

AVENANT N°2 AU BAIL COMMERCIAL

DU 24 JUILLET 2024

ENTRE

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Ci-après dénommée la « [REDACTED] » ou le « **Bailleur** »

D'UNE PART,

Et

DIGITAL FACTORY, société par actions simplifiée, au capital de 4 836 094 euros, ayant son siège social à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100), 7-15 rue du Dôme, identifiée au SIREN sous le numéro 792 019 002 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE,

Représentée par son Président, la société **ATLANTIS TELEVISION**, société par actions simplifiée au capital de 19.465.244,31 euros, ayant son siège social à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100), 43, place Abel Gance, identifiée au SIREN sous le numéro 487 515 017 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE,

Elle-même représentée par **M. Frédéric HOUZELLE**, en sa qualité de Président, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après dénommée « **Digital Factory** » ou le « **Preneur** »

D'AUTRE PART,

Le Bailleur et le Preneur seront dénommés ci-après ensemble les **Parties** et individuellement une **Partie**.

EXPOSE PREALABLE

- (a) La NEF LUMIERE est propriétaire des volumes n°2, 4 et 5 de l'ensemble immobilier situé à SAINT DENIS (93200), 20 rue Ampère, cadastré :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
BM	70	Rue Ampère	6ha45a22ca

(l' « **Ensemble Immobilier** »).

- (b) Par acte sous seing privé en date du 24 juillet 2024, la NEF LUMIERE, a donné à bail commercial (le « **Bail** ») à Digital Factory des locaux loués dépendant de l'Ensemble Immobilier se décomposant comme suit :

- Locaux à usage d'activités d'une surface utile de 812,50 m², dont 601,90 m² de surface privative et 210,60 m² de quote-part de parties communes, identifiée sous le numéro A011 et A014B au niveau R-2 (Niveau 31,00) de l'Ensemble Immobilier ;
- Locaux à usage de bureaux d'une surface utile de 364,00 m², dont 280,00 m² de surface privative et 84,00 m² de quote-part des parties communes, identifiées sous les numéros B050B et B055A au niveau Rez-de-Chaussée (niveau 36,70) de l'Ensemble Immobilier ;
- cinq emplacements de stationnements sur le parking P n°1.

(les « **Locaux Loués** »).

Paris 2024 a utilisé l'Ensemble Immobilier afin d'accueillir des infrastructures du Village Olympique et Paralympique sur une période débutant le 1^{er} janvier 2024 jusqu'au 31 octobre 2024.

Les Parties ont encadré les modalités relatives à la Date de Prise d'Effet du Bail (la « **Date de Prise d'Effet** ») aux termes de l'article CP 3.2 dudit Bail.

- (c) Digital Factory a manifesté son souhait auprès de la NEF LUMIERE de procéder à la création d'une issue de secours sur le Lot B055 avant la Prise d'Effet.

Les Parties se sont rapprochées afin de régulariser une mise à disposition anticipée des Locaux Loués à titre gratuit sous la forme d'un avenant au Bail (l' « **Avenant n°1** »).

Lesdits travaux étant terminés, les Parties se sont rapprochées pour convenir de la Date de Prise d'Effet du Bail telle que définie aux termes du présent avenant au Bail (l' « **Avenant n°2** »).

Les termes commençant par une lettre majuscule ont le sens qui leur est donné dans le Bail.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 – Date de Prise d’Effet du Bail

Conformément à l'article CP 3.2 du Bail modifié par l'Avenant n°1, les travaux de création d'une issue de secours du lot B055 sont achevés. Les Parties conviennent que le Bail prend effet en date du 1^{er} février 2025.

Il est rappelé que l'état des lieux réalisé par constat de commissaire de justice le 18 novembre 2024 lors de la Mise à Disposition Anticipée des Locaux Loués vaut également état des lieux d'entrée au titre du bail.

Article 2 – Descriptif des Locaux Loués

Suite à la réalisation des travaux susmentionnés, un récolement de surfaces a été réalisé par un géomètre-expert afin de déterminer les surfaces utiles définitives des Locaux Loués.

L'article CP 1 B) du Bail est modifié et remplacé par ce qui suit :

« Les Locaux Loués se décomposent comme suit :

- *Locaux à usage d'activités d'une surface utile de 812,50 m², dont 601,90 m² de surface privative et 210,60 m² de quote-part de parties communes, identifiée sous le numéro A011 et A014B au niveau R-2 (Niveau 31,00) de l'Ensemble Immobilier ;*
- *Locaux à usage de bureaux d'une surface utile de 337,10 m², dont 260,90 m² de surface privative et 76,20 m² de quote-part des parties communes, identifiées sous les numéros B050B / B055A au niveau Rez-de-Chaussée (niveau 36,70) de l'Ensemble Immobilier ;*
- *cinq emplacements de stationnements sur le parking P n°1. »*

L'annexe CP 1.1 du Bail est remplacée par l'annexe CP 1.1. du présent avenant.

Article 3 – Loyer

L'article CP 4.1 du Bail est modifié et remplacé par ce qui suit :

« Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel d'un montant global et forfaitaire égal à deux cent un mille cinq cent vingt-cinq euros hors taxes hors charges (201 525,00 € HT HC), dont :

- *812,50 m² de surfaces utiles d'activités x 140 €/m²/an, soit un loyer annuel de cent treize mille sept cent cinquante euros hors taxes hors charges (113 750 € HT HC)*

- 337,1 m² de surfaces utiles de bureaux x 250 €/m²/an, soit un loyer annuel de quatre-vingt-quatre mille deux cent soixante-quinze euros hors taxes hors charges (84 275 € HT HC)
- 5 stationnements de parking x 700 € HT / u / an, soit un loyer annuel de trois mille cinq cents euros hors taxes (3 500 € HT)

A titre purement commercial et sans contrepartie, le Bailleur consent au Preneur une franchise de loyer de quarante mille trois cent cinq euros hors taxes hors charges (40 305 € HT HC) par an pendant chacune des trois premières années du Bail qui viendra s'imputer sur le montant exigible du premier trimestre de loyer au titre de chacune des trois premières années du Bail (la « **Franchise de Loyer** »). Il est précisé que la Franchise de Loyer visée ci-dessus ne porte que sur le loyer dû en principal.

En conséquence, les charges, honoraires, impôts et taxes, et tous autres accessoires au loyer à la charge du Preneur en application du présent Bail resteront dus par lui dans leur intégralité pendant toute la durée d'application de la Franchise de Loyer.

La Franchise de Loyer n'aura aucune incidence sur l'indexation annuelle du loyer par le jeu de la clause d'indexation selon les modalités prévues à cet effet par l'Article CP 5 du Bail et son exigibilité.

Cette Franchise de Loyer n'a pas été accordée en contrepartie d'un service particulier, mais est le fruit d'un accord global des Parties sur l'économie générale du Bail. Il en résulte que cette Franchise de Loyer ne doit pas être considérée comme une prestation de service réciproque et distincte du Bail et de ses conditions financières et contractuelles dans son ensemble, et n'est par conséquent pas assujettie à la TVA. »

Article 4 – Dépôt de Garantie

L'article CP 6.1 du Bail est modifié et remplacé par ce qui suit :

« Conformément aux stipulations de l'Article CG 8.1, le Preneur versera par chèque au jour de la signature des présentes, un dépôt de garantie égal au quart du loyer annuel HT, soit la somme de cinquante-trois mille cent quatre-vingt-un euros et vingt-cinq centimes (50.381,25 €). Ledit chèque sera encaissé par le Bailleur dix (10) jours avant l'état des lieux d'entrée du Preneur. »

Article 5 – Effet de l'Avenant n°2 au Bail

Le présent Avenant entre en vigueur à la date de signature des présentes.

Toutes les clauses et conditions du Bail qui ne sont pas expressément et spécifiquement modifiées par le présent avenant restent inchangées et en vigueur entre les Parties.

Article 6 – Signature électronique

Le présent avenant est signé par chacune des Parties au moyen d'un procédé de signature électronique qualifiée (SEQ) mis en œuvre par un prestataire tiers, DocuSign, qui garantit la sécurité et l'intégrité des exemplaires numériques conformément à l'article 1367 du code civil et au décret d'application n°2017-1416 du 28 septembre 2017 relatif à la signature électronique, transposant le règlement (UE) n°910/2014 du Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014

sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur.

Conformément à l'alinéa 4 de l'article 1375 du Code civil, le présent avenant est établi en un seul exemplaire numérique original, dont une copie sera délivrée à chacune des Parties directement par DocuSign, qui est en charge de la mise en œuvre de la solution de signature électronique qualifiée dans les conditions requises par l'article 1367 du code civil et au décret d'application n°2017-1416 du 28 septembre 2017 précité.


Les Parties reconnaissent procéder à la signature des présentes en toute connaissance de la technologie mise en œuvre et des modalités de celle-ci et renonce en conséquence à mettre en cause, dans le cadre de toute réclamation ou action en justice, la fiabilité de la solution de signature électronique ou encore la manifestation de leur volonté de contracter le présent contrat.

DS
CD

DS
AB

DS
OH

Le Bailleur



Le Preneur

Signé par :
Frédéric Houzelle
9E640569BF934B2...

DIGITAL FACTORY

Représentée par Monsieur Frédéric Houzelle

Annexe CP 1.1 – Plans des locaux loués

Tableau récapitulatif des surfaces

N° lot(s)	Surface privative	Surface quote-part Parties Communes	Surface utile totale	Loyer HT HC / m ² / an	Loyer hors Taxes hors charges
A011	579,70 m ²	202,50 m ²	782,20 m ²	140 €/m ² /an	109 508,00 €
A014B	22,20 m ²	8,10 m ²	30,30 m ²	140 €/m ² /an	4 242,00 €
B050B	96,80 m ²	29,50 m ²	126,30 m ²	250 €/m ² /an	31 575,00 €
B055A	164,10 m ²	46,70 m ²	210,80 m ²	250 €/m ² /an	52 700,00 €
P1	5 stationnements			700 €/u/an	3 500,00 €
TOTAL	862,80 m²	286,80 m²	1 149,60 m²	175 €/m²/an	201 525,00 €

DG (3 mois)	50 381,25 €
Franchise annuelle sur la période ferme (20%)	40 305,00 €



Ville de SAINT DENIS

Département de la Seine Saint Denis

*CITE DU CINEMA
Quai de Saint Ouen
Rue Ampère*

SURFACES UTILES PAR LOTS

Tableau synoptique et plans de zonage

*Réalisés d'après des documents fournis par les propriétaires
Ne résultent pas d'un lever régulier*

Ce plan est issu d'un fichier informatique. Sa précision correspond à l'échelle référencée.
Compte tenu de la libre accessibilité à ces données numériques, seul ce présent document daté et comportant la signature originale du Géomètre-Expert l'ayant établi est contractuel.

DOSSIER	INDICE	DATE	OBSERVATION
2020000657/2009-5180			
PLAN QP(PC)	A	06/10/2021	Ajout des lots de gestion
ECHELLE SANS ECHELLE	G	28/11/2024	Division des lots A001 et B055

Agence Paris - Ile de France 66 Avenue des Champs Elysées 75008 PARIS
T +33 (0)1 40 09 69 90 F +33 (0)1 40 09 69 99 E contact@serrain.fr I www.serrain.fr

Agence Nouvelle-Aquitaine 12 Quai Louis XVIII 33000 BORDEAUX T +33 (0)5 56 58 33 33 E bordeaux@serrain.fr
SERRAIN & ASSOCIÉ SARL - 66 avenue des Champs Elysées 75008 PARIS - Ordre des Géomètres - Experts N° 2009B200014
SARL au capital de 200 000 euros - RCS 418 330 353 Paris - SIRET 418 330 353 00032 - NAF 7112A - TVA intra-communautaire FR 27418330353
Déclaration d'activité de formation enregistrée sous le numéro 11755344175 auprès du préfet de région d'Ile-de-France





Ville de SAINT-DENIS
Département de la Seine-Saint-Denis

CITE DU CINEMA
Quai de Saint Ouen
Rue Ampère

TABLEAU SYNOPTIQUE DES SURFACES UTILES BRUTES LOCATIVES (*) PAR LOT DE GESTION

EXISTANT (**)

CODE LOT	NIVEAU	ESC.	ASC.	NATURE	TOTAL SURFACES UTILES BRUTES	QUOTE-PARTS DE PARTIES COMMUNES			TOTAL QUOTE-PARTS DE PARTIES COMMUNES
						Parties Communes "Activité"	Parties Communes "Bureaux"	Parties Communes "Générale"	
A001A	31,00			Activités	343,6	96,4		24,4	120,8
A001B	31,00			Activités	31,2	8,7		2,2	10,9
A002	31,00			Activités	118,1	32,9		8,3	41,2
A003	31,00			Activités	59,9	16,7		4,2	20,9
A004	31,00			Activités	390,9	109,0		27,6	136,6
A005	31,00			Activités	43,6	12,2		3,1	15,3
A006	31,00			Activités	99,5	27,7		7,0	34,7
A007	31,00			Activités	364,6	101,6		25,7	127,3
A008	31,00			Activités	47,9	13,4		3,4	16,8
A009	31,00			Activités	306,3	85,4		21,6	107,0
A010	31,00			Activités	107,6	30,0		7,6	37,6
A011	31,00			Activités	579,7	161,6		40,9	202,5
A012	31,00			Activités	128,7	35,9		9,1	45,0
A013	31,00			Activités	108,6	30,3		7,7	38,0
A014A	31,00			Activités	156,2	45,4		11,5	56,9
A014B	31,00			Activités	22,2	6,5		1,6	8,1
A015	31,00			Activités	143,7	40,1		10,1	50,2
A016	31,00			Activités	67,5	18,8		4,8	23,6
A017	31,00			Activités	266,7	74,3		18,8	93,1
A018	31,00			Activités	154,2	43,0		10,9	53,9
A019	31,00			Activités	152,9	42,6		10,8	53,4
A020	31,00			Activités	453,8	126,5		32,0	158,5

66 avenue des Champs Elysées 75008 PARIS

T +33 (0)1 40 09 69 90 F +33 (0)1 40 09 69 99 E contact@serrain.fr I www.serrain.fr

Société inscrite à l'Ordre des Géomètres-Experts sous le N°2009B200014 - Société à responsabilité limitée au capital de 200 000 euros
SERRAIN & ASSOCIÉ SARL - RCS 418 330 353 Paris - SIRET 418 330 353 00032 - NAF 7112A - N° intra-communautaire FR 27 418 330 353





CODE LOT	NIVEAU	ESC.	ASC.	NATURE	TOTAL SURFACES UTILES BRUTES	QUOTE-PARTS DE PARTIES COMMUNES			TOTAL QUOTE-PARTS DE PARTIES COMMUNES
						Parties Communes "Activité"	Parties Communes "Bureaux"	Parties Communes "Générale"	
A021	31,00			Activités	498,2	138,9		35,2	174,1
A022	31,00			Activités	93,5	26,1		6,6	32,7
A023	31,00			Activités	142,6	39,7		10,1	49,8
A024	31,00			Activités	133,9	37,3		9,5	46,8
A025	31,00			Activités	938,5	261,6		66,2	327,8
A026	31,00			Activités	89,0	24,8		6,3	31,1
A027	31,00			Activités	123,4	34,4		8,7	43,1
A028	31,00			Activités	30,1	8,4		2,1	10,5
A029	31,00			Ecole	521,6			36,8	36,8
A030	31,00			Espace proj/rec	126,1			8,9	8,9
A031	31,00			Espace proj/rec	110,1			7,8	7,8
Total 31.00					6954	1730		492	2222

A132	33,50			Activités	138,1	2,1		9,7	11,8
A133.1	33,50			Activités	60,8	35,7		4,3	40,0
A133.2	33,50			Activités	28,7	16,9		2,0	18,9
A133.3	33,50			Activités	21,3	12,5		1,5	14,0
A133.4	33,50			Activités	21,5	12,6		1,5	14,1
A133.5	33,50			Activités	20,9	12,3		1,5	13,8
A133.6	33,50			Activités	21,5	12,6		1,5	14,1
A133.7	33,50			Activités	20,9	12,3		1,5	13,8
A133.8	33,50			Activités	42,7	25,1		3,0	28,1
A133.9	33,50			Activités	51,2	30,1		3,6	33,7
A133.10	33,50			Activités	51,0	30,0		3,6	33,6
A133.11	33,50			Partie Commune	Parties communes spéciales réparties entre les lots A133.1 à 133.10 (194,7 m²)				
A134	33,50			Bureaux	20,2		7,7	1,4	9,1
A135	33,50			Bureaux	27,7		10,6	2,0	12,6
A136	33,50			Bureaux	35,5		13,6	2,5	16,1
A137	33,50			Bureaux	36,3		13,9	2,6	16,5
A138	33,50			Bureaux	93,1		35,6	6,6	42,2
A139	33,50			Bureaux	11,9		4,5	0,8	5,3
A140	33,50			Bureaux	23,2		8,9	1,6	10,5
A141	33,50			Activités	318,0	4,8		22,4	27,2
Total 33.50					1045	207	95	74	375



CODE LOT	NIVEAU	ESC.	ASC.	NATURE	TOTAL SURFACES UTILES BRUTES	QUOTE-PARTS DE PARTIES COMMUNES			TOTAL QUOTE-PARTS DE PARTIES COMMUNES
						Parties Communes "Activité"	Parties Communes "Bureaux"	Parties Communes "Générale"	
B042	36.70			R.I.E	Partie commune (652,6 m²)				
B043	36.70			Espace proj/rec	852,9			60,2	60,2
B044	36.70			Nef	Partie commune (4212,2 m²)				
B045	36.70			Bureaux	50,3		10,2	3,6	13,8
B046	36.70			Bureaux	47,0		9,5	3,3	12,8
B047	36.70			Bureaux	48,7		9,9	3,4	13,3
B048	36.70			Bureaux	102,8		20,8	7,3	28,1
B049	36.70			Bureaux	284,1		57,5	20,1	77,6
B050A	36.70			Bureaux	53,7		12,1	4,2	16,3
B050B	36.70			Bureaux	96,8		21,9	7,6	29,5
B051	36.70			Bureaux	191,8		38,8	13,5	52,3
B052	36.70			Ecole	1905,7			134,5	134,5
B053	36.70			Bureaux	725,5		146,9	51,2	198,1
B054A	36.70			Bureaux	613,3		124,2	43,3	167,5
B054B	36.70			Bureaux	150,6		30,5	10,6	41,1
B055A	36.70			Bureaux	164,1		35,0	11,7	46,7
B055B	36.70			Bureaux	509,8		108,6	36,4	145,0
B055C	36.70			Bureaux	Parties communes spéciales réparties entre les lots B055A et B055B (5.6 m²)				
B056	36.70			Bureaux	974,5		197,3	68,8	266,1
B057A	36.70			Bureaux	115,8		44,5	8,2	52,7
B057B1	36.70			Bureaux	13,4		5,7	1,1	6,7
B057B2	36.70			Bureaux	69,4		29,3	5,4	34,7
B057B3	36.70			Bureaux	51,5		21,7	4,0	25,8
B057B4	36.70			Bureaux	40,5		17,1	3,2	20,3
B057B5	36.70			Bureaux	26,1		11,0	2,0	13,1
B057B6	36.70			Bureaux	24,6		10,4	1,9	12,3
B057B7	36.70			Bureaux	131,5		55,5	10,3	65,8
B057B8	36.70			Partie Commune	Parties communes spéciales réparties entre les lots B057A et B057B1 à B057B7 (26.6 m²)				
B057C	36.70			Partie Commune	Parties communes spéciales réparties entre les lots B057A et B057B1 à B057B7 (65.4 m²)				
Total 36.70					7244		1018	516	1534

B043	39.70-40.40			Espace proj/rec	129,2			9,1	9,1
B052	39.70-40.40			Ecole	1699,8			120,0	120,0
B158A	39.70-40.40			Bureaux	388,0		22,1	27,4	49,5
B158B	39.70-40.40			Bureaux	280,5		16,0	19,8	35,8

66 avenue des Champs Elysées 75008 PARIS

T +33 (0)1 40 09 69 90 F +33 (0)1 40 09 69 99 E contact@serrain.fr I www.serrain.fr

Société inscrite à l'Ordre des Géomètres-Experts sous le N°2009B200014 - Société à responsabilité limitée au capital de 200 000 euros
 SERRAIN & ASSOCIÉ SARL - RCS 418 330 353 Paris - SIRET 418 330 353 00032 - NAF 7112A - N° intra-communautaire FR 27 418 330 353





CODE LOT	NIVEAU	ESC.	ASC.	NATURE	TOTAL SURFACES UTILES BRUTES	QUOTE-PARTS DE PARTIES COMMUNES			TOTAL QUOTE-PARTS DE PARTIES COMMUNES
						Parties Communes "Activité"	Parties Communes "Bureaux"	Parties Communes "Générale"	
B159A	39.70-40.40			Bureaux	831,1		47,3	58,7	106,0
B159B	39.70-40.40			Bureaux	147,6		8,4	10,4	18,8
B160A	39.70-40.40			Bureaux	607,8		34,6	42,9	77,5
B160B	39.70-40.40			Bureaux	279,8		15,9	19,7	35,6
B161	39.70-40.40			Bureaux	699,1		39,8	49,3	89,1
B162	39.70-40.40			Bureaux	834,0		47,5	58,9	106,4
Total 39.70-40.40					5897		232	416	648

B043	42.70-44.10			Espace proj/rec	134,8			9,5	9,5
B052	42.70-44.10			Ecole	2008,2			140,7	140,7
B167	42.70-44.10			Bureaux	195,7		11,9	13,8	25,7
B168	42.70-44.10			Bureaux	313,2		19,0	22,1	41,1
B169	42.70-44.10			Bureaux	374,2		22,7	26,4	49,1
B263	42.70-44.10			Bureaux	798,6		48,4	56,4	104,8
B264A	42.70-44.10			Bureaux	611,9		37,1	43,2	80,3
B264B	42.70-44.10			Bureaux	280,0		17,0	19,8	36,8
B265	42.70-44.10			Bureaux	974,3		59,0	68,8	127,8
B266A	42.70-44.10			Bureaux	382,2		23,1	27,0	50,1
B266B	42.70-44.10			Bureaux	285,6		17,3	20,2	37,5
B270	42.70-44.10			Bureaux	831,9		50,4	58,7	109,1
Total 42.70-44.10					7191		306	507	813

B052	47.00-47.80			Ecole	1123,4			79,3	79,3
B271	47.00-47.80			Bureaux	419,2		42,7	29,6	72,3
B372	47.00-47.80			Bureaux	553,1		56,3	39,0	95,3
B373	47.00-47.80			Bureaux	409,8		41,7	28,9	70,6
B374A	47.00-47.80			Bureaux	525,3		53,5	37,1	90,6
B374B	47.00-47.80			Bureaux	266,6		27,2	18,8	46,0
B375	47.00-47.80			Bureaux	408,2		41,6	28,8	70,4
Total 47.0-47.80					3706		263	262	525

B376	50.90-51.80			Bureaux	428,2		30,3	30,2	60,5
Total 50.90-51.80					428		30	30	61

66 avenue des Champs Elysées 75008 PARIS

T +33 (0)1 40 09 69 90 F +33 (0)1 40 09 69 99 E contact@serrain.fr I www.serrain.fr

Société inscrite à l'Ordre des Géomètres-Experts sous le N°2009B200014 - Société à responsabilité limitée au capital de 200 000 euros
SERRAIN & ASSOCIÉ SARL - RCS 418 330 353 Paris - SIRET 418 330 353 00032 - NAF 7112A - N° intra-communautaire FR 27 418 330 353



CODE LOT	NIVEAU	ESC.	ASC.	NATURE	TOTAL SURFACES UTILES BRUTES	QUOTE-PARTS DE PARTIES COMMUNES			TOTAL QUOTE-PARTS DE PARTIES COMMUNES
						Parties Communes "Activité"	Parties Communes "Bureaux"	Parties Communes "Générale"	
B477	55,20			Bureaux	429,2		23,3	30,3	53,6
				Total 55.20	429		23	30	54

Total Général	32894	1937	1967	2327	6232
----------------------	--------------	-------------	-------------	-------------	-------------

66 avenue des Champs Elysées 75008 PARIS

T +33 (0)1 40 09 69 90 **F** +33 (0)1 40 09 69 99 **E** contact@serrain.fr **I** www.serrain.fr

Société inscrite à l'Ordre des Géomètres-Experts sous le N°2009B200014 - Société à responsabilité limitée au capital de 200 000 euros
 SERRAIN & ASSOCIÉ SARL - RCS 418 330 353 Paris - SIRET 418 330 353 00032 - NAF 7112A - N° intra-communautaire FR 27 418 330 353





(*) : La Surface Utile désigne pour toutes les surfaces hors Surface Activités et hors Surface Ecole : la superficie de plancher hors œuvres nette telle que définie à l'article R.112-2 du Code de l'urbanisme, calculée conformément à la circulaire n° 90/80 du 12 novembre 1990 du Ministère de l'Équipement, du Logement, du Transport et de la Mer, mesurée à un mètre dix (1,10) du sol fini, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons fixes et poteaux, marches, cages d'ascenseurs. Elle comprend les paliers encloués et les placards même à usage collectif. N'est considérée comme de la Surface Utile que la surface des locaux dont la hauteur sous plafond fini est égale ou supérieure aux hauteurs définies dans le Descriptif, sous réserve de ce qui est dit à l'Article 4.1.3.

La Surface Utile désigne pour la Surface Activités : la superficie de plancher hors œuvres nette telle que définie à l'article R.112-2 du Code de l'urbanisme, calculée conformément à la circulaire n° 90/80 du 12 novembre 1990 du Ministère de l'Équipement, du Logement, du Transport et de la Mer, mesurée à un mètre dix (1,10) du sol fini, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons fixes et poteaux, marches, cages d'ascenseurs et les locaux techniques à usage collectif. Elle comprend les paliers encloués, les locaux techniques à usage privatif et les placards même à usage collectif. N'est considérée comme de la Surface Utile que la surface des locaux dont la hauteur sous plafond fini est égale ou supérieure aux hauteurs définies dans le Descriptif, sous réserve de ce qui est dit à l'Article 4.1.3.

La Surface Utile désigne pour la Surface Ecole : la superficie de plancher hors œuvres nette telle que définie à l'article R.112-2 du Code de l'urbanisme, calculée conformément à la circulaire n° 90/80 du 12 novembre 1990 du Ministère de l'Équipement, du Logement, du Transport et de la Mer, mesurée à un mètre dix (1,10) du sol fini, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons fixes et poteaux, marches, cages d'ascenseurs. Elle comprend les paliers encloués et les placards même à usage collectif ainsi que les cloisons de distribution interne et la surface occupée par tout traitement acoustique spécifique pour chaque lot privatif. N'est considérée comme de la Surface Utile que la surface des locaux dont la hauteur sous plafond fini est égale ou supérieure aux hauteurs définies dans le Descriptif, sous réserve de ce qui est dit à l'Article 4.1.3. Il est par ailleurs précisé que, du fait de l'intégration de studios de tournage au sein des locaux destinés à accueillir l'Ecole nationale supérieure Louis Lumière, une surface de plancher a été supprimée et est susceptible d'être rajoutée en cas de changement de destination de ladite salle. Cette surface de plancher supprimée sera prise en compte pour 278 m² dans la détermination de la Surface Ecole. »

(**) : Au vu de l'état des lieux du 20 Février 2012 et des relevés complémentaires effectués par nos soins pour les lots divisés

Les parties communes "Générales" correspondent aux services généraux, circulations générales et locaux techniques.

202000657/2009-5180

Document QP(PC) Indice G

28/11/2024

66 avenue des Champs Elysées 75008 PARIS

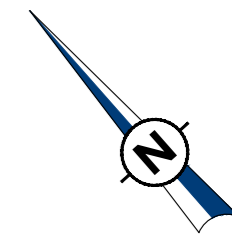
T +33 (0)1 40 09 69 90 F +33 (0)1 40 09 69 99 E contact@serrain.fr I www.serrain.fr

Société inscrite à l'Ordre des Géomètres-Experts sous le N°2009B200014 - Société à responsabilité limitée au capital de 200 000 euros
SERRAIN & ASSOCIÉ SARL - RCS 418 330 353 Paris - SIRET 418 330 353 00032 - NAF 7112A - N° intra-communautaire FR 27 418 330 353



PLAN DES INTERIEURS

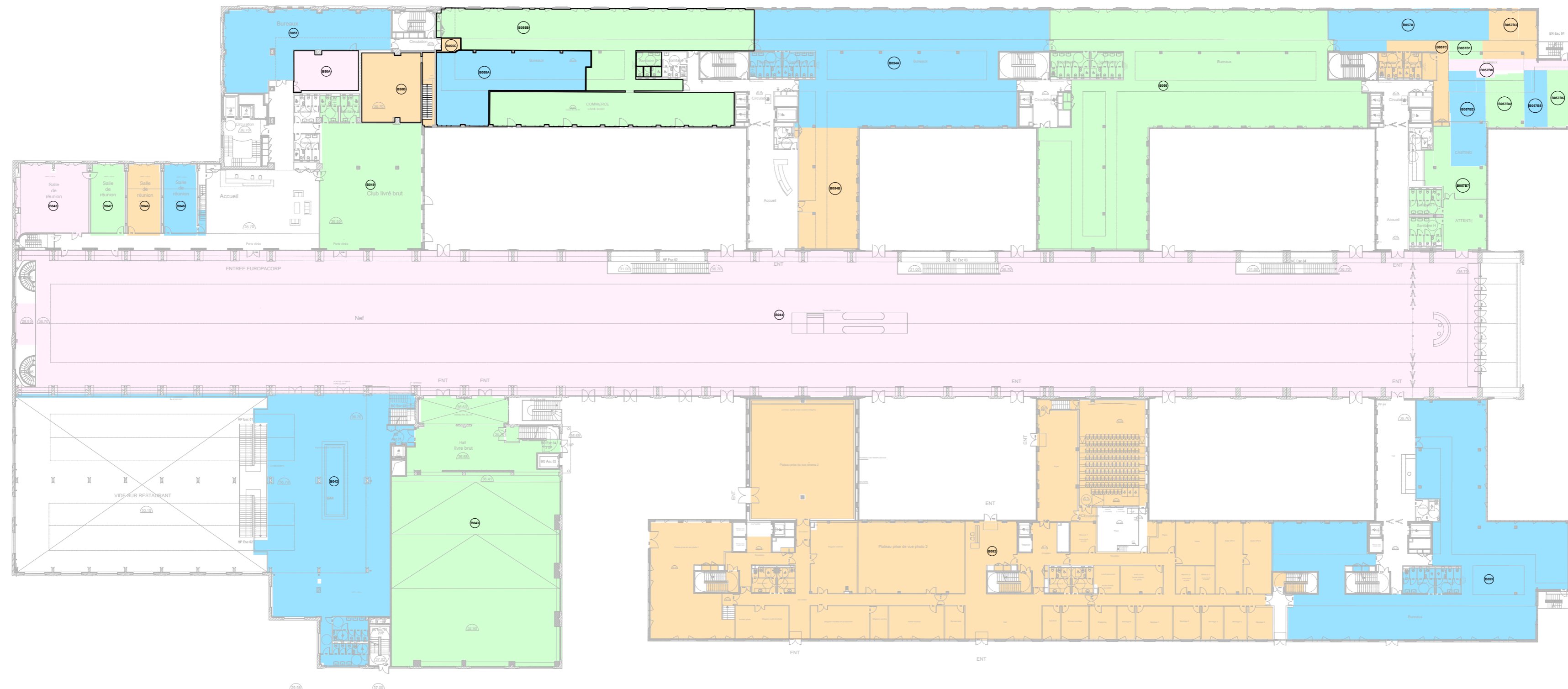
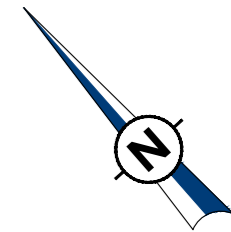
NIVEAU 31.00



Nota :
- Vue en plan obtenue à partir du fichier informatique, phase ERP fourni par le Cabinet REICHEN ET ROBERT, Architectes
- Aménagement des plans suivant les relevés effectués par nos soins pour les lots A001A et A001B
- Ne résulte pas d'un levé régulier

PLAN DES INTERIEURS

NIVEAU 36.70

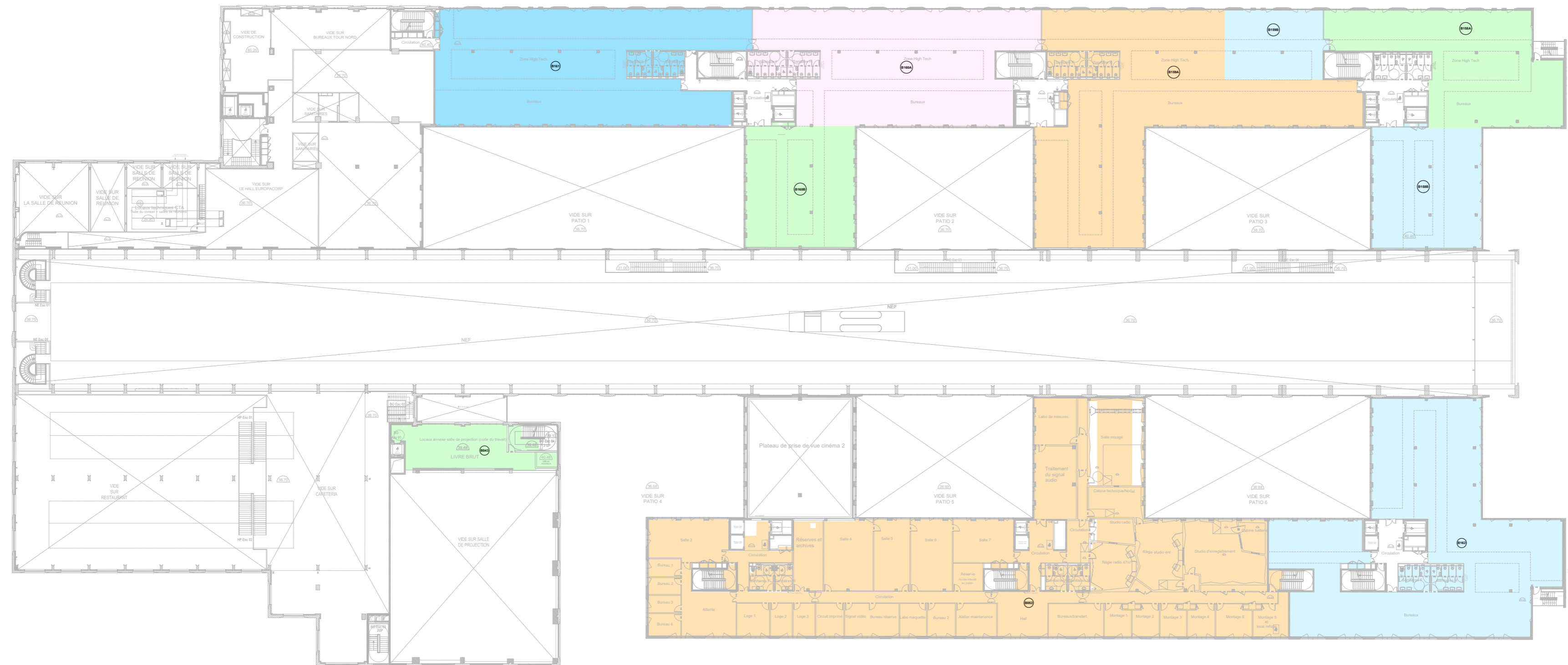
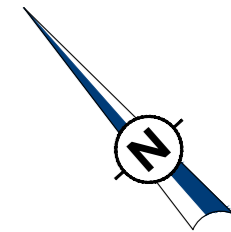


Nota :
- Vue en plan obtenue à partir du fichier informatique, phase ERP fourni par le Cabinet REICHEN ET ROBERT, Architectes
- Aménagement des plans suivant les relevés effectués par nos soins pour les lots divisés
- Ne résulte pas d'un levé régulier

NIVEAU 36.70

PLAN DES INTERIEURS

NIVEAU 39.70-40.40

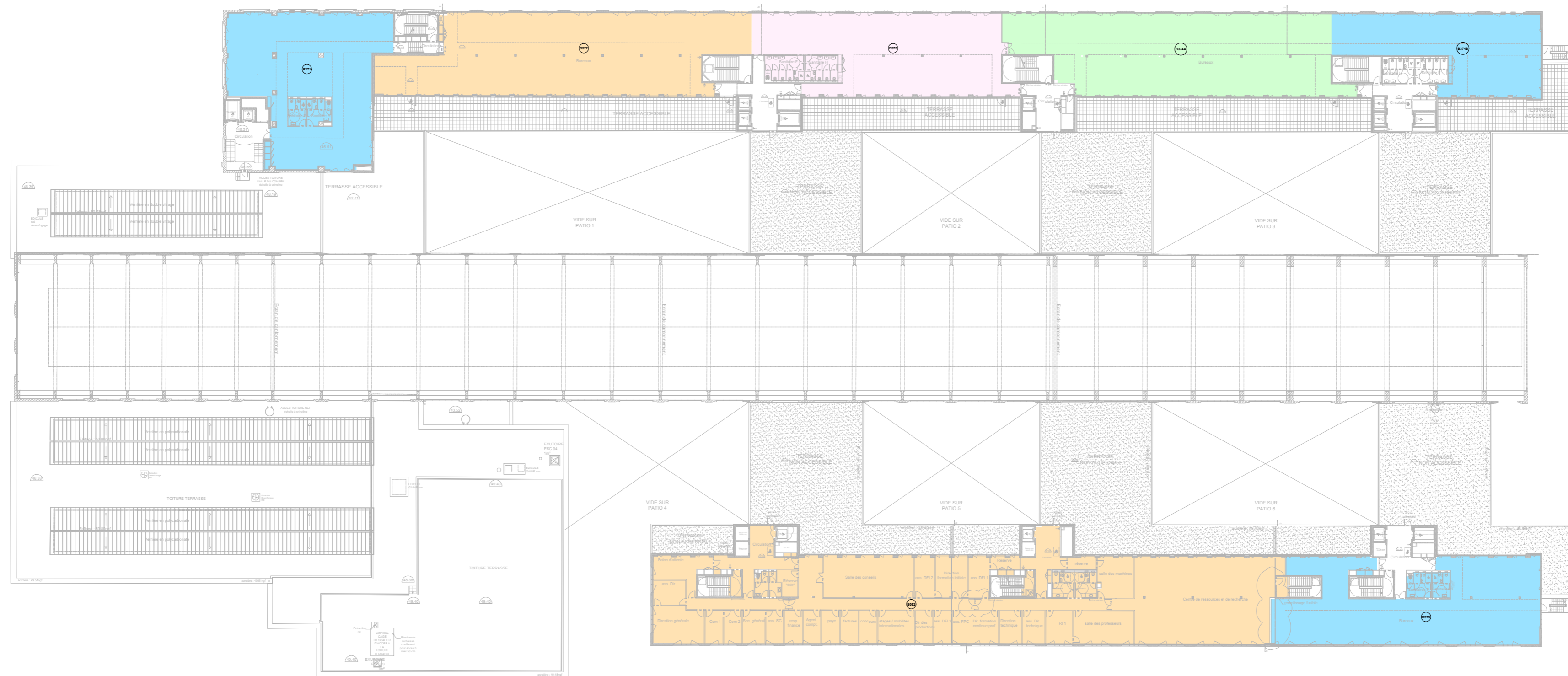
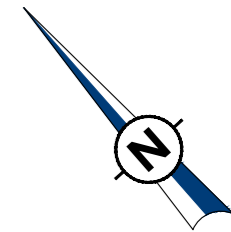


Nota :
 - Ne résulte pas d'un levé régulier
 - Vue en plan obtenue à partir du fichier informatique, phase ERP
 fourni par le Cabinet REICHEN ET ROBERT, Architectes.

NIVEAU 39.70-40.40

PLAN DES INTERIEURS

NIVEAU 47.00-47.80

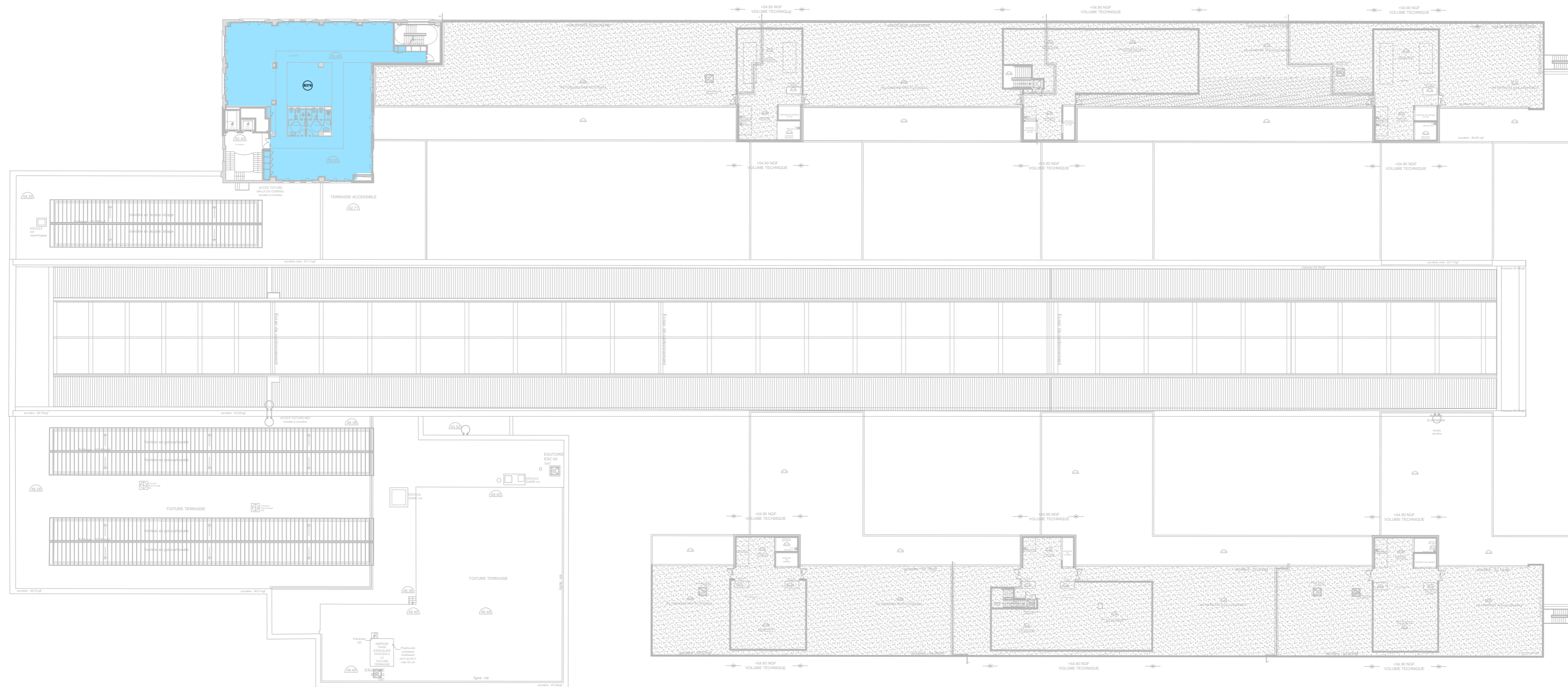
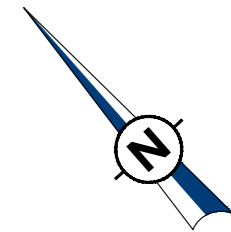


Nota :
 - Ne résulte pas d'un levé régulier
 - Vue en plan obtenue à partir du fichier informatique, phase ERP
 fourni par le Cabinet REICHEN ET ROBERT, Architectes.

NIVEAU 47.00-47.80

PLAN DES INTERIEURS

NIVEAU 50.90-51.80

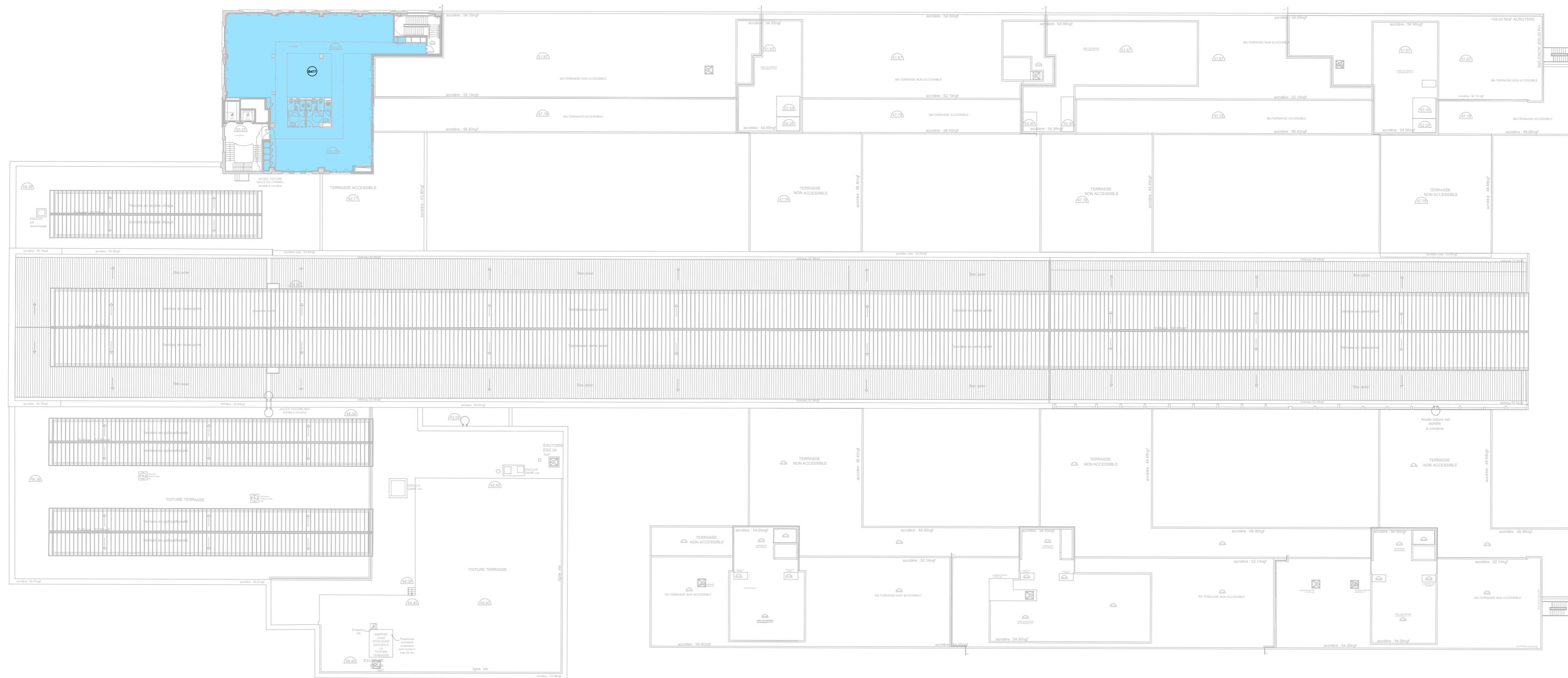


Nota :
- Ne résulte pas d'un levé régulier
- Vue en plan obtenue à partir du fichier informatique, phase ERP
fourni par le Cabinet REICHEN ET ROBERT, Architectes.

NIVEAU 50.90-51.80

PLAN DES INTERIEURS

NIVEAU 55.20



Nota :
 - Ne résulte pas d'un levé régulier
 - Vue en plan obtenue à partir du fichier informatique, phase ERP
 fourni par le Cabinet REICHEN ET ROBERT, Architectes.

NIVEAU 55.20