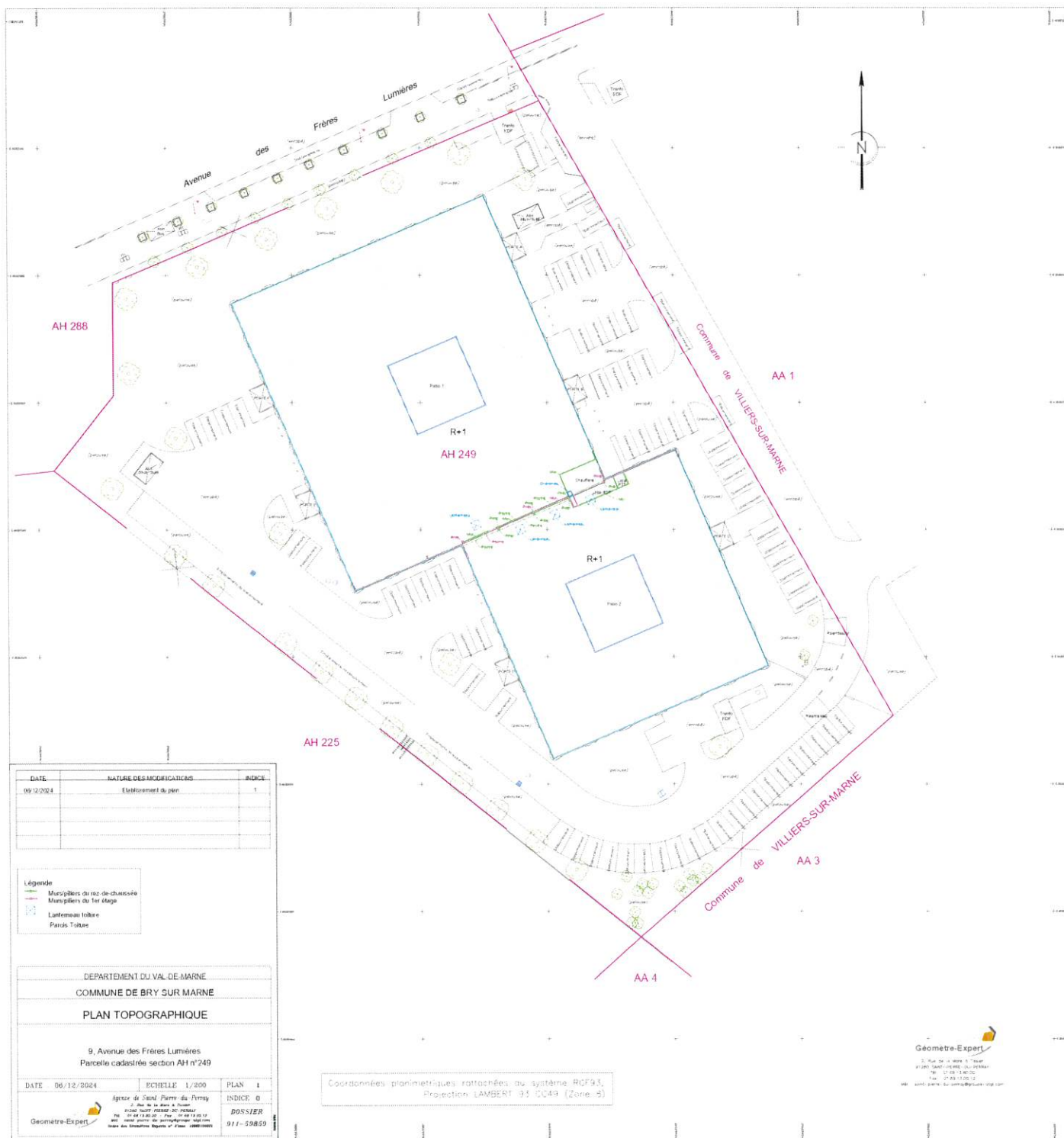
Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

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,


Benjamin SAMICO
Administrateur de l'État

2024-94015-74953



Adoptée en projet par délibération n°2025DELIB002
Du Conseil Municipal du 27 janvier 2025

Charles ASLANGUL



Adoptée en projet par délibération n°2025DELIB0002
Du Conseil Municipal du 27 janvier 2025

Charles ASLANGUL



Geohistoire-Expert
10 rue de la République
94360 Bry-sur-Marne
Tél : 01 47 35 11 11
Email : geohistoire-expert@orange.fr

Les surfaces sont à titre indicatif et seront susceptibles d'être modifiées.

Notes : ce plan ne constitue pas un document technique, il est à titre indicatif et ne peut être utilisé pour des fins techniques.
Afin de garantir la transparence, les données sont fournies sous réserve de leur exactitude.
Coordonnées planimétriques orthométriques du système RGF 93, Projection Lambert 93, Zone 31.

DATE	NATURE DES MODIFICATIONS	INDICE
06/12/2024	Elaboration du plan	1

Legende
Lignes de voirie
Parcelles cadastrales
Parcelles de lotissement
Parcelles de lotissement
Parcelles de lotissement

DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE	
COMMUNE DE BRY SUR MARNE	
PROJET DE DIVISION (Niveau 1er ETAGE)	
9, Avenue des Frères Lumière Parcelle cadastrale section AH n°249 (Document provisoire pour étude)	
DATE : 17/12/2024	ECHELLE : 1/200
PLAN : 3	INDICE : 0
BESSIER	
Geohistoire-Expert	

CERTIFICAT SUPERFICIE UTILE Activité	Dossier : 59859	Etabli par : NS	Contrôlé par : AN
--------------------------------------	-----------------	-----------------	-------------------

Certificat de mesurage de Superficie Utile de locaux d'activité

Département : VAL-DE-MARNE

Commune de : BRY-SUR-MARNE

Propriété de : COMMUNE DE BRY-SUR-MARNE

Sise : AVENUE DES FRERES LUMIERES

Cadastrée : SECTION AH 249

A la demande de : COMMUNE DE BRY-SUR-MARNE

Date du mesurage : 25 et 27 novembre 2024

Nous soussignés, Société ATGT Géomètre-Expert à Saint-Pierre du Perray, certifions :

- 1) avoir effectué le mesurage pour superficie utile de locaux à usage d'activité
- 2) les mesures et les calculs ont fourni les résultats suivants :

Bâtiment	Niveau	Désignation	Superficie en m ²
LOT 2	Rez-de-chaussée	Local d'activité	1306.9
	1er Etage	Local d'activité	1166.2
TOTAL SUPERFICIE UTILE :			2473.1

Autre(s) élément(s) constitutif des locaux non pris en compte au titre de la superficie utile :

Bâtiment	Niveau	Désignation	Superficie en m ²
TOTAL			

NB:

Tous travaux effectués dans les locaux ayant pour conséquence de modifier la superficie telle que définie par la valeur définie ci-dessus, La superficie utile a été mesurée jusqu'aux parois et revêtements fixes.

Recommandation ! Le présent certificat ne peut en aucun cas être annexé à une promesse ou un contrat de vente dans le cadre de la

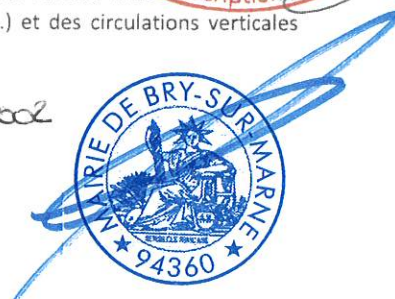
Fait à Saint-Pierre-du-Perray, le 29/11/2024



La définition que nous avons utilisée pour la **Surface Utile** est : la surface de plancher (telle que définie par l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme) construite, après déduction des éléments structuraux (poteaux, murs extérieurs, refends,...) et des circulations verticales (cages d'escalier, ascenseur...).

Adoptée en projet par délibération n°2025DELIB002
Du Conseil Municipal du 27 janvier 2025

Charles ASLANGUL



Article R.112-2 du Code de l'Urbanisme :

La **surface de plancher** de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

CERTIFICAT SUPERFICIE UTILE Activité	Dossier : 59859	Etabli par : NS	Contrôlé par : AN
--------------------------------------	-----------------	-----------------	-------------------

Certificat de mesurage de Superficie Utile de locaux d'activité

Département : VAL-DE-MARNE

Commune de : BRY-SUR-MARNE

Propriété de : COMMUNE DE BRY-SUR-MARNE

Sise : AVENUE DES FRERES LUMIERES

Cadastrée : SECTION AH 249

A la demande de : COMMUNE DE BRY-SUR-MARNE

Date du mesurage : 25 et 27 novembre 2024

Nous soussignés, Société ATGT Géomètre-Expert à Saint-Pierre du Perray, certifions :

- 1) avoir effectué le mesurage pour superficie utile de locaux à usage d'activité
- 2) les mesures et les calculs ont fourni les résultats suivants :

Bâtiment	Niveau	Désignation	Superficie en m ²
LOT 1	Rez-de-chaussée	Local d'activité	2037.6
	1er Etage	Local d'activité	1881.0
TOTAL SUPERFICIE UTILE :			3918.6

Autre(s) élément(s) constitutif des locaux non pris en compte au titre de la superficie utile :

Bâtiment	Niveau	Désignation	Superficie en m ²
TOTAL			

NB:

Tous travaux effectués dans les locaux ayant pour conséquence de modifier la superficie telle que définie par la valeur définie ci-dessus, La superficie utile a été mesurée jusqu'aux parois et revêtements fixes.

Recommandation ! Le présent certificat ne peut en aucun cas être annexé à une promesse ou un contrat de vente dans le cadre de la mention

Fait à Saint-Pierre-du-Perray, le 29/11/2024



La définition que nous avons utilisée pour la **Surface Utile** est : la surface de plancher (telle que définie par l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme) construite, après déduction des éléments structuraux (poteaux, murs extérieurs, refends,...) et des circulations verticales (cages d'escalier, ascenseur...).

Article R.112-2 du Code de l'Urbanisme :

La **surface de plancher** de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.



VILLE DE BRY-SUR-MARNE

Moult viel que Paris

EXPERIENCE PRODUCTION
Mathieu et Romain PORENTRU
400 rue du Marché Rollay
94500 CHAMPIGNY-SUR-MARNE

Direction Générale

Affaire suivie par Frédéric RAVIER
Nos réf. : FR - 202500210

Bry-sur-Marne, le 09 janvier 2025

Objet : Lettre d'intention de vente

Messieurs,

J'accuse bonne réception de votre offre d'achat pour vous porter acquéreur du lot B du bâtiment à usage de bureaux et d'activités situé au 9 avenue des Frères Lumière à Bry-sur-Marne et dont la Commune est propriétaire selon acte du 10 juillet 2018.

Par la présente, je vous confirme être favorable à la cession à votre profit du Lot B de cet ensemble immobilier, d'une superficie de 2473,10m² et du terrain attenant au prix indiqué dans votre courriel en date du 8 janvier 2025, soit **2.150.000 €**, prix en conformité à l'avis formulé par le Pôle d'évaluation domaniale en date du 12 décembre 2024.

Je vous prie de croire, Messieurs, en l'assurance de ma sincère considération.

Charles ASLANGUL
Maire de Bry-sur-Marne
Président délégué du Val-de-Marne
Vice-président du Territoire

Adoptée en projet par délibération n°2025DELIB0002
Du Conseil Municipal du 27 janvier 2025

Charles ASLANGUL



Direction Générale des Finances Publiques

Créteil, le **12 DEC. 2024**

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 : Stéphane ROSSI

Courriel : stephane-1.rossi@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 14 10 97 26

COMMUNE DE BRY SUR MARNE

Réf DS : 20481830

Réf OSE : 2024-94015-74953

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

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



Nature du bien :

Immeuble à usage de bureau et d'activité

Adresse postale :

9 Avenue des Frères Lumière

94360 BRY-SUR-MARNE

Valeur :

6.150.000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Claire GUILHEM COLIER, 01 45 11 68 06, c.guilhemcolier@bry94.fr

Vos réf : Bry 3

2 - DATES

de consultation :	13/10/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	25/10/2024
du dossier complet :	30/11/2024

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

La Commune de Bry-sur-Marne sollicite l'actualisation de l'avis du pôle d'évaluation domaniale concernant la valeur vénale du bâtiment Bry 3, sis 9 avenue des Frères Lumière, qu'elle envisage de céder dans le cadre du projet de réalisation du pôle image.

En effet, depuis la fin d'occupation par l'Ina, ce bâtiment est vacant et la commune souhaite le revendre à des opérateurs économiques œuvrant dans le domaine du cinéma et de l'audiovisuel, sensiblement au prix d'acquisition (6,4M).

Actuellement des pourparlers avec 2 sociétés intéressées par l'acquisition de ce bâtiment (EXPERIENCE et Les 2 Ailleurs), sont en cours en vue de l'acquisition en 2 lots séparés, du bâti et du foncier attaché.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

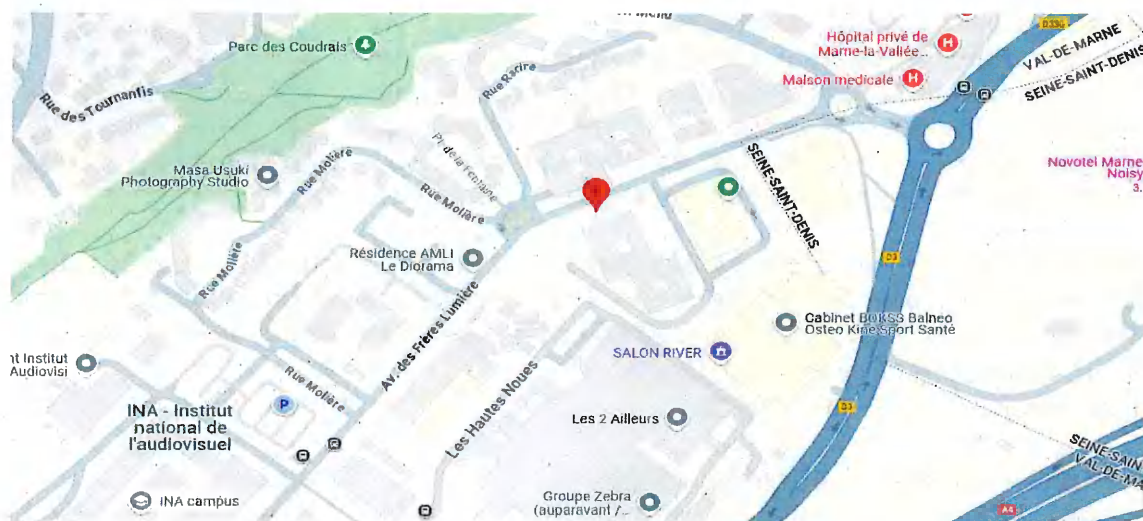
Bry-sur-Marne est située dans le grand bassin parisien, entre les villes du Perreux-sur-Marne à l'Ouest, de Noisy-Le-Grand au Nord, de Villiers-sur-Marne à l'Est et de Champigny-sur-Marne au Sud.

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

Le bien est situé dans l'est de la commune de Bry-sur-Marne au sein d'une zone d'activités et de bureaux et à proximité immédiate des villes de Villiers sur Marne et de Noisy Le Grand.

Le site bénéficie d'un positionnement stratégique situé dans un territoire de petite couronne, à 23 min. du centre de Paris, 30 min. des principaux aéroports franciliens et 17 min de Disneyland Paris.

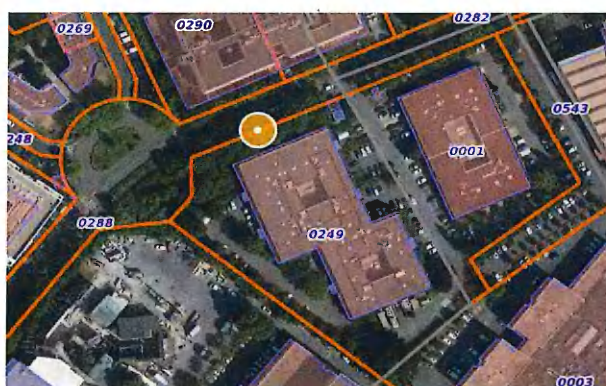
Proche de l'autoroute A4, il est aussi desservi par les lignes de bus, 120, 520 et 306.



4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
BRY-SUR-MARNE	AH 249	9 AV. DES FRÈRES LUMIÈRE	9.097	
TOTAL			9.097	



4.4. Descriptif

Sur cette parcelle a été édifié en 1986, un immeuble à usage d'activités et de bureaux, élevé d'un étage sur rez-de-chaussée comprenant :

- au RDC : des bureaux, des salles de stockage et d'archives, des salles techniques et des sanitaires,
- au 1^{er} étage : des bureaux, des grandes pièces (open-space), des salles de réunion et des sanitaires.

Le site dispose aussi de 106 emplacements de stationnement extérieurs.

Le RDC n'est pas constitué d'entrepôts à proprement dit mais plutôt de locaux techniques au centre avec des bureaux.

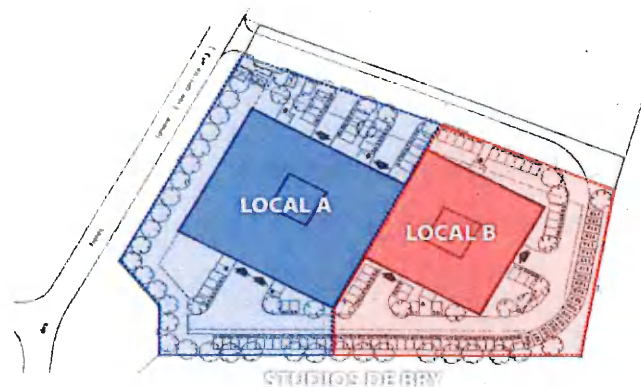
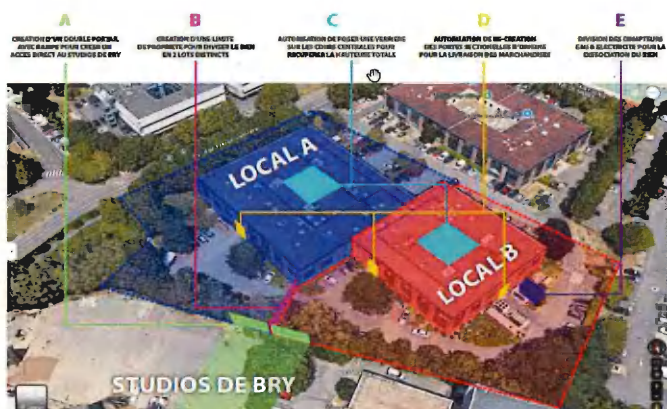
Présence d'ascenseurs. Le sol comprend de la moquette ou des dalles. Chauffage électrique.

Le bien est dans un état d'usage voir moyen. Il est précisé, notamment pour le lot B, une détérioration importante de l'ensemble du réseau de distribution électrique rendant toute l'installation électrique totalement inexploitable (câbles coupés au ras des armoires électriques, ce qui rend leur reconnection impossible. Le futur acquéreur devra engager des frais importants pour la remise en état : Effectuer la dépose de l'ensemble du réseau électrique, Retirer les lignes de courant fort depuis le compteur EDF et Effectuer l'ensemble de la distribution et sous-distribution électrique du bâtiment).



La commune envisage de céder ce bâtiment en 2 lots distincts à 2 sociétés, qui exercent les activités suivantes : l'une, les 2 Ailleurs, dans le secteur de la location de décors existants et objets pour les besoins du cinéma et l'autre, l'EXPERIENCE : réalisation de décors sur mesure.

- Lot A qui serait vendu à la Sté les 2 Ailleurs
- Lot B qui serait vendu à EXPERIENCE



La Sté EXPERIENCE propose l'achat du lot au prix de 2 M €. En effet, compte tenu de l'activité de l'Ina qui occupait précédemment les lieux, le bâtiment est équipé d'armoires d'archives de l'Ina et de locaux techniques (salles réseaux), dont les acquéreurs n'auront plus utilité et dont le coût de démontage est à prendre en compte en déduction dans le prix de cession.

Par ailleurs, compte tenu des démarches à effectuer en vue de la cession envisagée et eu égard à la nécessité d'un des deux futurs acquéreurs de pouvoir rapidement s'installer dans les lieux pour y exercer son activité, la commune s'oriente vers une occupation temporaire des locaux, le temps que la vente puisse se concrétiser. Ce bail précaire d'une durée inférieure à 6 mois pourrait prévoir une franchise de loyers eu égard aux travaux de démontage à effectuer.

Dans ce cadre, la commune sollicite l'avis du pôle d'évaluation domaniale concernant les valeurs vénale des lots A et B (étant précisé que la ville souhaite déduire pour le lot B, les montants des loyers du prix de la vente à intervenir). Les valeurs locatives feront l'objet d'une seconde demande.

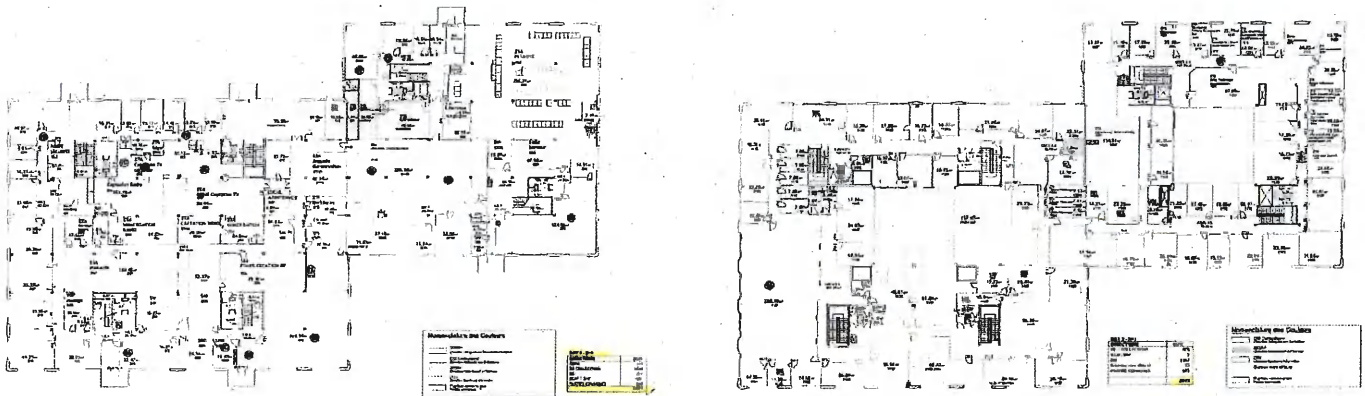


4.5. Surfaces du bâti

Selon l'acte d'acquisition du 10/07/2018, le bâtiment a une surface hors œuvre de 6.707 m² comprenant :

- 3.222 m² de locaux à usage de bureaux au 1er étage
- 3.465 m² de locaux à usage d'activités au RDC
- 20 m² de locaux techniques

Les plans communiqués par le consultant mentionnent une surface SUN de 3.294 m² pour le RDC et de 2.915 m² au 1^{er} étage, soit un total de 6.209 m².



Le dernier certificat de mesurage des 25 et 27 novembre 2024, indiquent respectivement pour les lots A et B, les surfaces utiles suivantes :

Bâtiment	Niveau	Désignation	Superficie en m ²
LOT 1	Rez-de-chaussée	Local d'activité	2037.6
	1er Etage	Local d'activité	1881.0
TOTAL SUPERFICIE UTILE :			3918.6

Bâtiment	Niveau	Désignation	Superficie en m ²
LOT 2	Rez-de-chaussée	Local d'activité	1306.9
	1er Etage	Local d'activité	1166.2
TOTAL SUPERFICIE UTILE :			2473.1

Ces dernières surfaces plus récentes et réalisées par un géomètre expert seront retenues pour le calcul de la valeur, soient 3.918,60 m² SU pour le lot A et 2.473,10 m² SU pour le lot B (6.391,70 m² SU au total).

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Bry-sur-Marne.

Origine de propriété : Acquisition le 10/07/2018 par voie de préemption au prix de 6.444.480 € (acte n° 2018P04618).

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est libre de toute occupation.

Ce bâtiment à usage de bureaux et d'activités était auparavant occupé au titre d'un bail commercial établi entre la Commune de Bry-sur-Marne et l'INA (bail commercial conclu avec l'INA ainsi que son avenant, couvrant la période du 10 juillet 2018 au 25 février 2022).

Le montant du loyer en début de situation contractuelle soit du 10 juillet 2018 au 31 décembre 2021 était de 500.000 euros HT/HC. Compte tenu de l'application de l'indexation annuelle, le dernier loyer annuel perçu en 2021 par la commune de Bry-sur-Marne s'élevait à 520.417,99 euros HT/HC.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Cette parcelle est située en zone UXa du PLUi de la commune, approuvé par délibération du Conseil Territorial Paris Est Marne et Bois le 12/12/2023.

La zone UX est dédiée principalement aux activités économiques. Elle agglomère aussi bien des activités tertiaires, industrielles ou artisanales.

Les règles d'implantation permettent de maîtriser les relations de ces zones avec les tissus plus résidentiels et d'éviter les conflits d'usage et les nuisances potentielles générées par les activités économiques.

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

Méthode d'estimation retenue : Par comparaison

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

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

Par la méthode de la capitalisation

Cette méthode permet d'obtenir la valeur vénale d'un immeuble en appliquant soit au revenu constaté ou existant, soit au revenu théorique ou potentiel (loyer de marché ou valeur locative de marché) d'un immeuble, un taux de capitalisation convenablement choisi.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

L'étude de marché portera sur des transactions récentes de locaux d'activité libres d'occupation et situés à Bry sur Marne et communes voisines.

Ref. Cadastres	Lot	Commune	Adresse	Date mutation	Année Constr.	Surf. Terrain	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)	Description
CL 49-50		NOISY-LE-GRAND	21 RUE DU BALLON	08/02/2019		2700	1890	1 950 000	1 032 €	L'immeuble consiste en un entrepôt comprenant : - un RDC : salle d'exposition, WC, vestiaire, atelier de stockage, - 2 escaliers dont un de secours menant au 1 ^{er} niveau, composé d'une plate-forme « open-space », de deux bureaux et d'un WC, - des espaces de parkings sur le côté.
CI 166-167-220		NOISY-LE-GRAND	2 ALL DES PERFORMANCES	21/06/2019		4517	2690	2 250 000	836 €	Un immeuble à usage d'entrepôt et bureaux, élevé sur 3 niveaux, comprenant : Au RDC : entrée menant sur escalier vers les étages, et partie bureaux donnant accès à l'entrepôt, salle de repos séparée, vestiaires et sanitaires. Entrepôt avec quai, atelier, un bureau clos/comptoir clients auquel on accède par une porte sur le côté du bâtiment, aménagé en partie en mezzanine, porte en bout d'entrepôt donnant sur l'arrière du bâtiment. Au 1 ^{er} étage : une salle de réunion, sanitaires, un espace bureau open space et un bureau cloisonné, une salle informatique climatisée, un espace archives Au 2 ^{ème} étage : une salle de réunion, deux bureaux fermés, un espace bureau en open space en U autour d'un patio accessible, sanitaires. Places de stationnement.
CL 37	2	NOISY-LE-GRAND	26 RUE DU BALLON	13/02/2020	2019	-	1135,1	1 100 000	969 €	Un local d'activité à usage d'entrepôts et bureaux, avec une plateforme accessible par escalier au RDC et escalier d'accès au 1 ^{er} étage comprenant : - au RDC : 3 pièces, un sanitaire avec 2 WC et un lave-main, un autre sanitaire avec lave-main, une salle d'archives, un local technique - au 1 ^{er} étage : une plateforme, quatre pièces, un dégagement, WC et escalier
BF 429 – BG 215, 233, 235	15	ROSNY-SOUS-BOIS	9001 AV FAIDHERBE	27/05/2020	2002	-	1582,9	1 800 000	1 137 €	Un local d'activité d'une surface au sol de 1447 m² environ, à usage d'entrepôt et un étage partiel, de 172 m² environ, à usage de bureaux, sanitaires, etc... En façade avant, une aire de desserte et de parkings. En façade arrière, un quai ferroviaire couvert.
BF 429	11-1	ROSNY-SOUS-BOIS	9001 AV FAIDHERBE	08/02/2021	2002	-	6440,6	8 500 000	1 320 €	2 locaux à usage d'entrepôts, avec étage partiel à usage de bureaux, locaux sociaux, sanitaires. En façade arrière, un quai ferroviaire couvert.
AA 2	17-2-37-39	VILLIERS-SUR-MARNE	3 BD GEORGES MELIES	22/07/2021	2004	-	1363,86	1 132 080	830 €	Aux RDC et 1 ^{er} étage, des locaux d'activité
BF 429	13	ROSNY-SOUS-BOIS	9001 AV FAIDHERBE	05/10/2021	2002	-	1543,04	2 300 000	1 491 €	Un local d'activité d'une surface au sol de 1 476 m² environ, à usage d'entrepôt et un étage partiel de 43 m² environ, à usage de bureaux, locaux sociaux, sanitaires. En façade avant, une aire de desserte et de stationnement. En façade arrière, un quai ferroviaire couvert.
AH 290-291-283		BRY-SUR-MARNE	8 AV DES FRERES LUMIERE	21/10/2021	1990	8423	7710	5 000 000	649 €	Un ensemble immobilier de 1990 comprenant un immeuble à usage principal de bureaux et d'archives élevé d'un niveau de sous-sol, d'un entresol, d'un rez-de-chaussée et de deux étages, 166 emplacements de stationnement situés en rez-de-chaussée et en surface, et des espaces extérieurs (4.736 m² de bureaux et 2.974 m² de stockage)
Y 2		LE PERREUX-SUR-MARNE	4 RUE DE NANCY	02/02/2023	1949	407	951	865 875	910 €	Un local d'activité à usage de bureaux et d'entrepôt, édifié en R+1 comprenant, savoir : - Un local avec entrée formée d'un hangar servant d'espace de stockage, 2 bureaux, WC. - Un second local avec entrée aménagée en bureaux et deux espaces pour les toilettes se composant d'un grand bureau bénéficiant d'une porte qui ouvre sur le hangar du premier local, d'un autre bureau, de deux grands bureaux et deux petits
AL 230		NOISEAU	6 RUE SADI CARNOT	17/10/2023		1588	700	1 350 000	1 929 €	Un terrain sur lequel est édifié un bâtiment commercial d'environ 700m²
AH 338 – J 323		FONTENAY-SOUS-BOIS	10 AV DES OLYMPIADES	14/12/2023	1992	3059	6644	8 143 018	1 226 €	Un immeuble édifié sur un terrain, à usage de bureaux
G 515		FONTENAY-SOUS-BOIS	33 RUE DU BOIS GALON	31/05/2024		4240	3151	3 308 550	1 050 €	Un immeuble à usage industriel : - Au RDC et pour une surface de 2.477 m² : entrée avec escalier donnant sur un accueil, un local imprimerie, un bureau de fabrication, des archives, un bloc sanitaire, un dégagement et des locaux sociaux (vestiaire et réfectoire), et un atelier : un petit local à usage de stockage de produits dangereux séparés par des murs coupe-feu et 2 WC. - Au 1 ^{er} étage partiel et pour une surface de 674 m² : 5 bureaux individuels, un bureau open-space, un local informatique, un local d'archives et un WC.

3562 2983 Moyenne 1 116 €

La 2^{ème} étude de marché portera sur des transactions récentes de locaux d'activité cédés occupés et situés à Bry sur Marne et communes voisines, de façon à en extraire la valeur locative et le taux de capitalisation moyens.

Ref. Cadastres	Lot	Commune	Adresse	Date mutation	Année Constr.	Surf. Terrain	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)	Description	Situation locative	Taux de capt.	Loyer annuel HT / m²
K 50	18	SAINT-MAUR-DES-FOSSES	5 AV DESGENETTES	03/07/2020		539	276,01	350 000	1 268 €	Au fond de la cour, au RDC, un atelier à usage de carrosserie, avec WC. Droit à la jouissance du passage d'accès par le portail.	Occupé (23.040 €)	6,58 %	83,48 €
G 171-170-15		MONTREUIL	35 RUE DES ROCHES	30/09/2020		3810	2475	2 750 000	1 111 €	Un bâtiment industriel à usage principal d'entrepôts et bureaux, d'une SU couverte au sol de 2.377 m² environ et d'une SU développée de 2.475 m², soit : - Entrepôts : 2.267 m² environ, - Bureaux : RDC de 110 m² environ et 1 ^{er} étage de 98 m² environ.	Occupé (276.512 €)	10,05 %	111,72 €
AT 20-44-122-123		LA QUEUE-EN-BRIE	6 RUE GUSTAVE EIFFEL	11/01/2021	1991	612	400	330 000	825 €	Un bâtiment à usage de garage comprenant : - au rez-de-chaussée : entrée, entrepôts, - à l'étage : mezzanine, remise, sanitaire, douche, wc, deux pièces, cuisine	Occupé (22.455 €)	6,80 %	56,14 €
BF 429 – BG 215, 233, 235	43	ROSNY-SOUS-BOIS	9001 AV FAIDHERBE	14/01/2021	2002		1441,35	1 680 000	1 166 €	Un local d'activité avec un RDC (entrepôt, 4 pièces, salle de toilette et WC) et un étage partiel à usage de bureaux, locaux sociaux, sanitaires, d'une surface approximative de 1140 m². En façade arrière, un quai ferroviaire couvert d'une superficie de 150 m².	Occupé (133.000 €)	7,92 %	92,27 €
AA 2	8-28-31-35-144 à 146-162-168 à 171-178 à 183-188-211-302-303-328-336 à 348	NOISY-LE-GRAND / VILLIERS-SUR-MARNE	23 et 3 BD GEORGES MELIES	30/12/2021	2004	-	1778,87	2 450 000	1 377 €	Des locaux d'activité répartis sur 2 bâtiments et 32 parkings extérieurs	Occupé (205.822 €)	8,40 %	115,70 €

1274 Moyenne 1 149 €

7,96 % 91,86 €

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

De la 1^{ère} étude de marché, il ressort une valeur moyenne de 1.115 €/m² en valeur libre d'occupation, pour un bâtiment à usage d'activité d'une surface moyenne de 2.983 m² et un terrain d'assiette de 3.562 m².

En proportion, le bien étudié bénéficie d'un terrain d'assiette sensiblement plus grand que celui des termes de comparaison $[(6.391,70 \text{ m}^2 \text{ SU} \times 3.562 \text{ m}^2 \text{ de terrain}) / 2.983 \text{ m}^2] = 7.632 \text{ m}^2$ vs 9.097 m². En revanche il se situe à Bry sur Marne alors que certains termes de comparaison sont localisés dans des communes plus prisées (Fontenay sous Bois, Le Perreux sur Marne).

La valeur moyenne sera donc retenue à laquelle un abattement de 10 % sera appliqué pour tenir compte de l'état moyen des bâtiments de Bry 3, soit $1.115 \text{ €} \times 0,9 = 1.003,50 \text{ €}$ arrondis à **1.000 €/m² SU**, terrain intégré.

Pour le lot B, 100 € HT /m² supplémentaires seront soustraits de cette valeur pour la dépose et la rénovation de l'installation électrique, soit une valeur de **900 €/m²**.

De la 2^{ème} étude de marché, il ressort une valeur locative annuelle moyenne de 92 €/m², pour un bâtiment à usage d'activité d'une surface moyenne de 1.274 m².

Étant donné que le bien étudié est 5 à 6 fois plus grand et qu'il est dans un état moyen, un abattement de 10 % sera appliqué à cette valeur, soit une valeur locative arrondie à **80 €/m²** sera retenue.

Pour le taux de capitalisation, il ressort un taux moyen arrondi à **8 %**.

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.

Par la méthode de comparaison directe

Lot A : $3.918,60 \text{ m}^2 \text{ SU} \times 1.000 \text{ €} = 3.918.600 \text{ €}$, arrondis à 3.920.000 €.

Lot B : $2.473,10 \text{ m}^2 \text{ SU} \times 900 \text{ €} = 2.225.790 \text{ €}$, arrondis à 2.230.000 €.

Soit un total de **6.150.000 €**.

Par la méthode de capitalisation

$6.391,70 \text{ m}^2 \times 80 \text{ €} = 511.336 \text{ €}$

Le dernier loyer annuel perçu en 2021 par la commune de Bry-sur-Marne s'élevait à 520.417,99 euros HT/HC

Un loyer annuel HT-HC de 515.000 € sera donc retenu (moyenne des 2 valeurs précédentes).

$515.000 \text{ €} / 0,08 = 6.437.500 \text{ €}$

De cette valeur seront soustraits 250.000 € pour les travaux de dépose et de rénovation de l'installation électrique.

Soit 6.187.500 € qui corrobore approximativement la valeur obtenue par comparaison directe.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **6.150.000 €**, 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 5.535.000 €.

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

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

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

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 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.

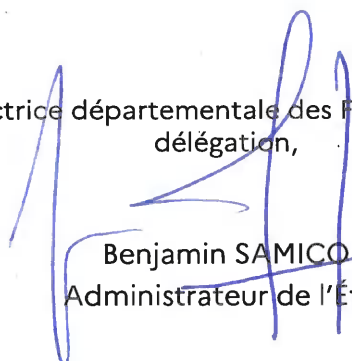
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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,


Benjamin SAMICO
Administrateur de l'État

2024-94015-74953

COURRIER ARRIVE LE :

05 JUIN 2025

Mairie de Bry-sur-Marne

Monsieur Frédéric Ravier
Mairie de BRY-SUR-MARNE
1 Grande rue Charles de Gaulle
94 360 BRY-SUR-MARNE

Champs-sur-Marne, le 22 mai 2025

Réf : DAJF/CC/2025.05.0181

Objet : Attestation de clôture de la ZAC des Fontaines Giroux

Monsieur Ravier,

Nous vous confirmons que par arrêté Préfectoral n°2024/00274 du 23 Janvier 2024, la ZAC des Fontaines Giroux a été supprimée.

En conséquence, l'Etablissement Public ne s'oppose pas à ce que l'ensemble immobilier situé à BRY-SUR-MARNE (Val-de-Marne), 9 avenue des Frères Lumière cadastré section AH numéro 249 et qui constituait lot de la ZAC des « Fontaines Giroux » (aujourd'hui supprimée) puisse désormais être divisé (notamment dans le cadre d'un état descriptif de division et règlement de copropriété) et voir ses destinations et affectations évoluer (anciennement « bureau » et désormais « artisanat et commerce de détail » et « bureau »).

Tels sont les éléments que nous souhaitons porter à votre connaissance.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur Ravier, l'expression de mes salutations distinguées.

L'adjointe au Directeur des Affaires
Juridiques et Foncières



Céline COSTE

DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE
COMMUNE DE BRY-SUR-MARNE

MISE EN COPROPRIETE – PLAN DE MASSE

9 Avenue des Frères Lumières
AH n° 249

Echelle : 1/500
Dossier : 60628
JUN 2025
PLAN 1
INDICE 2

Légende:

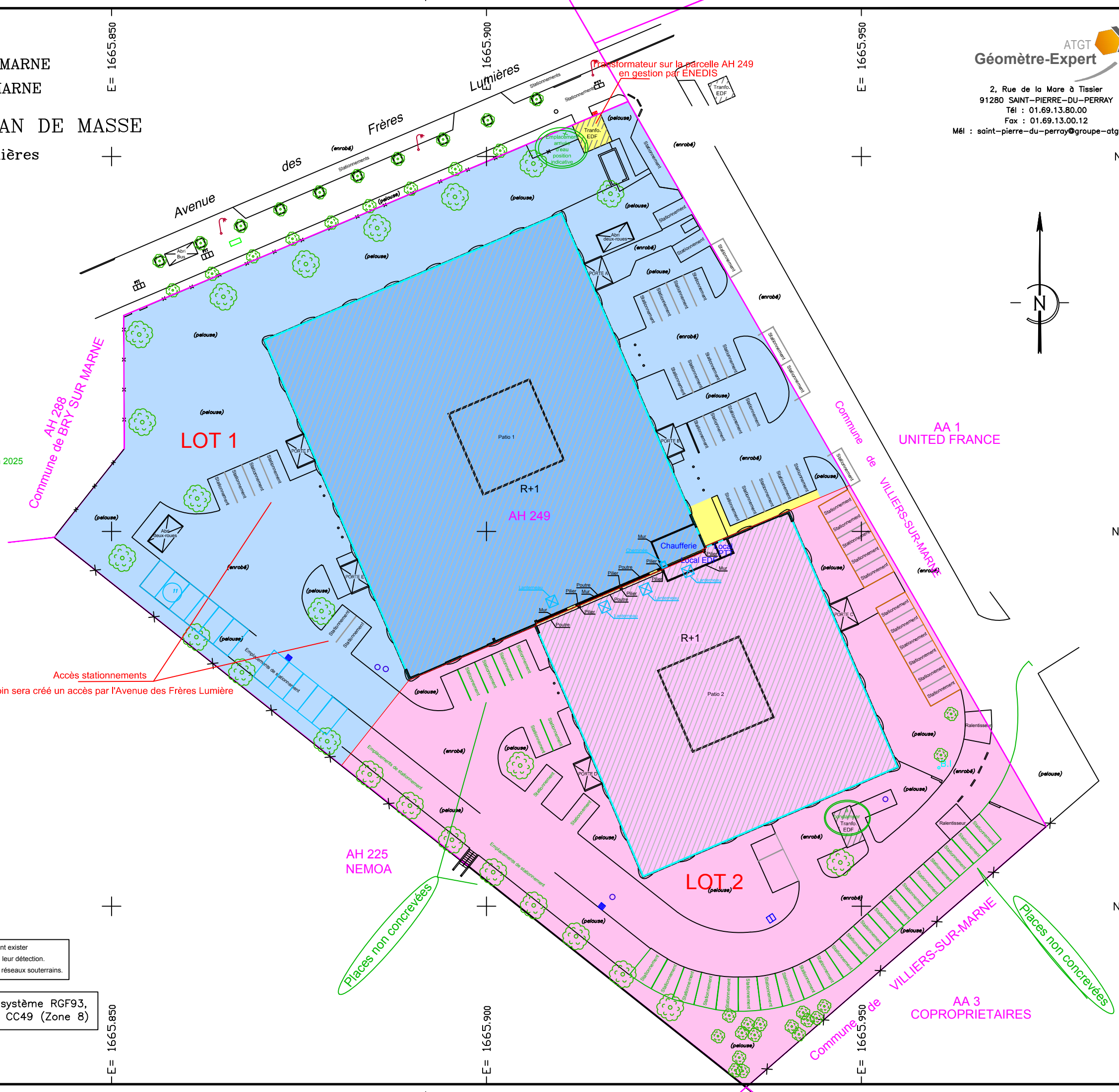
-  PARTIES COMMUNES GENERALES
-  Application cadastrale
- Limite périmétrique objet d'une délimitation et d'un bornage contradictoire établis par nos soins (en cours).

Chauffage, EDF et eau : travaux en cours pour individualisation

 Informations fournies par la mairie de BRY SUR MARNE en juin 2025

Nota : ce plan ne mentionne pas les éventuels réseaux souterrains qui pourraient exister car la mission ne comprend pas la recherche des réseaux concessionnaires ou leur détection.
ATGT GE dégage toute responsabilité concernant la géométrie non visible des réseaux souterrains.

Coordonnées planimétriques rattachées au système RGF93,
Projection LAMBERT 93 CC49 (Zone 8)



N= 8182.100

N= 8182.050

N= 8182.000

E= 1665.800

E= 1665.850

E= 1665.900

E= 1665.950

E= 1665.800

E= 1665.850

E= 1665.900

E= 1665.950

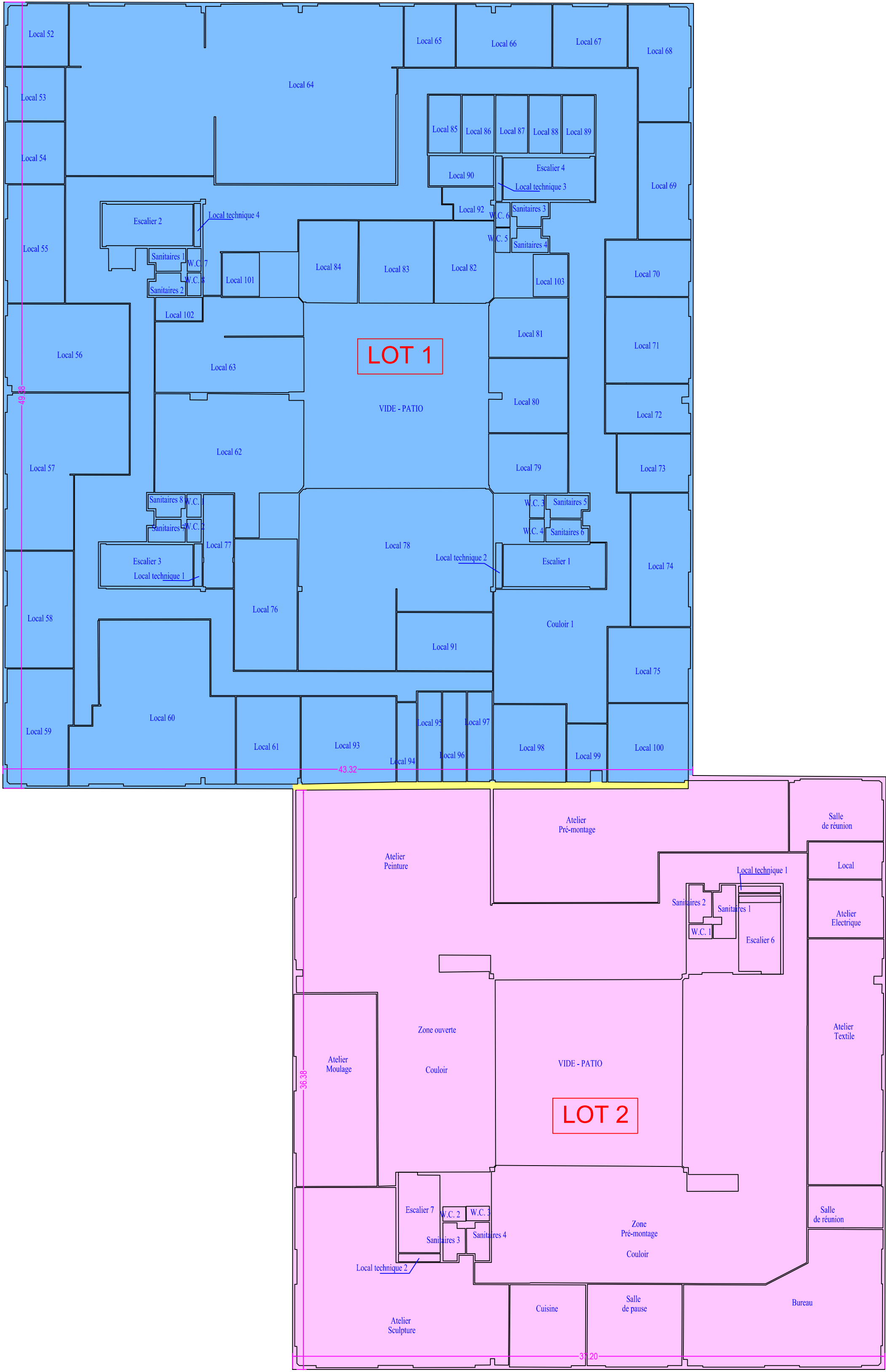
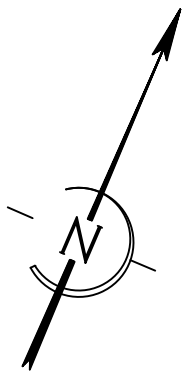
DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE
COMMUNE DE BRY SUR MARNE
Cadastre, section AH n° 249
PLAN DU 1ER ETAGE

Parties Communes Générales

Plans dressés d'après mesurages réalisés en avril et mai 2025 et terminés le 10/06/2025
Désignation des pièces fournis par Mme JARNLAND, la commune de BRY SUR MARNE

ATGT
Géomètre-Expert
2, Rue de la More à Tisser
91280 SAINT-PIERRE-DU-PERRAY
Tél : 01.69.13.80.00
Fax : 01.69.13.00.12
Mail : saint-pierre-du-perray@groupe-atgt.com

Coté Avenue des Frères Lumières



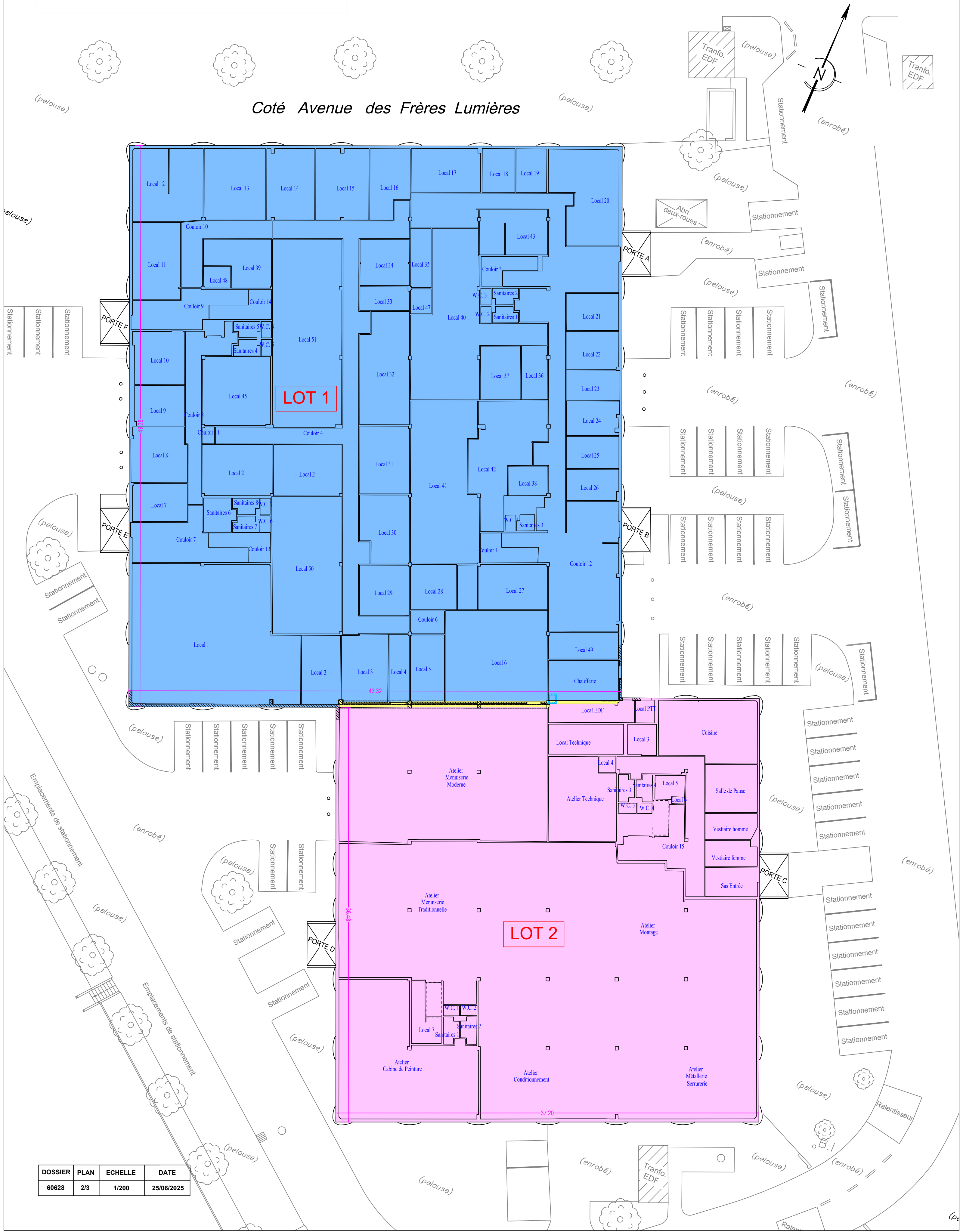
DOSSIER	PLAN	ECHELLE	DATE
60628	3/3	1/200	25/06/2025

DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE
COMMUNE DE BRY SUR MARNE
Cadastre, section AH n° 249
PLAN DU REZ-DE-CHAUSSEE

Parties Communes Générales

Plans dressés d'après mesurages réalisés en avril et mai 2025 et terminés le 10/06/2025
Désignation des pièces fournis par Mme JARNLAND, la commune de BRY SUR MARNE

ATGT
Géomètre-Expert
2, Rue de la More à Tisser
91280 SAINT-PIERRE-DU-PERRAY
Tél : 01.69.13.80.00
Fax : 01.69.13.00.12
Mail : saint-pierre-du-perray@groupe-atgt.com



DOSSIER	PLAN	ECHELLE	DATE
60628	2/3	1/200	25/06/2025

VILLE
DE BRY-SUR-MARNE

(Département du VAL DE MARNE)

9 Avenue des Frères Lumières

Cadastre : section AH n° 249 pour 90a97ca

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN COPROPRIÉTÉ

Dossier : 60628

JUIN 2025



Ordre des Géomètres Experts n° d'inscription 1988D100001

2 Rue de la Mare à Tissier – 91280 SAINT PIERRE DU PERRY
☎ 01-69-13-80-00
Saint-pierre-du-perry@groupe-atgt.com

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN COPROPRIÉTÉ

Article I : DÉSIGNATION

Le présent état descriptif de division en copropriété concerne un ensemble d'immeuble qui sera édifié à :

BRY SUR MARNE
Département du VAL DE MARNE
9 Avenue des Frères Lumières

Le terrain figure au cadastre de la commune de BRY SUR MARNE, cadastre section AH n° 249 pour une contenance cadastrale totale de 90a97ca.

<i>Parcelles</i>	<i>Contenances</i>
AH 249	90a97ca

L'ensemble immobilier tient :

- Au nord, à l'avenue des Frères Lumières,
- A l'Est, à la parcelle AA n° 1, commune de VILLIERS SUR MARNE (UNITED France),
- Au Sud, à la parcelle AA n° 3, commune de VILLIERS SUR MARNE (Copropriétaires),
- A l'Ouest, à la parcelle cadastrée AH n° 225 (NEMOA).

Article II : DESCRIPTION

L'ensemble auquel s'appliquera les présentes comporte un bâtiment, avec une partie nord (lot 1) accessible pour les porches A-B-E et F et une partie sud (lot 2) accessible pour les porches C et D.

Partie nord avec bureaux, locaux, sanitaires et circulation intérieure.

Partie sud avec bureaux, locaux, sanitaires et circulation intérieure.

En extérieur se trouvent des places de stationnement, abri deux roues, jardins et espaces extérieurs.

Les plans sont dressés par ATGT Géomètre-Expert, à SAINT PIERRE DU PERRY (91) en mai 2025, d'après les relevés effectués sur place.

Ils comprennent notamment:

- Plan de masse (1/500ème) ;
- Plan du rez-de-chaussée (1/200ème) ;
- Plan du 1^{er} étage (1/200ème).

Il n'est pas créé de servitude bénéficiant ou grevant la copropriété.

Article III : DESCRIPTIF DE DIVISION

L'immeuble est divisé en deux lots privés, numérotés 1 et 2, comprenant chacun des parties privatives affectées à l'usage exclusif et particulier de son propriétaire et des quotes-parts indivises des parties communes de l'ensemble immobilier.

La désignation des lots est établie ci-après sous la mention « **ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION** », elle comprend pour chacun d'eux :

- l'indication des parties privatives faisant l'objet d'une propriété exclusive et particulière.
- une quote-part indivise dans les parties communes générales exprimées en millièmes.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

LOT NUMERO UN (1) :

Bâtiment partie nord comprenant sur rez-de-chaussée et 1^{er} étage :

Accessible par les porches d'entrée A-B-E et F, cent trois locaux, quatre locaux techniques, seize sanitaires, quinze W.C., une chaufferie, quatre escaliers privatifs

Trente-huit places de stationnement extérieures, deux abris deux roues, des espaces verts et des circulations extérieures.
Et les,

Six cent quatre / millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIÉTÉ INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GÉNÉRALES.

Ci604/1000

LOT NUMERO DEUX (2) :

Bâtiment partie sud comprenant sur rez-de-chaussée et 1^{er} étage :

Accessible par les porches d'entrée C et D, une entrée, des espaces de circulation, un bureau, deux cuisines, deux salles de réunion, deux salles de pause, deux vestiaires, dix ateliers dont un en quatre zones, une zone de pré-montage, six locaux, trois locaux techniques, un local PTT, un local EDF, huit sanitaires, sept W.C., deux escaliers privatifs
onze places de stationnement extérieures, espaces verts et des circulations extérieures.

Et les,

Trois cent quatre-vingt-seize / millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIÉTÉ INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GÉNÉRALES.

Ci396/1000

Total..... 1000/1000

Article IV : TABLEAU DESTINE AU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

L'état descriptif de division qui précède est résumé dans un tableau récapitulatif établi conformément à l'article 71-5 du Décret numéro 55-1350 du 14 Octobre 1955, pris pour l'application du décret numéro 55-22 du 4 Janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.

Il est suivi des tableaux de répartition des quotes-parts et charges.

Tableau des tantièmes en page 10.

Tableaux des charges en page 11.

Article V : DISTINCTION DES PARTIES COMMUNES ET DES PARTIES PRIVATIVES

A. Parties communes générales

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Elles appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires, chacun pour la quote-part de droits afférente à chaque lot, ainsi qu'il est indiqué dans l'état descriptif de division qui précède.

Les parties communes générales sont les parties du bâtiment et du terrain affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires.

Les parties communes générales comprennent notamment :

- la propriété du sol (totalité du sol bâti ou non bâti) ;
- les mitoyennetés acquises ou à acquérir ainsi que les servitudes actives ou passives pouvant présentement exister ou être créés dans l'avenir ;
- l'emplacement du transformateur sur l'avenue des Frères Lumières (le transformateur se situe sur la parcelle AH 249 et est en gestion par ENEDIS) ;
- la circulation extérieure devant la chaufferie et le local technique ;
- les fondations ;
- le gros-œuvre (poutres, piliers) de la structure située entre les lots 1 et 2 (entre les deux sections de bâtiment) ;
- la couverture du bâtiment, la charpente et toutes pièces de la couverture : projet de séparation des toitures, lorsque cela sera réalisé, elles deviendront privatives à chacune des parties du bâtiment ;
- le branchement à l'égout de l'immeuble (y compris ledit branchement) ;
- les réseaux divers d'alimentation et d'évacuation communs (tuyaux d'écoulement des eaux pluviales et des eaux vannes et les raccordements aux réseaux publics, réseau d'eau potable, PTT, électrique...) dès lors qu'ils sont utiles aux deux lots ;
- en général, les éléments, installations, appareils de toute nature et leurs accessoires affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ;

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

B. Droits Accessoires aux parties communes générales

Conformément à l'article 3 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, sont accessoires aux parties communes :

- le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes, ou d'en affouiller le sol ;
- le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans des cours, parcs ou jardins constituant des parties communes ;
- le droit d'affouiller de tels cours, parcs ou jardins ;
- le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes ;
- le droit d'affichage sur les parties communes ;
- le droit de construire afférent aux parties communes.

Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives d'une action en partage, ni d'une licitation forcée.

C. Parties privatives

Les parties privatives sont celles qui sont réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, c'est à dire les locaux compris dans son lot avec tous leurs accessoires, à charge pour chaque copropriétaire d'en assurer l'entretien et le fonctionnement, suivant les règles et conditions fixées au présent règlement de copropriété.

Elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- les espaces de circulation extérieurs ;
- les abris deux roues pour le lot 1 ;
- les jardins et espaces verts ;
- les places de stationnement ;
- les gros murs de façade et de refend, les murs pignons (hors éléments de structures entre les lots 1 et 2 qui restent parties communes générales) ;
- après réalisation des travaux de séparation des toitures : la couverture du bâtiment, la charpente et toutes pièces de la couverture ;
- l'ensemble du gros-œuvre (poutres, piliers et dalles...) soit d'une manière générale les éléments horizontaux et verticaux de la structure (hors éléments de structures entre les lots 1 et 2 qui restent parties communes générales) ;
- les bouches de VMC ou prises d'air ;
- les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et leur évacuation,
- les canalisations d'eau, d'égout et de gaz, les câbles de téléphone et d'alimentation en énergie électrique dans le cas où elles ne desservent qu'un seul lot,
- et en général les éléments, objets mobiliers, ustensiles et appareils de toute natures et leurs accessoires affectés à l'usage ou à l'utilité d'un seul lot ;
- les carrelages, dalles, revêtements de sols ;
- les revêtements de plafonds ;
- les cloisons intérieures non porteuses avec leurs portes ;
- les portes palières, les fenêtres, les volets, ainsi que leurs accessoires et, d'une façon générale, les ouvertures des locaux privés ;
- les enduits et revêtements intérieurs des murs et des cloisons, quels qu'ils soient ;
- les canalisations intérieures et raccordements particuliers après compteurs, lorsqu'ils existent ; les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent ;
- le réseau électrique enterré du lot B sous le lot A ;
- les installations sanitaires des salles d'eau et des water-closets ;
- les installations des cuisines (s'il existe) ;
- les radiateurs et les canalisations de chauffage privé ;
- les branchements de télévision ou réseau câblé ou fibré, jusqu'à la boîte de dérivation ;
- les installations intérieures d'électricité, y compris le tableau électrique ;
- les détecteurs d'incendie ou tout dispositif en tenant lieu en application de la réglementation en vigueur ;

- tous les accessoires des parties privatives tels que serrurerie, robinetterie, les placards et penderies, tout ce qui concourt à l'aménagement et à la décoration intérieure notamment les glaces, peintures, boiseries.

Et en général, tout ce qui, étant à usage privatif, est inclus à l'intérieur des locaux constituant des lots désignés à l'état descriptif de division objet également des présentes.

Article VI : DESTINATION GENERALE DE L'IMMEUBLE

L'immeuble est à usage des bureaux.

Article VII : DEFINITION ET ETAT DE REPARTITION DES CHARGES

Les dispositions du présent titre ont pour objet :

- de définir les différentes catégories de charges ;
- et pour chacune de ces catégories, de fixer :
 - les lots entre lesquels elles doivent être réparties ;
 - la quotité que devra supporter chacun de ces lots.

Les charges sont les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part.

La définition des différentes charges incombant aux copropriétaires et les modalités de leur répartition sont définies à l'article 10 modifié de la Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 qui établit une distinction entre les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, d'une part; et les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs, d'autre part.

La première catégorie de charges est répartie proportionnellement au prorata des tantièmes de copropriété afférents à chaque lot ; la seconde catégorie est répartie en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent pour chaque lot.

I) Charges communes générales

Les charges communes générales à tous les copropriétaires comprennent toutes celles qui ne sont pas considérées comme charges spéciales, particulières ou individuelles aux termes du présent règlement.

Elles comprennent d'une part, les dépenses relatives aux parties communes générales qui ne sont pas incluses dans les charges spéciales, et, d'autre part, les dépenses relatives à des services communs dans la mesure où il n'est pas possible d'affecter ces dépenses aux charges spéciales.

Sous réserve de stipulations particulières, les charges communes générales comprennent toutes les dépenses afférentes, directement ou indirectement, aux parties communes générales et notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- I. Les frais et dépenses d'administration et de gestion commune :
 - les frais et dépenses d'administration et de gestion commune, tels que la rémunération du syndic, les frais de fonctionnement du syndicat et du conseil syndical ;
 - les honoraires de l'architecte de la copropriété (désigné par le syndic ou par l'assemblée générale) ou de l'architecte concepteur de l'immeuble (lorsqu'il est recouru à ses services) ;
 - les honoraires des avocats et conseils, au cas où il serait fait appel à leurs services (étant entendu que, dans le cas où leur intervention serait nécessitée par les agissements d'un copropriétaire ne respectant pas les prescriptions du présent règlement, lesdits honoraires lui incomberaient personnellement et devraient être remboursés uniquement par lui) ;
 - la différence constatée entre la somme des consommations d'eau relevées aux compteurs individuels et la consommation d'eau indiquée au compteur général ;

II. Les impôts, contributions et taxes sous quelque forme et dénomination que ce soit auxquels seront assujetties toutes les « Parties communes générales » de l'immeuble, et même ceux afférents aux parties privatives tant que, en ce qui concerne ces derniers, les services administratifs ne les auront pas répartis entre les divers copropriétaires :

- les redevances et taxes d'enlèvement des ordures ménagères, de déversement à l'égout, de balayage,... dans la mesure où elles ne feront pas l'objet d'un rôle nominatif au nom des copropriétaires.

III. Les primes d'assurance souscrites par le Syndicat contre l'incendie et les dégâts des eaux, contre la responsabilité civile du Syndicat des Copropriétaires du fait de ses préposés ou des parties communes générales.

IV. Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement de toute nature, grosses ou menues, à faire aux diverses canalisations, à savoir : aux canalisations et aux installations communes à l'ensemble immobilier pour l'eau, l'électricité, les câbles ; l'écoulement des eaux pluviales et des eaux usées, et aux tuyaux communs à l'ensemble immobilier conduisant les eaux ménagères au tout-à-l'égout, (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif et particulier de chaque lot privatif et les parties ne desservant qu'un bâtiment) ;

V. le coût des réparations nécessitées par les engorgements dans les canalisations générales d'évacuation des eaux usées, lorsque la cause d'engorgement ne pourra pas être exactement déterminée ;

VI. Les frais de réfection, d'entretien, de réparations, de remise en état et même de remplacement afférent aux installations, équipements, aménagements, appareils, matériels et dispositifs à l'usage des différentes parties constituant l'ensemble immobilier, non affectés aux charges particulières.

VII. Les frais d'entretien des espaces extérieurs communs.

Et, généralement, toutes les dépenses de quelque nature qu'elles soient, afférentes aux parties communes générales à l'usage de tous les copropriétaires de l'immeuble ci-dessus définies ou consécutives à leur utilisation et qui ne font pas l'objet d'une répartition spéciale des charges.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Article VIII : METHODE DE CALCUL

En application des dispositions du dernier alinéa de l'article 10 de la loi du 10 Juillet 1965, conformément à la loi SRU adoptée le 13 décembre 2000 (article 76), les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges, sont issus de l'article 5 et 10 de la loi du 10 Juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Article 5 :

"Dans le silence ou la contradiction des titres, la quote-part des parties communes, tant générales que spéciales, afférente à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, telles que ces valeurs résultent lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation."

Article 10 (d'Ordre Public) :

"Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot, dès lors que ces charges ne sont pas individualisées.

Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, générales et spéciales, et de verser au fonds de travaux mentionné à l'article 14-2-1 la cotisation prévue au même article, proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5.

Le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges et indique les éléments pris en considération ainsi que la méthode de calcul ayant permis de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.

Lorsque le règlement de copropriété met à la seule charge de certains copropriétaires les dépenses d'entretien et de fonctionnement entraînées par certains services collectifs ou éléments d'équipements, il peut prévoir que ces copropriétaires prennent seuls part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.

A) CALCULS DES QUOTES-PARTS DE PARTIES COMMUNES

Le calcul de la quote-part de la copropriété se base sur la superficie fractionnée en fonction des divers éléments constitutifs du lot tels que la superficie privative « loi carrez » et les superficies annexes (balcon, terrasse, jardin...). Ces superficies sont pondérées par les éléments suivants :

a- La consistance

- La nature :

Nature	Fourchette de coefficient
Appartements, bureaux, commerces	0.90 à 1.00
Emplacements de stationnement	0.30 à 0.35
Terrasse	0.15 à 0.35
Balcon	0.10 à 0.30
Jardin	0.02 à 0.10
Loggia	0.20 à 0.40

- La configuration (distribution et forme) :

Il est appliqué un coefficient de pondération compris entre 0.95 et 1.05.

En l'occurrence, le coefficient de 1 a été appliqué.

- Les hauteurs sous-plafond :

Le coefficient est déterminé à partir d'une hauteur sous plafond moyenne des locaux et suivant application de la formule suivante :

$$K = 1 + (A-B) / 2B$$

A étant la hauteur réelle et B la hauteur normale pour la plupart des pièces.

En l'occurrence, le coefficient de 1 a été appliqué sur les lots.

b- La situation

- Le niveau. Ici le coefficient de 1 a été appliqué.

- La vue, l'éclairage et l'ensoleillement :

Pour tenir compte de la variation de la qualité de la vue, de l'éclairage et de l'ensoleillement, il est appliqué un coefficient de pondération compris entre 0.90 et 1.10.

En l'occurrence, le coefficient de 1 a été appliqué.

B) CALCUL DE LA REPARTITION DES CHARGES

A- Charges relatives à la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes :

Suivant le cas par type de charges :

a- Charges communes générales

Ces charges sont réparties suivant les quotes-parts de parties communes, toutefois, les copropriétaires qui aggraveraient les charges générales par leur fait, celui de leurs locataires ou des gens à leur service, supporteraient seuls les frais et dépenses ainsi occasionnés

B- Charges relatives aux éléments d'équipements communs (charges communes spéciales) :

a- Charges d'ascenseur

Sans objet.

b- Charges d'escalier

Sans objet.

c- Charges de chauffage

Sans objet chauffage individuel en prévision.

d- Charges d'eau froide

En présence de compteurs individuels : la répartition des charges liées à la consommation d'eau froide est faite au prorata des index relevés des compteurs individuels. La différence entre la consommation générale de l'immeuble et la somme des consommations individuelles est répartie au prorata des tantièmes généraux.

La location, les frais de maintenance et de relevés, sont répartis au prorata du nombre de compteurs installés.

e- Charges d'eau chaude

Sans objet, ballon individuel en prévision.

C- Charges mitoyennes

Les dépenses de toute nature intéressant les cloisons séparatives des locaux privatifs qui font l'objet d'une mitoyenneté (hors gros œuvre) seront réparties par moitié entre les propriétaires mitoyens.

Toutefois, si les dépenses sont consécutives à des désordres affectant les gros ouvrages, non imputables aux propriétaires mitoyens, se répercutant sur les éléments mitoyens, elles seront prises en charge par l'ensemble des copropriétaires.

D- Charges privatives

Constituent des charges privatives, dont devra s'acquitter chaque copropriétaire :

- Les contributions et taxes immobilières ou autres, présentes et à venir, leur incombant ;
- Abonnements au gaz, à l'électricité, à l'eau, au téléphone, les contrats personnels d'assurance et d'entretien d'éléments d'équipement personnel, etc.
- Dépenses afférentes à tous les éléments décrits comme faisant partie des parties privatives ;

Cette liste est purement énonciative et non limitative.

VILLE DE BRY-SUR-MARNE

(Département du VAL DE MARNE)

9 Avenue des Frères Lumières

Cadastre : section AH n° 249 pour 90a97ca

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN COPROPRIÉTÉ

Dossier : 60628

JUIN 2025



Ordre des Géomètres Experts n° d'inscription 1988D100001
2 Rue de la Mare à Tissier – 91280 SAINT PIERRE DU PERRY
☎ 01-69-13-80-00
Saint-pierre-du-perry@groupe-atgt.com

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN COPROPRIÉTÉ

Article I : DÉSIGNATION

Le présent état descriptif de division en copropriété concerne un ensemble d'immeuble qui sera édifié à :

BRY SUR MARNE
Département du VAL DE MARNE
9 Avenue des Frères Lumières

Le terrain figure au cadastre de la commune de BRY SUR MARNE, cadastre section AH n° 249 pour une contenance cadastrale totale de 90a97ca.

<i>Parcelles</i>	<i>Contenances</i>
AH 249	90a97ca

L'ensemble immobilier tient :

- Au nord, à l'avenue des Frères Lumières,
- A l'Est, à la parcelle AA n° 1, commune de VILLIERS SUR MARNE (UNITED France),
- Au Sud, à la parcelle AA n° 3, commune de VILLIERS SUR MARNE (Copropriétaires),
- A l'Ouest, à la parcelle cadastrée AH n° 225 (NEMOA).

Article II : DESCRIPTION

L'ensemble auquel s'appliquera les présentes comporte un bâtiment, avec une partie nord (lot 1) accessible pour les porches A-B-E et F et une partie sud (lot 2) accessible pour les porches C et D.

Partie nord avec bureaux, locaux, sanitaires et circulation intérieure.

Partie sud avec bureaux, locaux, sanitaires et circulation intérieure.

En extérieur se trouvent des places de stationnement, abri deux roues, jardins et espaces extérieurs.

Les plans sont dressés par ATGT Géomètre-Expert, à SAINT PIERRE DU PERRY (91) en mai 2025, d'après les relevés effectués sur place.

Ils comprennent notamment:

- Plan de masse (1/500ème) ;
- Plan du rez-de-chaussée (1/200ème) ;
- Plan du 1^{er} étage (1/200ème).

Il n'est pas créé de servitude bénéficiant ou grevant la copropriété.

Article III : DESCRIPTIF DE DIVISION

L'immeuble est divisé en deux lots privés, numérotés 1 et 2, comprenant chacun des parties privatives affectées à l'usage exclusif et particulier de son propriétaire et des quotes-parts indivises des parties communes de l'ensemble immobilier.

La désignation des lots est établie ci-après sous la mention « **ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION** », elle comprend pour chacun d'eux :

- l'indication des parties privatives faisant l'objet d'une propriété exclusive et particulière.
- une quote-part indivise dans les parties communes générales exprimées en millièmes.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

LOT NUMERO UN (1) :

Bâtiment partie nord comprenant sur rez-de-chaussée et 1^{er} étage :

Accessible par les porches d'entrée A-B-E et F, cent trois locaux, quatre locaux techniques, seize sanitaires, quinze W.C., une chaufferie, quatre escaliers privatifs

Trente-huit places de stationnement extérieures, deux abris deux roues, des espaces verts et des circulations extérieures.
Et les,

Six cent quatre / millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.

Ci 604/1000

LOT NUMERO DEUX (2) :

Bâtiment partie sud comprenant sur rez-de-chaussée et 1^{er} étage :

Accessible par les porches d'entrée C et D, une entrée, des espaces de circulation, un bureau, deux cuisines, deux salles de réunion, deux salles de pause, deux vestiaires, dix ateliers dont un en quatre zones, une zone de pré-montage, six locaux, trois locaux techniques, un local PTT, un local EDF, huit sanitaires, sept W.C., deux escaliers privatifs
onze places de stationnement extérieures, espaces verts et des circulations extérieures.
Et les,

Trois cent quatre-vingt-seize / millièmes DES QUOTES-PARTS DANS LA PROPRIETE INDIVISE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES.

Ci 396/1000

Total..... 1000/1000

Article IV : TABLEAU DESTINE AU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

L'état descriptif de division qui précède est résumé dans un tableau récapitulatif établi conformément à l'article 71-5 du Décret numéro 55-1350 du 14 Octobre 1955, pris pour l'application du décret numéro 55-22 du 4 Janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.

Il est suivi des tableaux de répartition des quotes-parts et charges.

Tableau des tantièmes en page 10.

Tableaux des charges en page 11.

Article V : DISTINCTION DES PARTIES COMMUNES ET DES PARTIES PRIVATIVES

A. Parties communes générales

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Elles appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires, chacun pour la quote-part de droits afférente à chaque lot, ainsi qu'il est indiqué dans l'état descriptif de division qui précède.

Les parties communes générales sont les parties du bâtiment et du terrain affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires.

Les parties communes générales comprennent notamment :

- la propriété du sol (totalité du sol bâti ou non bâti) ;
- les mitoyennetés acquises ou à acquérir ainsi que les servitudes actives ou passives pouvant présentement exister ou être créés dans l'avenir ;
- l'emplacement du transformateur sur l'avenue des Frères Lumières (le transformateur se situe sur la parcelle AH 249 et est en gestion par ENEDIS) ;
- la circulation extérieure devant la chaufferie et le local technique ;
- les fondations ;
- le gros-œuvre (poutres, piliers) de la structure située entre les lots 1 et 2 (entre les deux sections de bâtiment) ;
- la couverture du bâtiment, la charpente et toutes pièces de la couverture : projet de séparation des toitures, lorsque cela sera réalisé, elles deviendront privatives à chacune des parties du bâtiment ;
- le branchement à l'égout de l'immeuble (y compris ledit branchement) ;
- les réseaux divers d'alimentation et d'évacuation communs (tuyaux d'écoulement des eaux pluviales et des eaux vannes et les raccordements aux réseaux publics, réseau d'eau potable, PTT, électrique...) dès lors qu'ils sont utiles aux deux lots ;
- en général, les éléments, installations, appareils de toute nature et leurs accessoires affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ;

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

B. Droits Accessoires aux parties communes générales

Conformément à l'article 3 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, sont accessoires aux parties communes :

- le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes, ou d'en affouiller le sol ;
- le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans des cours, parcs ou jardins constituant des parties communes ;
- le droit d'affouiller de tels cours, parcs ou jardins ;
- le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes ;
- le droit d'affichage sur les parties communes ;
- le droit de construire afférent aux parties communes.

Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives d'une action en partage, ni d'une licitation forcée.

C. Parties privatives

Les parties privatives sont celles qui sont réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, c'est à dire les locaux compris dans son lot avec tous leurs accessoires, à charge pour chaque copropriétaire d'en assurer l'entretien et le fonctionnement, suivant les règles et conditions fixées au présent règlement de copropriété.

Elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- les espaces de circulation extérieurs ;
- les abris deux roues pour le lot 1 ;
- les jardins et espaces verts ;
- les places de stationnement ;
- les gros murs de façade et de refend, les murs pignons (hors éléments de structures entre les lots 1 et 2 qui restent parties communes générales) ;
- après réalisation des travaux de séparation des toitures : la couverture du bâtiment, la charpente et toutes pièces de la couverture ;
- l'ensemble du gros-œuvre (poutres, piliers et dalles...) soit d'une manière générale les éléments horizontaux et verticaux de la structure (hors éléments de structures entre les lots 1 et 2 qui restent parties communes générales) ;
- les bouches de VMC ou prises d'air ;
- les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et leur évacuation,
- les canalisations d'eau, d'égout et de gaz, les câbles de téléphone et d'alimentation en énergie électrique dans le cas où elles ne desservent qu'un seul lot,
- et en général les éléments, objets mobiliers, ustensiles et appareils de toute natures et leurs accessoires affectés à l'usage ou à l'utilité d'un seul lot ;
- les carrelages, dalles, revêtements de sols ;
- les revêtements de plafonds ;
- les cloisons intérieures non porteuses avec leurs portes ;
- les portes palières, les fenêtres, les volets, ainsi que leurs accessoires et, d'une façon générale, les ouvertures des locaux privés ;
- les enduits et revêtements intérieurs des murs et des cloisons, quels qu'ils soient ;
- les canalisations intérieures et raccordements particuliers après compteurs, lorsqu'ils existent ; les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent ;
- le réseau électrique enterré du lot B sous le lot A ;
- les installations sanitaires des salles d'eau et des water-closets ;
- les installations des cuisines (s'il existe) ;
- les radiateurs et les canalisations de chauffage privé ;
- les branchements de télévision ou réseau câblé ou fibré, jusqu'à la boîte de dérivation ;
- les installations intérieures d'électricité, y compris le tableau électrique ;
- les détecteurs d'incendie ou tout dispositif en tenant lieu en application de la réglementation en vigueur ;

- tous les accessoires des parties privatives tels que serrurerie, robinetterie, les placards et penderies, tout ce qui concourt à l'aménagement et à la décoration intérieure notamment les glaces, peintures, boiseries.

Et en général, tout ce qui, étant à usage privatif, est inclus à l'intérieur des locaux constituant des lots désignés à l'état descriptif de division objet également des présentes.

Article VI : DESTINATION GENERALE DE L'IMMEUBLE

L'immeuble est à usage des bureaux.

Article VII : DEFINITION ET ETAT DE REPARTITION DES CHARGES

Les dispositions du présent titre ont pour objet :

- de définir les différentes catégories de charges ;
- et pour chacune de ces catégories, de fixer :
 - les lots entre lesquels elles doivent être réparties ;
 - la quotité que devra supporter chacun de ces lots.

Les charges sont les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part.

La définition des différentes charges incombant aux copropriétaires et les modalités de leur répartition sont définies à l'article 10 modifié de la Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 qui établit une distinction entre les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, d'une part; et les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs, d'autre part.

La première catégorie de charges est répartie proportionnellement au prorata des tantièmes de copropriété afférents à chaque lot ; la seconde catégorie est répartie en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent pour chaque lot.

I) Charges communes générales

Les charges communes générales à tous les copropriétaires comprennent toutes celles qui ne sont pas considérées comme charges spéciales, particulières ou individuelles aux termes du présent règlement.

Elles comprennent d'une part, les dépenses relatives aux parties communes générales qui ne sont pas incluses dans les charges spéciales, et, d'autre part, les dépenses relatives à des services communs dans la mesure où il n'est pas possible d'affecter ces dépenses aux charges spéciales.

Sous réserve de stipulations particulières, les charges communes générales comprennent toutes les dépenses afférentes, directement ou indirectement, aux parties communes générales et notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- I. Les frais et dépenses d'administration et de gestion commune :
 - les frais et dépenses d'administration et de gestion commune, tels que la rémunération du syndic, les frais de fonctionnement du syndicat et du conseil syndical ;
 - les honoraires de l'architecte de la copropriété (désigné par le syndic ou par l'assemblée générale) ou de l'architecte concepteur de l'immeuble (lorsqu'il est recouru à ses services) ;
 - les honoraires des avocats et conseils, au cas où il serait fait appel à leurs services (étant entendu que, dans le cas où leur intervention serait nécessitée par les agissements d'un copropriétaire ne respectant pas les prescriptions du présent règlement, lesdits honoraires lui incomberaient personnellement et devraient être remboursés uniquement par lui) ;
 - la différence constatée entre la somme des consommations d'eau relevées aux compteurs individuels et la consommation d'eau indiquée au compteur général ;

II. Les impôts, contributions et taxes sous quelque forme et dénomination que ce soit auxquels seront assujetties toutes les « Parties communes générales » de l'immeuble, et même ceux afférents aux parties privatives tant que, en ce qui concerne ces derniers, les services administratifs ne les auront pas répartis entre les divers copropriétaires :

- les redevances et taxes d'enlèvement des ordures ménagères, de déversement à l'égout, de balayage,... dans la mesure où elles ne feront pas l'objet d'un rôle nominatif au nom des copropriétaires.

III. Les primes d'assurance souscrites par le Syndicat contre l'incendie et les dégâts des eaux, contre la responsabilité civile du Syndicat des Copropriétaires du fait de ses préposés ou des parties communes générales.

IV. Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement de toute nature, grosses ou menues, à faire aux diverses canalisations, à savoir : aux canalisations et aux installations communes à l'ensemble immobilier pour l'eau, l'électricité, les câbles ; l'écoulement des eaux pluviales et des eaux usées, et aux tuyaux communs à l'ensemble immobilier conduisant les eaux ménagères au tout-à-l'égout, (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif et particulier de chaque lot privatif et les parties ne desservant qu'un bâtiment) ;

V. le coût des réparations nécessitées par les engorgements dans les canalisations générales d'évacuation des eaux usées, lorsque la cause d'engorgement ne pourra pas être exactement déterminée ;

VI. Les frais de réfection, d'entretien, de réparations, de remise en état et même de remplacement afférent aux installations, équipements, aménagements, appareils, matériels et dispositifs à l'usage des différentes parties constituant l'ensemble immobilier, non affectés aux charges particulières.

VII. Les frais d'entretien des espaces extérieurs communs.

Et, généralement, toutes les dépenses de quelque nature qu'elles soient, afférentes aux parties communes générales à l'usage de tous les copropriétaires de l'immeuble ci-dessus définies ou consécutives à leur utilisation et qui ne font pas l'objet d'une répartition spéciale des charges.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Article VIII : METHODE DE CALCUL

En application des dispositions du dernier alinéa de l'article 10 de la loi du 10 Juillet 1965, conformément à la loi SRU adoptée le 13 décembre 2000 (article 76), les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges, sont issus de l'article 5 et 10 de la loi du 10 Juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Article 5 :

"Dans le silence ou la contradiction des titres, la quote-part des parties communes, tant générales que spéciales, afférente à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, telles que ces valeurs résultent lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation."

Article 10 (d'Ordre Public) :

"Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot, dès lors que ces charges ne sont pas individualisées.

Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, générales et spéciales, et de verser au fonds de travaux mentionné à l'article 14-2-1 la cotisation prévue au même article, proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5.

Le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges et indique les éléments pris en considération ainsi que la méthode de calcul ayant permis de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.

Lorsque le règlement de copropriété met à la seule charge de certains copropriétaires les dépenses d'entretien et de fonctionnement entraînées par certains services collectifs ou éléments d'équipements, il peut prévoir que ces copropriétaires prennent seuls part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.

A) CALCULS DES QUOTES-PARTS DE PARTIES COMMUNES

Le calcul de la quote-part de la copropriété se base sur la superficie fractionnée en fonction des divers éléments constitutifs du lot tels que la superficie privative « loi carrez » et les superficies annexes (balcon, terrasse, jardin...). Ces superficies sont pondérées par les éléments suivants :

a- La consistance

- La nature :

Nature	Fourchette de coefficient
Appartements, bureaux, commerces	0.90 à 1.00
Emplacements de stationnement	0.30 à 0.35
Terrasse	0.15 à 0.35
Balcon	0.10 à 0.30
Jardin	0.02 à 0.10
Loggia	0.20 à 0.40

- La configuration (distribution et forme) :

Il est appliqué un coefficient de pondération compris entre 0.95 et 1.05.

En l'occurrence, le coefficient de 1 a été appliqué.

- Les hauteurs sous-plafond :

Le coefficient est déterminé à partir d'une hauteur sous plafond moyenne des locaux et suivant application de la formule suivante :

$$K = 1 + (A-B) / 2B$$

A étant la hauteur réelle et B la hauteur normale pour la plupart des pièces.

En l'occurrence, le coefficient de 1 a été appliqué sur les lots.

b- La situation

- Le niveau. Ici le coefficient de 1 a été appliqué.

- La vue, l'éclairage et l'ensoleillement :

Pour tenir compte de la variation de la qualité de la vue, de l'éclairage et de l'ensoleillement, il est appliqué un coefficient de pondération compris entre 0.90 et 1.10.

En l'occurrence, le coefficient de 1 a été appliqué.

B) CALCUL DE LA REPARTITION DES CHARGES

A- Charges relatives à la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes :

Suivant le cas par type de charges :

a- Charges communes générales

Ces charges sont réparties suivant les quotes-parts de parties communes, toutefois, les copropriétaires qui aggraveraient les charges générales par leur fait, celui de leurs locataires ou des gens à leur service, supporteraient seuls les frais et dépenses ainsi occasionnés

B- Charges relatives aux éléments d'équipements communs (charges communes spéciales) :

a- Charges d'ascenseur

Sans objet.

b- Charges d'escalier

Sans objet.

c- Charges de chauffage

Sans objet chauffage individuel en prévision.

d- Charges d'eau froide

En présence de compteurs individuels : la répartition des charges liées à la consommation d'eau froide est faite au prorata des index relevés des compteurs individuels. La différence entre la consommation générale de l'immeuble et la somme des consommations individuelles est répartie au prorata des tantièmes généraux.

La location, les frais de maintenance et de relevés, sont répartis au prorata du nombre de compteurs installés.

e- Charges d'eau chaude

Sans objet, ballon individuel en prévision.

C- Charges mitoyennes

Les dépenses de toute nature intéressant les cloisons séparatives des locaux privatifs qui font l'objet d'une mitoyenneté (hors gros œuvre) seront réparties par moitié entre les propriétaires mitoyens.

Toutefois, si les dépenses sont consécutives à des désordres affectant les gros ouvrages, non imputables aux propriétaires mitoyens, se répercutant sur les éléments mitoyens, elles seront prises en charge par l'ensemble des copropriétaires.

D- Charges privatives

Constituent des charges privatives, dont devra s'acquitter chaque copropriétaire :

- Les contributions et taxes immobilières ou autres, présentes et à venir, leur incombant ;
- Abonnements au gaz, à l'électricité, à l'eau, au téléphone, les contrats personnels d'assurance et d'entretien d'éléments d'équipement personnel, etc.
- Dépenses afférentes à tous les éléments décrits comme faisant partie des parties privatives ;

Cette liste est purement énonciative et non limitative.

CERTIFICAT CARREZ	Dossier : 60628	Etabli par : ATGT	Contrôlé par: A.NEIRYNCK
--------------------------	-----------------	-------------------	--------------------------

Certificat de mesurage de superficie privative d'un ou de lot(s) de copropriété
Suivant loi "CARREZ" du 18/12/1996 et décret du 23/05/1997

Département : VAL DE MARNE

Commune de : BRY SUR MARNE

Propriété de : la commune de BRY SUR MARNE

Sise : 9 Avenue des Frères Lumière

Cadastrée : section AH n° 249

A la demande de : la commune de BRY SUR MARNE

Date du mesurage : AVRIL-MAI 2025 Terminé le 10/06/2025

Lot(s) de Copropriété (à créer) : Lot 1

Désignation d'après l'état descriptif de division :

Bâtiment partie nord comprenant sur rez-de-chaussée et 1er étage :

Accessible par les porches d'entrée A-B-E et F, cent trois locaux, quatre locaux techniques, seize sanitaires, quinze W.C., une chaufferie, quatre escaliers privatifs

Trente-huit places de stationnement extérieures, deux abris deux roues, des espaces verts et des circulations extérieures.

Nous soussignés, Société ATGT Géomètre-Expert à Saint-Pierre-du-Perray, certifions :

1) avoir effectué le mesurage du lot de copropriété concerné par la Loi CARREZ, à usage d'habitation suivant :

☒

Le projet d'état descriptif de division établi par nos soins en Juin 2025 dossier 60628

☐

L'état descriptif de division établi par --- en ----- modifié...

2) l'état des lieux au jour du mesurage correspond à la désignation du lot : 1

3) les mesures et les calculs ont fourni les résultats suivants :

N° Lot	Niveau	Désignation	Superficie en m²
1	RDC	Local 1	166.0
		Local 2	20.9
		Local 3	24.2
		Local 4	10.6
		Local 5	17.7
		Local 6	72.1
		Local 7	16.0
		Local 8	23.8
		Local 9	15.6
		Local 10	20.8
		Local 11	28.6
		Local 12	39.4
		Local 13	34.0
		Local 14	26.3
		Local 15	29.1
		Local 16	19.5
		Local 17	23.3
		Local 18	11.1
		Local 19	10.4
		Local 20	44.5
		Local 21	15.1
		Local 22	15.3
		Local 23	12.5
		Local 24	13.9
		Local 25	13.0

		Local 26	12.5
		Local 27	24.2
		Local 28	16.1
		Local 29	19.3
		Local 30	24.5
		Local 31	26.0
		Local 32	41.5
		Local 33	9.0
		Local 34	17.6
		Local 35	9.5
		Local 36	10.8
		Local 37	16.6
		Local 38	9.0
		Local 39	20.8
		Local 40	87.7
		Local 41	80.7
		Local 42	49.1
		Local 43	23.6
		Local 44	27.9
		Local 45	36.3
		Local 46	27.0
		Espace de circulation - couloirs	418.06
		Sanitaires 1	2.9
		Sanitaires 2	2.9
		Sanitaires 3	2.1
		Sanitaires 4	3.0
		Sanitaires 5	2.9
		Sanitaires 6	7.8
		Sanitaires 7	2.9
		Sanitaires 8	3.0
		Local 47	4.0
		Local 48	4.6
		Local 49	14.2
		Local 50	73.9
		Local 51	100.6
		Chaufferie	21.6
		W.C. 1	1.3
		W.C. 2	1.3
		W.C. 3	1.3
		W.C. 4	1.3
		W.C. 5	1.3
		W.C. 6	1.3
		W.C. 7	1.3
1	1ER	Local 52	15.1
		Local 53	12.2
		Local 54	14.4
		Local 55	27.0
		Local 56	42.6
		Local 57	59.6
		Local 58	31.1
		Local 59	29.6
		Local 60	88.1
		Local 61	21.9
		Local 62	61.5
		Local 63	50.6
		Local 64	228.2
		Local 65	12.6
		Local 66	23.2
		Local 67	18.1

	Local 68	26.1
	Local 69	23.9
	Local 70	18.7
	Local 71	28.5
	Local 72	16.0
	Local 73	16.7
	Local 74	30.9
	Local 75	24.1
	Local 76	32.5
	Local 77	11.1
	Local 78	116.6
	Local 79	18.4
	Local 80	22.8
	Local 81	18.5
	Local 82	19.3
	Local 83	24.1
	Local 84	19.1
	Local 85	7.3
	Local 86	7.3
	Local 87	7.3
	Local 88	7.3
	Local 89	7.3
	Local 90	7.7
	Local 91	21.9
	Local 92	5.9
	Local 93	32.3
	Local 94	6.1
	Local 95	8.4
	Local 96	8.3
	Local 97	8.7
	Local 98	22.1
	Local 99	8.6
	Local 100	24.9
	Esapces circulation couloirs	374.1
	Sanitaires 1	2.9
	Sanitaires 2	2.9
	Sanitaires 3	3.0
	Sanitaires 4	3.0
	Sanitaires 5	3.5
	Sanitaires 6	3.3
	Sanitaires 7	2.9
	Sanitaires 8	2.9
	Local 101	6.4
	Local 102	4.3
	Local 103	5.7
	Local technique 1	1.4
	Local technique 2	1.2
	Local technique 3	1.2
	Local technique 4	1.1
	W.C. 1	1.3
	W.C. 2	1.3
	W.C. 3	1.3
	W.C. 4	1.3
	W.C. 5	1.4
	W.C. 6	1.4
	W.C. 7	1.2
	W.C. 8	1.2

SUPERFICIE TOTALE	3811.1
--------------------------	---------------

Autre(s) élément(s) constitutif(s) du ou des lots NON PRIS EN COMPTE AU TITRE DE LA SUPERFICIE PRIVATIVE

N° Lot	Niveau	Désignation	Superficie en m ²
1	RDC	Emprise escalier - surface dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1.80m	17.6
	Extérieur	Place de stationnement et abris deux roues	442.9
	Extérieur	Espaces extérieurs	2485.5
TOTAL			2946.1

NB:

La présente attestation devra être annexée ou citée dans toute promesse de vente, d'achat, de contrat, réalisant ou Tous travaux effectués dans les lots ayant pour conséquence de modifier la superficie telle que définie par le décret et La superficie privative a été mesurée jusqu'aux parois et revêtements fixes.

Recommandation ! Le présent certificat ne peut en aucun cas être annexé au contrat de location dans le cadre de la
Fait à Saint-Pierre-du-Perray, le 25/06/2025



Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

Article 46 (Créé par Loi n°96-1107 du 18 décembre 1996 - art. 1 JORF 19 décembre 1996 en vigueur le 19 juin 1997)

Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot. La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de superficie.

Cette superficie est définie par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47.

Les dispositions du premier alinéa ci-dessus ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement ni aux lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à un seuil fixé par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47.

Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le promettant en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur peut intenter l'action en nullité, au plus tard à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

La signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction de lot entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre une action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de mention de cette superficie.

Si la superficie est supérieure à celle exprimée dans l'acte, l'excédent de mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix.

Si la superficie est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte, le vendeur, à la demande de l'acquéreur, supporte une diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure.

L'action en diminution du prix doit être intentée par l'acquéreur dans un délai d'un an à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, à peine de déchéance.

Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

Article 4-1 (Créé par Décret n°97-532 du 23 mai 1997 - art. 1 JORF 29 mai 1997)

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

Article 4-2 (Créé par Décret n°97-532 du 23 mai 1997 - art. 1 JORF 29 mai 1997)

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

Article 4-3 (Créé par Décret n°97-532 du 23 mai 1997 - art. 1 JORF 29 mai 1997)

Le jour de la signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, le notaire, ou l'autorité administrative qui authentifie la convention, remet aux parties, contre émargement ou récépissé, une copie simple de l'acte signé ou un certificat reproduisant la clause de l'acte mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction du lot vendu, ainsi qu'une copie des dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 lorsque ces dispositions ne sont pas reprises intégralement dans l'acte ou le certificat.

CERTIFICAT CARREZ	Dossier : 60628	Etabli par : ATGT	Contrôlé par: A.NEIRYNCK
--------------------------	-----------------	-------------------	--------------------------

Certificat de mesurage de superficie privative d'un ou de lot(s) de copropriété
Suivant loi "CARREZ" du 18/12/1996 et décret du 23/05/1997

Département : VAL DE MARNE

Commune de : BRY SUR MARNE

Propriété de : la commune de BRY SUR MARNE

Sise : 9 Avenue des Frères Lumière

Cadastrée : section AH n° 249

A la demande de : la commune de BRY SUR MARNE

Date du mesurage : AVRIL-MAI 2025 Terminé le 10/06/2025

Lot(s) de Copropriété (à créer) : Lot 2

Désignation d'après l'état descriptif de division :

Bâtiment partie sud comprenant sur rez-de-chaussée et 1er étage :

Accessible par les porches d'entrée C et D, une entrée, des espaces de circulation, un bureau, deux cuisines, deux salles de réunion, deux salles de pause, deux vestiaires, dix ateliers dont un en quatre zones, une zone de pré-montage, six locaux, trois locaux techniques, un local PTT, un local EDF, huit sanitaires, sept W.C., deux escaliers privatifs

onze places de stationnement extérieures, espaces verts et des circulations extérieures.

Nous soussignés, Société ATGT Géomètre-Expert à Saint-Pierre-du-Perray, certifions :

1) avoir effectué le mesurage du lot de copropriété concerné par la Loi CARREZ, à usage d'habitation suivant :

- ☒ Le projet d'état descriptif de division établi par nos soins en Juin 2025 dossier 60628
☐ L'état descriptif de division établi par --- en ---- modifié...

2) l'état des lieux au jour du mesurage correspond à la désignation du lot : 2

3) les mesures et les calculs ont fourni les résultats suivants :

N° Lot	Niveau	Désignation	Superficie en m ²
1	RDC	Atelier cabine de peinture	115.8
		Quatres ateliers - menuiserie traditionnelle,	
		montage, métallerie serrurerie,	701.5
		Atelier menuiserie moderne	215.1
		Cuisine	45.4
		Salle de pause	19.3
		Vestiaire homme	10.1
		Vestiaire femme	10.1
		Entrée	11.9
		Espace de circulation couloir	47.1
		Atelier technique	42.3
		Local technique	17.4
		Local 3	6.8
		Local 4	2.2
		Local 5	5.3
		Local 6	0.7
		Local 7	10.0
		Local EDF	12.8
		Local PTT	3.3
		Sanitaires 1	2.9
		Sanitaires 2	3.0
		Sanitaires 3	3.0
		Sanitaires 4	3.0
		W.C. 1	1.3

		W.C. 2	1.3
		W.C. 3	1.4
		W.C. 4	1.2
1	1ER	Atelier moulage	62.2
		Atelier sculpture	114.6
		Cuisine	24.6
		Salle de pause	30.7
		Bureau	81.9
		Salle de réunion	12.4
		Atelier textile	71.9
		Atelier électrique	17.0
		Local	10.8
		Salle de réunion	23.3
		Atelier prémontage	109.4
		Zone ouverte : espace de circulation, atelier peinture et zone pré-montage	560.3
		Sanitaires 1	4.3
		Sanitaires 2	3.0
		Sanitaires 3	3.0
		Sanitaires 4	3.0
		Local technique 1	1.1
		Local technique 2	1.3
		W.C. 1	1.3
		W.C. 2	1.3
		W.C. 3	1.3
SUPERFICIE TOTALE			2432.4

Autre(s) élément(s) constitutif(s) du ou des lots NON PRIS EN COMPTE AU TITRE DE LA SUPERFICIE PRIVATIVE

N° Lot	Niveau	Désignation	Superficie en m ²
1	RDC	Emprise escalier - surface dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1.80m	8.1
	Extérieur	Place de stationnement et abris deux roues	123.7
	Extérieur	Espaces extérieurs	2543.8
TOTAL			2675.6

NB:

La présente attestation devra être annexée ou citée dans toute promesse de vente, d'achat, de contrat, réalisant ou Tous travaux effectués dans les lots ayant pour conséquence de modifier la superficie telle que définie par le décret et La superficie privative a été mesurée jusqu'aux parois et revêtements fixes.

Recommandation ! Le présent certificat ne peut en aucun cas être annexé au contrat de location dans le cadre de la mention de la surface habitable. Ces deux définitions ne répondent pas à la même réglementation ; en cas de sinistre, notre responsabilité ne pourrait être mise en cause.

Fait à Saint-Pierre-du-Perray, le 25/06/2025



Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

Article 46 (Créé par Loi n°96-1107 du 18 décembre 1996 - art. 1 JORF 19 décembre 1996 en vigueur le 19 juin 1997)

Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot. La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de superficie.

Cette superficie est définie par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47.

Les dispositions du premier alinéa ci-dessus ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement ni aux lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à un seuil fixé par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47.

Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le promettant en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur peut intenter l'action en nullité, au plus tard à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

La signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction de lot entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre une action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de mention de cette superficie.

Si la superficie est supérieure à celle exprimée dans l'acte, l'excédent de mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix.

Si la superficie est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte, le vendeur, à la demande de l'acquéreur, supporte une diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure.

L'action en diminution du prix doit être intentée par l'acquéreur dans un délai d'un an à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, à peine de déchéance.

Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

Article 4-1 (Créé par Décret n°97-532 du 23 mai 1997 - art. 1 JORF 29 mai 1997)

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

Article 4-2 (Créé par Décret n°97-532 du 23 mai 1997 - art. 1 JORF 29 mai 1997)

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

Article 4-3 (Créé par Décret n°97-532 du 23 mai 1997 - art. 1 JORF 29 mai 1997)

Le jour de la signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, le notaire, ou l'autorité administrative qui authentifie la convention, remet aux parties, contre émargement ou récépissé, une copie simple de l'acte signé ou un certificat reproduisant la clause de l'acte mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction du lot vendu, ainsi qu'une copie des dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 lorsque ces dispositions ne sont pas reprises intégralement dans l'acte ou le certificat.



COMMUNE DE BRY SUR MARNE (94)
MISE EN COPROPRIETE
Propriété de la commune de BRY SUR MARNE
Sise : 9 Avenue des Frères Lumière

TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES

mai-25

N° LOT	NIVEAU	DESIGNATION	CHARGES GENERALES
1	RDC-1ER ETAGE	Locaux, chaufferie, sanitaires-W.C., ciruclations intérieures	604
		Places de stationnement	
		Espaces extérieurs : pelouses, circulations	
		Esalier privatif - haut sous plafond sous 1.80m	
2	RDC-1ER ETAGE	Entrée, espaces de circulation, bureau, ateliers, zone pré-montage, salle de réunions, salle de pause, cuisine, sanitaires-W.C., ciruclations intérieures, locaux	396
		Places de stationnement	
		Espaces extérieurs : pelouses, circulations	
		Esalier privatif - haut sous plafond sous 1.80m	
TOTAL			1000

COMMUNE DE BRY SUR MARNE (94)
MISE EN COPROPRIETE
Propriété de la commune de BRY SUR MARNE
Sise : 9 Avenue des Frères Lumière

TABLEAU DE REPARTITION DES QUOTES-PARTS DE PARTIES COMMUNES

mai-25

N° LOT	NIVEAU	DESIGNATION	MILLIEMES GENERAUX
1	RDC-1ER ETAGE	Locaux, chaufferie, sanitaires-W.C., ciruclations intérieures	604
		Places de stationnement	
		Espaces extérieurs : pelouses, circulations	
		Esalier privatif - haut sous plafond sous 1.80m	
2	RDC-1ER ETAGE	Entrée, espaces de circulation, bureau, ateliers, zone pré-montage, salle de réunions, salle de pause, cuisine, sanitaires-W.C., ciruclations intérieures, locaux	396
		Places de stationnement	
		Espaces extérieurs : pelouses, circulations	
		Esalier privatif - haut sous plafond sous 1.80m	
TOTAL			1000