



**SERVICES IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS**

**NEXITY Paris IGH & Grands Ensembles**

85 Boulevard Vincent AURIOL - 75646 PARIS Cedex 13 – France  
Tél. : 01.43.37.69.40. Fax : 01.71.93.84.24.

[www.nexity.fr](http://www.nexity.fr)

**ASSOCIATION SYNDICALE**

**ITALIE VANDREZANNE - Ilot Italie 2**

1/21, rue Bobillot - 2 à 42, avenue d'Italie  
18 & 20 place d'Italie – 2 à 32, rue Vandrezanne  
75013 PARIS

**COMPTE RENDU DE LA COMMISSION TECHNIQUE  
ET FINANCIERE DU JEUDI 12 AVRIL 2018**

**Etaient présent(s)**

**Mesdames** AGUILAR (NEXITY) – BAYON – BAISSAT– JANOT (MUTUELLE GENERALE ZENITH) – ZEROUALI (HAMMERSON PROPERTY MANAGEMENT)

**Messieurs** ANDRIEUX (NEXITY) – COQUARD (NEXITY) – CLEMENT –JULIENNE (NEXITY) – LANCO LAVILLONNIERE – GUILLET – LABOUREL (PARKINGS) – BITOUKOU (AFUL GRAND ECRAN /TELMMA) — GLEVEAU (JADE/ORALIA-LESCALLIER)

**Excusé(s)**

**Messieurs** GUERIN – RIGOUIN (SDC PARKINGS / CPH IMMOBILIER) – DURAND-VIDAL

**Absent(s)**

**Mesdames** MAES – CARNET (ONYX/JOURDAN)

**Monsieur** ZITOUNI (AFUL GRAND ECRAN / TELMMA)

**Invité(s)**

**Messieurs** MAGNIN (HAMMERSON SCI PARIS ITALIK) – DUBOST (JADE)

**1 – APPROBATION DU COMPTE-RENDU DE LA REUNION DU 22 MARS 2018**

**Page 1**

Monsieur GUERIN est excusé (et non présent).

**Page 2 – Projet ITALIK - Travaux**

Monsieur GUILLET demande ce qu'il en est pour les travaux sur la Placette Bobillot et Vandrezanne.

*Monsieur ANDRIEUX indique que dans le cadre de ces travaux, un Co-mandat pour la Maîtrise d'Ouvrage Déléguée devra être signé avec Hammerson et, être validé par une Assemblée Générale. (Pour mémoire, cette situation s'est déjà produite lors de travaux réalisés par le passé).*

**Remarque de Monsieur MAGNIN :**

Monsieur MAGNIN précise qu'Hammerson a besoin d'un mandat de l'ASIV leur permettant d'intervenir sur les parties communes de l'ASIV, néanmoins Hammerson reste seul Maître d'Ouvrage des travaux. Ces points devront être validés en Assemblée Générale.

Monsieur COQUARD demande à Hammerson d'adresser une résolution portant sur l'autorisation du projet de travaux, avec modification des parties communes et descriptif précis. Ces points seront portés à l'ordre du jour d'une prochaine Assemblée.

L'aspect « Assurances » et notamment « décennales » est évoqué par Monsieur BITOUKOU. Monsieur COQUARD indique une subrogation conventionnelle (récupération des garanties par subrogation). L'ensemble des travaux ne sera pas soumis à une décennale indique Monsieur MAGNIN si ce n'est assurément les travaux « ascenseurs » et « bloc Parking ».

## **2 – PROJET ITALIK – POINT SUR LE BARACHOIS**

Monsieur MAGNIN prend la parole.

### **ITALIK :**

#### **Phasage des travaux**

Des évolutions en ce qui concerne deux informations transmises lors de la dernière Commission :

#### **Evolution planning :**

La signature de l'acte est reportée suite à une « erreur » administrative de la Ville en ce qui concerne le droit de préemption : La ville a notifié à l'ancien syndic de la Tour JADE (Sergic) plutôt que le Cabinet ORALIA LESCALLIER.

Il faut donc faire recourir un délai. Après la réception du courrier par ORALIA (délai d'un mois), la cession de la parcelle pourra être faite et le démarrage des travaux lancé (Aux alentours du 15 mai 2018).

#### **Conventions de servitude**

Conventions ITALIK avec BERYL et L'ASIV

Il avait été convenu que les 2 conventions de servitudes seraient annexées à l'acte de cession.

Les Notaires ont été interrogés en ce sens : Ces derniers indiquent qu'il n'y a pas de bien fondé d'annexer ces conventions à l'acte étant donné qu'Hammerson ne serait pas encore « titré » pour signer ces actes de servitudes et, d'autre part, parce que le niveau de garantie apporté par le fait que ces actes soient reçus dans les mains d'un Notaire aurait exactement la même valeur que s'ils étaient annexés à l'acte de vente.

Compte-tenu du fait que ces nouvelles informations ne sont pas conformes aux termes de nos échanges et accords, Monsieur MAGNIN indique que Maître ELENBOGEN va prendre contact avec BERYL (Convention échancre) et L'ASIV (convention de servitude) pour ces précisions juridiques.

Monsieur COQUARD ajoute qu'il faut une transmission de propriété entre la Ville et Hammerson qui permet ensuite d'accorder une servitude avec un tiers.

Le premier acte avec la Ville doit donc être préalablement signé, pour permettre ensuite la régularisation des conventions (peuvent être signées concomitamment le même jour, au même endroit)

Par la suite, Monsieur MAGNIN commente les slides projetés (**jointes au présent compte-rendu**) :

- Calendrier prévisionnel (18 mois de travaux)
- Obtention permis de construire : Mars 2018
- Achat Parcelle : Mai 2018
- Démarrage des travaux : Mai 2018
- Ouverture : Novembre 2019

Monsieur ANDRIEUX évoque le démarrage du Référé préventif pour la partie ASIV, AFUL GRAND ECRAN et Parking.

Mi-mai concernera la partie « Tour Habitations » RUBIS et BERYL

### **Phase 1**

Injection des sols : 1 mois (mai 2018).

### **Phase 2**

Construction de l'infrastructure (terrassements, fondations, sous-sols)

Installation base-vie (juin 2018) – implantée avenue d'Italie coté numéros impairs (entre l'entrée parking et l'entrée Atrium).

Durée 7 mois (juin 2018 – Décembre 2018)

### **Phase 3**

Construction de la superstructure – Partie Haute (RDC, R1 + R2, couverture des accès, dépose de l'escalier Dalle ASIV)

Durée 11 mois (janvier 2019 – Novembre 2019).

→ Accès temporaire Parkings et piétons par accès Vandrezanne (quelques semaines).

### **Calendrier actualisé**

La phase de construction propre s'arrêtera en juin 2019 (installation des locataires)

De juin à novembre 2019 : travaux légers pour l'aménagement des différents preneurs du programme.

Inauguration et ouverture en novembre 2019

### **Maintien des accès**

En préambule Monsieur MAGNIN rappelle les accords avec l'ASIV dans lesquels il est prévu de clôturer définitivement la Douve pour créer un espace qui ne sera pas accessible au public (en début de chantier).

Les accès seront maintenus par des portes anti-paniques.

- Cheminement résidents dédié jusqu'à la livraison du nouveau hall
- Accès parking préservés pendant la quasi-totalité de la durée du chantier
- Des accès clients conservés
- Flux véhicules chantier
- Une signalétique spécifique en phase chantier (Habillage des palissades visibles) et communication programmatique (signalétique résidents, clients, commerces, professions libérales, etc.)

Madame ZEROUALI indique la mise en place d'Hommes-Traffic à chaque accès maintenu ouvert pendant la durée du chantier.

Monsieur LAVILLONNIERE demande quid des aménagements Bobillot et Vandrezanne

Ces travaux sont d'ores et déjà intégrés au marché précise Monsieur MAGNIN. Un permis sera déposé en ce sens.

A ce sujet, Il est soulevé le point des autorisations en amont à porter à l'ordre du jour des Assemblées Générales.

Monsieur MAGNIN rappelle que ces travaux d'aménagement ne démarreront pas avant le 1<sup>er</sup> ou 2<sup>ème</sup> trimestre 2019 (durée 6 mois) pour une fin de travaux totale en novembre 2019, ce qui permettra à ce titre, une inauguration globale et intégrale du site.

Monsieur GUILLET demande ce qui est prévu au niveau des accès pendant les travaux côté bobillot ? Un escalier provisoire est-il prévu, notamment pour les livraisons ?

Madame ZEROUALI indique que certains accès du Centre Commercial pourraient être utilisés à des fins de passages et/ou d'acheminements, ce qui devrait permettre de perturber le moins possible les flux existants.

Qu'en est-il du devenir des arbres sur le trottoir pendant les travaux demande Madame BAISSAT.

Dans le plan d'installation de chantier validé, il est prévu la dépose de ces arbres et de leur restitution à l'issue de ces travaux annonce Monsieur MAGNIN.

Sur l'aménagement de la rue Vandrezanne, Madame JANOT demande ce qu'il en est de la fermeture envisagée et plus particulièrement du positionnement de la grille, des jardinières, etc.

Les architectes travaillent sur cette question précise Madame ZEROUALI.

Il y a effectivement un sujet d'interactions entre les travaux Hammerson et les travaux Eiffage portant sur la grille et l'escalier béton rue Vandrezanne rappelle Monsieur MAGNIN. Il faut donc que les architectes respectifs se concertent à ces sujets.

Le projet définitif devra être présenté pour décision à prendre lors de l'Assemblée Générale de juin 2018  
Plusieurs points sont à revoir souligne Madame JANOT pour le coté Vandrezanne.

Hammerson va prendre contact avec Eiffage en ce sens pour l'ensemble de ces ajustements.

Il n'y a pas eu de préparation en amont sur ces points précis en Commission Technique rappelle Madame JANOT.

Monsieur COQUARD préconise une concertation en amont entre la Mutuelle Générale Zénith, Hammerson et Eiffage, de manière à prendre une décision sur les accès en Commission Technique et Financière ASIV.

### **Point sur les accès Barachois**

Monsieur MAGNIN prend la parole.

Un repreneur s'est donc présenté avec une offre (propriétaire d'une discothèque). Cette offre a été présentée au Juge qui doit se prononcer sur sa recevabilité (réputation, solvabilité, garantie sur la bonne exploitation, etc.).

- Soit l'offre n'est pas sérieuse et le Juge prononce la liquidation définitive
- Soit l'offre est recevable et le Juge fait confiance au repreneur pour poursuivre l'exploitation. Hammerson tentera de renégocier le bail. En revanche, le repreneur se verra dans l'obligation d'effectuer les travaux de mise en conformité. Le dossier d'aménagement passera nécessairement par Hammerson et à ce titre, il sera demandé au repreneur de mettre en œuvre toutes les mesures de limitation de nuisances sonores (7 à 8 mois : travaux et instruction dossier) pour une reprise jusqu'à fin du bail (juin 2019).

Hammerson souhaite évidemment que la liquidation soit prononcée. Ce dossier a été confié à un Avocat spécialisé dans les procédures de ce type.

Monsieur CLEMENT rappelle que Monsieur URBINNELLI se consacre « à titre personnel » du sujet Barachois et demande à Hammerson quelle est sa position sur l'option de préemption dans ce dossier.

Monsieur MAGNIN explique que la raison sociale d'une Société Foncière telle qu'Hammerson ne permet pas d'investir un fonds de commerce dans ce type d'activité (discothèque). La structure juridique d'Hammerson ne permet pas de telle opération.

En revanche, les engagements d'Hammerson seront tenus si la liquidation est prononcée.

Dans le cas d'une reprise de l'activité avec un bail de 18 mois, Monsieur LANCO demande si le nouveau repreneur est informé des travaux à venir avec l'accès chantier bordé de palissades.

Ce repreneur ne s'installerait-il pas avec l'idée de spéculer sur une indemnité d'éviction compte tenu de la perte d'exploitation due aux préjudices du chantier.

Le repreneur ne pourra sans doute pas prétendre à une indemnité d'éviction (bail caduc au bout de 18 mois), cependant, il pourrait effectivement demander une indemnité pour perte d'exploitation pendant toute la durée du chantier indique Monsieur MAGNIN.

Le repreneur reprend en connaissance de cause rappelle Monsieur LABOUREL.

Dans ce contexte, la presse ne pourrait-elle pas être alertée demande Monsieur LANCO.

Monsieur CLEMENT informe que si par mésaventure, une discothèque venait à se réinstaller et reprendre l'exploitation, la Tour RUBIS ne resterait pas inactive.

Dans le cas où un repreneur continue l'exploitation, avec les travaux de mise en conformité effectués, Hammerson proposera-t-il un renouvellement à la fin du bail en 2019, questionne Monsieur GUILLET.

Dans ce scénario précis, Hammerson refusera le renouvellement de bail, ce qui entrainera inévitablement une procédure. En fonction du montant de l'indemnité d'éviction qui sera arbitré, il y aura expulsion ou pas.

En outre, en cas de renouvellement du bail, quels seront les moyens d'accéder à la Discothèque, compte-tenu de la fermeture de la Douve interroge Monsieur GUILLET.

La question a été posée aux architectes rappelle Monsieur MAGNIN. Des solutions ont été envisagées.

Monsieur GUILLET met en garde Hammerson quant au risque d'une procédure par la Tour Rubis (nuisances sonores) et/ou pour le non-respect des conventions signées et rappelle à Monsieur MAGNIN les promesses d'Hammerson dans le dossier « Barachois ».

Monsieur MAGNIN propose de présenter à la prochaine Commission du mois de mai, les accès envisagés pour la Discothèque, en tenant compte de la fermeture de la Douve.

Monsieur GUILLET demande des actions concrètes.

A ce stade, et en cas de reprise de l'activité avec travaux de conformité, Monsieur LANCO propose d'acter le non-renouvellement du bail (6 mois avant la fin du bail).

Hammerson est déterminé à faire cesser l'activité et refusera tout renouvellement ; selon le coût de cette opération, une décision devra être prise concède Monsieur MAGNIN.

D'ici-là, et comme prévu au permis de construire et à la convention de servitude, la fermeture de la Douve prévoit l'accès Atrium mais ne prévoit pas l'accès au Barachois. Est-il possible techniquement de déplacer l'accès interroge Monsieur LANCO ?

Monsieur MAGNIN rappelle leur obligation de garantir et de restituer un accès au locataire.

Monsieur COQUARD rappelle que la partie locative et les nuisances vis-à-vis des tiers appartiennent à Hammerson. Toutefois, sous l'angle de l'ASIV, des délibérations ont été menées précisément sur plan avec des sorties parfaitement définies. C'est ce qui est attendu en termes de réalisation suite à l'habilitation donnée par l'ASIV.

Si en effet, un autre schéma a été proposé en comité restreint, Monsieur COQUARD demande que cette nouvelle alternative soit présentée à la prochaine Commission Technique et Financière et devra être actée, le cas échéant, par une Assemblée Générale.

Monsieur MAGNIN exprime son désaccord sur le fait que l'engagement pris sur la convention de servitude obligerait Hammerson à ne pas restituer les accès du Barachois.

Dans la convention, il est prévu une servitude de passage sur la Douve qui devrait en principe suffire pour restituer les accès à la Discothèque.

Sur la partie « Permis de construire » ce dernier devra sans doute être modifié.

Cette modification sera très certainement contestée par de nombreux propriétaires souligne Monsieur CLEMENT.

Monsieur GUILLET est fort mécontent de cette situation et déplore que ce dossier ait été présenté en « petit comité ». Il serait regrettable que le sujet « Barachois » occasionne des contretemps préjudiciables à tous.

Monsieur MAGNIN en prend note et rappelle la bonne foi et détermination d'Hammerson dans ce dossier.

### 3 – ETAT DES COMPTES INDIVIDUELS PAR SYNDICATAIRE

L'état des comptes individuels par Syndicataire émis au **12 avril 2018** est remis en séance lors de la présente Commission Technique et Financière (**joint au présent compte-rendu**).

Les appels « Fonctionnement » et « Gros Travaux » du 2<sup>ème</sup> trimestre 2018 sont inclus dans le présent état.

Un tour de table est fait avec l'ensemble des Entités.

- LAENNEC : En cours de traitement – Monsieur ANDRIEUX doit prendre contact.
- JADE : Versement partiel effectué. Rappelle du contentieux avec ONYX - Démarches en cours par ORALIA LESCOILLIER. Difficultés pour récupérer les grands livres et le bilan financier 2017.
- ZENITH MG : Madame JANOT demande une explication sur les imputations des versements effectués par la Mutuelle Générale

Il est demandé à chaque Entité de bien vouloir régulariser au plus vite leurs charges.

## 4 – DIVERS

- **Procédure AFUL GRAND ECRAN**

Monsieur COQUARD fait lecture du dernier courriel adressé par Maître ORDONNEAU

1/ L'AFUL GRAND ECRAN a conclu pour faire revenir le dossier devant la Cour d'Appel de Paris, autrement composée par suite de la Cassation de l'arrêt précédemment rendu.

Il est demandé une expertise.

Les conclusions adverses sont en cours.

2/ L'AFUL GRAND ECRAN ne s'est toujours pas acquittée des 3 000 €uros au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile, à laquelle la Cour de Cassation l'a condamnée.

Le chèque annoncé ne nous est pas encore parvenu.

Monsieur BITOUKOU se rapproche de Monsieur ZITOUNI pour le règlement des 3 000,00 €uros.

- **Esplanade RUBIS/BERYL**

- Dalle défectueuses
- Eclairage insuffisant

Candélabres hors services, en commande indique Monsieur ANDRIEUX.

- **Faux plafond Coursive Vandrezanne.**

Madame BAISSAT revient sur le courriel adressé par Monsieur PASCAL. Les délais d'intervention vont-ils être longs ?

Monsieur ANDRIEUX indique une intervention sur ce faux-plafond, vers le Club Med Gym, pour venir combler devant ONYX où un rebouchage provisoire sera mis en place, étant donné le futur réaménagement à venir.

Le défaut de propreté a également été signalé.

La remise en eau des réseaux est effective. Le nettoyage du Karcher a commencé depuis une semaine sur les espaces Bobillot et l'esplanade RUBIS/BERYL. La prochaine phase concerne Vandrezanne.

Madame BAISSAT demande un nettoyage un peu plus approfondi sur Vandrezanne, compte tenu de sa situation.

- **Occupation de la mezzanine Niveau 3 (côté Vandrezanne) par la clientèle du Club Med Gym.**

Le problème se reproduit signale Madame BAISSAT (cours organisé le vendredi 30 mars dernier).

En cas de récurrence, Monsieur ANDRIEUX rappelle que soit saisi le Poste de Sécurité du Centre, pour action suivie par la Direction du Centre Commercial.

Madame ZEROUALI en prend note.

- **Plantation Arbre Dalle Jardin**

Un courriel a été adressé par la Francilienne de Paysage mais aucune date n'est communiquée. Toutefois, le délai d'intervention ne devrait plus tarder.

### **Nettoyage détritus verts et déchets sur Dalle Jardin**

Monsieur CLEMENT demande à qui appartient de nettoyer les détritus sur la Dalle (arbre mort devant Rubis, caddie Carrefour, déchets verts)

Ce nettoyage est-il dévolu au jardinier ? qui ramasse les détritus ?

Tout ce qui concerne la Dalle Jardin, et en particulier l'entretien, revient à la Francilienne de Paysage, y compris le nettoyage des regards des Eaux Pluviales, Monsieur ANDRIEUX demande que lui soit adressé un courriel dès qu'il est constaté ce type de manquement.

La liste des tâches sera rappelée à la Francilienne de Paysage.

En outre, Monsieur CLEMENT signale la présence de nombreux panneaux inesthétiques. Ces derniers ont été installés à la demande de certains propriétaires rappelle Monsieur ANDRIEUX.

- **Chemin de câble à l'extrémité Sud de la coursive extérieure Bobillot**

Monsieur LAVILLONNIERE demande où en est l'avancement de ce dossier.

Désengagement du serrurier qui devait intervenir.

Monsieur ANDRIEUX explique ses difficultés à obtenir l'intervention d'un prestataire et d'un chiffrage (3 sociétés déjà consultées).

Monsieur GUILLET suggère la consultation d'autres entreprises.

- **Travaux Ecole SAINT-VINCENT DE PAUL**

A-t-on des nouvelles de la plantation questionne Madame BAISSAT.

Une troisième relance a été adressée à Monsieur FISCHER en ce sens.

- Retour sur la planification de ce qui reste à faire :
  - o Gazon
  - o Mise en place d'une baie végétale le long du mur pour éviter les tags
  - o La branche plantée (arbre-photo) à remplacer

- **Sculpture Dalle Jardin**

Le docteur Pierre Thillaud du Laboratoire Médical s'était proposé d'accompagner l'ASIV dans ce dossier. Y a-t-il des retours demande Madame BAISSAT.

Une première recherche a bien été effectuée par ses soins confirme Monsieur ANDRIEUX et rappelle ce qui avait été convenu, à savoir démonter la sculpture puis la stocker à un endroit de la Dalle Jardin. NEXITY va toutefois reprendre les éléments de réponse transmis par le Docteur.

- **Ascenseur coté Vandrezanne**

Madame BAYON aborde le sujet ascenseurs côté Vandrezanne.

Au 3<sup>ème</sup> niveau, l'état du couloir est déplorable (SAS avant la porte automatique)

Ce sujet est à voir avec le Syndicat des Parkings souligne Monsieur ANDRIEUX.

La séance est levée à 18H30