

LE SOUSSIGNE

Monsieur Gilles BOUVELOT,

Agissant en qualité de Directeur Général de l'Établissement dénommé « **ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ILE DE FRANCE – EPFIF** », Etablissement public à caractère industriel et commercial créé par décret n°2006-1140 en date du 13 septembre 2006, modifié par décret n°2009-1542 du 11 décembre 2009 et décret n°2015-525 du 12 mai 2015, dont le siège est à PARIS 14ÈME ARRONDISSEMENT (75014), 4-14 rue Ferrus, identifié au SIREN sous le numéro 495120008 et immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Nommé à cette fonction aux termes d'un arrêté du Ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité n° NOR ETLL1529360A en date du 10 décembre 2015, publié au Journal Officiel du 18 décembre 2015

Ayant tous pouvoirs pour engager ledit Établissement tant en vertu des dispositions de l'article 13 du décret du 13 septembre 2006 précité, que des dispositions de l'article 14 du règlement intérieur dudit Établissement.

Agissant dans le cadre de la convention d'intervention foncière, signée entre la Ville de VITRY SUR SEINE, l'Établissement Public d'Aménagement Orly-Rungis-Seine Amont (EPA ORSA), l'Établissement public territorial Grand Orly Seine Bièvre et l'EPFIF, établie suivant acte sous seing privé en date du 28 mars 2019 dont la régularisation avait été autorisée par délibération du Conseil Municipal de la Commune de VITRY SUR SEINE, le 17 octobre 2018, par délibération du conseil administratif de l'EPFIF le 5 octobre 2018, et par délibération du conseil de l'Établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre le 13 novembre 2018.

Dès lors, en exécution des stipulations de cette convention d'Intervention Foncière et compte tenu du contexte opérationnel, l'EPFIF a conclu un Bail à Construction aux termes d'un acte reçu par Maître Anne-Sophie HUBERT-CARDON et la participation de Maître Delphine BRAULT en date du 01^{er} avril 2021 avec la société LOXAM GRANDE ARMEE pour l'aménagement d'un bâtiment existant par la création d'espaces de stockage, d'un commerce et de locaux de bureaux ainsi que le démontage d'un autre bâtiment.

Le Bail prévoyait un loyer capitalisé de 1.381.684,00 € pour une durée de 19 ans.

Figurant ci-après sous la dénomination « le constituant » ou « le mandant », a par ces Présentes, constitué pour mandataire spécial :

Madame Anne-Laure YORDANOV, directrice adjointe de l'agence 1, domiciliée au siège dudit établissement à PARIS 14ÈME ARRONDISSEMENT (75014), 4-14 rue Ferrus,

h

A qui il donne pouvoir pour lui et en son nom, avec faculté de se substituer,

A l'effet de régulariser **l'Acte rectificatif au Bail à construction reçu par Maître Anne-Sophie HUBERT-CARDON et la participation de Maître Delphine BRAULT en date du 01^{er} avril 2021** dont les modifications sont ci-après littéralement reprises, concernant le bien ci-après désigné.

EXPOSÉ

En date du 1^{er} avril 2021, suivant acte reçu par Maître Anne-Sophie HUBERT-CARDON, notaire soussigné, avec la participation de Maître Delphine BRAULT, notaire à PARIS (75008), en cours de publication au service de la publicité foncière de CRÉTEIL 2, l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ILE-DE-FRANCE a donné à bail à construction, dans les termes des articles L 251-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, à la société LOXAM GRANDE ARMÉE, le terrain à bâtir dont la désignation suit.

DESIGNATION

A VITRY-SUR-SEINE (VAL-DE-MARNE) 94400 1 Rue Charles Heller, et 32 rue des Fusillés,

Un terrain à bâtir d'une superficie de 5 742 m², permettant l'édification du projet du preneur tel que défini en exposé de l'acte du 1^{er} avril susmentionné.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
DF	196	1 RUE CHARLES HELLER	00 ha 57 a 42 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Précision étant ici faite que cette parcelle est issue de la division d'une parcelle de plus grande importance anciennement cadastrée section DF numéro 67 ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage établi par Monsieur Gérard RADIGOIS, Géomètre-Expert à PARIS, portant le numéro 5227 V, vérifié et numéroté le 11 mai 2020.

A toutes fins utiles, le bailleur déclare que la désignation actuelle est la suivante :
Un ensemble immobilier à l'angle de ces deux rues, comprenant :

- Différents bâtiments à usage d'entrepôts, garages, ateliers et bureaux.
- Terrain avec embranchements au réseau S.N.C.F.

DUREE

Le bail prend effet à compter du 1^{er} avril 2021, date de signature.

Il prendra fin au terme d'un délai de dix-neuf (19) ans et neuf (9) mois, entiers et consécutifs, calculé à compter de la date de livraison du dernier des bâtiments.

La durée effective du bail sera constatée dans le cadre d'un acte complémentaire à l'acte authentique de bail à construction qui sera établi par le notaire soussigné à la livraison des bâtiments à l'initiative de la partie la plus diligente aux frais du preneur.

En aucun cas, la durée du bail ne pourra faire l'objet d'une prorogation par tacite reconduction.

h

REDEVANCE

Aux termes dudit acte, il a été prévu que le bail était consenti et accepté, moyennant une redevance d'un montant total d'UN MILLION TROIS CENT QUATRE-VINGT-UN MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-TROIS EUROS ET SOIXANTE-TREIZE CENTIMES (1 381 683,73EUR).

Le montant des redevances annuelles a été repris dans un tableau annexé, en annexe 29.

Il apparaît que c'est à tort et par erreur qu'un tableau erroné a été annexé à l'acte, entraînant la stipulation d'une redevance incorrecte.

Les surloyers sont fixés à UN MILLION TROIS CENT QUATRE-VINGT-UN MILLE SIX CENT SOIXANTE-TROIS EUROS ET SOIXANTE-QUATORZE CENTIMES (1 381 663,74 EUR), complété d'une redevance s'élevant à VINGT EUROS (20,00 €), soit un total d'UN MILLION TROIS CENT QUATRE-VINGT-UN MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-TROIS EUROS ET SOIXANTE-QUATORZE CENTIMES (1 381 683,74 EUR).

Il convient donc de corriger le montant de la redevance et de substituer la correcte annexe 29.

Par ailleurs, les parties au Bail à Construction ont également convenu de compléter et d'annexer un courriel du géomètre précisant qu'en ce qui concerne la servitude de passage d'une canalisation destinée à amener l'eau industrielle figurant sur l'acte de 1959, celle-ci ne grève pas les parcelles cadastrées section DF numéros 196 et 197.

Les dispositions de l'acte rectificatif sont ci-après littéralement reprises :

« Il convient de rectifier l'acte du 1^{er} avril 2021 susmentionné comme suit.

I. Première modification

Le paragraphe « 23.7. Redevance », en page 61, est modifié comme suit :

«

Le Bail est consenti et accepté, moyennant un surloyer d'un montant total d'UN MILLION TROIS CENT QUATRE-VINGT-UN MILLE SIX CENT SOIXANTE-TROIS EUROS ET SOIXANTE-QUATORZE CENTIMES (1 381 663,74 EUR), complété d'une redevance s'élevant à VINGT EUROS (20,00 €), soit un total d'UN MILLION TROIS CENT QUATRE-VINGT-UN MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-TROIS EUROS ET SOIXANTE-QUATORZE CENTIMES (1 381 683,74 EUR).

Le montant des redevances annuelles est repris dans le tableau ci-annexé.

Annexe 29 – Tableau des redevances

Les redevances sont payables annuellement au 31 décembre de chaque année.

Pour la première année du Bail, cette redevance sera payée au prorata temporis à compter de la date de ce jour.

Précision étant ici faite que le dépôt de garantie d'un montant de SEPT MILLE EUROS (7 000,00 EUR) versé aux termes de la promesse de bail à construction conclue préalablement aux présentes est remis ce jour au Bailleur ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire participant en paiement à due concurrence de la redevance.

h

Le Preneur s'oblige à payer la redevance au Bailleur à son domicile ou en tout autre endroit qu'il désignera, en un paiement unique, annuellement, au 31 décembre pendant les 4 premières années puis les 1^{er} janvier de chaque année, après réception d'une facture.

II. Deuxième modification

L'annexe 29 intitulée tableau des redevances, est remplacée par une nouvelle, qui est demeurée annexée aux présentes.

Il est précisé par les parties que cette nouvelle annexe sera la seule à faire foi, l'ancienne annexe étant définitivement abandonnée.

Annexe 1 – Nouvelle annexe 29 : tableau des redevances.

III. Troisième modification

L'article 14.4 « Servitudes » est complété de la manière suivante :

« [.../...] »

Il résulte d'un courrier électronique en date du 08 avril 2021 émanant du cabinet , TT Géomètres Experts, mandaté par le Preneur, que la servitude de passage d'une canalisation destinée à amener l'eau industrielle figurant sur l'acte de 1959 ne grève pas les parcelles DF 196 et DF 197. Une copie dudit courriel est demeurée ci jointe et annexée aux présentes.

Une copie de la superposition du plan de 1958 avec le cadastre actuel réalisée par le cabinet TT Géomètres Experts est demeurée ci-joint et annexé aux présentes.

Annexe 10 bis : Courriel du géomètre et plan de superposition

La nouvelle annexe 10 bis est demeurée annexée.

Annexe 2 – annexe 10 bis : courriel du géomètre et plan de superposition. »

AUCUNE AUTRE MODIFICATION N'EST APPORTEE AUX CHARGES, CONDITIONS ET STIPULATIONS DU BAIL A CONSTRUCTION CI-DESSUS VISE EN DATE DU 01^{ER} AVRIL 2021

DECHARGE DE MANDAT

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

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

FAIT A PARIS

LE 12 MAI 2021

Signature :

