

Secteur II

C O N V E N T I O N

entre la S.N.C.F. d'une part, les co-propriétaires du Secteur II^A et propriétaire du Secteur II^B d'autre part.

Entre :

- La Société Nationale des Chemins de Fer Français, dont le siège social est à PARIS (9e), 88 rue Saint-Lazare, représentée par H. Guy, Armond, Paul VIGNERON, Inspecteur Principal aux Etudes Juridiques et Contentieux de la S.N.C.F. demeurant à Paris (9ème), 45 rue Saint-Lazare,

d'une part,

et :

- Monsieur Jean WEIL, Président Directeur Général, agissant au nom de la Société dite "Compagnie Française d'Investissements Immobiliers et de Gestion" (C.O.F.I.M.E.G.) dont le siège social est à PARIS (8e), 2 Place de Rio-de-Janeiro,
- M. Robert LEGER, agissant en tant que Directeur Général de la Société GROUPEMENT POUR LE FINANCEMENT DE LA CONSTRUCTION, ladite Société ci-après identifiée "le G.F.C." dont le siège social est à PARIS LA DEFENSE - Tour FRANKLIN,
- M. LE NIR Roger Directeur des Services Ambulants agissant au nom de l'ETAT (Ministère des Postes et Télécommunications) en tant que co-propriétaire du Secteur IIA et propriétaire du Secteur IIB,
- M. R. BELET agissant au nom de la Société ELF Distribution, dont le siège social est à PARIS (7e) 12 rue Jean Nicot,

d'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :

Le cahier des charges annexé aux actes de vente des différents lots à usage privé du Secteur II de l'opération Maine-Montparnasse, a défini les droits et obligations des constructeurs et précisé les diverses servitudes de communauté que le domaine public ferroviaire et les locaux privés doivent supporter pour assurer le fonctionnement et la pérennité de l'ensemble immobilier du Secteur II.

Cependant, l'achèvement des travaux et la mise en service de cet ensemble immobilier font apparaître que certaines dispositions du cahier des charges doivent faire l'objet de précisions complémentaires, notamment en ce qui concerne les conditions d'entretien des parties et installations utilisées en commun par la S.N.C.F. et les co-propriétaires ainsi que la prise en charge des dépenses communes d'exploitation.

La présente convention a donc pour objet de compléter sur certains points de détail le cahier des charges et son annexe du Secteur II qui restent, dans leur ensemble, les documents essentiels de référence, pour régir les rapports de communauté entre la S.N.C.F. et les co-propriétaires ou propriétaire du Secteur II.

Le Secteur II se divise en deux parties : Secteur IIA au nord-est, comportant l'ensemble des co-propriétaires; Secteur IIB ayant pour seul propriétaire l'ETAT (Ministère des Postes et Télécommunications). La limite est constituée par l'extrémité sud-ouest du bâtiment longitudinal des logements.

TITRE I

Réparations - gros entretien du gros-oeuvre de l'infrastructure du Secteur II A

Nota - conformément à l'article 13 § A du cahier des charges, l'infrastructure comprend les constructions édifiées :

- jusqu'au niveau 66/67,08 à l'aplomb de la terrasse 66,00
- " " 67,08 " du bâtiment longitudinal "logements"
- " " 66,08 " " en aile "logements"
- " " 63,00 " " de la superstructure SNCF
située au nord-est du bâtiment en aile.

Sont compris dans l'infrastructure les planchers et terrasses qui limitent celle-ci vers le haut.

Il faut préciser que des ouvrages édifiés sur le domaine public du chemin de fer, hors des limites du terrain du Secteur II, sont à inclure dans l'infrastructure, à savoir :

- l'auvent de 2m de largeur côté voies ferrées du bâtiment longitudinal "logements".
- la passerelle piétons de liaison entre les secteurs II et IV, dans sa partie située au droit du pignon nord-ouest du bâtiment en aile et du passage commun.
- le volume construit par la S.N.C.F. au niveau 63,00 qui est une propriété privative de cette dernière et dont le plancher haut constitue le prolongement de la passerelle piétons ci-dessus évoquée.

Article 1

L'article 34 du cahier des charges du Secteur II, § 1, dispose que les dépenses se répartiront suivant les pourcentages adoptés pour la ventilation des dépenses de construction, tels que définis à l'article 3 de l'annexe au cahier des charges.

Par mesure de simplification, ces charges seront réparties, pour la S.N.C.F., suivant les coefficients :

	Coefficients
- fondations, appuis (poteaux et voiles) mur de soutènement, façades, planchers, contreventements.....	0,241 268 (volume d'infra)
- cloisons séparant des locaux affectés à des attributaires différents, cages d'es- caliers, d'ascenseurs, de monte-charge, gaines technique, de fumée, de ventilation	0,217 586 (surface d'infra)
- volume d'infrastructure réalisé par la SNCF sur le domaine public du chemin de fer visé in-fine du nota ci-dessus Titre I.....	1

. . .

TITRE II

Frais divers - Entretien et réparations de second-oeuvre d'infrastructure du Secteur II A

Nota :-par "frais divers" on entend les dépenses de police, gardiennage, surveillance, éclairage, nettoyage, consommations diverses, etc.

-par "entretien et réparations de second-oeuvre" on entend :

- a) pour les chaussées et terrasses : l'étanchéité, les revêtements des trottoirs, des chaussées et des terre-pleins, les dispositifs d'éclairage, les barres d'appui, la décoration, les jardinières et les écoulements,
- b) pour les escaliers et les galeries : les revêtements, les marches et les rampes, les dispositifs d'éclairage, la décoration, les écoulements.

Article 2

Terrasse niveau 66.00 dite "Modigliani" - passage commun sous le bâtiment longitudinal - Passerelle piétons vers le Secteur IV, Rampes et grand escalier permettant d'accéder de la rue du Commandant René Mouchotte à la terrasse niveau 66.00.

L'article 34, § 3, du cahier des charges, dispose que la S.N.C.F. contribuera aux frais divers, à l'entretien et aux réparations de second-oeuvre :

- de la terrasse du niveau 66.00 (à l'exclusion des jardins et de la chaussée réservée aux PTT)
- du passage commun et de la passerelle piétons reliant la terrasse au Secteur IV
- des rampes et du grand escalier permettant d'accéder de la rue du Commandant René Mouchotte à la terrasse du niveau 66.00,

si ces divers ouvrages sont ouverts à la circulation publique.

Cette disposition ne sera applicable qu'après la mise en service des deux passerelles piétons prévues au-dessus de la rue du Commandant René Mouchotte. Dans ce cas la participation de la S.N.C.F. se fera suivant le coefficient de 0,20.

Article 3

Cour de service desservie par l'accès n° 24 rue du Commandant René Mouchotte

L'article 34 § 3 et 4 du cahier des charges dispose que la S.N.C.F. et les P.T.T. assureront par moitié les frais divers, l'entretien et les réparations de second-oeuvre de la cour de service.

Cette cour de service fait partie du domaine public ferroviaire; la surveillance et l'initiative des mesures à prendre sont du ressort de la S.N.C.F. qui demandera directement aux PTT le règlement de sa quote-part.

Article 4

Escalier situé rue du Commandant René Mouchotte, près de la station-service et desservant les niveaux 53.50 et 50.50

Par suite de la cession à la Société ELF de locaux supplémentaires aux niveaux 53.50 et 50.50, l'escalier faisant partie du domaine public ferroviaire, visé ci-dessus, est à usage commun entre ELF et la SNCF.

La Société ELF assurera la totalité des frais de nettoyage et de maintenance en bon état de fonctionnement de l'installation d'éclairage. Elle aura à sa charge une participation de 50 % des travaux d'entretien et de réparations de second-oeuvre. Seuls ces derniers travaux seront à la diligence de la SNCF, laquelle en demandera directement le règlement à la Société ELF.

Article 5

Locaux techniques communs

Il est précisé que la S.N.C.F. n'est pas intéressée par les locaux techniques communs. Elle dispose d'une servitude d'utilisation d'un local situé au niveau 54.50 pour un branchement privatif SNCF desservant les locaux affectés au concessionnaire assurant le service de restauration dans les trains.

Article 6

Gaines techniques et de ventilation des parkings ainsi que des locaux de sous-sol PTT

Chaque attributaire aura à sa charge les dépenses d'entretien et de toutes les réparations de second-oeuvre des ouvrages établis à son profit tels que gaines techniques, conduits de fumée ou d'aération, dans les ouvrages dont un autre attributaire a l'usage exclusif.

TITRE III

Frais divers - entretien et toutes réparations des égouts, canalisations façades d'infrastructure, accès parkings

Article 7

Egouts, galeries et canalisations communes, chéneaux et tuyaux communs d'écoulement des eaux pluviales

L'article 34 du cahier des charges § 1 dispose que les dépenses se répartiront suivant les pourcentages adoptés pour la ventilation des dépenses de construction, tels que définis à l'article 3 de l'annexe du cahier des charges § 1 - b - e, soit proportionnellement aux volumes de chacun dans l'ensemble du Secteur II A.

Pour la S.N.C.F. le coefficient est de 0,125 591.

Article 8

Façades extérieures d'infrastructures

L'article 34 du cahier des charges du Secteur II, § 3, dispose que la SNCF aura à sa charge l'entretien et toutes les réparations :

- de la façade d'infrastructure côté rue du Commandant René Mouchotte entre l'extrémité est du bâtiment en aile et la limite des Secteurs II/IV.
- des deux parties de la façade côté rue du Commandant René Mouchotte, limitant des locaux et installations SNCF, en dessous du niveau 63.00 entre le bâtiment PTT du Secteur IIB et le bâtiment en aile.
- de la partie de façade ouest de la rampe d'accès à la terrasse du niveau 66.00 limitant les locaux SNCF.

Par analogie, l'entretien et toutes les réparations de la façade, côté voies ferrées, de l'infrastructure des secteurs IIA et IIB, incomberont à chacun des attributaires pour la partie de façade les concernant. L'avent de 2m du bâtiment longitudinal, ainsi que l'ouvrage édifié sur le domaine public ferroviaire, font partie de la façade côté voies ferrées.

La répartition des dépenses se fera au prorata des surfaces réellement exécutées.

Article 9

Frais divers, entretien et réparations des entrées des parkings dans l'étendue du Secteur IV.

Les dispositions y afférentes sont contenues dans le cahier des charges et notamment son article 36.

La remise de la chaussée routière par la S.N.C.F. aux attributaires des parkings du Secteur II A et à l'attributaire de la station-service du Secteur IV a été matérialisée par procès-verbal en date du 31 juillet 1968.

. . .

TITRE IV

Réparations - entretien du gros-oeuvre et du second-oeuvre des superstructures

Conformément à l'article 13 § c, la "superstructure SNCF" comprend les constructions édifiées au nord-est du bâtiment en aile, au-dessus de la cote 63.00, dans les limites du terrain du Secteur II.

Article 10

Frais divers, entretien et réparations de la "superstructure SNCF"

Les dispositions y afférentes sont contenues dans l'article 32 du cahier des charges du Secteur II.

La participation de la SNCF est de : 1

Article 11

Frais divers, entretien et réparations de la "superstructure logements"

Les dispositions y afférentes sont contenues dans l'article 33 du cahier des charges.

En application du § c, la SNCF aura à sa charge les dépenses d'entretien et de réparations de la gaine de ventilation et du déflecteur qui la coiffe, établis à son profit à travers le bâtiment en aile, depuis le niveau 66.00 jusqu'au niveau 117,00, ainsi que du local "machinerie" monte-charge du niveau 66.00.

Article 12

Nettoyage des façades des superstructures logements et tri postal

Pour le nettoyage des façades de superstructure de l'ensemble immobilier du Secteur II, côté voies ferrées et côté "superstructure SNCF", les nacelles de nettoyage pourront surplomber le domaine public du chemin de fer à condition qu'il n'en résulte aucune gêne ni dommage pour le chemin de fer, à charge par le Syndicat des Copropriétaires ou les PTT de prendre toutes les précautions nécessaires et de vérifier que la Société chargée de l'entretien a souscrit des assurances suffisantes à cet effet.

Le Syndicat des copropriétaires devra faire assurer dans les mêmes conditions que ci-dessus le nettoyage du dessus de l'auvent du bâtiment longitudinal logements.

. . .

TITRE V

Gestion - prévision - Exécution des travaux d'entretien et de réparations

Article 13

Visite de surveillance et réparations

La visite, l'entretien et les réparations des installations privées ou communes, situées dans les emprises de la SNCF, ne pourront se faire qu'en accord avec les services locaux intéressés de la SNCF et, au

besoin sous leur surveillance. En cas de désordres constatés dans ces installations, la SNCF se réserve le droit d'intervenir directement pour les faire cesser.

Il en sera de même pour les installations privatives SNCF (canalisations notamment) situées dans les parties privées des copropriétaires ou dans les parties communes. En cas de désordres constatés dans ces installations, les propriétaires intéressés, ou le syndic, devront aviser la SNCF. Toutefois en cas de carence de celle-ci pour faire cesser les désordres, les copropriétaires se réservent le droit d'intervenir directement pour y remédier.

Article 14

Surveillance et initiative des mesures à prendre

Installations intéressant la S.N.C.F. : la surveillance et l'initiative des mesures à prendre en ce qui concerne la gestion, l'entretien et les réparations sont du ressort du Syndicat des copropriétaires ou de la SNCF, suivant le cas.

Elles sont du ressort du syndic pour :

- les ouvrages définis à l'article 2 de la présente convention
- les équipements définis à l'article 7, s'ils sont dans des volumes communs ou privatifs non SNCF
- les deux parties de façade sur rue du Commandant René Mouchotte
- la partie de façade ouest de la rampe d'accès à la terrasse 66.00
- le dessus de l'auvent de 2m du bâtiment longitudinal
- l'entretien des accès des parkings à travers le Secteur IV conformément à l'article 9.

Elles sont du ressort de la SNCF pour :

- la cour de service visée à l'article 3
- l'escalier visé à l'article 4
- les gaines de ventilation des parkings et locaux de sous-sol PTT débouchant au niveau 58.25
- la façade côté rue du Commandant René Mouchotte entre l'extrémité Est du bâtiment en aile et la limite des secteurs II/IV
- la façade d'infra côté voies ferrées, y compris la sous-face de l'auvent et de la passerelle à piétons
- les équipements définis à l'article 7, s'ils sont dans le domaine public ferroviaire
- les locaux de la superstructure SNCF et le volume d'infrastructure édifiés par elle sur le domaine public ferroviaire servant d'assise à la passerelle.

Les conditions d'intervention pour les travaux prévus à l'article 13 sont applicables.

Article 15

Prévisions et exécution des travaux

Les dispositions y afférentes sont contenues dans l'article 37 du Cahier des charges du Secteur II.

Article 16

Domages

Les dispositions y afférentes sont contenues dans l'article 38 du Cahier des charges du Secteur II.

Article 17

Modifications

Les dispositions y afférentes sont contenues dans l'article 39 du Cahier des charges du Secteur II.

Article 18

Assurances de l'ensemble immobilier du Secteur II A

Les dispositions y afférentes sont contenues dans l'article 42 § a - b - c - d - du Cahier des charges du Secteur II.

Les primes d'assurances seront réparties entre les attributaires du Secteur II A proportionnellement aux volumes affectés à chacun d'eux.

Pour la SNCF, le coefficient est de : 0,1252.

Article 19

Reconstruction des parties portantes en cas de destruction

Les dispositions y afférentes sont contenues dans l'article 42 § e - f - du Cahier des charges du Secteur II.

Article 20

Remboursement des dépenses

Les dispositions y afférentes sont contenues dans l'article 41 du Cahier des charges.

Les mémoires de remboursement présentés par la SNCF, ou vice-versa, donneront toutes précisions sur les dépenses faites. Les dépenses nettes seront majorées de 5 % pour frais généraux. Il est précisé que la majoration de 5 % pour frais généraux s'entend, à l'égard de la SNCF, rémunération du syndic comprise.

Article 21

Impôts

Les impôts, contributions et taxes de toute nature, auxquels est ou sera assujéti le syndicat des copropriétaires, pour toutes les parties communes, qui ne seront pas recouvrés par voie de rôle émis directement par l'administration au nom des attributaires, individuellement, seront répartis au prorata des surfaces nettes exclusives de l'ensemble de l'immeuble du Secteur II A.

Pour la SNCF, le coefficient est de 0,0819.

Article 22

Convocation de l'assemblée des copropriétaires

L'article 41 du cahier des charges dispose que " les parties se rencontreront périodiquement et chaque fois qu'il en sera besoin pour établir les programmes des opérations d'entretien, arrêter les prévisions des dépenses à répartir et régler toutes les questions communes."

En complément des dispositions insérées dans le règlement de copropriété, le syndic devra également convoquer l'assemblée générale chaque fois que la SNCF lui en fera la demande, notamment pour l'exécution de travaux importants, susceptibles d'intéresser la sécurité du chemin de fer.

. . .

TITRE VI

Dispositions diverses

Article 23

Servitudes et obligations particulières

Outre les servitudes générales définies par les articles 9 et 10 du cahier des charges, les servitudes et obligations particulières sont reprises aux articles 11 et 12 de celui-ci.

Elles concernent principalement, en ce qui intéresse la SNCF :

- l'utilisation des deux passerelles prévues au-dessus de la rue du Commandant René Mouchotte.
- l'utilisation par la SNCF, à titre de sortie de secours, l'escalier situé au n° 6 de la rue du Commandant René Mouchotte, entre le niveau 66.00 et le niveau rue.
- la servitude de passage établie au profit des parkings du secteur II à travers le Secteur IV, depuis l'Avenue du Maine.
- la possibilité de fixer sur les façades côté voies ferrées, auvent, abri, supports caténaires ou signaux.

En complément ou en conséquence des changements intervenus dans la distribution de certains locaux ou dans les dispositions techniques, les servitudes et obligations particulières s'étendent aux points suivants :

- servitude d'utilisation commune du plancher haut, niveau 66.00, du volume construit par la SNCF sur le domaine public du chemin de fer à usage de passerelle piétons, de liaisons entre les secteurs II et IV.
 - servitude de passage, au profit de la COFIMEG, d'une gaine technique verticale entre les niveaux 58.75 et 63.00 dans la zone des Bagages en transit SNCF.
 - servitude de passage, au profit de la SNCF, d'une gaine de ventilation à travers le bâtiment en aile "logements" depuis le niveau 66.00 au niveau 117.00, avec en outre une servitude d'accès au panneau démontable du local sous gaine, au niveau 63.00.
 - servitude de passage, au profit de la SNCF, vers les locaux annexes du niveau 63.00 de ventilations pour 4 locaux sanitaires SNCF (douches et WC) situés au même niveau.
 - servitude d'utilisation d'un local technique, situé au niveau 54.50, pour l'équipement EDF du branchement privatif SNCF desservant les locaux affectés au concessionnaire assurant le service de restauration dans les trains.
 - servitude de sorties de gaines de ventilation, dans le niveau 58.25, SNCF, au profit des parkings et des locaux de sous-sol PTT.
- servitudes d'accès :
- au profit des PTT, entre le tri postal et la galerie SNCF bordant les voies ferrées.
 - au profit des parkings pour utilisation, en cas de besoin, de la liaison de secours vers le secteur IV, au niveau 49.00.

Article 24

Publicité et enseignes

Les dispositions y afférentes sont contenues dans l'article 31 du cahier des charges.

Toute publicité sur les façades, côté voies ferrées, est exclue, conformément à l'article 9 du cahier des charges.

Sur les parties de façade, rue du Commandant René Mouchotte, dont l'entretien est à la charge de la SNCF, aucune publicité ou pose d'enseigne ne pourra être faite sans l'accord préalable de la SNCF.

Article 25

Représentation

Pour l'exécution de la présente convention et notamment pour toutes les questions de fonctionnement, d'entretien et de travaux, les personnes habilitées à représenter la SNCF, les copropriétaires et l'administration des PTT seront :

a) pour la S.N.C.F.

Monsieur le Directeur de la Région de Paris-Montparnasse
17 Boulevard de Vaugirard - PARIS (15e)

b) pour les copropriétaires :

Monsieur le Syndic de la copropriété

c) pour l'administration des PTT :

Monsieur le Directeur des Services Ambulants
246 rue de Bercy
75571 PARIS CEDEX 12

Article 26

Modification de la présente convention

La présente convention, destinée à compléter le cahier des charges du Secteur II, ne pourra faire l'objet de modifications que d'un commun accord entre les parties.

Article 27

Plans

Les plans de référence auxquels il convient de se reporter pour l'application de la présente convention, sont ceux qui sont annexés.....

Article 28

Contestations

Les dispositions y afférentes sont contenues dans l'article 43 du cahier des charges.

Article 29

Frais de timbre et d'enregistrement

Les frais de timbre et d'enregistrement seront à la charge de la S.N.C.F., des copropriétaires et de l'administration des PTT, pour 1/5ème chacun.

Fait à PARIS, le 14 OCT. 1974

en sept exemplaires dont
un pour l'enregistrement

Suivent les signatures.

S O M M A I R E

=====

	<u>Articles</u>	<u>Pages</u>
Procuration.....		1 - 2
 <u>TITRE I</u>		
- réparations - gros entretien du gros-oeuvre de l'infrastructure du Secteur II A.....		2
- Fondations, appuis, planchers, murs de soutènement, façades, contreventements, cloisons séparant des locaux affectés à des attributaires différents, cages d'escaliers, d'ascenseurs, de monte-charge, gaines technique, de fumée, de ventilation.....	1	3
 <u>TITRE II</u>		
- Frais divers - entretien et réparations de second-oeuvre d'infrastructure du Secteur II A.....		3
- Terrasse niveau 66.00 - passage commun sous le bâtiment longitudinal - passerelle piétons vers le Secteur IV - rampes et grand escalier permettant d'accéder de la rue du Commandant René Mouchotte à la terrasse niveau 66.00.....	2	4
- Cour de service desservie par l'accès n° 24 rue du Commandant René Mouchotte.....	3	4
- Escalier situé rue du Commandant René Mouchotte, près de la station-service et desservant les niveaux 53.50 et 50.50.....	4	4
- Locaux techniques communs.....	5	5
- Gainés de ventilation de parkings et locaux de sous-sol PTT.....	6	5
 <u>TITRE III</u>		
- Frais divers entretien et toutes réparations des égouts, canalisations, façades d'infrastructure, accès parkings.....		5
- Egoûts, galeries et canalisations communes, chéneaux et tuyaux communs d'écoulement des eaux pluviales....	7	5
- Façades extérieures d'infrastructure.....	8	6
- Frais divers, entretien et réparations des entrées des parkings dans l'étendue du Secteur IV.....	9	6

TITRE IV

- Réparations - entretien du gros-oeuvre et du second-oeuvre des superstructures.....		6
- Frais divers, entretien et réparations de la superstructure SNCF.....	10	7
- Frais divers, entretien et réparations de la superstructure "logements".....	11	7
- Nettoyage des façades des superstructures logements et tri postal.....	12	7

TITRE V

- Gestion - prévision - exécution des travaux d'entretien et de réparations.....		7
- Visite de surveillance et réparations.....	13	7-8
- Surveillance et initiative des mesures à prendre...	14	8
- Prévisions et exécution des travaux.....	15	9
- Dommages.....	16	9
- Modifications.....	17	9
- Assurances de l'ensemble immobilier du Secteur II ^A .	18	9
- Reconstruction des parties portantes en cas de destruction.....	19	9
- Remboursement des dépenses.....	20	9-10
- Impôts.....	21	10
- Assemblée des copropriétaires.....	22	10

TITRE VI

- Dispositions diverses.....		10
- Servitudes et obligations particulières.....	23	10-11
- Publicité et enseignes.....	24	12
- Représentation.....	25	12
- Modification de la présente convention.....	26	12
- Plans.....	27	12
- Contestations.....	28	13
- Frais de timbre et d'enregistrement.....	29	13