

NOTE EXPLICATIVE DE FONCTIONNEMENT DES DROITS REELS DE JOUISSANCE SPECIALE A STATIONNER

1.1. Exposé liminaire :

Les niveaux de stationnement de l'ensemble immobilier à édifier sur le lot COCO constitueront un volume de l'état descriptif de division en volumes.

Ce volume de stationnement est destiné à recevoir les 116 places de stationnement.

L'ensemble immobilier COCO étant le seul immeuble destiné à accueillir un parc de stationnement au sein du BLOC C du quartier République, ledit volume s'inscrira dans une démarche de mutualisation avec gestion du foisonnement pendant une durée de quarante (40) années à compter de son achèvement, ce parc de stationnement étant destiné à assurer les besoins en stationnement des ilots COCO, CLEM, CLEA, CARL, et le cas échéant CARO et CLOE.

Le volume sera cédé à l'AFUL/ASL DU BLOC C constituée, dont l'objet sera notamment d'assurer la gestion du parc de stationnement et d'en recouvrer les charges, ainsi que les recettes éventuelles.

Le fonctionnement des DRJS à stationner interviendra dans l'esprit de la présente note. Le Réservant déclare cependant que le volume de stationnement faisant l'objet d'une restriction d'usage au profit de la SAMOA, aménageur de la ZAC, le cahier des charges des DRJS sera définitivement arrêté par la SAMOA préalablement à la signature de l'acte authentique de vente du lot COCO au Réservant. Le principe de stationnement est donc susceptible de subir les adaptations qui s'imposeraient alors au Réservant.

1.2. Constitution des DRJS – Durée :

Le volume sera grevé de cent-seize Droits Réels de Jouissance Spéciale (DRJS), permettant à leur propriétaire ou ayants-droits d'utiliser un emplacement de stationnement, dans les conditions ci-après définies, pour une durée de quarante (40) années à compter de l'achèvement du parc de stationnement.

Le Réservant s'oblige à déposer au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé Estuaire Notaires, à NANTES, 1 Mail du Front Populaire, l'attestation d'achèvement du parc de stationnement, établie par l'architecte de l'opération, aux fins de publication au Service de la Publicité Foncière et d'opposabilité aux tiers. La date figurant sur ladite attestation marquera le point de départ de la durée de 40 années.

1.3. Conditions de l'exercice du DRJS :

1.3.1. Les propriétaires de DRJS ou leurs ayant-droits :

→ pourront se stationner sur n'importe lequel des emplacements de stationnement libre du, le tout :

- sous réserve des réglementations particulières et impératives, telle que la réglementation pour personne à mobilités réduite ;
- des emplacements temporairement indisponibles pour cause de travaux, d'entretien, de maintenance, de sécurité ou d'exploitation ;
- sous réserve que lesdites places ne soient pas équipées d'un dispositif de recharge pour véhicule électrique, celles-ci étant en priorité destinées prioritairement aux propriétaires de véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Par suite, chaque DRJS confère à son titulaire et à ses ayants droit, pendant sa durée, le droit réel d'user, pour le stationnement d'un seul véhicule par droit détenu, de tout emplacement libre situé dans le volume de stationnement, sans qu'aucun titulaire puisse revendiquer la jouissance exclusive d'un emplacement déterminé.

→ ne pourront stationner que le nombre de véhicules correspondant au nombre de DRJS qu'ils possèdent, à moins de souscrire un abonnement spécifique auprès de l'AFUL/ASL ou du gestionnaire de parking.

1.3.2. L'AFUL/l'ASL aura la possibilité de confier la gestion du parking à un gestionnaire en vue d'exploiter lesdites places de stationnement lorsque celles-ci ne seront pas utilisées par les propriétaires ou ayants-droits d'un DRJS (exploitation du surbooking) ; L'AFUL/ASL devra en toutes hypothèses préserver la capacité des propriétaires de DRJS et de leurs ayants-droits à user normalement des places de stationnement. Cette spécificité devra être reportée dans le contrat qui sera signé avec le gestionnaire et acceptée par ce dernier.

Cette exploitation, consentie à titre précaire et révocable, ne devra en aucun cas faire obstacle à l'exercice normal, prioritaire et effectif des DRJS. En cas de conflit d'usage signalé par un titulaire d'un DRJS, l'AFUL/ASL et, le cas échéant, son gestionnaire devront rétablir la disponibilité d'un emplacement au profit de ce titulaire.

Ce contrat devra impérativement également prévoir :

- Les modalités de gestion, entretien et conservation du système permettant la mutualisation du parc de stationnement,
- Les abonnements consentis devront nécessairement l'être à titre précaires et être révocables,
- Le mécanisme de gestion des flux permettant de garantir les droits des propriétaires de DRJS ou ayants-droits et de corriger dans un délai de cinq jours ouvrés maximum les conflits d'usage ayant été signalés, ainsi qu'un éventuel dispositif de sanction du gestionnaire ;
- Toute clause utile de responsabilité, de pénalité, de suspension ou de résiliation en cas de défaillance du gestionnaire,
- Que l'Assemblée Générale de l'AFUL/ASL aura la faculté de modifier le contrat d'exploitation, et en particulier la densité de foisonnement.

Les recettes à percevoir par l'AFUL/ASL viendront en déduction des charges d'entretien liée au volume de stationnement.

1.3.3. Affectations prioritaires :

Lorsque l'AFUL/ASL ou le gestionnaire constatera que le parc de stationnement fait l'objet de vacances, le gestionnaire pourra, sur décision de l'assemblée générale de l'AFUL/ASL, proposer aux membres de l'AFUL/ASL des abonnements « journée » hors week-end.

En toutes hypothèses, les abonnements conclus au titre du surbooking en vertu des article 3.3.2 et 3.3.3. seront conclus à titre précaire et contiendront obligatoirement une clause de résiliation unilatérale à la diligence de l'AFUL/ASL ou de son exploitant, sous réserve de respecter un préavis de trente (30) jours, et ce afin de permettre de régler les conflits d'usage le cas échéant signalés par un propriétaire de DRJS ou ayants-droits qui ne pourrait plus utiliser son droit.

1.4. Installations pour la recharge de véhicules électriques :

Le parc de stationnement fait l'objet d'un pré-équipement pour l'installation de borne permettant la recharge des véhicules électriques.

Toute installation de bornes devra être soumise au vote de l'assemblée générale de l'AFUL/ASL. Les dispositifs de recharge électrique constitueront donc un équipement collectif du Volume de stationnement, administré par l'AFUL/ASL ou par tout opérateur qu'elle se substituera. Les conditions d'accès, de priorité d'usage, de réservation, de facturation de l'énergie et, le cas échéant, d'ouverture au public, seront fixées sur décision de l'assemblée générale de l'AFUL/ASL, et/ou le cas échéant par le règlement d'exploitation du parc de stationnement que cette dernière approuverait.

1.5. Pouvoirs à donner :

Par la signature de leur acte d'acquisition, les propriétaires de DRJS donneront tous pouvoirs à tout collaborateur ou salarié de l'Office Notarial dénommé ESTUAIRE NOTAIRES à NANTES à l'effet de conclure, au nom et pour le compte de l'AFUL/ASL, avant la première assemblée générale, l'acquisition en l'état futur d'achèvement du Volume de stationnement, à l'euro symbolique, suivant acte à recevoir par tout notaire de l'Office Notarial dénommé Estuaire Notaires, à NANTES, aux frais du requérant.

A ce titre ils autoriseront expressément le mandataire à déroger aux principes édictés par l'alinéa premier de l'article 1161 du Code civil conformément au second alinéa de ce même article.

1.6. Extinction des DRJS :

À l'expiration du délai de quarante (40) années, les droits réels de jouissance spéciale grevant le volume de stationnement s'éteindront de plein droit, sans formalité autre que celles qui seraient requises pour assurer, le cas échéant, leur radiation ou la mise à jour des documents publiés.

À compter de cette extinction, le volume de stationnement demeurera la propriété pleine et entière de l'AFUL/ASL DU BLOC C, libre de tout droit réel de jouissance spéciale résultant des présentes.

L'AFUL/ASL décidera en assemblée générale du sort du volume lui appartenant, notamment l'évolution de son affectation et sa vente totale ou en partie, à la majorité absolue des membres de l'AFUL/ASL.