

Z.I.LES PALUDS II AVENUE DE JOUQUES
13400 AUBAGNE

➤ Convocation à l'Assemblée générale extraordinaire à la demande de SARTORIUS◀

Madame, Monsieur,

Nous vous remercions de bien vouloir participer à l'Assemblée Générale des Copropriétaires qui se tiendra le :

Jeudi 21 Septembre 2023 à 18 H 00

**STE NEEDEO BAT C
Chez M.AMMAZINI
13400 AUBAGNE**

à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour joint.

Il est important que tous les copropriétaires soient présents ou représentés.

Si vous ne pouvez assister physiquement à la réunion, vous pouvez participer à l'Assemblée Générale des manières suivantes :

- Envoi de votre pouvoir : il vous est possible de vous faire représenter à l'aide du pouvoir joint. Nous vous rappelons à ce sujet que le syndic ou son représentant ne peut recevoir de pouvoir à son nom, en blanc et en faire utilisation, qu'un mandataire peut recevoir plus de trois pouvoirs si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants, n'excède pas 10 % des voix du syndicat.
- Participation par vote par correspondance, en nous renvoyant le formulaire joint à la convocation après y avoir indiqué vos choix de vote pour chaque résolution.
Le syndic ne peut prendre en compte que les formulaires reçus au plus tard trois jours francs avant la date de la réunion. Par ailleurs, **si vous renvoyez le formulaire de vote et le pouvoir, c'est ce dernier qui sera pris en compte**

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

FONCIA AUBAGNE
EMMANUELLE CALICHAMA

LISTE DES MAJORITES

■ ARTICLE 24 :

Majorité simple de l'article 24 de la Loi, soit à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance (hors abstentions).

■ ARTICLE 25

Majorité absolue de l'article 25 de la Loi, soit à la majorité des voix de tous les copropriétaires (la moitié + une voix).

■ ARTICLE 25-1

Majorité de l'article 25 de la Loi, soit à la majorité des voix de tous les copropriétaires (la moitié + une voix).

Si cette majorité n'est pas obtenue et que le nombre de voix "POUR" est :

Egal ou supérieur au tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée procède immédiatement à un second vote.

Lors de ce second vote, la majorité nécessaire sera celle de l'article 24.

■ ARTICLE 26 :

Double majorité :

1. en nombre de tous les copropriétaires émettant un vote favorable (50% + un membre de l'ensemble)
2. totalisant au moins les 2/3 des voix de l'ensemble.

*Exemple : Une copropriété totalisant 56 copropriétaires et 10.000 voix.
1 - la majorité est acquise par 29 copropriétaires favorables à la décision,
2 - totalisant au moins 6.667 voix*

■ ARTICLE 26-1

Majorité de l'article 26 de la Loi, soit à la double majorité en nombre de tous les copropriétaires émettant un vote favorable (50% + un membre de l'ensemble), ces copropriétaires totalisant au moins les 2/3 des voix de l'ensemble.

Si cette majorité n'est pas obtenue et que le projet a recueilli la double majorité :

1. en nombre des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, émettant un vote favorable (50% des copropriétaires présents, représentés ou votant par correspondance)
2. totalisant au moins le 1/3 des voix de tous les copropriétaires.

*Exemple : Une copropriété totalisant 56 copropriétaires et 10.000 voix. ; 45 copropriétaires sont présents, représentés ou ont voté par correspondance.
1 - la majorité est acquise par 23 copropriétaires favorables à la décision,
2 - totalisant au moins 3.334 voix*

La même assemblée procède immédiatement à un second vote. Lors de ce second vote, la majorité nécessaire sera celle de l'article 25.

■ ARTICLE 26 - AVANT DERNIER ALINEA

Unanimité des voix de tous les copropriétaires.

ORDRE DU JOUR

Tous les points figurant à l'ordre du jour ci-après ont été établis en concertation avec le Conseil Syndical

1. ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE
2. ELECTION DU SCRUTATEUR
3. ELECTION D'UN SECRETAIRE
4. REALISATION D'UNE ENTREE ADDITIONNELLE SUR L'AVENUE JOUQUES
5. DEMOLITION DU BATIMENT P18 (actuelbâtiemnt A)
6. CONSTRUCTION D'UN WELCOM CENTER
7. VENTE D'UNE PARTIE COMMUNE
8. SCISSION DE LOT DE COPROPRIETE
- 8.1 CREATION D'UN LOT DE COPROPRIETE
- 8.2 AUTORISATION DONNEE A LA SOCIETE SARTORIUS DE REUNION DE LOTS
- 8.3 ENGAGEMENTS DE LA SOCIETE SARTORUIS
- 8.4 CREATION D'UNE SERVITUDE DE PASSAGE AU PROFIT D ELA COPROPRIETE TELLE QUE VISUALISEE EN ANNEXE 2D
- 8.5 CREATION D'UNE SERVITUDE DE PASSAGE AU PROFIT D ELA COPROPRIETE TELLE QUE VISUALISEE EN ANNEXE 2D
9. VALIDATION DES ACCORDS PAR LA REDACTION D'UN PROTOCOLE D'ACCORD
10. VALIDATION DES HONORAIRES DU SYNDIC

RESOLUTIONS PROPOSEES

1. ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE .

Majorité nécessaire : Article 24

M..... est élu(e) président(e) de séance.

2. ELECTION DU SCRUTATEUR

Majorité nécessaire : Article 24

M..... est élu(e) scrutateur(trice).

3. ELECTION D'UN SECRETAIRE

Majorité nécessaire : Article 24

Mme EMMANUELLE CALICHIANA, représentant le cabinet FONCIA MARSEILLE agence AUBGANE, est élue secrétaire.

4. REALISATION D'UNE ENTREE ADDITIONNELLE SUR L'AVENUE JOUQUES

Projet de résolution :

Sur la base du descriptif qui a été communiqué (cf. annexe n°2c), l'assemblée générale des copropriétaires valide la réalisation par la société SARTORIUS, des travaux d'aménagement et d'accès entre le bâtiment A et B correspondant aux parcelles n°157 et 722, et sur l'avenue Jouques, consistant en la création d'un portail d'entrée.

Le coût de la réalisation desdits travaux sera intégralement pris en charges par la société SARTORIUS.

En contrepartie de cette validation, SARTORIUS s'engage à réaliser à ses frais (pour un montant estimé à 150K€.

- Séparation des réseaux 5électricité, eau, gaz, fibre...)
- Portail entrée et accès voie
- Portillon piéton (entrée)
- Travaux de voirie
- Signalétique intérieure
- Modification de l'espace vert central permettant une circulation « circulaire »
- Réfection du portail de Sotie
- Créer à minima la capacité de stationnement de 222 places sur les espaces communs de la copropriété(tell qu'elle sera après la vente).
- Suppression des places le long du bâtiment B
- Création de place de parking dans la servitudes accordée en Bâtiment A et Bâtiment B

Le cahier des charges sera validé avant exécution par le conseil syndical. L'ensemble des travaux seront réalisés par des entreprises spécialisées choisies par SARTORIUS et ils seront réalisés dans les règles de l'art.

5. DEMOLITION DU BATIMENT P18 (actuelbâtiemnt A)

Majorité nécessaire : Article 26

Projet de résolution :

L'assemblée Générale des copropriétaires valide le projet de la société SARTORUIS consistant en la démolition intégrale du bâtiment P18(actuel bâtiment A), conformément au descriptif technique annexé aux présents (cf. annexe n°2c).

Cette autorisation est donnée sous réserve que :

- La société SARTORUIS obtienne toutes les autorisations d'urbanisme requises purgées de tous recours et de droit de retrait
- Les caractéristiques Techniques présentées en annexe 2c soient respectées.

6. CONSTRUCTION D'UN WELCOM CENTER

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Projet de résolution :

L'assemblée générale des copropriétaires valide le projet de la société SARTORUIS consistant en la construction d'un Welkom Center, ainsi que la réalisation de tous les aménagements extérieurs, conformément au descriptif technique annexé aux présentes (cf annexes n°2c et 2e)

Cette autorisation est donnée sous réserve que :

- La société SARTORUIS obtienne toutes les autorisations d'urbanisme requises purgées de tous recours et de droit de retrait,
- Les caractéristiques techniques présentées en annexe n°2Csoient respectées.

7. VENTE D'UNE PARTIE COMMUNE

Majorité nécessaire : Article 26

Projet de résolution :

L'Assemblée générale des copropriétaires valide la vente à la société SARTORUIS des parcelles n°156-720-994-996-998 et 1000 (entières), 157-703-704 et 722 (partielles)telles qu'identifiées sur les plans annexés (cf Annexes n°2a et 2b), issues des parties communes, pour un prix de 718 500 euros Hors frais de notaires correspondant à un prix de 250 euros/m2

Tous les frais afférents à cette cession, en ce compris les frais de géomètre, seront supportés par la société SARTORIUS.

8.1 CREATION D'UN LOT DE COPROPRIETE

Majorité nécessaire : Article 26

Projet de résolution :

Sous réserve d'un vote favorable de la résolution 4, l'Assemblée Générale des copropriétaires accepte le principe de création d'un nouveau lot de copropriété, décrit dans les annexes n°2a, 2b et 2c.

Sous les mêmes réserves, l'Assemblée Générale des copropriétaires s'engage à ce que la création du dit lot de copropriétaires soit réalisée (**)dans un délai de 3 mois maximum (*) à compter de la présente Assemblée générale extraordinaire

En tout état de cause, la société SARTORIUS s'engage à prendre en charge l'intégralité des frais liés à cette cession et création de lot soit, sans que cette liste ne soit exhaustive :

- Les frais liés à la publication du modificatif de l'état descriptif de division permettant de formaliser la nouvelle situation et la nouvelle affectation du lot qui sera nouvellement créé.
- Les frais de géomètre consécutifs à cette cession, dont la mission portera sur l'établissement de nouveaux plans, d'une nouvelle numérotation de lots de copropriété et d'une répartition de nouveau tantièmes,

- Les frais de notaires relatifs à la vente et à la modification du règlement de copropriété.

8.2 AUTORISATION DONNEE A LA SOCIETE SARTORIUS DE REUNION DE LOTS Majorité nécessaire : Article 26

Projet de résolution :

Sous réserve d'un vote favorable à l'intégralité des résolutions précédentes, l'Assemblée générale des copropriétaires autorise la société SARTORIUS à réunir l'ensemble des lots dont elle est propriétaire au sein de la copropriété « POLE PERFORMANCE » situées ZI LES PALUDS – 13400 AUBAGNE, pour créer un nouveau lot de copropriété issu de la fusion de ses anciens lots (annexes 1a et 1b) avec celui qui aura été nouvellement créé et qui correspond à l'annexe 2a et 2b.

Tous les frais afférents à cette réunion de lots seront supportés par la société SARTORIUS.

8.3 ENGAGEMENTS DE LA SOCIETE SARTORIUS Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

Sous réserve d'un vote favorable à l'ensemble des résolutions qui précèdent, la société SARTORIUS s'engage irrévocablement à :

- N'édifier aucune construction (de manière perpétuelle) nouvelle à moins de 8 mètres de la limite séparative de propriété, correspondant aux parcelles n°157703 et 722 (partielles)
 - N'édifier aucune construction de plus de 6 mètre de hauteur (sur les parcelles nouvellement acquises) pendant une période de 10 années à compter de la présente Assemblée Générale
- A défaut du non-respect de cette dernière, la société SARTORIUS devrait versé au syndicat des copropriétaires, à titre d'indemnisation, une somme forfaitairement fixée à 1 000 000,00 euros.
- A assumer la charge financière de tous les frais administratifs liés au rachat (cadastre, pv....

8.4 CREATION D'UNE SERVITUDE DE PASSAGE AU PROFIT D ELA COPROPRIETE TELLE QUE VISUALISEE EN ANNEXE 2D Majorité nécessaire : Article 26-1

Projet de résolution :

Sous réserve d'un vote favorable de l'ensemble des résolutions qui précèdent, la société Sartorius accepte une servitude de passage (d'une largeur de 2.5 m) au syndicat des copropriétaires, conformément au plan figurant en annexe n°2D. Cette Servitude se situe entre le bâtiment A et le bâtiment B.

La société SARTORIUS s'engage à prendre en charge l'intégralité des frais liés à la création de cette servitude soit, sans que cette liste ne soit exhaustive :

- Les frais liés à la publication du modificatif de l'état description de division et/ou du règlement de copropriété
- Les frais éventuels de géomètre liés à la création de cette servitude,
- Les frais de notaire relatifs à la création de cette servitude.

8.5 CREATION D'UNE SERVITUDE DE PASSAGE AU PROFIT D ELA COPROPRIETE TELLE QUE VISUALISEE EN ANNEXE 2D

Majorité nécessaire : Article 26-1

Projet de résolution :

Sous réserve d'un vote favorable de l'ensemble des résolutions qui précèdent, la société Sertorius accepte une servitude de passage (d'une largeur de 2.5 m) au syndicat des copropriétaires, conformément au plan figurant en annexe n°2D. Cette Servitude se situe entre le bâtiment A et le bâtiment B.

La société SARTORIUS s'engage à prendre en charge l'intégralité des frais liés à la création de cette servitude soit, sans que cette liste ne soit exhaustive :

- Les frais liés à la publication du modificatif de l'état descriptif de division et/ou du règlement de copropriété
- Les frais éventuels de géomètre liés à la création de cette servitude,
- Les frais de notaire relatifs à la création de cette servitude.

9. VALIDATION DES ACCORDS PAR LA REDACTION D'UN PROTOCOLE D'ACCORD

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Projet de résolution :

Sous réserve d'un vote favorable à l'ensemble des résolutions qui précèdent, l'Assemblée générale décide d'acter des accords pris par la rédaction d'un protocole. En effet, l'ensemble des décisions prises étant conditionnée à un engagement synallagmatique.

Les décisions d'Assemblée Générale sont opposables au seul syndicat des copropriétaires, la scission des lots de SARTORIUS les excluant du statut de copropriétaire, les présentes décisions ne leur seront plus opposables. La mise à exécution des pénalités financières ne pourra donc plus être réclamée.

L'assemblée générale donne mandat au conseil syndical pour représenter le syndicat des copropriétaires pour valider et donne mandat au syndic pour signer le protocole rappelant l'ensemble des engagements pris par la Société SARTORIUS.

Ce protocole devra également conditionner l'exécution de tous les travaux impactant la copropriété.

- Il devra être fait un référé préventif ou à minima un état des lieux contradictoire dressé par huissier aux frais de SARTORIUS.
- Il devra être prévu et détaillé les travaux qui seront réalisés sur les parties communes et le niveau de finition prévu (plan, notices techniques tels que fourni en VEFA et annexé au protocole.
- Il devra être prévu, une durée de chantier avec une proposition d'indemnisation par jour de retard.
- Il devra être prévu une indemnité compensatoire en cas de travaux avec non-respect de la bonne exécution des résolutions de la présente Assemblée générale ou des conditions mentionnées au protocole d'un montant forfaitaire de..... Euros et/ou d'indemnité de euros/ jours
- Il devra y être inscrit les accords et engagements pris par la présente et l'ensemble des parties.
- Il devra y être annexé les servitudes nouvellement constituées
- Il devra être enregistré en annexe des actes de ventes auprès de la conservation des hypothèques aux frais de SARTORIUS.

En contrepartie de la signature du protocole, le syndicat des copropriétaires s'engage à ne pas se désister de ces autorisations précédemment données, de n'effectuer aucun recours administratif visant à nuire l'exécution du projet présenté à la présente Assemblée générale.

10. VALIDATION DES HONORAIRES DU SYNDIC

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Préambule

L'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précise que les honoraires du syndic pour la gestion des actes non compris dans le budget prévisionnel ne sont pas inclus dans le forfait annuel et doivent faire l'objet d'un vote spécifique en Assemblée Générale.

Le vote de ces honoraires est nécessaire. A défaut, les prestations du syndic ne seraient pas financées et l'organisation et le suivi des travaux ne pourraient pas être pleinement réalisés.

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation, fixe la rémunération spécifique du syndic à « au temps passé » pré et post Assemblée générale, cependant ce montant sera facturé maximum 4500,00 euros TTC.

Cette prestation sera à la charge exclusive de SARTORUIS.

Cette rémunération comprend notamment la gestion administrative et comptable (réunion préalable au projet, signature des actes, contrôle et mise en application au besoin du protocole, suivi du respect des causes du protocoles, RDV de chantier avant pendant et après travaux. RDV préalable de constat, gestion mails/téléphone etc.....) cette liste n'étant pas exhaustive.).

SOMMAIRE

Résolution N° 1 – Réalisation d'une entrée additionnelle sur l'avenue de Jouques

Résolution N° 2 – Démolition du bâtiment P18

Résolution N° 3 – Validation du projet de construction d'un *Welcome Center*

Résolution N° 4.1 – Vente d'une partie commune

Résolution N° 4.2 – Création d'un lot de copropriété

Résolution N° 5 – Autorisation donnée à la société Sartorius de réunion des lots

Résolution N° 6 – Engagements de la société Sartorius

Résolution N° 7 – Division foncière

Résolution N°8 – Création d'une servitude de passage pour la copropriété

ANNEXES

Annexe 1A : Plan géomètre topographique - Situation existante

Annexe 1B : Tableau des quotes-parts - Situation existante

Annexe 2A : Plan géomètre topographique - Détachement

Annexe 2B : Tableau des quotes-parts - Situation future

Annexe 2C : Plan projet - Global

Annexe 2D : Plan projet - Focus zone non constructible et servitude de passage

Annexe 2E : Plan projet – Descriptif Welcome Center Sartorius

DEMANDE AGE EXTRAORDINAIRE **POLE PERFORMANCE**

Madame, Monsieur,

En notre qualité de propriétaire des lots n° 1 à 16 (**cf. Annexes n°1A et 1B**) au sein de la copropriété « POLE PERFORMANCE » située ZI LES PALUDS – 13400 AUBAGNE, je vous écris afin de vous demander de convoquer dans les meilleurs délais et au plus tard avant la fin du mois de juin 2023, une assemblée générale extraordinaire afin de soumettre au vote des copropriétaires les résolutions ci-après exposées.

Plusieurs discussions ont déjà eu lieu avec les membres du Conseil syndical et je souhaite désormais faire valider en assemblée générale ces différents points et les conséquences attachées.

Voici les résolutions qui devront être portées à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale extraordinaire :

RESOLUTION N° 1 – REALISATION D'UNE ENTREE ADDITIONNELLE SUR L'AVENUE DE JOUQUES (Article 25 de la loi du 10 juillet 1965)

Sur la base du descriptif qui a été communiqué (**cf. Annexe n°2C**), l'assemblée générale des copropriétaires valide la réalisation par la société SARTORIUS, des travaux d'aménagement et d'accès entre les bâtiments A et B correspondant aux parcelles n°157 et 722, et sur l'avenue de Jouques, consistant en la création d'un portail d'entrée.

Le coût de réalisation desdits travaux sera intégralement pris en charge par la société SARTORIUS.

En contrepartie de cette validation, SARTORIUS s'engage à réaliser à ses frais (pour un montant estimé à 200 k€) les travaux suivants :

- Portail entrée et accès voire
- Travaux de voirie
- Signalétique intérieure
- Modification de l'espace vert central permettant une circulation « circulaire »
- Réfection Portail de sortie
- Créer à minima la capacité de stationnement de 222 places sur les espaces communs de la copropriété (telle qu'elle sera après la vente).

RESOLUTION N° 2 –DEMOLITION DU BATIMENT P18 (actuel bâtiment A) (Article 25 de la loi du 10 juillet 1965)

L'assemblée générale des copropriétaires valide le projet de la société SARTORIUS consistant en la démolition intégrale du bâtiment P18 (actuel bâtiment A), conformément au descriptif technique annexé aux présentes (cf. **Annexe n°2C**).

Cette autorisation est donnée sous réserve que :

- La société SARTORIUS obtienne toutes les autorisations d'urbanisme requises purgées de tous recours et droit de retrait,
- Les caractéristiques techniques présentées en **annexe n°2C** soient respectées.

RESOLUTION N° 3 – CONSTRUCTION D'UN *WELCOME CENTER* (article 25 de la loi du 10 juillet 1985)

L'assemblée générale des copropriétaires valide le projet de la société SARTORIUS consistant en la construction d'un *Welcome Center*, ainsi que la réalisation de tous les aménagements extérieurs, conformément au descriptif technique annexé aux présentes (cf. **Annexes n°2C et 2E**).

Cette autorisation est donnée sous réserve que :

- La société SARTORIUS obtienne toutes les autorisations d'urbanisme requises purgées de tous recours et droit de retrait,
- Les caractéristiques techniques présentées en **annexe n°2C** soient respectées.

RESOLUTION N° 4.1 – VENTE D'UNE PARTIE COMMUNE (article 26 de la loi du 10 juillet 1985)

Sous réserve d'un vote favorable aux résolutions précédentes, l'assemblée générale des copropriétaires valide la vente à la société SARTORIUS des parcelles n° 156, 720, 994, 996, 998 et 1000 (entières), 157, 703, 704 et 722 (partielles), telles qu'identifiées sur les plans annexés (cf. **Annexes n°2A et 2B**), issues des parties communes, pour un prix de **717.000 Euros**, hors frais et droits notariés, correspondant à un prix de 235 euros/m².

Tous les frais afférents à cette cession, en ce compris les frais de géomètre, seront supportés par la société SARTORIUS.

RESOLUTION N° 4.2 – CREATION D'UN LOT DE COPROPRIETE (article 26 de la loi du 10 juillet 1985)

Sous réserve d'un vote favorable à la résolution 4.1, l'assemblée générale des copropriétaires accepte le principe de création d'un nouveau lot de copropriété, décrit dans **les annexes n°2A, 2B et 2C**.

Sous les mêmes réserves, l'assemblée générale des copropriétaires s'engage à ce que la création dudit lot de copropriété soit réalisée dans un délai de 3 mois maximum à compter de la présente assemblée générale extraordinaire.

En tout état de cause, la société SARTORIUS s'engage à prendre en charge l'intégralité des frais liés à cette cession et création de lot soit, sans que cette liste ne soit exhaustive :

- les frais liés à la publication du modificatif de l'état descriptif de division permettant de formaliser la nouvelle situation et la nouvelle affectation du lot qui sera nouvellement créé,
- les frais de géomètre consécutifs à cette cession, dont la mission portera sur l'établissement de nouveaux plans, d'une nouvelle numérotation des lots de copropriété et d'une répartition des nouveaux tantièmes,
- les frais de notaire relatifs à la vente et à la modification du règlement de copropriété.

RESOLUTION N° 5 – AUTORISATION DONNEE A LA SOCIETE SARTORIUS DE REUNION DES LOTS (Article 26 de la loi du 10 juillet 1965)

Sous réserve d'un vote favorable à l'intégralité des résolutions précédentes, l'assemblée générale des copropriétaires autorise la société SARTORIUS à réunir l'ensemble des lots dont elle est propriétaire au sein de la copropriété « POLE PERFORMANCE » située ZI LES PALUDS – 13400 AUBAGNE, pour créer un nouveau lot issu de la fusion de ses anciens lots (**annexes n°1A et 1B**) avec celui qui aura été nouvellement créé et qui correspond à **l'annexe n°2A et 2B**.

Tous les frais afférents à cette réunion de lots seront supportés par la société SARTORIUS.

RESOLUTION N° 6 – ENGAGEMENTS DE LA SOCIETE SARTORIUS (Article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

Sous réserve d'un vote favorable à l'ensemble des résolutions qui précèdent, la société SARTORIUS s'engage irrévocablement à :

- N'édifier aucune construction nouvelle à moins de 8 mètres de la limite séparative de propriété, correspondant aux parcelles n° 157 et 703 et 722 (partielles), et de plus de 6 mètres de hauteur (sur les parcelles nouvellement acquises) pendant une période de 10 années à compter de la présente assemblée générale, à l'exception de la réalisation du

Welcome Center, conformément aux plans annexés (cf. **Annexe n° 2C et 2D**). A défaut, la société SARTORIUS devrait verser au syndicat des copropriétaires, à titre d'indemnisation, une somme forfaitairement fixée à 1 000 000 euros,

- Assumer la charge financière de tous les frais administratifs liés au rachat (cadastre, PV...),

RESOLUTION N° 7 – DIVISION FONCIERE (Article 25 de la loi du 10 juillet 1965)

Sous réserve d'un vote favorable à l'ensemble des résolutions qui précèdent, la société SARTORIUS sollicite l'autorisation de procéder :

- à la division du foncier conformément au plan de division ci-joint (**Annexe n° 2A**) et du document d'arpentage à établir par géomètre ;
- à la désignation du notaire en charge d'établir les actes nécessaires et toutes formalités associées.

Précision étant ici faite que l'ensemble des frais afférents à cette résolution resteront à la charge de la société SARTORIUS.

RESOLUTION N° 8 – CREATION D'UNE SERVITUDE DE PASSAGE telle que visualisée en annexe n°2D (Article 25 de la loi du 10 juillet 1965)

Sous réserve d'un vote favorable à l'ensemble des résolutions qui précèdent, la société SARTORIUS accepte d'accorder une servitude de passage au syndicat des copropriétaires, conformément au plan figurant en **annexe n° 2D**.

La société SARTORIUS s'engage à prendre en charge l'intégralité des frais liés à la création de cette servitude soit, sans que cette liste ne soit exhaustive :

- Les frais liés à la publication du modificatif de l'état descriptif de division et/ou du règlement de copropriété,
- Les frais éventuels de géomètre liés à la création de cette servitude,
- Les frais de notaire relatifs à la création de cette servitude.

Naturellement, je reste à votre disposition pour vous apporter toutes précisions complémentaires.

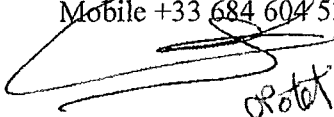
Dans cette attente, je vous prie de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Olivier POTET

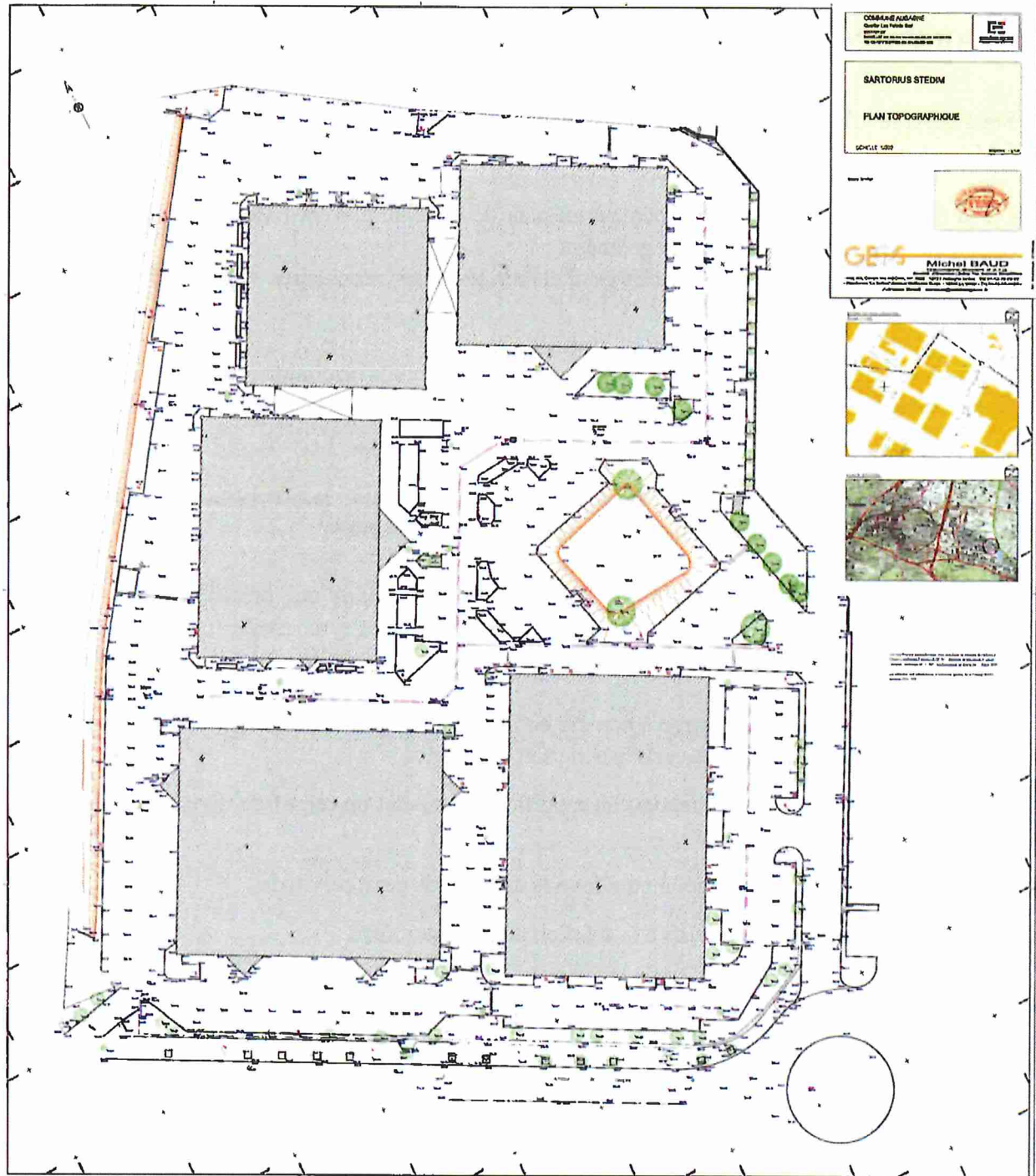
EMEA Expansion BPS and LPS Manager South Europe

Sartorius Stedim FMT S.A.S

Mobile +33 684 604 539



ANNEXE 1A



6



Michel BAUD
Géomètre-Expert

Société d'Exercice Libéral par Actions Simplifiées
Successeur de M. CHABLIN - G. CHABLIN - J.P. HUMBERT - L. PANZANI

COMMUNE D'AUBAGNE
510, avenue de Jouques
Section CV Parcelles 150, 151, 156, 157, 576, 623, 699, 701, 703, 704, 720,
725, 727, 730, 817, 820, 824, 994, 996, 998, 1000
TABLEAU DE QUOTES-PARTS

ANNEXE 1B

SITUATION EXISTANTE

LOTS	SITUATION	CHARGES BÂTIMENT A	QUOTES-PARTS GENERALES
1		431	84
2		419	82
3		831	162
4		831	162
5		831	162
6		831	162
7		419	82
8		431	84
9		431	84
10		419	82
11		831	162
12		831	162
13		831	162
14		831	162
15		419	82
16		383	74
TOTAL		10000	1950

LOTS	SITUATION	CHARGES BÂTIMENT B	QUOTES-PARTS GENERALES
17		381	112
18		371	109
19		308	91
20		318	94
21		916	270
22		916	270
23		318	94
24		308	91
25		371	109
26		381	112
27		791	233
28		791	233
29		458	135
30		376	111
31		409	120
32		329	97
33		343	101
34		343	101
35		458	135
36		376	111
37		409	120
38		329	97
TOTAL		10000	2946

Cabinet GEOS

Bande technique pour mise en minituitier ou en classeur

L'authenticité de ce document est exclusivement assurée par la signature du Géomètre Expert Foncier D.P.L.G.

le : 14 mars 2022
ref : 122057

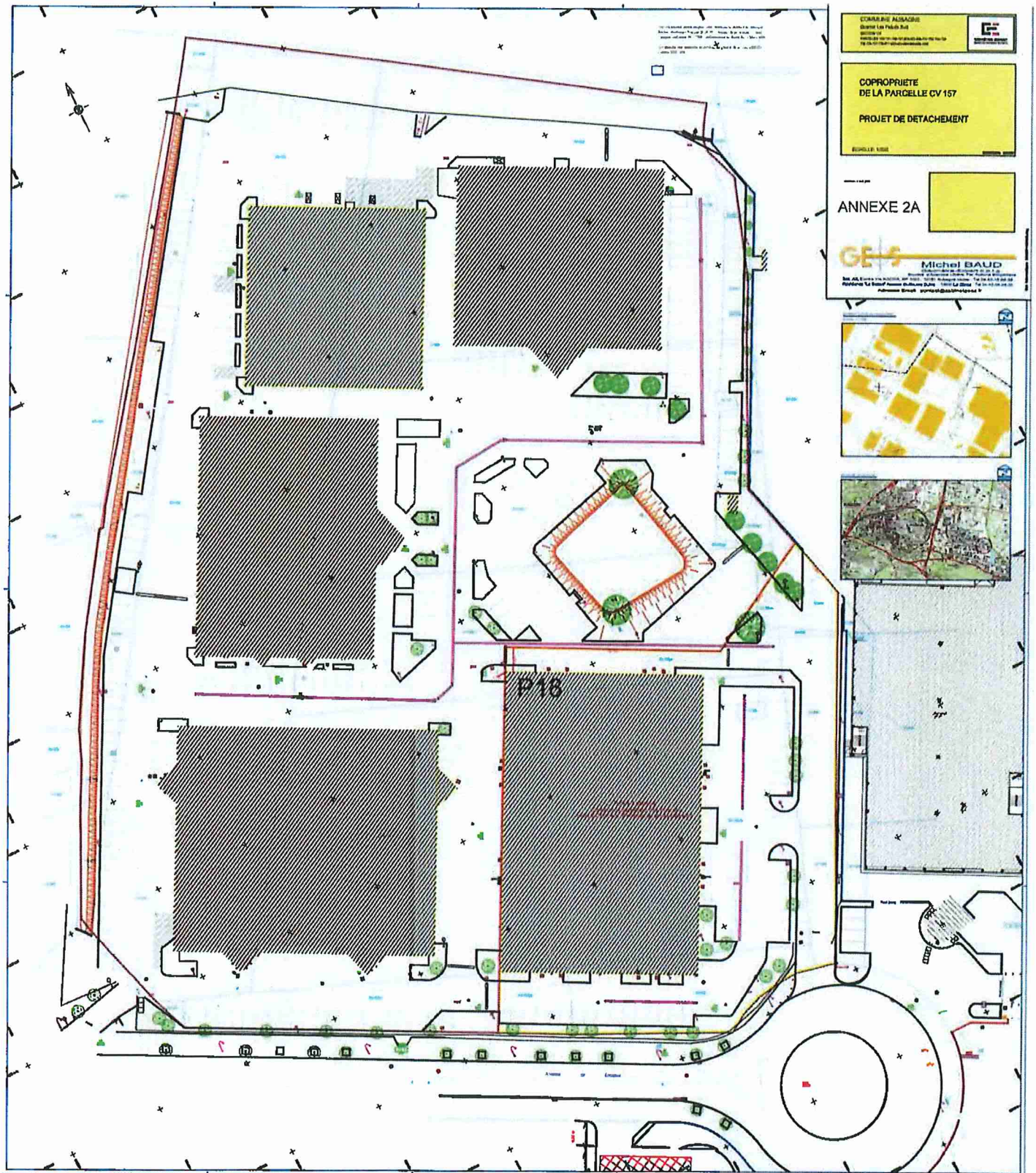
Reçu au Contrôle de légalité le 19 septembre 2023

LOTS	SITUATION	CHARGES BÂTIMENT C1	QUOTES-PARTS GENERALES
62		574	112
63		574	112
64		574	112
65		765	150
66		765	150
67		1084	213
68		1084	213
69		612	120
70		570	112
71		554	109
72		721	141
73		464	91
74		888	174
75		771	151
TOTAL		10000	1960

LOTS	SITUATION	CHARGES BÂTIMENT C2	QUOTES-PARTS GENERALES
76		1045	165
77		1655	262
78		1035	164
79		926	146
80		747	118
NOTA:		1107	175
Les lots		868	137
83		1257	199
84		487	77
85		873	138
TOTAL		10000	1581

LOTS	SITUATION	CHARGES BÂTIMENT C3	QUOTES-PARTS GENERALES
57		3315	518
58		4137	647
59		1394	218
60		1154	180
TOTAL		10000	1563

TOTAL GENERAL		-	10000
--------------------------	--	---	--------------



10



Michel BAUD
Géomètre-Expert

Société d'Exercice Libéral par Actions Simplifiées
Successeur de M. CHABLIN - G. CHABLIN - J.P. HUMBERT - L. PANZANI

COMMUNE D'AUBAGNE
510, avenue de Jouques
Section CV Parcelles 150, 151, 156, 157, 576, 823, 699, 701, 703, 704, 720, 725, 727, 730, 817, 820, 824, 894, 896, 898, 1000
ANNEXE 2B
TABLEAU DE QUOTES-PARTS

SITUATION NOUVELLE

LOTS	SITUATION	CHARGES BÂTIMENT B	QUOTES-PARTS GENERALES
17		381	112
18		371	109
19		308	91
20		318	94
21		916	270
22		916	270
23		318	94
24		308	91
25		371	109
26		381	112
27		791	233
28		791	233
29		458	135
30		376	111
31		409	120
32		329	97
33		343	101
34		343	101
35		458	135
36		376	111
37		409	120
38		329	97
TOTAL		10000	2946

LOTS	SITUATION	CHARGES BÂTIMENT C1	QUOTES-PARTS GENERALES
62		574	112
63		574	112
64		574	112
65		765	150
66		765	150
67		1084	213
68		1084	213
69		612	120
70		570	112
71		554	109
72		721	141
73		464	91
74		888	174
75		771	151
TOTAL		10000	1960

le :14 mars 2022
ref :122057

Reçu au Contrôle de légalité le 19 septembre 2023

Cabinet GEOS

Bande technique pour mise en minitier ou en classeur

L'authenticité de ce document est exclusivement assurée par la signature du Géomètre Expert Foncier D.P.L.G.

REPRODUCTION STRICTEMENT RESERVEE.

LOTS	SITUATION	CHARGES BÂTIMENT C2	QUOTES-PARTS GENERALES
76		1045	165
77		1655	262
78		1035	164
79		926	146
80		747	118
81		1107	175
82		868	137
83		1257	199
84		487	77
85		873	138
TOTAL		10000	1581

LOTS	SITUATION	CHARGES BÂTIMENT C3	QUOTES-PARTS GENERALES
57		3315	518
58		4137	647
59		1394	218
60		1154	180
TOTAL		10000	1563

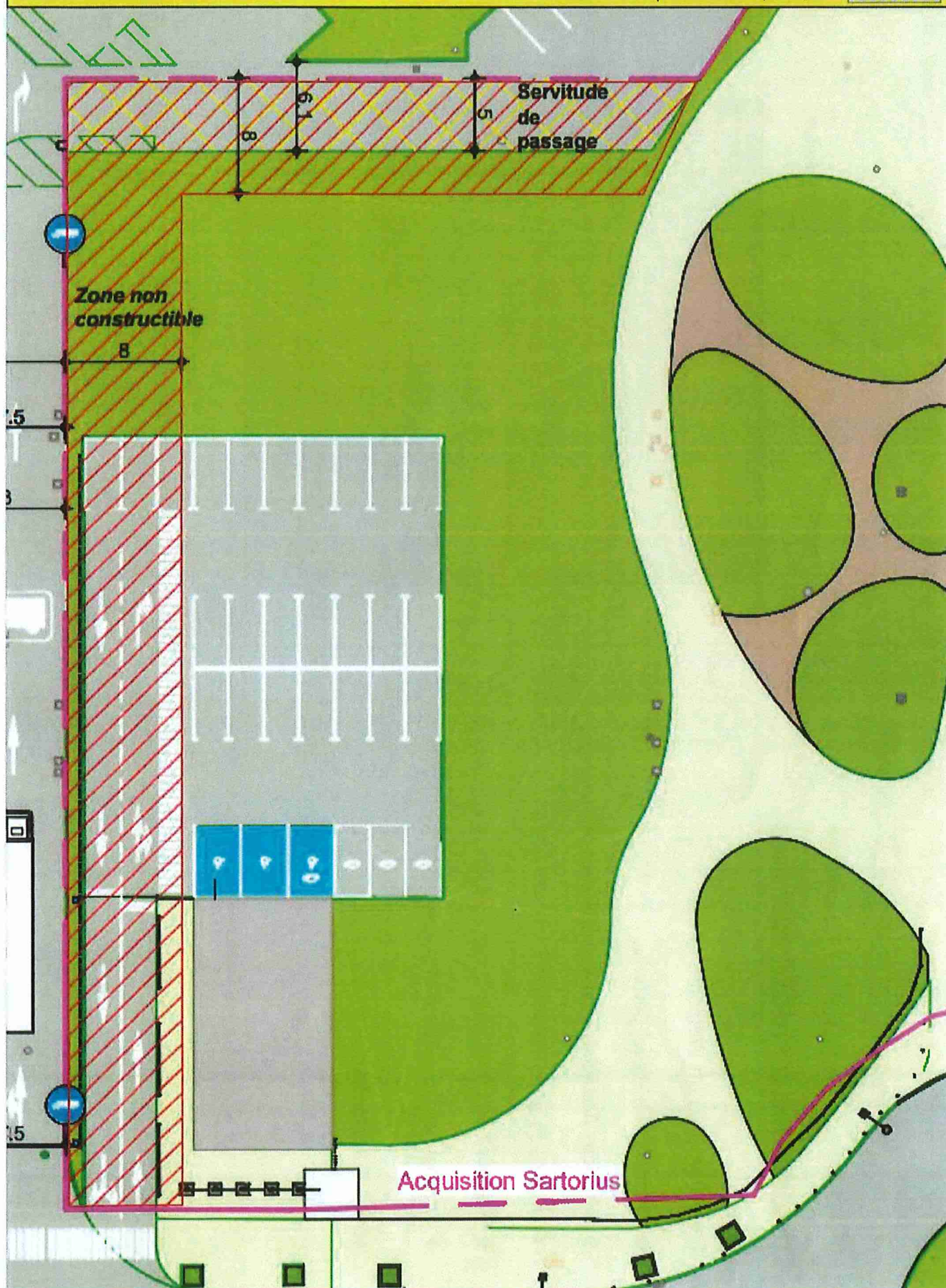
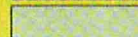
TOTAL GENERAL		-	8050
--------------------------	--	----------	-------------

NOTA:

Les lots 1 à 16, constituant le bâtiment A, sont supprimés lors de la scission de copropriété.



2



ANNEXE 2E

Présentation du projet Sartorius

Construction d'un Welcome Center

- Création d'un accueil Sartorius
- Fonction : Accueil des visiteurs sur le site
- Emprise au sol ~ 130 m²
- Hauteur ~ 5 m (moins haut que le bâtiment A actuel (6 m))
- Parking visiteurs < 40 stationnements

IMAGE NON CONTRACTUELLE



ANNEXE 2E

SARTORIUS