

Promesse de vente

ENREGISTRE A PARIS VIII H.S. LARGIE
EUROPE ROMEL 28/10/2004
Bordercau 0875 Case 11
Reçu 32000 quinze euros
Pour l'Inspecteur Départemental

T 632 525

[Signature]
GIRARDOT
Contrôleur

T 632 247

DROIT DE TIMBRE SUR ETAT
AUTORISATION N° 5 DU 20.02.86

R-N° d'acte

22417 04
JT/CH/NB

L'AN DEUX MILLE QUATRE,
Le *vingt huit octobre*.
A PARIS 75008, 83 Boulevard Haussmann, au siège de l'Office Notarial
de PARIS, ci-après nommé,
Maître *Jean TARRADE*, Notaire soussigné membre de la
Société « CHARDON, TARRADE, LE PLEUX, notaires, associés d'une société
civile professionnelle titulaire d'un office notarial », dont le siège est à PARIS
8ème, 83 bld Haussmann,

Avec la participation de Maître BAILLY Notaire à PARIS, assistant
PROMETTANT.

A RECU le présent acte contenant PROMESSE DE VENTE à la requête
de :

PROMETTANT

La Société dénommée EUROPALACES, Société par actions simplifiée au
capital de 146 018 702 euros, dont le siège est à PARIS (75008), 21, rue François 1er,
identifiée au SIREN sous le numéro 392 962 304 et immatriculée au Registre du
Commerce et des Sociétés de PARIS.

Représentée par Monsieur Jean-Pierre DECRETTE, domicilié à PARIS (8ème)
*21 rue François 1er, Paris 8ème, Directeur dominant à PARIS (8) 81/ave
Jusqu'à la fin de son mandat en date du 28/10/2004 donné par M. Jean JORROT.*
Monsieur DECRETTE agissant en qualité de membre du Comité de Direction
de ladite société et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une
délégation spéciale consentie par Monsieur Franck LEBOUCHARD, en date à PARIS
du *30/09/2004* dont une copie certifiée conforme est demeurée annexée aux
présentes.

Monsieur LEBOUCHARD agissant lui-même en qualité de Directeur Général
de la société EUROPALACES, fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'une
délibération du Comité de Direction en date du 7 mai et ayant tous pouvoirs à l'effet
des présentes en vertu de l'article *[blanc]* des statuts.

[Signature] H u l

T

SIMPLE COPIE
sans caractère authentique

Cpte. 1146711 CH

LE 28 OCTOBRE 2004

PROMESSE de VENTE par la
Sté EUROPALACES
au profit de la
SCI FONCIERE TEYCPAC

75

ITE Promesse
vente SHP



PLEUX

83, Boulevard Haussmann – 75008 PARIS

TEL : 01 53 43 10 00 – FAX : 01 53 43 10 01
E-mail : chardon-tarrade@paris.notaires.fr


BENEFICIAIRE

La Société dénommée SCI FONCIERE TEYCPAC, Société Civile au capital de 10.000,00 Euros, dont le siège est à LE PERRAY EN YVELINES (78610), 57, rue de Chartres, identifiée au SIREN sous le numéro 444 354 518 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VERSAILLES.

Représentée par :

M. 

Domicilié au PERRAY EN YVELINES (78610) 57 rue de Chartres,

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibérations de l'Assemblée générale extraordinaire de ladite société en date du  octobre 2004.

PROMESSE DE VENTE


Le plan de l'acte est le suivant :

- : Objet du contrat
- : Terminologie
- : Désignation
- : Délai - Réalisation - Carence
- : Propriété-jouissance
- : Prix - Conditions financières
- : Conditions suspensives
- : Conditions générales
- : Conditions relatives à une réglementation particulière
- : Fiscalité
- : Substitution
- : Dispositions transitoires
- : Enregistrement - Election de domicile

OBJET DU CONTRAT
PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

Le PROMETTANT confère au BENEFICIAIRE la faculté d'acquérir, si bon lui semble, le BIEN ci-dessus identifié.

Le BENEFICIAIRE accepte la présente promesse de vente* en tant que promesse, mais se réserve la faculté d'en demander ou non la réalisation suivant qu'il lui conviendra.

 R TC
↓

TERMINOLOGIE

Pour la compréhension de certains termes aux présentes, il est préalablement expliqué ce qui suit :

- Le "PROMETTANT" et le "BENEFICIAIRE" désigneront respectivement le ou les promettants et le ou les bénéficiaires, qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations respectivement mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois,
- Le "BIEN" désignera l'immeuble objet de la présente promesse de vente.
- Les "MEUBLES" désigneront les meubles et objets mobiliers, s'il en existe.

DESIGNATION

- Désignation générale de L'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS :

Dans un ensemble immobilier situé sur le territoire de la Commune de PARIS (13^{ème} arrondissement) 1 à 21 et 31 A Rue Bobillot, 2 à 42 Avenue d'Italie, 18 et 20 place d'Italie et 2 à 30 Rue Vandrezanne, « 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21 et 31 A Rue Bobillot - 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40 et 42 Avenue d'Italie - 18, 20, 22, 24, 26, 28 et 30 Place d'Italie - 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28 et 30 Rue Vandrezanne »,

Cet ensemble immobilier est cadastré :

Section	N°	Lieu dit	Surface
EA	82	« 1 rue Bobillot »	03ha 30a 48ca

Etant précisé que cette parcelle provient de la réunion des parcelles anciennement cadastres section 1303 EA numéro 78 pour 3 hectares 26 ares 40 centiares, 1303 EA numéro 80 pour 67 centiares et 1303 EA numéro 81 pour 3 ares 41 centiares, ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal numéro 301 du 31 juillet 1989, publié au 5^{ème} bureau des Hypothèques de PARIS, le 7 juillet 1989, volume 1989 P Numéro 2411.

- Désignation des lots vendus :

Partie du Lot numéro 31.001 comprenant :

Le lot de volume défini à la cote NGF (système orthométrique Ville de PARIS) référence 60,00 par une base superficielle de 2.874 mètres carrés environ localisé sous teinte verte, figuré sur les plans référencés FI et F3 à F10. annexés à l'état descriptif de division reçu par Maître HALOCHE, notaire associé à PANTIN (Seine Saint Denis), le 10 juillet 1989 et dressés par Monsieur Bernard GILLIER, Géomètre-Expert DPLG à PARIS (II^{ème}) 8 rue Chevreul et au vu des plans d'architectes et bureau d'études dont les références sont précisées en annexe de l'état descriptif de division sus-visé.

Ce lot de volume est limité aux cotes NGF (Système orthométrique Ville de PARIS) 51,95 environ inférieure et 74,50 environ supérieure.

Il constitue un droit à construire une partie de bâtiment à *usage de salle audiovisuelle et ses annexes.*

J R T C L

Il se décompose comme suit :

Fosse sous deuxième sous-sol :

Une base superficielle de 51 mètres carrés environ limitée entre les cotes NGF (système orthométrique Ville de PARIS) 50,50 environ inférieure et 52,95 environ supérieure.

Deuxième sous-sol :

Une base superficielle de 209 mètres carrés environ limitée entre les cotes NGF (Système orthométrique Ville de PARIS) 51,95 environ inférieure et 52,95 environ supérieure (salle de répétition et annexes).

Une base superficielle de 2.001 mètres carrés environ limitée entre les cotes NGF (Système orthométrique Ville de PARIS) 52,95 environ inférieure et 56,37 environ, 57,48 environ et 57,51 environ supérieures (salle de répétition et annexes).

Premier sous-sol :

Une base superficielle de 2.871 mètres carrés environ limitée entre les cotes NGF (Système orthométrique Ville de PARIS) 56,37 environ, 57,48 environ et 57,51 environ inférieure et 59,14 environ supérieure (salle de spectacle, loges et annexes).

Mezzanine sous-sol :

Une base superficielle de 2.874 mètres carrés environ limitée entre les cotes NGF (Système orthométrique Ville de PARIS) 59,14 environ inférieure et 61,92 environ, 61,93 environ, 62,05 environ, 62,11 environ, 62,62 environ et 62,81 environ supérieure (salle de spectacle, loges et annexes).

Rez-de-chaussée :

Une base superficielle de 1.807 mètres carrés environ limitée entre les cotes NGF (système orthométrique Ville de PARIS) 61,92 environ, 61,93 environ, 62,11 environ, 62,62 environ et 62,81 environ inférieures et 64,14 environ supérieure (entrée de la salle de spectacle).

Une base superficielle de 1.674 mètres carrés environ limitée entre les cotes NGF (système orthométrique Ville de PARIS) 64,14 environ inférieure et 65,53 environ supérieure.

Une base superficielle de 1.724 mètres carrés environ limitée entre les cotes NGF (système orthométrique Ville de PARIS) 65,53 environ inférieure et 65,59 environ supérieure.

Premier étage :

Une base superficielle de 1.601 mètres carrés environ limitée entre les cotes NGF (système orthométrique Ville de PARIS) 65,59 environ inférieure et 65,64 supérieure (vide sur entrée).

Une base superficielle de 1.448 mètres carrés environ limitée entre les cotes NGF (système orthométrique Ville de PARIS) 65,64 environ inférieure et 67,14 environ supérieure.

Une base superficielle de 1.308 mètres carrés environ limitée entre les cotes NGF (système orthométrique Ville de PARIS) 67,14 environ inférieure et 68,64 environ supérieure.

J R TC 1

Deuxième et troisième étages :

Une base superficielle de 209 mètres carrés environ limitée entre les cotes NGF (système orthométrique Ville de PARIS) 68,64 environ inférieure et 74,50 environ supérieure (vide sur entrée).

La vente à intervenir ne portera que sur partie du lot N° 31.001

Le PROMETTANT se réservant un volume ayant une emprise au sol de 100,330 m² sur une hauteur de 3 mètres à usage d'entrepôt desservi par un accès indépendant par un sas commun. Les parties conviennent que l'emplacement de ce volume sera déterminé d'un commun accord avant le 15 février 2005 afin que le PROMETTANT puisse faire établir par un géomètre les plans de division. Ces plans devront être approuvés par le BENEFICIAIRE.

Par ailleurs, le BENEFICIAIRE pourra proposer au PROMETTANT un local ayant les caractéristiques ci-dessus décrites à PARIS ou dans la région parisienne aux conditions du marché.

Si le PROMETTANT accepte cette proposition, le lot N° 31.001 ne sera pas divisé et vendu en totalité.

Le prix du volume ci-dessus défini sera fixé par un expert indépendant ; la modification de la présente promesse de vente faisant l'objet d'un avenant.

Les parties conviennent que pendant la durée des travaux que réalisera le BENEFICIAIRE devenu ACQUEREUR, les locaux actuellement occupés par le « MUSEE-GAUMONT » devront être déménagés, aux frais du PROMETTANT.

Lot numéro 31.002 comprenant :

Lot de volume défini à la cote NGF (système orthométrique Ville de PARIS) référence 58,00 par une base superficielle de 448 mètres carrés environ localisé sous teinte vert clair, figuré sur les plans référencés F3 et F7 annexés à l'état descriptif de division reçu par Maître HALOCHE, Notaire associé à PANTIN (Seine Saint Denis), le 10 juillet 1989 et dressés par Monsieur Bernard GILLIER, Géomètre-Expert DPLG à PARIS (II ème) 8 rue Chevreul et au vu des plans d'architectes et bureau d'études dont les références sont précisées en annexe à l'état descriptif de division sus-visé.

Ce lot de volume est limité aux cotes NGF (système orthométrique Ville de PARIS) 52,95 environ inférieure et 65,58 environ supérieure.

Il constitue un droit à construire une partie de bâtiment à usage de salle de cinéma et annexes.

Il se décompose comme suit :

Deuxième sous-sol :

Une base superficielle de 33 mètres carrés environ limitée entre les cotes NGF (Système orthométrique Ville de PARIS) 52,95 environ inférieure et 57,04 environ supérieure (locaux techniques, ventilation).

[Handwritten signatures and initials]

Premier sous-sol et mezzanine sous-sol :

Une base superficielle de 448 mètres carrés environ limitée entre les cotes NGF (Système orthométrique Ville de PARIS) 56,59 environ à 57,04 environ en inférieures et 61,69 et 62,01 environ supérieures.

Rez-de-chaussée :

Une base superficielle de 23 mètres carrés environ limitée entre les cotes NGF (système orthométrique Ville de PARIS) 61,69 environ inférieure et 65,58 environ supérieure (circulations verticales).

Le PROMETTANT s'engage à fournir copie des plans F1 à F10 (d'après volumétrie) au BUREAU F1A160 dans un délai d'un mois de la présente.

Tels que lesdits biens existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

MOBILIER

Le bien est vendu sans mobilier. Le PROMETTANT a fourni une liste de mobilier et d'équipements demeurée ci-jointe et annexée après mention qui sont exclus de la vente et déménagés par lui préalablement à la réalisation authentique des présentes.

EFFET RELATIFENGAGEMENT PAR LE PROMETTANT :

Le PROMETTANT déclare qu'il est actuellement titulaire d'un contrat de crédit bail consenti par la SOCIETE FINANCIERE INDOSUEZ suivant acte reçu par Maître FREMEAUX, notaire à PARIS, le 24 octobre 1991, relatif aux biens et droits immobiliers, objet des présentes.

Il garantit qu'il peut lever l'option de la promesse de vente contenue dans ledit crédit-bail.

Le PROMETTANT s'oblige irrévocablement à prendre les dispositions nécessaires pour lever l'option et acquérir les biens et droits immobiliers à ses frais après réalisation des conditions suspensives ci-après stipulées, de manière à être en mesure de vendre lesdits biens dans le délai prévu aux présentes.

ORIGINE DE PROPRIETE

Il est rappelé qu'à ce jour, les biens appartiennent à la SOCIETE FINANCIERE INDOSUEZ, Société anonyme au capital de 50.000.000 de francs, ayant son siège à PARIS (8^{ème}), 47 rue de Monceau, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro B 378 650 212.

J *H T C 1*

- Du chef de la SOCIETE FINANCIERE INDOSUEZ :

Les biens appartiennent à la SOCIETE FINANCIERE INDOSUEZ pour les avoir acquis de :

La Société dénommée « SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE Italie GRAND ECRAN » Société Civile au capital de 1.000 francs ayant son siège à PARIS (16^{ème}), 89 rue de la Faisanderie, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro D 343 790 515.

Aux termes d'un acte reçu par Maître FREMEAUX, notaire à PARIS, le 24 octobre 1991.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 64.000.000 de francs hors taxes soit 75.904.000 Francs toutes taxes comprises.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 5^{ème} bureau des hypothèques de PARIS, le ~~14/10/1991~~

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

Etat Descriptif De Division Générale – Modificatifs

L'état descriptif de division générale de l'ensemble immobilier dont dépend le lot 31 (ex-lot numéro 23), a été établi suivant acte sous seings privés en date à PARIS du 6 Novembre 1969 et déposé au rang des minutes de Maître AGIER, Notaire à PARIS, avec reconnaissance d'écriture et de signature le même jour (6 Novembre 1969).

Cet acte a été modifié aux termes d'un acte reçu par Maître AGIER, notaire à PARIS, le 6 Novembre 1969, suivi d'un acte établissant l'origine de propriété en date du 15 janvier 1970 et d'un acte modificatif de désignation en date du 7 septembre 1970.

Ces quatre actes ont été publiés au 10^{ème} bureau des hypothèques de la SEINE, le 25 septembre 1970, volume 9119 p 5, numéro 4.

Cet état descriptif de division d'origine a été modifié, savoir :

* aux termes d'un acte sous seings privés en date à PARIS du 22 avril 1970, déposé au rang des minutes de Maître AGIER, Notaire à PARIS, le 22 avril 1970, publié au 10^{ème} bureau des hypothèques de la SEINE, le 18 décembre 1970, volume 21, numéro 5.

* aux termes d'un acte reçu par Maître AGIER, notaire à PARIS, le 3 février 1971, contenant incorporation de différents terrains, suivi d'un acte d'établissement d'origine de propriété, le tout publié au 5^{ème} bureau des hypothèques de PARIS, le 5 mars 1971, volume 67, numéro 2.

* aux termes d'un acte reçu par Maître AGIER, Notaire à PARIS, le 20 juillet 1972, contenant incorporation de différents terrains, publié au 5^{ème} bureau des hypothèques de PARIS, le 15 septembre 1972, volume 387, numéro 7.

* aux termes d'un acte reçu par Maître AGIER, notaire à PARIS, le 19 janvier 1973, contenant incorporation de différents terrains et création de lots, publié au 5^{ème} bureau des hypothèques de PARIS, le 14 février 1973, volume 505, numéro 7.

g *RTL*

* aux termes d'un acte reçu par Maître AGIER, Notaire à PARIS, le 24 juillet 1974, contenant incorporation de différents terrains et création de lots, publié au 5^{ème} bureau des hypothèques de PARIS, le 6 septembre 1974, volume 953, numéro 1.

* aux termes d'un acte reçu par Maître AGIER, Notaire à PARIS, le 12 juin 1975, contenant création de lots, publié au 5^{ème} bureau des hypothèques de PARIS, le 14 juillet 1975, volume 1130 numéro 12,

* aux termes d'un acte sous seings privés en date à PARIS du 18 décembre 1975, déposé au rang des minutes de Maître AGIER, notaire à PARIS, le 19 décembre 1975, contenant modification de lots, publié au 5^{ème} bureau des hypothèques de PARIS le 30 décembre 1975, volume 1237, numéro 1,

* aux termes d'un acte reçu par Maître AGIER, Notaire à PARIS, le 8 décembre 1976, contenant modification des parties communes, publié au 5^{ème} bureau des hypothèques de PARIS, le 15 décembre 1976 volume 147 N° 16.

* aux termes d'un acte reçu par Maître AGIER, notaire à PARIS, le 22 septembre 1980, contenant subdivision de lot, publié au 5^{ème} bureau des hypothèques de PARIS le 5 novembre 1980, volume 2438 n° 10.

* aux termes d'un acte reçu par Maître AGIER, Notaire à PARIS le 31 décembre 1980, contenant modification de la désignation du lot numéro 22 publié au 5^{ème} bureau des hypothèques de PARIS, le 16 janvier 1981, volume 2479, numéro 10.

* aux termes d'un acte reçu par Maître AGIER, Notaire à PARIS, le 7 juin 1984, contenant création du lot numéro 23, publié au 5^{ème} bureau des hypothèques de PARIS, le 8 août 1984, volume 3204, numéro 3.

* aux termes d'un acte reçu par Maître AGIER, notaire à PARIS, le 12 octobre 1984, modifiant l'acte précédent, publié au 5^{ème} bureau des hypothèques de PARIS, le 16 novembre 1984, volume 3256, numéro 10.

* aux termes d'un acte reçu par Maître CHEUVREUX, notaire associé à PARIS, le 20 décembre 1988, contenant incorporation de différents terrains propriété de la Ville de PARIS et création du lot numéro 31 comprenant notamment l'ancien lot numéro 23, publié au 5^{ème} bureau des hypothèques de PARIS, le 8 février 1989, volume 1989 P numéro 441.

* aux termes d'un acte reçu par Maître HALOCHE, notaire associé à PANTIN, le 10 juillet 1989, contenant subdivision du lot numéro 31 publié au 5^{ème} bureau des hypothèques de PARIS, le 9 août 1989 volume 1989 P numéro 2829.

Association Syndicale ITALIE VANDREZANNE

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 5 novembre 1970, déposé au rang des minutes de Maître AGIER, le 5 novembre 1970, modifié :

- aux termes de deux assemblées en date des 15 novembre 1974 et 29 juillet 1976, déposées au rang des minutes de Maître AGIER, le 22 octobre 1976,
- aux termes d'une assemblée en date du 26 juin 1981, déposée au rang des minutes de Maître AGIER, le 30 septembre 1981,

Il a été constitué une Association Syndicale dont l'objet est le suivant :

« L'établissement, la gestion et l'entretien de tous travaux destinés à permettre
« ou faciliter l'usage collectif des parties de l'ensemble immobilier, sous le régime de
« l'indivision forcée, en vertu de l'état descriptif de division général en date du 6
« Novembre 1969 précité et des modifications qui y ont été apportées ou qui y seront
« apportées,

« La répartition des dépenses entre les membres de l'Association Syndicale.

« Le recouvrement des dépenses entre les membres de l'Association
« Syndicale.

J *TC* *1*

« Et d'une manière générale, l'administration, la gestion et la police des voies
 « et ouvrages servant à la desserte de l'ensemble immobilier compris dans l'état
 « descriptif de division général en date du 6 novembre 1969 précité et de ses
 « modificatifs, dans la mesure où leurs dispositions ne sont pas contradictoires aux
 « présents statuts. »

L'acquisition du lot numéro trente et un (31) (ex lot numéro 23) entraîne de plein droit la participation de l'ACQUEREUR à l'Association Syndicale dénommée « ASSOCIATION SYNDICALE ITALIE - VANDREZANNE », dont le siège est 13 Quai de Grenelle à PARIS (15^{ème} arrondissement).

Etat Descriptif de Division en volumes - Cahier des Règles et Servitudes d'usage et d'occupation - Statuts de l'Association Foncière Urbaine Libre « GRAND ECRAN »

Aux termes de deux actes reçus par Maître HALOCHE, notaire à PANTIN du 10 juillet 1989, la Société dénommée « SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE Italie GRAND ECRAN » a procédé à l'établissement, savoir :

A - De L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES de l'ensemble immobilier GRAND ECRAN (contenant subdivision du lot numéro 31 dont dépendent les lots objet des présentes).

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 5^{ème} bureau des hypothèques de PARIS, le 9 août 1989, volume 1989 P, numéro 2829.

B - Du CAHIER DES CHARGES et SERVITUDES D'USAGE ET D'OCCUPATION de cet ensemble immobilier et des STATUTS de l'ASSOCIATION FONCIERE URBAINE LIBRE GRAND ECRAN regroupant les propriétaires des lots de volumes de l'ensemble immobilier GRAND ECRAN et à laquelle seront remis gratuitement les équipements d'intérêt collectif.

L'adhésion aux statuts de cette association résulte de plein droit de l'acquisition de l'un des lots de volumes.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 5^{ème} bureau des hypothèques de PARIS, le 9 août 1989, volume 1989 P, numéro 2830.

La création de ladite Association a été également publiée au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture de PARIS et de la Préfecture de Police en date du 30 août 1991 numéro 24.

CONVENTIONS RELATIVES A L'AFUL GRAND ECRAN

Représentant de l'Association :

Il est ici précisé que le Président de l'Association Foncière Urbaine Libre GRAND ECRAN est le cabinet « BAZIN » à COURBEVOIE, Tour Egée, 9 Allée de l'Arche, nommé par Assemblée Générale des Membres de ladite Association le 23 mai 1991 et renouvelé depuis dans cette fonction.

Une copie des assemblées générales des 23 octobre 2003 24 février 2004 et 18 juin 2004 est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

J RTC 1

Convention des parties sur la répartition des charges et travaux :

Le PROMETTANT réglera au représentant de l'Association foncière au moyen des fonds qui proviendront de la vente, la quote-part des charges due jusqu'au jour de l'entrée en jouissance en ce compris le coût des travaux décidés avant le jour de l'entrée en jouissance, exécutés ou non ou en cours d'exécution.

Le BENEFCIAIRE supportant les charges et le coût des travaux décidés, à compter du jour de l'entrée en jouissance.

CAHIER DES CHARGES POUR L'EXPLOITATION DE L'ENSEMBLE
AUDIOVISUEL GRAND ECRAN

I - Dans le titre de propriété des 20 et 21 décembre 1988, vente par la VILLE DE PARIS au profit de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE Italie GRAND ECRAN, les conditions particulières suivantes ont été insérées :

« CONDITIONS PARTICULIERES DE LA VENTE

« La vente sera consentie moyennant les obligations particulières suivantes, à la charge de l'acquéreur :

« 1°/ De respecter l'ensemble des dispositions et obligation édictées tant par l'état descriptif de division et ses modificatifs que par l'association syndicale libre et ses modificatifs, dont il déclare avoir parfaite connaissance.

« 2°/ De construire l'ensemble immobilier objet de la demande de permis de construire dans les conditions de délais indiquées au paragraphes 3 et 4 ci-après, sauf cas de force majeure.

« 3°/ D'entreprendre les travaux de construction dans un délai de quatre mois à compter de la délivrance du permis de construire.

« 4°/ D'avoir réalisé les constructions dans un délai maximum de trente mois à dater de la délivrance du permis de construire.

« 5°/ De ne céder les biens objets des présentes qu'après réalisation des constructions prévues, sauf par vente en l'état futur d'achèvement assortie d'une garantie extrinsèque d'achèvement. En cas de force majeure cependant, la rétrocession pourra intervenir sous condition que L'ACQUEREUR ait informé la VILLE DE PARIS, quatre mois à l'avance, ses intentions. La VILLE DE PARIS pourrait jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que les droits immobiliers lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné par elle, le prix de cession étant alors calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution sans qu'il y ait lieu à une réduction de 10 %.

J R.T.C. L

« Ces dispositions ne s'appliquent pas au complexe audiovisuel celui-ci devant rester jusqu'à mise en exploitation la propriété de L'ACQUEREUR.

« 6°/ De ne subdiviser en aucun cas en propriété le lot correspondant au complexe audiovisuel pendant une durée de vingt années à compter de l'achèvement ; sa cession, susceptible d'être opérée dans les conditions du droit commun et sous réserve l'agrément de la VILLE DE PARIS, ainsi qu'il est dit ci-dessous devra rester intangible.

« Cette obligation de non subdivision du lot correspondant complexe audiovisuel est essentielle et déterminante pour la VILLE PARIS. Cette obligation s'intègre étroitement à la politique de VILLE DE PARIS pour laquelle la création, l'existence et le maintien de ce type d'équipement est essentiel.

« Cette obligation de non subdivision s'imposera à tout acquéreur ou tout sous-acquéreur pendant un délai de vingt ans compter de l'achèvement.

« L'acquéreur reconnaît enfin expressément que les motivations mentionnées ci-dessus constituent un intérêt légitime et sérieux comme étant par nature des motifs d'intérêt général.

« 7°/ A chaque mutation intéressant ledit complexe audiovisuel, mutation de sa propriété ou de son usage (cession bail commercial, renouvellement) l'agrément de la VILLE DE PARIS devra être requis sur les conditions de cette mutation.

« En effet, cet agrément est essentiel et déterminant pour VILLE DE PARIS. Il s'intègre étroitement à la politique de la ville pour laquelle la création, l'existence et le maintien de ce type d'équipement est essentiel. Cet agrément s'imposera à tout acquéreur ou tout sous acquéreur pendant un délai moins vingt ans compter de l'achèvement.

« L'acquéreur reconnaît enfin expressément que les motivations mentionnées ci-dessus constituent un intérêt légitime et sérieux comme étant par nature des motifs d'intérêt général

« 8°/ De conférer aux espaces communs (4.265 m² de surface hors oeuvre nette) un caractère d'espace ouvrant au public (par exemple : espace de circulation, d'exposition, d'animation commerciale temporaire) et les faire entretenir en conséquence

« 9°/ De respecter le cahier des charges faisant partie du dossier de consultation qui a été établi pour l'exploitation du centre audiovisuel.

« 10°/ De respecter l'affectation et l'utilisation l'ensemble immobilier à édifier telles qu'elles résultent du dossier de demande de permis de construire, sauf accord exprès de la VILLE DE PARIS. Par ailleurs, l'acquéreur s'engage à faire figurer dans tout document régissant le statut juridique de l'ensemble et devant s'imposer aux futurs propriétaires, l'obligation d'exécuter toute les prestations nécessaires à l'utilisation normale et au bon entretien du bâtiment et des ouvrages qu'il aurait édifiés et de espaces extérieurs qu'il aurait aménagés,

*ind. du lot à
ecr. qui sera
soumis par
Europ?*

J. & C. l

« 11^o/ De reconnaître la servitude plus amplement décrit ci-dessus dont est grevé le lot numéro 31 (ex lot numéro 23) au seul profit du lot général n° 18.

« 12^o/ Ainsi qu'il a été dit ci-dessus, la répartition des charges afférentes au lot numéro 23 devenu lot numéro 31, telle qu'elle est établie par l'Association Syndicale Libre ayant été estimée excessive par la VILLE DE PARIS, notamment compte tenu de réduction de la consistance du projet de construction par rapport celui pris en compte (Tour Apogée), lors de l'établissement de l'état descriptif de division, la VILLE DE PARIS s'est jointe à une action en justice précédemment engagée par la SCI ITALIE - VANDREZANNE, afin d'en voir réduire le montant.

« L'acquéreur devra faire son affaire personnelle de cette action en cours ou de son issue en ce qui concerne la participation définitive du lot n° 23 devenu lot numéro 31, aux charges commune et ce, à compter de l'entrée en jouissance.

« Le vendeur déclare subroger l'acquéreur dans tous ses droits et obligations pour toute procédure en cours et notamment toute reprise des opérations d'expertise en révision de charges à compter du jour de la vente, la VILLE DE PARIS conservant toutefois les conséquences actives et passives de toute procédure pour la période antérieure à la réitération de l'acte authentique de vente.

« 13^o/ Plus généralement, de respecter l'ensemble du dossier de consultation établi par la SEMAPA et déposé au rang des minutes Maître BONNEL, notaire à PARIS, en date du 23 Février 1987

« 14^o/ De s'obliger à faire figurer dans tout document régissant le statut juridique de l'ensemble, une clause rappelant l'ensemble des conditions particulières de la vente ci-dessus rapportées et de celles ci-après relatives au complément éventuel de prix ; la VILLE DE PARIS se réservant par ailleurs, de faire constater et sanctionner par toute voie de droit tout manquement ces conditions particulières.

« SANCTIONS EN CAS D'INOBSERVATION DES CONDITIONS
DE DELAI

« Sous le paragraphe "CONDITIONS PARTICULIERES DE LA VENTE" ci-dessus, L'ACQUEREUR s'est engagé :

« - A entreprendre les travaux de construction dans un délai de quatre mois à compter de la délivrance du permis de construire,

« - A avoir réalisé les constructions dans un délai maximum 30 mois à dater de la délivrance du permis de construire,

« Le tout sauf cas de force majeure ou cause légitime suspension.

« Cette notion englobe

« - Les intempéries telles que définies par la Caisse des Congés Payés du bâtiment, avec 15 jours de franchise,

« - La grève générale ou particulière à l'ensemble des entreprises du bâtiment,

J Rzc 1

« - Les injonctions administratives de suspendre ou arrêter les travaux pour autant qu'elles ne soient pas dues à un manquement de l'acquéreur.

« En cas d'inobservation de l'une quelconque de ces de conditions de délai, L'ACQUEREUR sera redevable d'une indemnité de le montant est fixé à 1/1.000ème du prix de vente hors taxe, par jour de retard, et ce, sans préjudice de la résolution du contrat. »

II - Dans le titre de propriété du 24 octobre 1991, vente par la SCI Italie GRAND ECRAN A FINANCIERE IMMOBILIERE INDOSUEZ, les conditions particulières suivantes ont été insérées :

« CONDITIONS PARTICULIERES
« AFFERENTES A L'ENSEMBLE IMMOBILIER

« La présente vente est également consentie sous les conditions particulières suivantes

« 1°/ Etat Descriptif de Division Générale et ses modificatifs -- Statuts de l'Association Syndicale ITALIE VANDREZANNE et ses modificatifs - Etat Descriptif de Division en Volumes - Cahier des Règles et Servitudes d'Usage et d'Occupation - Statuts de l'Association Foncière Urbaine Libre

« L'ACQUEREUR sera tenu de respecter les dispositions des actes analysés en l'exposé qui précède,

« Et plus précisément, l'ACQUEREUR reconnaît la servitude relatée sous le paragraphe "RAPPEL DE SERVITUDES" ci-après, dont est grevé le lot numéro 31 (ex-lot numéro 23) au seul profit du lot général numéro 18.

« Il fera partie de plein droit de l'Association Syndicale ITALIE VANDREZANNE et de l'ASSOCIATION FONCIERE URBAINE LIBRE GRAND ECRAN du seul fait des présentes dont résulte son adhésion auxdites associations ainsi qu'il s'en sera plus amplement dit sous le paragraphe "7°/ Charges résultant des Associations Syndicales" ci-après.

« Il reconnaît avoir connaissance de ces actes au moyen de la copie qui lui en a été remise préalablement aux présentes.

« 2°/ Cahier des charges pour l'exploitation de l'ensemble audiovisuel GRAND ECRAN

« L'ACQUEREUR sera tenu de respecter et de faire respecter par ses ayants droits, ayants cause ou représentants le cahier des charges pour l'exploitation de l'ensemble audiovisuel GRAND ECRAN, dont la teneur est ci-après littéralement relatée

7 K = L L

"En Janvier 1985, la VILLE DE PARIS a acquis un ensemble de droits immobiliers, portant sur un terrain de 5.500 mètres carrés environ, situé 18/20 place d'Italie à l'angle de l'avenue d'Italie et de la rue Bobinot, sur

lequel elle souhaitait voir s'implanter un bâtiment comportant entre autres fonctions, un ensemble audiovisuel destiné à des activités cinématographiques classiques, et à l'enregistrement ou à la diffusion de spectacles télé-visés.

"En Février 1987, sur la base du projet architectural de KENZO TANCE ASSOCIATES, la VILLE DE PARIS a procédé à une consultation visant à sélectionner l'équipe qui s'est engagée pour elle-même et pour ses ayants droit successifs, aux conditions d'exploitation dudit complexe contenues dans le cahier des charges initial.

"L'acquisition des droits immobiliers a été régularisée par acte authentique du 20 Décembre 1988. Un ensemble immobilier, divisé en lots de volumes, a été réalisé comportant, outre le complexe audiovisuel, des bureaux un centre commercial et une résidence hôtelière.

"Il est apparu, à la suite de nombreux contacts pris par la FONCIERE DES CHAMPS ELYSEES PROMOTION pour la mise en place de la société d'exploitation prévue par le cahier des charges, que celui-ci nécessiterait un certain nombre d'aménagements pour être adapté à la conjoncture actuelle.

"C'est dans ces conditions que la FINANCIERE IMMOBILIERE INDOSUEZ, SICOMI du Groupe INDOSUEZ, lequel contrôle à ce jour la FONCIERE DES CHAMPS ELYSEES PROMOTION, a prévu d'acquérir le complexe audiovisuel et d'en consentir la jouissance à la Société d'Exploitation Cinématographique GAUMONT, laquelle s'est déclarée intéressée par l'exploitation de ce complexe audiovisuel ; elle a l'intention d'intégrer ce lieu à son réseau prestigieux de salles dotées des meilleurs équipements, d'une programmation d'exclusivité, d'un système de réservation de places téléphonique et télématique.

"ARTICLE 1 - DEFINITION

"Le complexe audiovisuel a une surface hors oeuvre de 6.270 m² et comprend :

- "- une grande salle polyvalente d'environ 650 fauteuils,
- "- deux salles de cinéma d'environ 100 fauteuils chacune,
- "- des locaux annexes destinés à l'accueil du public : foyer, salon de réception, lieux d'exposition etc...
- "- des locaux annexes techniques.

J RTC L

"La grande salle équipée de projecteurs 35/70 mm, double bande, double poste, automatisme intégral, bénéficiant des dernières innovations techniques, d'un équipement sonore Dolby Stéréo, bi-amplification grande puissance, vidéo projection grand écran.

"ARTICLE 2 - PROPRIETE DES MURS

"L'immeuble doit être acquis par une SICOMI, la FINANCIERE IMMOBILIERE INDOSUEZ, dans le cadre d'une opération de crédit-bail immobilier, le locataire exploitant étant la société GAUMONT,

"A l'expiration de ce crédit-bail, la société locataire deviendra propriétaire de l'immeuble, à charge pour elle de respecter tant le présent cahier des charges que l'ensemble des conditions particulières et les documents annexés à l'acte du 20 Décembre 1988.

"Pendant la durée du contrat de ce crédit-bail, la société locataire et la SICOMI propriétaire devront respecter l'ensemble de ces mêmes dispositions.

"Il est expressément convenu que le lot correspondant au complexe audiovisuel ne pourra faire l'objet d'aucune subdivision, et que sa propriété, susceptible être transmise dans des conditions de droit commun et sous réserve de l'article 9 ci-après, devra rester intangible.

"ARTICLE 3 - SOCIETE D'EXPLOITATION

"La société qui se verra confier l'exploitation de l'ensemble audiovisuel et cinématographique, devra comporter des actionnaires, et/ou des dirigeants présentant toutes garanties dans les domaines suivants :

- "- gestion de société commerciale,
- "- gestion d'équipement d'envergure recevant du public
- "- gestion et exploitation de salles de projection cinématographique,
- "- organisation de manifestations culturelles.

"Elle devra, en outre, de par ses actionnaires, présenter toute garantie de solidité financière.

"Il est prévu que la société GAUMONT ou les Filiales dont elle détiendra plus de 50 % du capital social assurent l'exploitation de ces salles.

J. H.T. L.

"ARTICLE 4 - CADRE JURIDIQUE DE L'EXPLOITATION "

« a) Pendant la durée du crédit-bail.

"Les droits d'exploitation de la société GAUMONT résultant d'un crédit-bail, c'est ce dernier qui confèrera ses droits à occupation par des sous-occupations partielles et de courte durée, sous réserve du respect par les sous-occupants du présent cahier des charges.

"b) A l'expiration du crédit-bail

"L'exploitation se fera dans le cadre d'un bail commercial.

"Des sous-locations partielles de courte durée pourront intervenir, sous réserve du respect, par les sous-locataires, du présent cahier des charges sans pour autant également que la sous-location remette en cause l'indivisibilité du bail.

- "ARTICLE 5 - ENGAGEMENT DE PROGRAMMATION "

5.1 - Cinémas

"Deux petites salles d'environ 100 fauteuils,

"Les films présentés devront être des films de première exclusivité.

"Les salles seront dotées d'un équipement sonore dolby stéréo et d'équipements d'accueil et de confort de toute première catégorie.

"5.2 - Grande salle

"Les activités suivantes seront exploitées dans la grande salle :

« a) Projection de films Long métrage

". Cinéma sur écran supérieur à 18 mètres s'intégrant dans la programmation d'un réseau de salles prestigieuses

". Projections de films d'exclusivité ainsi que festivals à thème et "nuits de cinéma", tous les soirs à partir de 19 heures 30 et toute la journée à partir de 13 heures les mercredi, samedi, dimanche, jours fériés et vacances scolaires.

« b) En dehors des heures de projection de films d'exclusivité

"Les utilisations suivantes de la salle sont prévues en dehors des heures de projection de films de long métrage

". Congrès, conventions, manifestations, assemblées générales de sociétés : 40 séances par an

J *RTC* *l*

"*Utilisation par les producteurs et organismes de télévision pour des présentations en avant-première d'émission de télévision, de films ou téléfilms : 60 à 90 séances par an*

"*Projections pour les scolaires et enfants : 95 séances par an*

"*Projections de films concernant principalement Paris pour des groupes organisés de touristes : 60 séances par an*

"*Projections pour les personnes du troisième âge : 10 à 30 séances par an (matin et après-midi)*

"*Utilisation par la Ville de Paris : 12 séances par an.*

"*Ces durées d'utilisation sont données à titre indicatif. Toutefois, ces différentes fonctions seront bien maintenues dans une proportion, pour chacune, voisine de la proportion retenue ci-dessus, à 20 % près. En cas de modification notable du marché, ces conditions pourraient être revues à la demande de l'exploitant et après accord de la Ville de PARIS.*

"ARTICLE 6 - LICEITE

"*L'exploitation du complexe audiovisuel exclura tous spectacles à caractère immoral, pornographique ou d'incitation à la violence. L'exploitant s'engagera à supprimer immédiatement de l'affiche, sur demande de la Ville de PARIS, tout film qui présenterait de tels inconvénients.*

"ARTICLE 7 - AFFICHAGE

"*La signalisation des activités et des programmes du complexe audiovisuel par voie d'affichage ou de procédés de projection, devra être étudiée de manière à s'intégrer au parti architectural des façades, en particulier, celle de la Place d'Italie, qui se caractérise par une volonté de transparence sur les quatre premiers niveaux.*

"*Dans ce cadre, il doit être prévu la possibilité, en façade de l'immeuble, d'implanter une enseigne GAUMONT GRAND ECRAN ainsi que d'afficher les manifestations ou films d'exclusivité ou de les annoncer par faisceau laser ou projection murale.*

"*L'ensemble de ces dispositifs devront respecter les dispositions législatives et réglementaires applicables aux enseignes et à la publicité.*

J *KTC*

« ARTICLE 8 - NATURE JURIDIQUE DU PRESENT
CAHIER DES CHARGES

"Les obligations du présent cahier des charges trouvent leur cause dans le caractère "d'équipement culturel" du complexe audiovisuel, qui doit participer à l'animation du quartier et de l'arrondissement, caractère en considération duquel le prix de cession du terrain est déterminé.

"Le présent cahier des charges, sous réserves de son approbation par le Conseil de PARIS, fera l'objet d'un acte modificatif à l'acte authentique du 20 décembre 1988 contenant cession par la Ville de PARIS de l'ensemble immobilier ; il sera annexé à tous les actes ultérieurs de rétrocession, ainsi qu'aux actes sous-tendant l'utilisation du complexe, soit dans le cadre du crédit-bail conformément à l'article 4 ci-dessus, soit baux commerciaux, sous-location, ...

"ARTICLE 9 - AGREMENTS SUCCESSIFS

"A chaque mutation intéressant le complexe audiovisuel (mutation de sa propriété ou mutation de son usage : a) pendant la durée du crédit-bail : cession de crédit-bail ; b) à l'expiration du crédit-bail : cession de bail commercial, renouvellement, etc...),

"L'agrément de la Ville de Paris devra être requis sur les conditions de cette mutation, sauf s'il s'agit de mutations internes au Groupe GAUMONT, présentant les mêmes garanties financières, et tel que prévu ci-dessus à l'article 3.

« ARTICLE 10 - SANCTIONS

"En cas de manquement aux obligations du présent cahier des charges, la Ville de PARIS pourra requérir du Tribunal compétent, la résolution du titre constituant le support juridique de cette exploitation, étant entendu, et compte-tenu des interactions souhaitées en ce qui concerne l'exploitation de chacun des éléments de programme, que la résolution d'une sous-location, si elle est demandée par la Ville, entraînera la résolution de plein droit du bail consenti par la Société Propriétaire à la société d'exploitation, et pendant la durée du crédit-bail : la résiliation du crédit-bail.

J

R TC

1

"Dans ce cas, la FINANCIERE IMMOBILIERE INDOSUEZ, propriétaire, devra mettre en place dans un délai de trois mois, un nouvel exploitant se conformant au présent cahier des charges. A défaut, la ville de PARIS pourra substituer à la société d'exploitation l'exploitant de son choix, pourvu que celui-ci s'engage à payer à la SICOMI propriétaire un loyer dont le montant minimum au titre de l'ensemble est d'ores et déjà fixé à 1.713.386,00 francs hors taxes (un million sept cent treize mille trois cent quatre vingt six francs), en valeur 4^{ème} trimestre 1990, indexé en fonction des variations de l'indice INSEE du coût de la construction.

« ARTICLE 11 - DUREE D'EXPLOITATION

« La durée d'exploitation du présent cahier des charges est limitée à 15 ans à dater de l'achèvement du bâtiment. ».

ENGAGEMENT DU PROMETTANT

- Autorisation de la Ville de PARIS

Compte tenu des conditions particulières insérées dans les actes des 20 et 21 décembre 1988 et 24 octobre 1991 ci-dessus relatés au chapitre « CAHIER DES CHARGES POUR L'EXPLOITATION DE L'ENSEMBLE AUDIOVISUEL GRAND ECRAN », le PROMETTANT s'engage à obtenir, en la forme réglementaire, de la Ville de PARIS les autorisations ci-après définies :

1°/ Autorisation de subdiviser les lots de volume objet de la présente promesse de vente pour la réalisation des locaux à usage de commerce tels que définis infra au chapitre « CONDITIONS SUSPENSIVES » paragraphe « Commission Départementale d'Equipement Commercial ».

2°/ Autorisation de changement d'affectation des lots de volumes objet de la présente promesse de vente de leur affectation actuelle, à savoir : complexe audiovisuel à caractère « d'équipement culturel » en une affectation commercial - magasins.

3°/ Et en tant que de besoin, compte tenu du changement d'affectation, suppression de la nécessité de tout agrément tel qu'imposé par l'article 9 du cahier des charges ci-dessus relaté.

Ces autorisations de la Ville de PARIS libres de tout recours devront être obtenues au plus tard le ~~28 avril 2003~~ 15 avril 2005.

Le BENEFCIAIRE s'engage à fournir au PROMETTANT tous documents et plans relatifs à son projet avant le 31 janvier 2005.

- Autorisation de l'AFUL

Compte tenu de l'existence d'une Association Foncière Urbaine Libre régissant l'ensemble immobilier, le PROMETTANT s'engage à obtenir une décision de l'Assemblée Générale de l'Association, libre de tout recours, autorisant :

J

RTC 1

1° la subdivision des lots de volume objet de la présente promesse de vente pour la réalisation des locaux à usage de commerce tels que définis infra au chapitre « CONDITIONS SUSPENSIVES » paragraphe « Commission Départementale d'Équipement Commercial » ainsi que la création d'un lot de volume, partie du lot de volume 31.001, destiné à accueillir le « MUSEE GAUMONT ».

2° le changement d'affectation des lots de volumes objet de la présente promesse de vente de leur affectation actuelle, à savoir : usage de salle audiovisuelle, de cinéma et annexes en usage commercial – magasins.

Ces autorisations de l'AFUL, libres de tout recours, devront être obtenues au plus tard le 28 avril 2005 *Sam/2005*.

Le BÉNÉFICIAIRE s'engage à fournir au PROMETTANT tous documents et plans relatifs à son projet avant le 31 janvier 2005.

DELAI - REALISATION - CARENCE - EXECUTION FORCEE

- DELAI :

La promesse de vente est consentie pour une durée expirant le 30 décembre 2003, à seize heures. *31 Jan 2006 à seize heures.*

Ce délai sera automatiquement prorogé en cas de recours contre la décision de la CDEC ou de la CNEC ainsi que contre le permis de construire pour un délai maximum de 6 mois à compter du 30 décembre 2003. *31 Jan 2006.*

Au delà de ce délai, les parties conviennent d'envisager, d'un commun accord, une prorogation de la présente promesse de vente en fonction de la nature des recours intentés contre les décisions ci-dessus.

En cas de carence du PROMETTANT pour la réalisation de la vente, il ne saurait se prévaloir à l'encontre du BÉNÉFICIAIRE de l'expiration de la promesse ci-dessus fixée.

- REALISATION :

La réalisation de la promesse ne pourra avoir lieu que par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente, accompagnée du paiement du prix et du versement des frais par chèque de banque, dans le délai ci-dessus.

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par l'Office Notarial Bertrand CHARDON Jean TARRADE Thierry LE PLEUX, notaires à PARIS (75008) 83 boulevard Haussmann, avec la participation de l'Office Notarial BAILLY POMMERY CAURO, notaires à PARIS (75008) 30 rue La Boétie.

En toute hypothèse, le transfert de propriété est reporté au jour de la constatation de la vente en la forme authentique et du paiement du prix et des frais, même si l'échange de consentement nécessaire à la formation de la convention est antérieur à la vente.

en fait

J *HTC*

- **CARENCE :**

Au cas où la vente ne serait pas réalisée par acte authentique avec paiement du prix et des frais comme indiqué, le **BENEFICIAIRE** sera de plein droit déchu du bénéfice de la promesse sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure de la part du **PROMETTANT** qui disposera alors librement du **BIEN** nonobstant toutes manifestations ultérieures de la volonté d'acquérir qu'aurait exprimées le **BENEFICIAIRE**.

Si, à la date prévue, la vente n'était pas réalisée du fait du **PROMETTANT**, le **BENEFICIAIRE**, après avoir versé au Notaire rédacteur l'intégralité du prix et des frais (ou si le prix est payable au moyen de deniers d'emprunt, la somme correspondant à la partie du prix payable de ses deniers personnels et aux frais, après avoir justifié de l'octroi du prêt destiné au paiement du solde du prix), sera en droit de lui faire sommation par exploit d'huissier de se présenter chez le même Notaire à seize heures le ~~31~~ ³¹ janvier 2006 ou le 31 juillet 2006 dans l'hypothèse d'un recours contre la décision de CDEC ou de la CNEC ainsi que contre le permis de construire. Faute par le **PROMETTANT** de déférer à cette sommation, il sera dressé un procès-verbal de défaut destiné à être publié au bureau des hypothèques compétent. La carence du **PROMETTANT** ne saurait entraîner aucun transfert de propriété de la part du **PROMETTANT** sur le **BIENS**, ce transfert ne devant résulter que d'un acte authentique de vente constatant le paiement du prix selon les modalités ci-après convenues, ou d'un jugement de défaut de cette réalisation par acte authentique.

- **CLAUSE D'EXECUTION FORCEEE :**

Il est expressément convenu entre les parties qu'en raison de l'acceptation de la promesse unilatérale de vente par le **BENEFICIAIRE** en tant que simple promesse, il s'est formé entre les parties une convention de promesse unilatérale dans les termes de l'article 1134 du Code Civil. Dans la commune intention des parties, et pendant toute la durée du contrat, celle-ci ne pourra être révoquée que par leur consentement mutuel et ce conformément au deuxième alinéa dudit article.

Il en résulte notamment que :

1°) le **PROMETTANT** a, pour sa part, définitivement consenti à la vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du **BENEFICIAIRE** aux conditions des présentes ;

Le **PROMETTANT** s'interdit, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse de conférer aucun droit réel ni charge quelconque sur les **BIENS** à vendre, de consentir aucun bail, location ou prorogation de bail, comme aussi de n'y apporter aucun changement, si ce n'est avec le consentement du **BENEFICIAIRE**.

Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle ni détérioration aux **BIENS**.

2°) toute rétractation unilatérale de la volonté du **PROMETTANT** sera de plein droit inefficace du fait de l'acceptation de la présente promesse en tant que telle par le **BENEFICIAIRE**, et qu'une telle rétractation ne pourra produire aucun effet sans l'accord exprès de ce dernier. En outre, le **PROMETTANT** ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code Civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.

3°) en tant que de besoin, le **PROMETTANT** renonce expressément au bénéfice de l'article 1142 du Code Civil, lequel dispose que : « Toute obligation de faire ou de ne pas faire se résout en dommages et intérêts de la part du débiteur ». En cas de refus par le **PROMETTANT** de réaliser la vente par acte authentique, le **BENEFICIAIRE** pourra poursuivre l'exécution forcée de la vente par voie judiciaire.

J *PTL* *l*

INTERDICTION PAR LE PROMETTANT

Le PROMETTANT dont l'engagement résultant des présentes est ferme et irrévocable ne pourra en aucun cas se refuser à réaliser la vente, même en se prévalant de l'article 1590 du Code Civil, c'est-à-dire en offrant de restituer le double de la somme versée à titre d'indemnité d'immobilisation.

En cas de refus d'intervenir à l'acte notarié lors de la constatation de la réalisation de la vente, il pourra y être contraint par les voies judiciaires et devra rembourser au BENEFCIAIRE tous frais engagés par lui à cet effet, sans préjudice de tous dommages et intérêts éventuels.

Le PROMETTANT s'interdit, pendant toute la durée de la présente promesse de conférer aucun droit réel ni charge quelconque sur les BIENS à vendre, de consentir aucun bail, location ou prorogation de bail, comme aussi de n'y apporter aucun changement, si ce n'est avec le consentement du BENEFCIAIRE.

PROPRIETE JOUISSANCE

Le BENEFCIAIRE sera propriétaire du BIEN objet de la promesse le jour de la constatation de la vente en la forme authentique et il en aura la jouissance à compter du même jour, les BIENS devant être à cette même date, libres de toute location ou occupation.

Observation est ici faite que les biens sont actuellement loués aux termes du contrat de bail ci-après relaté :

Type de bail : « LOCATION GERANCE LIBRE.

Identification du preneur : SA LE SPLENDID, Société anonyme dont le siège social est à NEUILLY (92200) 30 avenue Charles de Gaulle.

Date de départ du bail : 1^{er} juin 1992.

Durée du bail : 1 an renouvelable par tacite reconduction.

Redevance annuelle : 3.000.000 Francs TVA en sus (soit 457.347,05 euros) payable en quatre fois à la fin de chaque trimestre.

Le PROMETTANT faisant son affaire personnelle de la résiliation du bail, à ses frais exclusifs, afin que les biens soient libres de toute location ou occupation au jour de la réalisation authentique des biens.

PRIX CONDITIONS FINANCIERES

PRIX

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de SEPT MILLIONS DE EUROS (7.000.000,00 EUR), qui sera payable comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation de la promesse.

NEGOCIATION

Les parties déclarent que les présentes conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.





**INDEMNITE D'IMMOBILISATION - GARANTIE AUTONOME DE
PAIEMENT A PREMIERE DEMANDE**

Les parties conviennent de fixer le montant de l'indemnité d'immobilisation à la somme forfaitaire de TROIS CENT CINQUANTE MILLE EUROS (350.000,00 EUR).

Le versement de l'indemnité d'immobilisation due au PROMETTANT par le BENEFICIAIRE au cas de non réalisation sera garanti par la remise au plus tard le 30 Avril 2005, entre les mains de l'étude de Maître BAILLY pour le compte du PROMETTANT, d'un engagement de paiement à première demande d'un établissement financier, ledit établissement financier devant s'engager à verser au PROMETTANT à première demande au cas de défaillance du BENEFICIAIRE l'indemnité d'immobilisation.

L'engagement de paiement à première demande devra pouvoir être mis en jeu jusqu'à la date du 31 décembre 2006.

Dans l'hypothèse où le BENEFICIAIRE se trouverait dans l'impossibilité d'obtenir ledit engagement de paiement à première demande dans le délai imparti, il aura la faculté d'effectuer à la comptabilité de l'étude de Maître BAILLY, dans le même délai, le versement d'une somme correspondant au montant de l'indemnité.

Le sort de l'indemnité d'immobilisation sera le suivant selon les hypothèses ci-après envisagées si elle venait à être versée au lieu et place de la garantie autonome de paiement à première demande:

- a) Elle s'imputera purement et simplement et à due concurrence sur le prix en cas de réalisation de la vente promise ou sera remboursée au BENEFICIAIRE en cas de financement à 100 % par prêt de son acquisition.
- b) Elle sera restituée purement et simplement au BENEFICIAIRE dans tous les cas où la non réalisation de la vente résulterait de la défaillance de l'une quelconque des conditions suspensives sus-énoncées et auxquelles le BENEFICIAIRE n'aurait pas renoncé.
- c) Elle sera versée au PROMETTANT, et lui restera acquise de plein droit à titre d'indemnité forfaitaire et non réductible faute par le BENEFICIAIRE ou ses substitués d'avoir réalisé l'acquisition dans les délais ci-dessus, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées.

Dans l'hypothèse où la somme convenue au titre de l'indemnité d'immobilisation ou l'engagement de paiement à première demande dont il a été question ne serait pas versée ou remise au notaire dépositaire, dans le délai imparti, les présentes seront considérées comme nulles et non avenues si bon semble au PROMETTANT.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Cette promesse est faite sous les conditions suspensives suivantes :

- Condition suspensive à laquelle aucune des parties ne peut renoncer :

- Droit de préemption :

La présente promesse est consentie sous la condition qu'aucun droit de préemption, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales, ni aucun droit de préférence résultant de dispositions conventionnelles, ne puisse être exercé sur le BIEN concerné. Dans l'hypothèse où un tel droit existerait, le PROMETTANT s'engage à procéder sans délai aux formalités nécessaires à sa purge.

H RTL 1

L'offre par le titulaire du droit de préemption ou de substitution d'acquérir ou de préférence à des prix et conditions différents de ceux notifiés entraînera la non réalisation de la condition suspensive au même titre que l'exercice pur et simple du droit de préemption.

En cas d'exercice du droit de préemption, la promesse sera caduque de plein droit et le PROMETTANT délié de toute obligation à l'égard du BENEFCIAIRE auquel devra être restitué dans un délai maximum de huit jours calendaires de la réception de la notification de préemption au domicile élu dans la déclaration, l'indemnité d'immobilisation ou la caution le cas échéant remise.

Les formalités de purge seront accomplies à la diligence du PROMETTANT qui mandate à cet effet son notaire qui est ainsi chargé de transmettre la notification à la personne ou administration intéressée et cette notification devra stipuler que la réponse du bénéficiaire du droit devra être adressée audit notaire.

- Conditions suspensives auxquelles seul le BENEFCIAIRE pourra renoncer :

La présente promesse est acceptée sous les conditions suivantes dont seul le BENEFCIAIRE pourra se prévaloir ou auxquelles il pourra seul renoncer si bon lui semble.

A défaut par le BENEFCIAIRE de se prévaloir de la non réalisation de l'une ou l'autre des conditions suspensives ci-après dans le délai de réalisation des présentes ou dans les délais spécifiques à certaines de ces conditions, il sera réputé y avoir renoncé.

- Origine de propriété :

Qu'il soit établie une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif de plus de trente ans.

- Urbanisme :

Que la note de renseignements d'urbanisme et les pièces produites par la commune ne révèlent aucun projet, vices ou servitudes de nature à déprécier de manière significative la valeur du BIEN ou à nuire à l'affectation sus-indiquée à laquelle le BENEFCIAIRE le destine.

- Situation hypothécaire :

Que le total des charges hypothécaires et des créances garanties par la loi soit d'un montant inférieur au prix de la vente payable comptant ou que le PROMETTANT produise l'accord des créanciers permettant d'apurer ce passif amiablement.

- Commission départementale d'équipement commercial :

Que le BENEFCIAIRE obtienne l'autorisation de la commission départementale d'équipement commercial ou de la commission nationale d'équipement commercial libre de tout recours permettant la création :

- D'un magasin « HABITAT » (équipement de la maison) d'une SHON de 1900 M² dont 1.500 m² de surface de vente.
- D'un ou deux magasins d'équipement de la personne d'une SHON de 1.800 m² dont 1.700 m² de surface de vente.
- Et d'un ou deux magasins d'équipement de la maison ou de la personne d'une SHON de 448 m² dont 400 m² de surface de vente.

J PTC 1

Cette autorisation devra intervenir au plus tard le 31 Jan 2006 le BENEFCIAIRE s'engageant à déposer le dossier complet au plus tard le 30 Nov 2005 et à en justifier par tous moyens auprès du PROMETTANT. A défaut du respect de cet engagement, le BENEFCIAIRE ne pourra se prévaloir de la présente condition suspensive à laquelle il sera censé avoir renoncé. De son côté, le PROMETTANT s'oblige à apporter son concours le plus large pour favoriser cette obtention, s'obligeant en outre à produire à l'administration, si besoin est, toutes autorisations à cet effet.

Le BENEFCIAIRE s'engage sans délai à faire appel de la décision de la CDEC auprès de la CNEC en cas de refus d'autorisation et à en justifier par tous moyens auprès du PROMETTANT.

- Permis de construire :

Qu'il soit délivré au BENEFCIAIRE au plus tard le 31 Jan 2006 un permis de construire pour la création des magasins tels que définis supra (condition CDEC).

Le BENEFCIAIRE s'engage à déposer sa demande de permis de construire au plus tard le 18 Nov 2005 à ses frais, et à en justifier au PROMETTANT à première réquisition. A défaut du respect de cet engagement, le BENEFCIAIRE ne pourra se prévaloir de la présente condition suspensive à laquelle il sera censé avoir renoncé. De son côté, le PROMETTANT s'oblige à apporter son concours le plus large pour favoriser cette obtention, s'obligeant en outre à produire à l'administration, si besoin est, toutes autorisations à cet effet.

La présente promesse est également consentie sous la condition suspensive que le permis de construire n'ait fait l'objet d'aucun recours ou d'oppositions de la part d'un tiers susceptible de conduire, à un sursis à exécuter l'ouvrage, ou à l'annulation du permis, à l'intérieur du délai qui lui est imparti à cet effet, c'est-à-dire pendant les deux mois qui suivront le dernier des deux affichages sur le chantier et en Mairie.

En outre, ce recours doit avoir été notifié à l'autorité dont émane la décision d'une part et à son bénéficiaire d'autre part, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception, dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du référé ou du recours.

En cas de recours, les parties conviennent que le délai de réalisation de la condition suspensive sera automatiquement prorogé jusqu'à l'expiration de la procédure en cause.

La présente promesse est également consentie sous la condition suspensive que l'administration n'exerce pas la faculté de retrait dans le délai de quatre mois de la délivrance du permis.

- Obtention de prêt :

La présente promesse de vente n'est pas soumise à la condition suspensive d'obtention de son financement par le BENEFCIAIRE.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

Les conditions générales de la vente seront les suivantes :

1°) - Garantie d'éviction

Le BENEFCIAIRE bénéficiera sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière de la garantie en cas d'éviction organisée par l'article 1626 du Code Civil.

J. V. T. L.

A ce sujet, le PROMETTANT déclare :

- qu'il n'existe sur le BIEN aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre qu'au BENEFICIAIRE un droit quelconque sur le BIEN dont il s'agit résultant d'un compromis ou d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, et qu'il n'existe aucun empêchement à cette vente.

2°) - Etat du bien

Le BENEFICIAIRE sera, lors de la constatation authentique de la réalisation des présentes, subrogé dans tous les droits du PROMETTANT relativement au BIEN.

Le BENEFICIAIRE, sous réserve des déclarations faites et des garanties consenties dans l'acte par le PROMETTANT, prendra le BIEN dans l'état où il se trouvera au jour de l'entrée en jouissance, sans garantie de la part de ce dernier en raison des vices apparents ou cachés dont le sol, le sous-sol et les ouvrages pourraient être affectés.

A ce sujet, le PROMETTANT déclare :

- que le BIEN n'est pas insalubre et ne fait l'objet d'aucun arrêté de péril, mesure de séquestre ou de confiscation ni injonction de travaux,
- qu'il n'a délivré ni reçu aucune assignation ou requête en désignation d'expert, en référé ou au fond, au titre du BIEN, et plus généralement qu'il n'existe aucun contentieux au titre du BIEN.
- qu'aucune injonction de travaux n'a été faite par l'autorité administrative pour péril ou insalubrité.

3°) - Contenance de l'assiette foncière

Le PROMETTANT ne confère au BENEFICIAIRE aucune garantie de contenance de l'assiette foncière, toute erreur en plus ou en moins excédât-elle un vingtième devra faire le profit ou la perte de ce dernier.

4°) - Servitudes

Le PROMETTANT déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur le BIEN objet des présentes et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune autre que celles rapportées en une note annexée au présent acte.

Le BENEFICIAIRE souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le BIEN, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le PROMETTANT, sauf en ce qui concerne les servitudes créées par ce dernier et non indiquées aux présentes.

5°) - Situation hypothécaire

Le PROMETTANT réglera s'il y a lieu, au moyen du prix de la vente, l'intégralité des sommes restant dues aux créanciers inscrits.

Il rapportera, à ses frais, les mainlevées de toutes les inscriptions révélées, et ce au plus tard dans le délai de six mois de la signature de l'acte de vente.

A cet égard, le PROMETTANT déclare qu'il ne lui a pas été notifié d'inscription d'hypothèque judiciaire ni de commandement de saisie.

J *RTC* *l*

6°) - Contrat de fournitures, de fluides, de maintenance, d'entretien et d'exploitation

Le PROMETTANT s'engage à résilier tous les contrats relatifs à la fourniture de fluides, de maintenance, à l'entretien et à l'exploitation du BIEN à l'exception de ceux pour lesquels le BENEFICIAIRE l'aura averti dans les six mois avant la réalisation authentique qu'il entend les poursuivre.

des présents qu'il entend les poursuivre.

7°) - Impôts et charges

Le BENEFICIAIRE acquittera à compter du transfert de propriété les impôts, contributions et charges de toute nature auxquels le BIEN peut et pourra être assujéti, le tout sans que les dispositions ci-dessus n'affectent les droits à récupération éventuelle des impôts, contributions et charges auprès des locataires ou occupants s'il en existe.

Le BENEFICIAIRE remboursera au PROMETTANT, le prorata de la taxe foncière courue de la date fixée pour l'entrée en jouissance au trente et un Décembre suivant.

Le BENEFICIAIRE réglera au PROMETTANT le jour de la signature de l'acte authentique de vente, directement en dehors de la comptabilité de l'Office Notarial, le prorata de l'impôt foncier en sa basant sur le dernier rôle de recouvrement émis.

- Pour les parties, ce règlement sera définitif, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle de cette taxe pour l'année en cours.

8°) - Assurance-incendie

Le BENEFICIAIRE ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le BIEN et confèrera à cet effet mandat au PROMETTANT, dans l'acte qui constatera le transfert de propriété, de résilier lesdits contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

9°) - Frais

Les frais, droits et émoluments de la vente seront à la charge du BENEFICIAIRE.

CHARGES ET CONDITIONS RESULTANT DE
L'APPLICATION
DE REGLEMENTATIONS PARTICULIERES

- Assurance dommages-ouvrages

Le PROMETTANT déclare qu'aucune construction ou rénovation concernant le BIEN n'a été effectuée dans les dix dernières années. Par suite il n'y a pas lieu à application de la législation sur l'assurance dommages-ouvrages.

- Amiante

L'article L 1334-7 premier alinéa du Code de la Santé Publique prescrit au PROMETTANT de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante, état à annexer à l'avant-contrat et à la vente.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} Juillet 1997.

J *RTC* *l*

Le PROMETTANT déclare que le BIEN a fait l'objet d'un permis de construire délivré antérieurement au 1^{er} Juillet 1997.

Par suite, les dispositions sus-visées ont vocation à s'appliquer aux présentes.

Le rédacteur des présentes rappelle aux parties que le rapport technique doit, pour être recevable, avoir été établi par un contrôleur technique agréé au sens des articles R 111-29 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation ou un technicien de la construction ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission.

Un état établi par le « BUREAU VERITAS » Immeuble « Le Louisiane » 10 Chaussée Jules César – ZA Des Beaux Soleils – 95520 OSNY, le 6 août 2004, est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Ses conclusions sont les suivantes : « Il n'a pas été repéré de matériaux et produits listés dans l'annexe 13-9 du code de la santé publique dans les parties rendues accessibles au jour de notre visite susceptibles de contenir de l'amiante. »

- Saturnisme

Le BIEN objet des présentes étant affecté pour sa totalité à un usage autre que l'habitation, n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la Santé Publique.

De son côté, le rédacteur des présentes informe le BENEFCIAIRE des conséquences au regard de la réglementation relative à la lutte contre le saturnisme d'un changement éventuel de la destination du BIEN.

- Etat parasitaire

Le BIEN se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en date du 21 mars 2003 comme étant une zone contaminée ou susceptible de l'être. Par suite, la production d'un état parasitaire est obligatoire.

Un contrôle sur l'état parasitaire du BIEN a été effectué par le « BUREAU VERITAS », Immeuble « Le Louisiane » 10 Chaussée Jules César – ZA des Beaux Soleils – 95520 OSNY en date du 8 octobre 2004 dont le compte-rendu est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Ses conclusions ont été les suivantes : « Au jour de l'inspection, il n'a pas été constaté de traces ou de présence active de termites dans les locaux visités »..

En matière de contrôle de l'état parasitaire, il est précisé que le professionnel doit avoir souscrit une assurance professionnelle et être indépendant d'une entreprise de traitement du bois.

- Protection de l'environnement

Le notaire informe les parties des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'Environnement ci-après relatées :

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation. »

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

J. V. T. 1

A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

En outre, le notaire soussigné rappelle qu'il convient également de s'intéresser à la question du traitement des terres qui seront excavées. Elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution (loi n° 75-633 du 15 Juillet 1975 et loi n° 92-646 du 13 Juillet 1992 relative à l'élimination des déchets).

Le PROMETTANT déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux objet des présentes ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article 3 de la loi n° 75-633 du 15 Juillet 1975 ;
- qu'à sa connaissance l'activité exercée dans le BIEN n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'Environnement ;
- que le BIEN n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation (loi n° 92-646 du 13 Juillet 1992) ;
- qu'il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement ;
- qu'il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple), notamment celles visées par la loi n° 76-663 du 19 Juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration, sur le fondement de l'article 1^{er} de la loi n° 76-663 sus-visée, en sa qualité de « détenteur », aucune injonction de faire des travaux de remise en état du BIEN ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration ;
- qu'il n'a pas connaissance d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article 18 de la loi sur l'eau du 3 Janvier 1972.

S'il se révèle que les lieux dont il s'agit figurent sur la liste des installations classées, le PROMETTANT fera son affaire, à ses frais, de les faire sortir de ce répertoire et de les remettre en état au sens de l'article L 512-17 du Code de l'Environnement.

- Commission de sécurité

Une copie du dernier rapport de la sous-commission de sécurité en date du 25 juillet 2003 est demeurée ci-jointe et annexée après mention, après lecture faite aux parties par le Notaire soussigné, lesquelles déclarent en avoir eu parfaite connaissance dès avant ce jour.

J *VTC* *l*

Les prescriptions édictées par ce rapport ont toutes été exécutées par le PROMETTANT, ce que le BENEFCIAIRE reconnaît.

- Lutte contre la légionellose

Le PROMETTANT déclare qu'il n'exploite pas directement d'installation dans le BIEN soumise à un contrôle régulier au regard de la légionellose.

- Réglementation « Etablissement recevant du public »

Le PROMETTANT déclare et garantit que le BIEN objet des présentes est classé en établissement recevant du public. Il fournira au BENEFCIAIRE, lors de la constatation authentique du transfert de propriété, les justificatifs relatifs aux autorisations administratives en la matière.

FISCALITE

REGIME FISCAL DE LA VENTE

La vente à intervenir sera soumise aux droits d'enregistrement, le BIEN objet des présentes n'entrant pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée.

PLUS-VALUES

Impôt sur la plus-value :

Le représentant de la société venderesse déclare sous sa responsabilité :

- Que celle-ci a son siège social à l'adresse indiquée en tête des présentes.
- Qu'elle a acquis le bien ainsi qu'il résulte des énonciations ci-dessus portées dans l'origine de propriété.

- Qu'elle est passible de l'impôt sur les sociétés.

- Qu'elle dépend pour ses déclarations de bénéfices du Service des impôts de : PANTIN (92500) 5 rue Courtois, Direction des Grandes Entreprises où elle est identifiée sous le numéro FR 61387922966.

FACULTE DE SUBSTITUTION

La réalisation de la présente promesse de vente pourra avoir lieu au profit du BENEFCIAIRE ou au profit de toute autre personne morale qu'il substituera dans ses droits dans la présente promesse, mais dans ce cas le BENEFCIAIRE originaire restera tenu solidairement avec le bénéficiaire substitué au paiement du prix, des frais et à l'exécution des conditions et charges.

Toute substitution ne pourra porter que sur la totalité des biens et droits faisant l'objet de la promesse de vente.

Le PROMETTANT devra être averti de cette substitution.

Aux présentes, le terme BENEFCIAIRE s'applique au BENEFCIAIRE d'origine comme au bénéficiaire substitué.

La faculté de substitution ci-dessus n'est possible qu'à titre gratuit.

J X TC 1

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

OBLIGATION DE GARDE DU PROMETTANT

Entre la date des présentes et la date d'entrée en jouissance du **BENEFICIAIRE**, le **BIEN**, et le cas échéant les **MEUBLES**, tels qu'ils sont sus-désignés demeureront sous la garde et possession du **PROMETTANT** qui s'y oblige.

SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DES PRESENTES

En cas de sinistre de nature soit à rendre le **BIEN** inutilisable soit à porter atteinte de manière significative à sa valeur, le **BENEFICIAIRE** aurait la faculté :

a- soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toutes sommes avancées par lui le cas échéant.

b- soit de maintenir l'acquisition du **BIEN** alors sinistré totalement ou partiellement et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu aux présentes. Le **PROMETTANT** entend que dans cette hypothèse le **BENEFICIAIRE** soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

ENREGISTREMENT - PUBLICITE FONCIERE - ELECTION DE DOMICILE

ENREGISTREMENT - PUBLICITE FONCIERE

Les présentes seront soumises à la formalité de l'enregistrement dans le délai d'un mois de ce jour.

Le **BENEFICIAIRE** dispense expressément le notaire soussigné de faire publier les présentes à la conservation des hypothèques compétente, se contentant de requérir ultérieurement à cette publication, s'il le juge utile, à ses frais.

POUVOIRS

Les parties confèrent à l'un des clerks de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes tous pouvoirs nécessaires à l'effet :

- de signer toutes demandes de pièces, demandes de renseignements, et lettres de purge de droit de préemption préalables à la vente ;

- de dresser et signer tous actes qui se révéleraient nécessaires en vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière des présentes dans l'éventualité où l'une des parties demanderait la publication du présent acte au bureau des hypothèques, d'effectuer toutes précisions pour mettre les présentes en conformité avec la réglementation sur la publicité foncière.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège social respectif.





En outre, et à défaut d'accord amiable entre les parties, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises au Tribunal de Grande Instance de la situation du BIEN.

COMMUNICATION DES PIÈCES ET DOCUMENTS

Le BENEFCIAIRE pourra prendre connaissance de toutes les pièces et documents ci-dessus mentionnés directement en l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, sans que ce dernier ait l'obligation de les lui adresser à mesure de leur réception, sauf avis contraire écrit de sa part ou nécessité de l'informer de sujétions particulières révélées par ces pièces et documents.

DECLARATIONS DES PARTIES

Le PROMETTANT et le BENEFCIAIRE déclarent :

Qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaire.

Que les sociétés qu'ils représentent ont leur siège social en France, à l'adresse indiquée en tête des présentes.

Que ces sociétés n'ont fait l'objet d'aucune demande en nullité ni en dissolution anticipée.

FRAIS

Les frais des présentes ainsi que ceux qui seront entraînés par l'acte de réalisation, leurs suites et leurs conséquences seront à la charge du BENEFCIAIRE.

En cas de non-réalisation de la vente, le coût et les émoluments relatifs aux demandes de toutes pièces telles que notamment pièces d'urbanisme, état-civil, état hypothécaire, seront supportés :

- par le PROMETTANT si les droits réels révélés sur le bien empêchaient la réalisation de la vente ;

- par le BENEFCIAIRE dans tous les autres cas. Ce dernier requérant le Notaire de constituer dès à présent le dossier d'usage sans attendre la réalisation de son financement.

REMUNERATION POUR L'ETABLISSEMENT DES PRESENTES

En rémunération du travail effectué pour la préparation et la rédaction du présent avant contrat, il est dû dès à présent à l'Office Notarial CHARDON, TARRADE, LE PLEUX, Notaires à PARIS 8ème 83 Bld Haussmann, conformément à l'article 4 du décret n°78-262 du 8 Mars 1978, un honoraire à la charge du BENEFCIAIRE fixé d'un commun accord entre ce dernier et le Notaire rédacteur, à la somme toutes taxes comprises de : MILLE CENT QUATRE-VINGT SEIZE EUROS (1.196,00 EUR), et qu'il verse ce jour à la comptabilité de l'office notarial. Cette rémunération restera acquise à l'Office Notarial CHARDON, TARRADE, LE PLEUX, Notaires à PARIS 8ème 83 Bld Haussmann en toute hypothèse.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix ; elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

J VTC L

DONT ACTE sur trente-quatre pages.

Dans le corps duquel il y a lieu de réincorporer le texte spécialement et expressément approuvé du ou des renvois suivants qui ne forment qu'un tout avec lui.

* renvoi ① page 1 : 1994 - 2003

✓ TC *J* copie est devenue annulée avec l'arrêt N° 1

* renvoi ② page 5 : copie suite extraite d'ord aux norm
(local ne servant pas au public) et un éclairage type entrapôt.

✓ TC *J*

* renvoi ③ page 21 : 28 avril 2006 avec le 81 et ASu 2006

✓ TC *J*

* renvoi ④ page 24 : au de la maison.

✓ TC *J*

* renvoi ⑤ page 24 : au enseigne équivalente.

✓ TC *J*

* renvoi ⑥ page 20 : (au d'appel de la décision de la COSEC).

✓ TC *J*

* renvoi ⑦ page 25 : 6 mai 2005.

J *J* TC

✓ *J* *J* TC

Comprenant :

- renvoi approuvé : 7
- barre tirée dans des blancs : 0
- blanc bâtonné : 0
- ligne entière rayée : 1
- chiffres rayés/nuls : 48
- mot/nuls : 25

Paraphes

Handwritten marks and signatures, including a large stylized signature and some scribbles.

Après lecture faite, les parties ont certifié exactes, chacune en ce qui la concerne, les déclarations contenues au présent acte, et les signatures ont été recueillies les jour, mois et an susdits par Monsieur Christian HUPFER, Clerc de Notaire, à ce jour habilité à cet effet et assermenté par actes déposés aux minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, qui a lui-même signé avec elles.

Le présent acte a été signé par le Notaire le même jour.

PROMETTANT	<i>Handwritten signature</i>
BENEFICIAIRE	<i>Handwritten signature</i>
CLERC HABILITE	<i>Handwritten signature</i>
NOTAIRE	<i>Handwritten signature</i>
NOTAIRE en 2 nd	<i>Handwritten signature</i>