

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

POURSUIVIE par devant le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de PARIS siégeant au Palais de Justice, Parvis du Tribunal de Paris 29-45 avenue de la Porte de Clichy 75017 PARIS sur les immeubles ci-après désignés :

Dans un immeuble dénommé « Hipark Résidences Paris – La Villette », Résidence Hôtelière, situé à PARIS (75019), 8 Boulevard d'Indochine et 1 Rue des Marchais figurant au cadastre de ladite ville Section DC N° 39 pour 10.198 m² ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété dressé le 12 DECEMBRE 2013 publié le 30 DECEMBRE 2013 Volume 2013 P N° 6917, à savoir :

LE LOT 133 du rgt de cpté, soit **UN STUDIO d'une superficie de 30,54 m² environ** portant le n° 904 au 9^{ème} étage comprenant un séjour avec coin-cuisine et placard, une chambre, une salle de bain, un WC

MISE A PRIX : 50.000 € avec faculté de baisse du quart puis de moitié en cas de carence d'enchères

NOMS ET QUALITE DES PARTIES

La présente vente est poursuivie à la requête de :

Maître Simon LAURE, mandataire judiciaire, demeurant à TOULON (Var) 23 Rue Peiresc, agissant en qualité de liquidateur à la liquidation judiciaire de Madame MAHALI Sakina, née le 23 JUILLET 1966 à MONTPELLIER (Hérault), de nationalité française, divorcée de Monsieur BELKACEN Ali et non remariée, infirmière, demeurant à TOULON (Var) Villa les Rouquasières, 334 Rue Kléber, fonctions auxquelles il a été nommé suivant jugements du Tribunal judiciaire de TOULON en date des 3 DECEMBRE 2019 et 6 JANVIER 2022.

Ayant pour avocat postulant **Maître Jérôme HOCQUARD**, avocat postulant inscrit au Barreau de PARIS, y demeurant 128 Boulevard Saint-Germain 75006 Paris, Tél : 01 46 33 02 21, courriel : contact@eloca.fr

Ayant pour avocat plaçant **Monsieur le Bâtonnier François COUTELIER**, Avocat au Barreau de Toulon, demeurant 155 Avenue Franklin Roosevelt, le Cygne 4, 83000 TOULON tél : 04 94 46 92 30, fax : 04 94 42 24 23, courriel : cabinet@coutelieravocats.fr

PROCEDURE

La présente vente est autorisée en vertu d'une ordonnance de Madame le Juge Commissaire, du Tribunal Judiciaire de TOULON, en date du 12 JUILLET 2023 comportant un certificat de non-appel en date du 8 SEPTEMBRE 2023 dont une copie est jointe aux présentes, publiée le 28 JUILLET 2023 au Service de la Publicité Foncière de PARIS 1 dont état hors formalité ci-joint du 7 AOUT 2023 suivi d'une ordonnance rectificative en date du 11 SEPTEMBRE 2023 ci-annexée.

DESIGNATION DES BIENS

Dans un immeuble dénommé « Hipark Résidences Paris – La Vilette » situé à PARIS (75019), 8 Boulevard d'Indochine et 1 Rue des Marchais figurant au cadastre de ladite ville Section DC N° 39 pour 10.198 m² ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété dressé le 12 DECEMBRE 2013 publié le 30 DECEMBRE 2013 Volume 2013 P N° 6917, à savoir :

LE LOT 133 du rgt de cpté, soit **UN STUDIO** d'une superficie de 30,54 m² environ portant le n° 904 au 9ème étage de l'immeuble équipé d'une climatisation réversible comprenant la pièce à vivre-séjour avec coin-cuisine aménagé avec micro-ondes, réfrigérateur, lave-vaisselle et placards, un couloir desservant une chambre avec espace bureau, une salle de bain avec baignoire, lavabo vasque avec miroir, radiateur sèche-serviettes et un WC suspendu séparé avec les 94/10000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Ledit immeuble édifié est projeté au sein du Volume n° 2 qui a fait l'objet d'un état descriptif de division volumétrique suivant acte reçu par Maître CHAPUT notaire à PARIS le 31 JUILLET 2013 publié au service de la publicité foncière de PARIS 11ème le 23 AOUT 2013 Volume 2013 P N°4555.

Cet état descriptif de division volumétrique a fait l'objet d'une acte modificatif reçu par Maître THIBIERGE, Notaire à Paris le 28 NOVEMBRE 2013 publié au service de la publicité foncière de PARIS 11ème le 11 DECEMBRE 2013 Volume 2013 P N° 6556.

Généralités : Dans le Procès-Verbal descriptif des biens dressé par le Commissaire de justice il est indiqué que :

« L'appartement dépend d'un immeuble R + 9 comprenant 12 à 17 chambres par palier ; il s'agit d'une résidence meublée touristique gérée par ADAGIO 28 Boulevard d'Indochine 7019 PARIS qui exploite l'ensemble de la résidence.

Il existe un bail commercial conclu entre la propriétaire et la BNP PARIBAS.

Les étages sont desservis par trois ascenseurs dont un réservé au personnel.

Au premier étage, il existe une salle de fitness et une laverie.

Au rez-de-chaussée, dans le hall, il existe une réception, un espace pour les petits déjeuners et un petit business center.

Il existe un parking intérieur également. »

Syndic d'immeuble : BNP PARIBAS IMMOBILIER RESIDENCES SERVICES, Syndic de copropriété, 7 Avenue de la Gare PS 35157 26958 VALENCE CEDEX 9

Pièces jointes : Il est joint aux présentes un procès-verbal descriptif des biens dressé par la SCP LEROY-BEAULIEU – ALLAIRE – LAVILLAT - CORNEE, Commissaire de Justice à PARIS, en date du 24 AOUT 2023 ainsi qu'une copie du contrat de bail commercial conclu entre Madame MAHALI Sakina et la BNP PARIBAS.

ORIGINE DE PROPRIETE

Ledit bien immobilier appartient à Madame MAHALI Sakina par suite de l'acquisition qu'elle en a faite suivant acte reçu par Maître CHAPUT Jean-Christophe, Notaire à PARIS, le 16 JUILLET 2014 publié le 25 JUILLET 2014 Volume 2014 P N°4265 dont copie ci-jointe.

L'origine de propriété qui précède comme la désignation des biens mis en vente ne sont données qu'à titre de renseignements et ne pourront occasionner au poursuivant et à ses Avocats le moindre recours, étant stipulé que le présent écrit est fait sans nulle garantie de leur part autre que celle qui résulterait de faits à eux propres.

Le futur adjudicataire achète à ses risques et périls et ne pourrait avoir plus de droits que ceux des vendeurs.

Il devra faire son affaire personnelle du permis de construire, de l'exécution des constructions et de tous règlements administratifs pour lesquels le poursuivant ne peut fournir aucun renseignement précis.

Il est de convention expresse et ne pouvant être considéré comme une clause de style.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES **(parties privatives)**

Il est joint aux présentes :

UN CERTIFICAT DE SUPERFICIE DE LA PARTIE PRIVATIVE dressé par le **Cabinet PAILLARD HPUC** le **30 AOUT 2023**

UN ETAT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES DANS LE BATIMENT dressé par le **Cabinet PAILLARD HPUC** le **30 AOUT 2023** qui conclut : « *absence d'indice d'infestation de termites* »

UN DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE dressé par le **Cabinet PAILLARD HPUC** le **30 AOUT 2023** qui conclut : « *consommation énergétiques = 235 kWh/m²/an ; Emissions de gaz à effet de serre : 7 kg CO²/m²/an* »

UN ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS communiqué par dressé par le **Cabinet PAILLARD HPUC** le **30 AOUT 2023**

Il est précisé que pour les logements construits il y a moins de 15 ans, seuls sont obligatoires les diagnostics DPE, ERP, Loi Carrez si copropriété et termites.

L'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie, et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix ni à aucune indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, présence de termites ou d'insectes xylophages, présence d'amiante et tous vices cachés, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de toutes les mesures à prendre pour remédier à la situation et renonce à toute réclamation de ce chef à l'encontre du poursuivant.

CLAUSE URBANISME

Il est annexé, au présent cahier des conditions de vente, UNE NOTICE DE RENSEIGNEMENTS D'URBANISME délivrée par la Mairie de PARIS le 4 SEPTEMBRE 2023 et la demande de certificat d'urbanisme avec copie du plan parcellaire et copie du plan de situation.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de la situation révélée par cette note et ce certificat et de toutes autres situations qui pourraient être révélées, SANS AUCUN RECOURS POSSIBLE, contre le poursuivant et, sans que celui-ci puisse être, EN AUCUNE FACON, inquiété ni recherché à cet égard.

CLAUSE TAXES FONCIERES

Il est rappelé qu'en application de l'article 1920-2-2° du Code Général des Impôts, l'adjudicataire est susceptible de devoir supporter en sus du prix d'adjudication, les taxes foncières dont la liquidée est redevable vis à vis de l'Administration Fiscale.

Les enchérisseurs font leur affaire personnelle d'obtenir de la Trésorerie le montant de ces éventuelles sommes dues par la liquidée et pouvant rester à la charge de l'adjudicataire.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de la situation révélée par ce document et de toutes autres situations qui pourraient être révélées, SANS AUCUN RECOURS POSSIBLE, contre le poursuivant et, sans que celui-ci puisse être, EN AUCUNE FACON, inquiété ni recherché à cet égard.

CLAUSE T.V.A.

L'adjudicataire pourra payer la T.V.A. d'ordre et pour le compte du débiteur et compte tenu des droits à déduction de ce dernier. Cependant, dans tous les cas, l'adjudicataire devra régler la T.V.A. d'ordre et, s'il n'y a lieu à déduction devra la supporter en sus de son prix.

CLAUSE - FRAIS PREALABLES

Les frais préalables annoncés à la barre sont répartis au prorata du montant des mises à prix et entre les lots qui sont seulement vendus et adjugés.

CLAUSE - PAIEMENT DU PRIX

Il est porté à la connaissance de l'adjudicataire que la règle de l'article R.643-3 du Code de Commerce s'applique, à l'exclusion de toute autre, et notamment que cette règle prévaut sur celle édictée dans les clauses et conditions générales du cahier des conditions de vente :

"Dans les trois mois de l'adjudication, l'adjudicataire verse au compte de dépôt ouvert par le liquidateur à la Caisse des Dépôts et Consignations, la totalité du prix de l'adjudication y compris, les intérêts au taux légal à compter du jour où la vente est devenue définitive jusqu'au jour du paiement. Passé ce délai, le liquidateur lui enjoint par lettre recommandée avec demande d'avis de réception de faire le versement sous peine de revente sur réitération des enchères".

CLAUSE - CONDITIONS POUR ENCHERIR

Les enchères ne seront reçues, conformément à la loi, que par le ministère d'Avocat postulant près le Tribunal Judiciaire devant lequel la vente est poursuivie.

A compter du 1^{er} SEPTEMBRE 2019, dans tous les cas, et à peine de nullité tout enchérisseur devra remettre préalablement à son avocat l'attestation prévue à l'article R 322-41-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution qui dispose :

« Avant de porter les enchères, lorsque l'immeuble saisi est un immeuble à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement, l'avocat se fait en outre remettre par son mandant une attestation sur l'honneur indiquant s'il fait l'objet ou non d'une condamnation à l'une des peines mentionnées à l'article L. 322-7-1 et, lorsque le mandant est une personne physique, si le bien est destiné ou non à son occupation personnelle.

Si le mandant est une société civile immobilière ou en nom collectif, il indique également si ses associés et mandataires sociaux font l'objet ou non d'une condamnation à l'une de ces peines.

Lorsque le mandant est une personne physique, l'attestation mentionne ses nom, prénoms, date et lieu de naissance et domicile, ainsi que, lorsqu'il est né à l'étranger, les nom et prénoms de ses parents. Lorsque le mandant est une personne morale, l'attestation mentionne sa dénomination et son numéro SIREN.

S'il s'agit d'une société civile immobilière ou en nom collectif, l'attestation mentionne également pour ses associés et mandataires sociaux, l'ensemble des informations requises, tant pour les personnes physiques que morales. L'attestation est datée et signée par le mandant. »

Il devra en outre lui remettre un chèque de banque à l'ordre du Bâtonnier séquestre ou une caution bancaire irrévocable du dixième de la mise à prix, sans que le montant puisse être inférieur à 3.000 €.

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

EN MATIERE DE VENTE DES ACTIFS IMMOBILIERS

DEPENDANT D'UNE LIQUIDATION JUDICIAIRE

CHAPITRE 1^{er} : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{er} – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles L. 642-18 et suivants et les articles R. 642-22 et suivants du Code de commerce.

ARTICLE 2 – ETAT DE L'IMMEUBLE

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant ou le débiteur pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

En vertu des dispositions de l'article 1649 du Code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

ARTICLE 3 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux régulièrement conclus.

L'acquéreur pourra faire annuler les conventions qui auraient été conclues en fraude des règles du droit des entreprises en difficulté.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés au débiteur et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de celui-ci.

ARTICLE 4 – PREEMPTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

ARTICLE 5 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente.

La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité sera remise au liquidateur à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

ARTICLE 6 – SERVITUDES

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

CHAPITRE II : ENCHERES

ARTICLE 7 – RECEPTION DES ENCHERES

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le Tribunal de Grande Instance devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

ARTICLE 8 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000 euros.

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur.

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restitué en l'absence de contestation de la surenchère.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est remise au liquidateur pour être distribuée avec le prix de l'immeuble.

ARTICLE 9 – SURENCHERE

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal de Grande Instance compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée.

La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant.

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

ARTICLE 10 – REITERATION DES ENCHERES

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du poursuivant ou du liquidateur s'il n'est pas poursuivant, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L. 322-12 du Code des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère à compter du jour où la vente est devenue définitive. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de cinq mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées.

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra au liquidateur.

L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

CHAPITRE III : VENTE

ARTICLE 11 – TRANSMISSION DE PROPRIETE

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption, ou des droits assimilés conformément à la loi.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

ARTICLE 12 – VERSEMENT DU PRIX DE LA VENTE FORCEE

Au plus tard à l'expiration du délai de trois mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du liquidateur, qui en délivrera reçu.

L'acquéreur sera redevable d'un intérêt au taux légal à compter de l'adjudication définitive.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de trois mois fixé par l'article R. 643-3 du code de commerce, supportera le coût de l'inscription du privilège du liquidateur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

ARTICLE 13 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de la vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuites, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

ARTICLE 14 – DROITS DE MUTATION

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

ARTICLE 15 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

Les co-acquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente forcée.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 16 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans les deux mois de sa date ou, en cas d'appel, dans les deux mois de l'arrêt confirmatif, de le publier au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, et de notifier au poursuivant l'accomplissement de cette formalité, le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués au liquidateur.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du poursuivant pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

ARTICLE 17 – ENTREE EN JOUISSANCE

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, entrera en jouissance :

a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère ;

b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère ;

c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues, le tout, sans préjudice pour le liquidateur judiciaire et pour l'adjudicataire qui en tient les droits ès-qualités de solliciter la nullité du bail sur le fondement de l'article L. 632-1, 2°, 3° ou 4° du Code de commerce ci-dessous rappelés :

2° Tout contrat commutatif dans lequel les obligations du débiteur excèdent notablement celles de l'autre partie ;

3° Tout paiement quel qu'en ait été le mode, pour dettes non échues au jour du paiement ;

4° Tout paiement pour dettes échues, fait autrement qu'en espèces, effets de commerce, virements, bordereaux de cession visés par la loi n° 81-1 du 2 janvier 1981 facilitant le crédit aux entreprises ou tout autre mode de paiement communément admis dans les relations d'affaires.

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du débiteur, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

ARTICLE 18 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement d'adjudication.

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement d'adjudication.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du liquidateur et sur présentation du rôle acquitté.

ARTICLE 19 – TITRES DE PROPRIETE

Le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Le poursuivant n'ayant en sa possession aucun titre antérieur, l'acquéreur n'en pourra exiger aucun, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

ARTICLE 20 – PURGE DES INSCRIPTIONS

La consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège dans les conditions prévues par le code de commerce en matière de liquidation judiciaire.

L'acquéreur peut alors demander au Juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander la collocation au liquidateur, au titre des dispositions de l'article 2375, 1° du Code civil.

A défaut, le liquidateur judiciaire doit solliciter la radiation conformément à l'article R. 643-8 du Code de commerce.

ARTICLE 21 – ELECTION DE DOMICILE

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué.

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 22 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

ARTICLE 23 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004.

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

ARTICLE 24 – MISE A PRIX

L'adjudication aura lieu en UN SEUL LOT sur la mise à prix suivante :

MISE A PRIX : 50.000 € avec faculté de baisse du quart puis de moitié en cas de carence d'enchères

outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de la vente.

Ainsi fait et dressé par Monsieur le Bâtonnier François COUTELIER, Avocat poursuivant
Et déposé au greffe par Maître Jérôme HOCQUARD, Avocat postulant

A Paris, le

19 septembre 2023

ELOCA

Avocats au Barreau de Paris
128 boulevard Saint Germain - 75006 Paris
tel : 01.46.33.02.21 - Palais : P 0087
contact@eloca.fr

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE TOULON
1^{ère} Chambre
Redressement et Liquidation Judiciaire

ORDONNANCE DU JUGE COMMISSAIRE

AUTORISANT LA VENTE AUX ENCHERES D'UN BIEN IMMEUBLE

EXTRAIT
des Minutes du Greffe
du Tribunal Judiciaire de Toulon
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

N° RG 22/00071 - N° Portalis DB3E-W-B7G-LLOT

MINUTE N° : 23 / 127
DU 12 Juin 2023

DOSSIER : Sakina MAHALI

OJC n° 05



Nous Anne-Sophie HOUBART, vice-présidente es qualité de juge commissaire, assistée de Catherine GEILLE, greffière lors des débats et du délibéré, avons rendu l'ordonnance suivante :

Vu la procédure de liquidation judiciaire ouverte à l'égard de Madame Sakina MAHALI par jugement en date du 05 décembre 2019 ;

Vu la requête en date du 17 mars 2023 de Maître LAURE, mandataire liquidateur, tendant à la réalisation du bien immobilier, actif de la société, consistant en :

Dans un immeuble dénommé « Hipark Résidences Paris – La Vilette » situé à PARIS (75019), 8 Bd d'Indochine et 1 Rue des Marchais figurant au cadastre de ladite ville Section DC N°39 pour 01 ha 01 a 98 ca ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété dressé le 12 DECEMBRE 2013 publié le 30 DECEMBRE 2013 Volume 2013 P N°6917, à savoir :

Expéditions délivrées le 12 Juin 2023

- à :
- Sakina MAHALI (LR/AR)
 - Ordre des Infirmiers du Var (LR/AR)
 - Créancier (LR/AR)
 - Me Nathalie BARBIER
 - Me Simon LAURE

CERTIFICAT
JE SOUSCRIS, DIRECTEUR DE GREFFE
CERTIFIE À CE JOUR

03 SEP. 2023



EN LA CAUSE CI-DESSUS PRÉCISÉE, IL
N'Y A PAS D'APPEL

PARIS-LEZ-ARLES-PROVENCE, LE

LE LOT 133 du règlement de copropriété, soit :

UN STUDIO portant le n°904 au 9ème étage comprenant :

- Un séjour avec coin-cuisine et placard
- Une salle de bain avec WC

Avec les 94/10000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Ledit immeuble édifié est projeté au sein du Volume n°2 qui a fait l'objet d'un état descriptif de division volumétrique suivant acte reçu par Maître CHAPUT notaire à PARIS le 31 JUILLET 2013 publié au service de la publicité foncière de PARIS 11ème le 23 AOUT 2013 Volume 2013 P N°4555.

Cet état descriptif de division volumétrique a fait l'objet d'une acte modificatif reçu par Maître THIBIERGE, Notaire à Paris le 28 NOVEMBRE 2013 publié au service de la publicité foncière de PARIS 11ème le 11 DECEMBRE 2013 Volume 2013 P N°6556.

Vu la convocation des parties à l'audience du 22 mai 2023 ;

En présence de Monsieur Serge BESSODES pour Maître Simon LAURE, mandataire liquidateur, et de Maître Nathalie BARBIER représentant Madame Sakina MAHALI, débitrice, le conseil de l'ordre des infirmiers du Var étant non comparant ;

Monsieur BESSODES expose que le bien immobilier se situe dans une résidence de coworking ; qu'il a été acheté très cher en défiscalisation avec impossibilité de le vendre avant un certain délai ; que lorsque l'interdiction de vendre a été levée de nombreux propriétaires ont mis en vente leur bien en même temps ; que les recherches afin de susciter des offres de gré à gré sont restées vaines ; qu'il sollicite ainsi l'autorisation de vendre le bien aux enchères publiques avec une mise à prix suffisamment basse afin d'attirer des offrants.

Maître Nathalie BARBIER, représentant Madame Sakina MAHALI, débitrice, accepte la vente au enchères.

MOTIFS

Aux termes de l'article L642-18 du code de commerce, les ventes d'immeubles ont lieu conformément aux articles L. 322-5 à L. 322-12 du code des procédures civiles d'exécution, à l'exception des articles L. 322-6 et L. 322-9, sous réserve que ces dispositions ne soient pas contraires à celles du présent code. Le juge-commissaire fixe la mise à prix et les conditions essentielles de la vente. Le juge-commissaire peut, si la consistance des biens, leur emplacement ou les offres reçues sont de

nature à permettre une cession amiable dans de meilleures conditions, ordonner la vente par adjudication amiable sur la mise à prix qu'il fixe ou autoriser la vente de gré à gré aux prix et conditions qu'il détermine

En l'espèce, le liquidateur a donc présenté une requête aux fins de réalisation de ce bien aux enchères publiques. En l'état des éléments exposés ci-dessus, seule la voie de la vente aux enchères paraît être à même de réaliser cet actif. Face à l'absence d'offre de candidat à une reprise amiable, il existe un risque de carence d'enchère en cas de mise à prix trop élevée.

En conséquence, il y a lieu d'ordonner la vente aux enchères du bien immobilier, sur une mise à prix de 50.000 euros, avec baisse de mise à prix du quart puis de moitié en cas de carence d'enchère.

Il y a lieu de dire que les dépens seront employés en frais privilégiés de partage.

PAR CES MOTIFS

Nous juge commissaire statuant par ordonnance contradictoire et susceptible d'appel,

AUTORISONS Maître Simon LAURE, mandataire judiciaire, demeurant à TOULON (Var), 23 rue Peiresc, agissant en qualité de liquidateur à la liquidation judiciaire de Madame MAHALI Sakina, née le 23 JUILLET 1966 à MONTPELLIER (Hérault), de nationalité française, divorcée de Monsieur BELKACEN Ali et non remariée, infirmière, demeurant à TOULON (Var), Villa les Rouquasières, 334 rue Kléber, fonctions auxquelles il a été nommé suivant jugements du Tribunal judiciaire de TOULON en date des 03 DECEMBRE 2019 et 06 JANVIER 2022, à poursuivre la vente aux enchères publiques des biens ci-après désignés :

Dans un immeuble dénommé « Hipark Résidences Paris – La Vilette » situé à PARIS (75019), 8 Bd d'Indochine et 1 Rue des Marchais figurant au cadastre de ladite ville Section DC N°39 pour 01 ha 01 a 98 ca ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété dressé le 12 décembre 2013 publié le 30 décembre 2013 Volume 2013 P N°6917, à savoir :

LE LOT 133 du règlement de copropriété, SOIT :

UN STUDIO portant le n°904 au 9ème étage comprenant :

- Un séjour avec coin-cuisine et placard
- Une salle de bain avec WC.

Avec les 94/10000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales ;

Ledit immeuble édifié est projeté au sein du Volume n°2 qui a fait l'objet d'un état descriptif de division volumétrique suivant acte reçu par Maître CHAPUT notaire à PARIS le 31 JUILLET 2013 publié au service de la publicité foncière de PARIS 11ème le 23 AOUT 2013 Volume 2013 P N°4555 ;

Cet état descriptif de division volumétrique a fait l'objet d'une acte modificatif reçu par Maître THIBIERGE, Notaire à Paris le 28 NOVEMBRE 2013 publié au service de la publicité foncière de PARIS 11ème le 11 DECEMBRE 2013 Volume 2013 P N°6556 ;

Tel que ledit immeuble existe actuellement, avec toutes ses aisances et dépendances, sans aucune exception, ni réserve ;

DISONS que cette vente sera poursuivie devant le juge de l'exécution du Tribunal judiciaire de TOULON aux clauses et conditions du cahier des charges qui sera dressé par Monsieur le Bâtonnier François COUTELIER, Avocat à TOULON, 155 avenue Franklin Roosevelt, Le Cygne 4, 83000 TOULON, ou par tout avocat du même barreau qui s'y substituerait ;

FIXONS la mise à prix dudit immeuble, lequel sera vendu en un seul lot, à la somme de **50.000 euros**, avec faculté de baisse de mise à prix du quart puis de moitié en cas de carence d'enchères ;

AUTORISONS tout huissier de Justice territorialement compétent à se rendre sur les lieux, assisté éventuellement d'un technicien du bâtiment de son choix, et au besoin d'un Commissaire de Police ou de deux témoins, ainsi que d'un serrurier, en vue de dresser un procès-verbal descriptif du bien, objet de la vente, de vérifier la présence d'amiante, la présence de plomb, la présence de termites, de dresser le diagnostic de performance énergétique, l'état des risques, le rapport relatif à l'état d'installation intérieure de gaz, et le rapport relatif à l'état d'installation intérieure d'électricité ;

DISONS que la publicité se fera conformément aux droit commun des mesures de publicité prévues en matière de saisie immobilière par le Code des Procédures Civiles d'exécution ;

DISONS qu'en vue de cette vente , les modalités de visite seront les mêmes qu'en matière de saisie immobilière ;

DISONS que la présente ordonnance sera portée à la connaissance de Maître LAURE et notifiée par les soins du greffe par lettre recommandée avec accusé de réception à :

LA DEBITRICE, Madame MAHALI Sakina, née le 23 JUILLET 1966 à MONTPELLIER (Hérault), de nationalité française, divorcée de Monsieur BELKACEN Ali et non remariée, infirmière, demeurant à TOULON (Var), Villa les Rouquasières, 334 rue Kléber ;

AUX CREANCIERS INSCRITS :

BNP PARIBAS (HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE publiée le 31 JUILLET 2014 Volume 2014 V N°1570) AU DOMICILE PAR ELLE ELU en l'Etude de Maître GRANET, notaire à Sanary sur Mer, 160 Av. de Portissol, 83110 Sanary-sur-Mer ;

TRESOR PUBLIC (HYPOTHEQUE LEGALE publiée le 17 NOVEMBRE 2017 Volume 2017 V N°2650) AU DOMICILE PAR LUI ELU dans les bureaux du Service des Impôts des Particuliers de Toulon NORD OUEST, 20 place Noël Blache 83000 TOULON ;

TRESOR PUBLIC (HYPOTHEQUE LEGALE publiée le 04 NOVEMBRE 2019 Volume 2019 V N°2250) AU DOMICILE PAR LUI ELU dans les bureaux du Pôle de Recouvrement Spécialisé du Var, 20 place Noël Blache 83000 TOULON ;

TRESOR PUBLIC (HYPOTHEQUE LEGALE publiée le 17 NOVEMBRE 2012 Volume 2022 V N°11127) AU DOMICILE PAR LUI ELU dans les bureaux du Pôle de Recouvrement Spécialisé du Var, 20 place Noël Blache 83000 TOULON ;

ORDONNONS l'emploi des dépens en frais privilégiés de procédure collective.

Ainsi jugé en audience, prononcé par mise à disposition au greffe le 12 juin 2023, et signé par Anne-Sophie HOUBART juge-commissaire, assistée de Catherine GEILLE, greffière.

Le greffier



MANDEMENT

En conséquence, la REPUBLIQUE FRANÇAISE mande et ordonne :
A tous huissiers de justice sur ce-requis de mettre le présent jugement à exécution,
Aux procureurs généraux et aux procureurs de la République près les tribunaux judiciaires d'y tenir la main,
A tous commandants et officiers de la force publique de prêter main-forte lorsqu'ils en seront légalement requis.
COPIE CERTIFIEE CONFORME ET DELIVREE PAR LE DIRECTEUR DE GREFFE SOUSSIGNE.

12 JUIN 2023

LE DIRECTEUR DE GREFFE



Le juge commissaire



TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE TOULON
07 SEP. 2023
R/L

**REQUETE EN RECTIFICATION
D'ERREUR MATERIELLE**

A Madame le Juge Commissaire de la liquidation judiciaire de Madame Sakina MAHALI

Le soussigné

Maître Simon LAURE, mandataire judiciaire, demeurant à TOULON (Var) 23 Rue Peiresc, agissant en qualité de liquidateur à la liquidation judiciaire de **Madame MAHALI Sakina**, née le 23 JUILLET 1966 à MONTPELLIER (Hérault), de nationalité française, divorcée de Monsieur BELKACEN Ali et non remariée, infirmière, demeurant à TOULON (Var) Villa les Rouquasières, 334 Rue Kléber, fonctions auxquelles il a été nommé suivant jugements du Tribunal judiciaire de TOULON en date des 3 DECEMBRE 2019 et 6 JANVIER 2022.

A L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER :

Sur requête en vue d'être autorisé à vendre aux enchères publiques un bien immobilier appartenant à Madame MAHALI Sakina signée le 17 MARS 2023 par Maître Simon LAURE, Madame Anne-Sophie HOUBART, Juge Commissaire au Tribunal Judiciaire de TOULON, 1^{ère} Chambre, a délivré une ordonnance le 12 JUIN 2023 ci-après reproduite :

*« **AUTORISONS Maître Simon LAURE**, mandataire judiciaire, demeurant à TOULON (Var) 23 Rue Peiresc, agissant en qualité de liquidateur à la liquidation judiciaire de **Madame MAHALI Sakina**, née le 23 JUILLET 1966 à MONTPELLIER (Hérault), de nationalité française, divorcée de Monsieur BELKACEN Ali et non remariée, infirmière, demeurant à TOULON (Var) Villa les Rouquasières, 334 Rue Kléber, fonctions auxquelles il a été nommé suivant jugements du Tribunal judiciaire de TOULON en date des 3 DECEMBRE 2019 et 6 JANVIER 2022 ; à poursuivre la vente aux enchères publiques des biens ci-après désignés :*

Dans un immeuble dénommé « Hipark Résidences Paris – La Vilette » situé à PARIS (75019), 8 Bd d'Indochine et 1 Rue des Marchais figurant au cadastre de ladite ville Section DC N°39 pour 01 ha 01 a 98 ca ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété dressé le 12 DECEMBRE 2013 publié le 30 DECEMBRE 2013 Volume 2013 P N°6917, à savoir :

LE LOT 133 du règlement de copropriété, SOIT :

UN STUDIO portant le n°904 au 9^{ème} étage comprenant :

- Un séjour avec coin-cuisine et placard*
- Une salle de bain avec WC*

Avec les 94/10000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Ledit immeuble édifié est projeté au sein du Volume n°2 qui a fait l'objet d'un état descriptif de division volumétrique suivant acte reçu par Maître CHAPUT notaire à PARIS le 31 JUILLET 2013 publié au service de la publicité foncière de PARIS 11ème le 23 AOUT 2013 Volume 2013 P N°4555.

Cet état descriptif de division volumétrique a fait l'objet d'une acte modificatif reçu par Maître THIBIERGE, Notaire à Paris le 28 NOVEMBRE 2013 publié au service de la publicité foncière de PARIS 11ème le 11 DECEMBRE 2013 Volume 2013 P N°6556.

Tel que ledit immeuble existe actuellement, avec toutes ses aisances et dépendances, sans aucune exception, ni réserve.

DISONNS que la vente sera poursuivie par devant le Tribunal Judiciaire de TOULON sur le cahier des conditions de vente qui sera dressé par Monsieur le Bâtonnier François COUTELIER, Avocat à TOULON, 155 Avenue Franklin Roosevelt, le Cygne 4, 83000 TOULON, ou par tout avocat du même barreau qui s'y substituerait ;

FIXONS la mise à prix dudit immeuble, lequel sera vendu en un seul lot, à la somme de **50.000 euros**, avec faculté de baisse du prix du quart puis de moitié en cas de carence d'enchères ;

AUTORISONS tout Huissier de Justice territorialement compétent de se rendre sur les lieux, assisté éventuellement d'un technicien du bâtiment de son choix, et au besoin d'un Commissaire de Police ou de deux témoins, ainsi que d'un serrurier, en vue de dresser un procès-verbal descriptif du bien immobilier, objet de la vente, de vérifier la présence d'amiante, la présence de plomb, la présence de termites, de dresser le diagnostic de performance énergétique, l'état des risques, le rapport relatif à l'état d'installation intérieure de gaz, et le rapport relatif à l'état d'installation intérieure d'électricité.

DISONNS que la publicité se fera conformément aux droit commun des mesures de publicité prévues en matière de saisie immobilière par le Code des Procédures Civiles d'exécution

DISONNS qu'en vue de cette vente, les modalités de visite seront les mêmes qu'en matière de saisie immobilière.

DISONNS que la présente ordonnance sera portée à la connaissance de Maître LAURE et notifiée par les soins du greffe par lettre recommandée avec accusé de réception à :

LA DEBITRICE, Madame MAHALI Sakina, née le 23 JUILLET 1966 à MONTPELLIER (Hérault), de nationalité française, divorcée de Monsieur BELKACEN Ali et non remariée, infirmière, demeurant à TOULON (Var) Villa les Rouquasières, 334 Rue Kléber

AUX CREANCIERS INSCRITS :

BNP PARIBAS (HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE publiée le 31 JUILLET 2014 Volume 2014 V N°1570) AU DOMICILE PAR ELLE ELU en l'Etude de Maître GRANET, Notaire à Sanary sur Mer, 160 Av. de Portissol, 83110 SANARY-SUR-MER.

TRESOR PUBLIC (HYPOTHEQUE LEGALE publiée le 17 NOVEMBRE 2017 Volume 2017 V N°2650) AU DOMICILE PAR LUI ELU dans les bureaux du Service des Impôts des Particuliers de Toulon NORD OUEST, 20 place Noël Blache 83000 TOULON.

TRESOR PUBLIC (HYPOTHEQUE LEGALE publiée le 04 NOVEMBRE 2019 Volume 2019 V N°2250) AU DOMICILE PAR LUI ELU dans les bureaux du Pôle de Recouvrement Spécialisé du Var, 20 place Noël Blache 83000 TOULON.

TRESOR PUBLIC (HYPOTHEQUE LEGALE publiée le 17 NOVEMBRE 2022 Volume 2022 V N°1127) AU DOMICILE PAR LUI ELU au POLE DE RECOUVREMENT SPECIALISE DU VAR, dans les bureaux du Pôle de Recouvrement Spécialisé du Var, 20 place Noël Blache 83000 TOULON.»

Il s'avère que l'ordonnance en date du 12 JUIN 2023 comporte une erreur matérielle **quant à la juridiction du Tribunal commis et à l'avocat postulant en charge de déposer le cahier des conditions de vente.**

Il a été indiqué en page 4 de l'ordonnance :

DISONS que la vente sera poursuivie par devant le Tribunal Judiciaire de TOULON sur le cahier des conditions de vente qui sera dressé par Monsieur le Bâtonnier François COUTELIER, Avocat à TOULON, 155 Avenue Franklin Roosevelt, le Cygne 4, 83000 TOULON, ou par tout avocat du même barreau qui s'y substituerait ;

Or, le bien immobilier étant situé à PARIS, la vente sera poursuivie devant le Tribunal Judiciaire de PARIS et non de TOULON étant précisé que le cahier de vente sera déposé par l'avocat postulant inscrit au Barreau de PARIS, Maître Jérôme HOCQUARD.

C'est pourquoi l'exposant ès qualité sollicite qu'il vous plaise, Madame le Juge Commissaire, vouloir juger que l'ordonnance rendue le 12 JUIN 2023 sera rectifiée de la manière suivante :

Au lieu de :

DISONS que la vente sera poursuivie par devant le Tribunal Judiciaire de TOULON sur le cahier des conditions de vente qui sera dressé par Monsieur le Bâtonnier François COUTELIER, Avocat à TOULON, 155 Avenue Franklin Roosevelt, le Cygne 4, 83000 TOULON, ou par tout avocat du même barreau qui s'y substituerait ;

Il faut lire :

DISON que la vente sera poursuivie par devant le Tribunal Judiciaire de PARIS sur le cahier des conditions de vente qui sera dressé par Monsieur le Bâtonnier François COUTELIER, Avocat à TOULON, 155 Avenue Franklin Roosevelt, le Cygne 4, 83000 TOULON, et déposé par Maître Jérôme HOCQUARD avocat postulant inscrit au Barreau de PARIS, 128 Boulevard Saint-Germain 75006 Paris, ou par tout avocat du même barreau qui s'y substituerait ;

Le reste sans changement

TOULON, le 5 septembre 2023

Le liquidateur judiciaire

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'S' followed by a horizontal line and a small flourish.

Pièces jointes :

Ordonnance sur requête aux fins de vente en date du 12 JUIN 2023
Etat sur formalité de publication de l'ordonnance de vente

RG n° 22/007-1

EXTRAIT
des Minutes du Greffe
du Tribunal Judiciaire de Toulon
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

n° 23/203

ORDONNANCE RECTIFICATIVE

Nous, *Nouion* LAGAILLARDE, Juge au Tribunal Judiciaire
de TOULON,

Juge Commissaire de la liquidation judiciaire de Madame MAHALI Sakina

Vu la requête qui précède présentée par le liquidateur, les faits exposés, les
motifs invoqués,

Vu l'ordonnance rendue le 12 JUIN 2023,

Fait droit à la requête en rectification d'erreur matérielle présentée par Maître
Simon LAURE, mandataire liquidateur à la liquidation judiciaire de Madame
MAHALI Sakina,

RECTIFICATIONS en ce sens que dans l'ordonnance rendue le 12 JUIN 2023 le
paragraphe :

***DISONS** que la vente sera poursuivie par devant le Tribunal Judiciaire de
TOULON sur le cahier des conditions de vente qui sera dressé par Monsieur le
Bâtonnier François COUTELIER, Avocat à TOULON, 155 Avenue Franklin
Roosevelt, le Cygne 4, 83000 TOULON, ou par tout avocat du même barreau
qui s'y substituerait ;*

sera remplacé par :

***DISONS** que la vente sera poursuivie par devant le Tribunal Judiciaire de PARIS
sur le cahier des conditions de vente qui sera dressé par Monsieur le Bâtonnier
François COUTELIER, Avocat à TOULON, 155 Avenue Franklin Roosevelt, le
Cygne 4, 83000 TOULON, et déposé par Maître Jérôme HOCQUARD avocat
postulant inscrit au Barreau de PARIS, 128 Boulevard Saint-Germain 75006
Paris, ou par tout avocat du même barreau qui s'y substituerait ;*

Le reste sans changement

Délivrée à Toulon, le 11/09/23

LE JUGE COMMISSAIRE

MANDEMENT
En conséquence, la REPUBLIQUE FRANÇAISE mande et ordonne :
A tous huissiers de justice sur ce requis de mettre le présent
jugement à exécution,
Aux procureurs généraux et aux procureurs de la République
prés les tribunaux judiciaires d'y tenir la main,
A tous commandants et officiers de la force publique de prêter
main-forte lorsqu'ils en seront légalement requis.
COPIE CERTIFIÉE CONFORME ET DELIVRÉE PAR LE
DIRECTEUR DE GREFFE SOUSSIGNÉ.
Le 11 SEP. 2023



DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE
PARIS 1

Demande de renseignements n° B214P01 2023H30421
déposée le 04/08/2023, par Maître COUTELIER

Réf. dossier : ADRE 19E DC39 VOL2 LOT133

CERTIFICAT

Le Service de la Publicité Foncière certifie le présent document(*) qui contient les éléments suivants:

- Pour la période de publication du 01/01/1973 au 20/07/2023 (date de mise à jour fichier)
[x] Il n'existe aucune formalité au fichier immobilier non informatisé,

[x] Il n'existe que les 17 formalités indiquées dans l'état réponse ci-joint,
- Le certificat de dépôt pour la période comprise entre la date de mise à jour du fichier immobilier informatisé et la date de dépôt de la demande :
du 21/07/2023 au 04/08/2023 (date de dépôt de la demande)
[x] Il n'existe qu'1 formalité indiquée au registre des dépôts concernant les immeubles requis.

A PARIS 1, le 07/08/2023
Pour le Service de la Publicité Foncière,
Le comptable des finances publiques,
Didier AROLD

(*) Le nombre de page(s) total figure en fin de document

Les dispositions des articles 38 à 43 de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès du Service de la Publicité Foncière, un droit d'accès et un droit de rectification.

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1973 AU 20/07/2023

N° d'ordre : 1	Date de dépôt : 21/07/2010	Référence d'enlissement : B214P11 2010P4629	Date de l'acte : 19/07/2010
	Nature de l'acte : PROCES-VERBAL DU CADASTRE N°736D		
	Rédacteur : ADM POLE TOPOGRAPHIQUE / PARIS		

Disposition n° 1 de la formalité B214P11 2010P4629 : REUNION DE PARCELLES

Immeuble Mère						Immeuble Fille					
Commune	Pfx	Sect	Plan	Vol	Lot	Commune	Pfx	Sect	Plan	Vol	Lot
PARIS 19		DC	26			PARIS 19		DC	39		
		DC	28								
		DC	33								
		DC	36 à 38								

N° d'ordre : 2	Date de dépôt : 26/07/2013	Référence d'enlissement : B214P11 2013P4043	Date de l'acte : 11/07/2013
	Nature de l'acte : VENTE		
	Rédacteur : NOT PONE / PARIS		

Disposition n° 1 de la formalité B214P11 2013P4043 : Vente

Disposant, Donateur					
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité			
2	VILLE DE PARIS	217 500 016			
Bénéficiaire, Donataire					
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité			
1	SNC PARIS INDOCHINE	517 870 978			
Immeubles					
Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
1	TP	PARIS 19	DC 39		

DI : Droits Indivis CO : Constructions DO : Domanier EM : Emphytéote NI : Nue-propriété en indivision NP : Nue-propriété OT : Autorisation d'occupation temporaire PE : Preneur PI : Indivision en pleine propriété PR : Preneur bail à réhabilitation SO : Sol TE : Tenyer TP : Toute propriété TR : Trefond UH : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en indivision US : Usufruit

Prix / évaluation : 41.741.678,70 EUR

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1973 AU 20/07/2023

Disposition n° 1 de la formalité B214P11 2013P4043 : Vente

Complément : Clause d'intressement liée aux surfaces créées après l'achèvement de l'ensemble immobilier.

Disposition n° 2 de la formalité B214P11 2013P4043 : Constitution de servitudes

Propriétaires		
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
1	SNC PARIS INDOCHINE	517 870 978

Immeubles					
Propriétaires	Fonds	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
1	SD	PARIS 19	DC 39		

FD : Fonds dominant FS : Fonds servant SD : Servitude réciproque

Prix / évaluation : 1.000,00 EUR
 Cette formalité est une charge : oui

Complément : 1° Constitution de servitude d'accès:
 - Fds servant: DC 39
 - Fds dominant: le domaine public routier de la VILLE DE PARIS

2° Constitution de servitude d'implantation des tirants:
 - Fds servant: Domaine public routier de la VILLE DE PARIS
 - Fds dominant: DC 39

N° d'ordre : 3	Date de dépôt : 23/08/2013	Référence d'enlèvement : B214P11 2013P4555	Date de l'acte : 31/07/2013
Nature de l'acte : ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION VOLUMETRIQUE			
Rédacteur : NOT CHAPUT / PARIS			

Disposition n° 1 de la formalité B214P11 2013P4555 :

Disposants		
Numéro	Désignation des Personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
1	SNC PARIS INDOCHINE	517 870 978

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1973 AU 20/07/2023

Disposition n° 1 de la formalité B214P11 2013P4555 :

Immeubles			
Commune	Désignation Cadastrale	Volume	Lot
PARIS 19	DC 39		
PARIS 19	DC 39	1 à 32	

Complément : Division en 32 lots de volumes numérotés de 1 à 32.

Disposition n° 2 de la formalité B214P11 2013P4555 : Constitution de servitudes

- Cahier des charges, Servitudes générales et diverses.
- Servitudes particulières entre les différents lots de volumes (lots vol 1 à 32) portant sur l'immeuble sis à Paris 19ème cadastré DC 39

Disposition n° 3 de la formalité B214P11 2013P4555 : Cantonnement des servitudes

Propriétaires		
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
1	SNC PARIS INDOCHINE	517 870 978

Immeubles					
Propriétaires	Fonds	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
1	SD	PARIS 19	DC 39	1	

FD : Fonds dominant FS : Fonds servant SD : Servitude réciproque

Prix / évaluation : 0 EUR

Cette formalité est une charge : oui

Complément : Cantonnement des servitudes publiées le 26/07/2013 Vol 2013 P n° 4043

- 1° Servitude d'accès :
 - Fds servant : DC 39 lot Vol n° 1
 - Fds dominant : le domaine public routier de la VILLE DE PARIS
- 2° Servitude d'implantation des tirants :
 - Fds servant : Domaine public routier de la VILLE DE PARIS
 - Fds dominant : DC 39 lot Vol n° 1

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1973 AU 20/07/2023

N° d'ordre : 4	Date de dépôt : 23/08/2013	Référence d'enlissement : B214P11 2013P4557	Date de l'acte : 31/07/2013
	Nature de l'acte : STATUTS ASSOCIATION FONCIERE URBAINE GENERALE		
	Rédacteur : NOT CHAPUT / PARIS		

Disposition n° 1 de la formalité B214P11 2013P4557 :

Dépôt des statuts de l'ASSOCIATION FONCIERE URBAINE LIBRE GENERALE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER VISALTO à la requête de la société " SNC PARIS INDOCHINE " (siren n° 517 870 978) et la société " REGIE IMMOBILIERE DE LA VILLE DE PARIS " (siren n° 552 032 708) portant sur l'immeuble sis à Paris 19ème cadastré DC 39 lots Volumes 2 à 15, 17 à 19, 21, 27 et 29

N° d'ordre : 5	Date de dépôt : 11/12/2013	Référence d'enlissement : B214P11 2013P6556	Date de l'acte : 28/11/2013
	Nature de l'acte : MODIFICATION D'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION		
	Rédacteur : NOT THIBIERGE / PARIS		

Disposition n° 1 de la formalité B214P11 2013P6556 :

Disposants		
Numéro	Désignation des Personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
1	SNC PARIS INDOCHINE	517 870 978

Immeubles			
Commune	Désignation Cadastre	Volume	Lot
PARIS 19	DC 39		
PARIS 19	DC 39	1 à 32	

Complément : Modificatif à l'Etat Descriptif de division en ce qui concerne la désignation du Volume 2.

N° d'ordre : 6	Date de dépôt : 11/12/2013	Référence d'enlissement : B214P11 2013P6561	Date de l'acte : 03/12/2013
	Nature de l'acte : VENTE DE VOLUME A CONSTRUIRE		
	Rédacteur : NOT PONE / PARIS		

RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1973 AU 20/07/2023

Disposition n° 1 de la formalité B214P11 2013P6561 :

Disposant, Donateur					
Numéro	Désignation des personnes				Date de naissance ou N° d'identité
1	SNC PARIS INDOCHINE				517 870 978
Bénéficiaire, Donataire					
Numéro	Désignation des personnes				Date de naissance ou N° d'identité
2	SNC PARIS LA VILLETTE				795 104 140
Immeubles					
Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
2	TP	PARIS 19	DC 39	2	

DI : Droits Indivis CO : Constructions DO : Domanier EM : Emphytéote NI : Nue-propriété en indivision NP : Nue-propriété OT : Autorisation d'occupation temporaire PE : Preneur PI : Indivision en pleine propriété PR : Preneur bail à réhabilitation SO : Sol TE : Tenuyer TP : Toute propriété TR : Tréfond UH : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en indivision US : Usufruit

Prix / évaluation : 6.149.653,79 EUR

N° d'ordre : 7	Date de dépôt : 30/12/2013	Référence d'enlissement : B214P11 2013P6917	Date de l'acte : 12/12/2013
Nature de l'acte : ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION VOLUME 2			
Rédacteur : NOT PONE / PARIS			

Disposition n° 1 de la formalité B214P11 2013P6917 :

Disposants			
Numéro	Désignation des Personnes	Date de Naissance ou N° d'identité	
1	SNC PARIS LA VILLETTE	795 104 140	
Immeubles			
Commune	Désignation Cadastrale	Volume	Lot
PARIS 19	DC 39		
PARIS 19	DC 39	2	

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1973 AU 20/07/2023

Disposition n° 1 de la formalité B214P11 2013P6917 :

Immeubles			
Commune	Désignation Cadastrale	Volume	Lot
PARIS 19	DC 39	2	1 à 147

Complément : Division du lot-volume 2 en 147 lots numérotés de 1 à 147, tantièmes exprimés en 10.000èmes.

N° d'ordre : 8	Date de dépôt : 25/07/2014	Référence d'enlèvement : B214P11 2014P4265	Date de l'acte : 16/07/2014
Nature de l'acte : VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT			
Rédacteur : NOT Jean-Christophe CHAPUT / PARIS			

Disposition n° 1 de la formalité B214P11 2014P4265 : Vente

Disposant, Donateur					
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité			
2	SNC PARIS LA VILLETTE	795 104 140			
Bénéficiaire, Donataire					
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité			
1	MAHALI	23/07/1966			
Immeubles					
Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
1	TP	PARIS 19	DC 39	2	133

DI : Droits Indivis CO : Constructions DO : Domanier EM : Emphytéote NI : Nue-propriété en indivision NP : Nue-propriété OT : Autorisation d'occupation temporaire PE : Preneur PI : Indivision en pleine propriété PR : Preneur bail à réhabilitation SO : Sol TE : Tenuyer TP : Toute propriété TR : Tréfond UH : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en indivision US : Usufruit

Prix / évaluation : 316.108,00 EUR

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1973 AU 20/07/2023

N° d'ordre : 9	Date de dépôt : 25/07/2014	Référence d'enlissement : B214P11 2014V1528	Date de l'acte : 16/07/2014
Nature de l'acte : PRIVILEGE DU VENDEUR			
Rédacteur : NOT Jean-Christophe CHAPUT / PARIS			
Domicile élu : PARIS en l'étude			

Disposition n° 1 de la formalité B214P11 2014V1528 : Privilège du vendeur

Créanciers					
Numéro	Désignation des personnes			Date de Naissance ou N° d'identité	
	SNC PARIS LA VILLETTE			795 104 140	
Propriétaire Immeuble / Contre					
Numéro	Désignation des personnes			Date de Naissance ou N° d'identité	
1	MAHALI			23/07/1966	
Immeubles					
Prop.Imm/Cont	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		PARIS 19	DC 39	2	133

Montant Principal : 221.275,60 EUR Accessoires : 44.255,12 EUR
 Date extrême d'exigibilité : 31/03/2016 Date extrême d'effet : 31/03/2017

N° d'ordre : 10	Date de dépôt : 31/07/2014	Référence d'enlissement : B214P11 2014V1570	Date de l'acte : 02/07/2014
Nature de l'acte : HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE			
Rédacteur : NOT GRANET / SANARY SUR MER			
Domicile élu : SANARY SUR MER en l'étude			

Disposition n° 1 de la formalité B214P11 2014V1570 :

Créanciers					
Numéro	Désignation des personnes			Date de Naissance ou N° d'identité	
	BNP PARIBAS				
Propriétaire Immeuble / Contre					
Numéro	Désignation des personnes			Date de Naissance ou N° d'identité	
1	MAHALI			23/07/1966	

RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1973 AU 20/07/2023

Disposition n° 1 de la formalité B214P11 2014V1570 :

Immeubles					
Prop. Imm/Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		PARIS 19	DC 39	2	133

Montant Principal : 284.873,00 EUR Accessoires : 42.730,95 EUR Taux d'intérêt : 3,52 %
 Date extrême d'exigibilité : 10/06/2034 Date extrême d'effet : 10/06/2035

N° d'ordre : 11	Date de dépôt : 14/08/2014	Référence d'enlissement : B214P11 2014P4686	Date de l'acte : 24/07/2014
	Nature de l'acte : MODIFICATION D'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION		
	Rédacteur : NOT PONE / PARIS		

Disposition n° 1 de la formalité B214P11 2014P4686 : DIVISION ET REUNION DE LOTS

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1973 AU 20/07/2023

Immeuble Mère						Immeuble Fille					
Commune	Pfx	Sect	Plan	Vol	Lot	Commune	Pfx	Sect	Plan	Vol	Lot
PARIS 19		DC	39	1		PARIS 19		DC	39	33 à 36	
PARIS 19		DC	39	6		PARIS 19		DC	39	54 à 55	
PARIS 19		DC	39	7		PARIS 19		DC	39	51 à 53	
PARIS 19		DC	39	8		PARIS 19		DC	39	37 à 40	
PARIS 19		DC	39	9		PARIS 19		DC	39	41 à 45	
PARIS 19		DC	39	19		PARIS 19		DC	39	49 à 50	
PARIS 19		DC	39	28		PARIS 19		DC	39	46 à 48	
PARIS 19		DC	39	29		PARIS 19		DC	39	56 à 60	
PARIS 19		DC	39	31		PARIS 19		DC	39	61 à 62	
PARIS 19		DC	39	32		PARIS 19		DC	39	63	
				59 à 60							
PARIS 19		DC	39	56		PARIS 19		DC	39	64	
				62							

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1973 AU 20/07/2023

Immeuble Mère						Immeuble Fille					
Commune	Pfx	Sect	Plan	Vol	Lot	Commune	Pfx	Sect	Plan	Vol	Lot
PARIS 19		DC	39	58 61		PARIS 19		DC	39	65	
PARIS 19		DC	39	35 50 55 48 41		PARIS 19		DC	39	66	
PARIS 19		DC	39	57 44 46		PARIS 19		DC	39	67	
PARIS 19		DC	39	45 49		PARIS 19		DC	39	68	
PARIS 19		DC	39	40 34 36 à 37		PARIS 19		DC	39	69	
PARIS 19		DC	39	53 4 51		PARIS 19		DC	39	70	

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1973 AU 20/07/2023

Immeuble Mère						Immeuble Fille					
Commune	Pfx	Sect	Plan	Vol	Lot	Commune	Pfx	Sect	Plan	Vol	Lot
PARIS 19		DC	39	43		PARIS 19		DC	39	71	
				5							
PARIS 19		DC	39	38 à 39		PARIS 19		DC	39	72	
				47							
				33							
				42							

Disposition n° 2 de la formalité B214P11 2014P4686 : MODIFICATIF

Disposants		
Numéro	Désignation des Personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
1	SNC PARIS INDOCHINE	517.870.978

Immeubles			
Commune	Désignation Cadastre	Volume	Lot
PARIS 19	DC 39		
PARIS 19	DC 39	1 à 72	

Complément : DIVISION DES LOTS DE VOLUMES

1 en lots volumes 33,34,35 et 36
 6 en lots vol 54 et 55
 7 en lots vol 51,52 et 53
 8 en lots vol 37,38,39 et 40
 9 en lots vol 41,42,43,44 et 45
 19 en lots vol 49 et 50
 28 en lots vol 46,47 et 48
 29 en lots vol 56,57,58,59 et 60
 31 en lots vol 61 et 62.

REUNION DES LOTS DE VOLUMES
 32,59 et 60 en lot vol 63

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1973 AU 20/07/2023

Disposition n° 2 de la formalité B214P11 2014P4686 : MODIFICATIF

56 et 62 en lot vol 64
 58 et 61 en lot vol 65
 33,41,48,50 et 55 en lot vol 66
 44,46 et 57 en lot vol 67
 45 et 49 en lot vol 68
 34,36,37 et 40 en lot vol 69
 4,51 et 53 en lot vol 70
 5 et 43 en lot vol 71
 33,38,39,42 et 47 en lot vol 72

Disposition n° 3 de la formalité B214P11 2014P4686 : REPORT ET CANTONNEMENT DES SERVITUDES

Report et cantonnement des servitudes constituées lors de l'acte publié le 26/07/2013 vol 2013P4043 et notamment:
 Servitude de passage piétons, d'issue de secours, passage de gaines et d'implantation d'équipements:
 - fonds servant: lots Vol 10,12,15,17,20,23,26,30, 63 à 70 et 72
 - fonds dominants: lots Vol 2,3,10 à 18, 20 à 25 ,27,30,52,64,66 et 68 à 72.

Disposition n° 4 de la formalité B214P11 2014P4686 : Constitution de nouvelles servitudes

Propriétaires					
Numéro	Désignation des personnes			Date de naissance ou N° d'identité	
1	SNC PARIS INDOCHINE			517 870 978	

Immeubles					
Propriétaires	Fonds	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
1	FD	PARIS 19	DC 39	66 à 67	
	FS	PARIS 19	DC 39	69	

FD : Fonds dominant FS : Fonds servant SD : Servitude réciproque

Prix / évaluation : 0 EUR
 Cette formalité est une charge : oui

RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1973 AU 20/07/2023

N° d'ordre : 12	Date de dépôt : 23/03/2016	Référence d'enlissement : B214P11 2016P1620	Date de l'acte : 29/02/2016
Nature de l'acte : MODIFICATION D'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION N° 3			
Rédacteur : NOT CHAPUT / PARIS			

Disposition n° 1 de la formalité B214P11 2016P1620 : Division et Réunion de volumes

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1973 AU 20/07/2023

Immeuble Mère						Immeuble Filles					
Commune	Pfx	Sect	Plan	Vol	Lot	Commune	Pfx	Sect	Plan	Vol	Lot
PARIS 19		DC	39	66		PARIS 19		DC	39	73 à 75	
PARIS 19		DC	39	10		PARIS 19		DC	39	76 à 77	
PARIS 19		DC	39	68		PARIS 19		DC	39	78 à 79	
PARIS 19		DC	39	25		PARIS 19		DC	39	80 à 81	
PARIS 19		DC	39	67		PARIS 19		DC	39	82 à 83	
PARIS 19		DC	39	54		PARIS 19		DC	39	84 à 85	
PARIS 19		DC	39	72		PARIS 19		DC	39	86 à 87	
PARIS 19		DC	39	30		PARIS 19		DC	39	92	
				83							
PARIS 19		DC	39	64		PARIS 19		DC	39	93	
				85							
PARIS 19		DC	39	79		PARIS 19		DC	39	88	
				73							
				77							

RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1973 AU 20/07/2023

Immeuble Mère						Immeuble Filles					
Commune	Pfx	Sect	Plan	Vol	Lot	Commune	Pfx	Sect	Plan	Vol	Lot
PARIS 19		DC	39	74 76		PARIS 19		DC	39	89	
PARIS 19		DC	39	75 78		PARIS 19		DC	39	90	
PARIS 19		DC	39	86 81 84		PARIS 19		DC	39	91	

Disposition n° 2 de la formalité B214P11 2016P1620 : Modificatif à l'Etat Descriptif de division

Disposants		
Numéro	Désignation des Personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
1	SNC PARIS INDOCHINE	517 870 978

Immeubles			
Commune	Désignation Cadastre	Volume	Lot
PARIS 19	DC 39		

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1973 AU 20/07/2023

Disposition n° 2 de la formalité B214P11 2016P1620 : Modificatif à l'Etat Descriptif de division

Immeubles			
Commune	Désignation Cadastrale	Volume	Lot
PARIS 19	DC 39	2 à 3	
		10 à 18	
		20 à 27	
		30	
		52	
		54	
		63 à 64	
		66 à 68	
		72 à 93	

Complément : 1° Division:

- du volume 66 en trois nouveaux lots 73, 74 et 75
- du volume 10 en deux nouveaux volumes 76 et 77
- du volume 68 en deux nouveaux volumes 78 et 79
- du volume 25 en deux nouveaux volumes 80 et 81
- du volume 67 en deux nouveaux volumes 82 et 83
- du volume 54 en deux nouveaux volumes 84 et 85
- du volume 72 en deux nouveaux volumes 86 et 87

2° Réunion:

- des volumes 73, 77 et 79 en un volume 88
- des volumes 74 et 76 en un volume 89
- des volumes 75 et 78 en un volume 90
- des volumes 81, 84 et 86 en un volume 91
- des volumes 30 et 83 en un volume 92
- des volumes 64 et 85 en un volume 93

3° Rectification des limites horizontales des volumes 3, 13, 14, 23, 24, 26, 27, 63, 65, 80, 89, 91 et 93

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1973 AU 20/07/2023

Disposition n° 3 de la formalité B214P11 2016P1620 : Report et Cantonnement de servitudes

1° Report et Cantonnement des servitudes constituées lors de l'acte Vol 2013P N° 4043 et cantonnées lors de l'acte 2014P N° 4686 et notamment:
 - Servitude de passage piétons, de passage de gaines, d'implantations d'équipements, d'issue de secours:
 Fonds dominant: lots vol 2, 3, 11 à 18, 20 à 24, 26, 27, 52, 69 à 71, 80, 82, 87 à 90, 92 et 93.
 Fonds servant: lots vol 12, 15, 17, 20, 26, 63, 65, 69, 70, 80, 82, 87, 88, 89, 91, 92, 93
 2° Report et Cantonnement de servitudes particulières:
 a- Servitude d'accès aux ouvrages du Boulevard Périphérique
 Fonds dominant: Domaine public routier de la VILLE DE PARIS
 Fonds servant: Vol 87
 b- Servitude de Passage d'une Canalisation et de reseau d'assainissement
 Fonds servant: Vol 87
 Fonds dominant: Domaine public de la VILLE DE PARIS

Disposition n° 4 de la formalité B214P11 2016P1620 : Constitution de nouvelle servitude

Propriétaires		
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
1	SNC PARIS INDOCHINE	517 870 978

Immeubles					
Propriétaires	Fonds	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
1	FD	PARIS 19	DC 39	17	
	FS	PARIS 19	DC 39	87	

FD : Fonds dominant FS : Fonds servant SD : Servitude réciproque

Prix / évaluation : 0 EUR
 Cette formalité est une charge : oui

Complément : Constitution d'une Servitude d'Implantation de partie d'équipement de climatisation.

N° d'ordre : 13	Date de dépôt : 27/01/2017	Référence d'enlissement : B214P11 2017P614	Date de l'acte : 16/01/2017
	Nature de l'acte : ACTE MODIFICATIF DES STATUTS DE L'AFUL de la formalité initiale du 23/08/2013 Sages : B214P11 Vol 2013P N° 4557		
	Rédacteur : NOT CHAPUI / PARIS		

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1973 AU 20/07/2023

Disposition n° 1 de la formalité B214P11 2017P614 :

Acte Modificatif et de mise à jour des statuts de L'ASSOCIATION FONCIERE URBAINE GENERALE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER VISALTO publié le 23/08/2013 Vol 2013P N° 4557, en ce qui concerne notamment le périmètre de l'Association qui comprend les seuls volumes 2, 3, 11 à 15, 17, 18, 21, 23, 24, 26, 27, 52, 63, 65, 69 à 71, 80, 82, 87 à 93 de l'immeuble sis à Paris 19ème cadastré DC 39
A sa requête

N° d'ordre : 14	Date de dépôt : 17/11/2017	Référence d'enlissement : B214P11 2017V2650	Date de l'acte : 08/11/2017
Nature de l'acte : HYPOTHEQUE LEGALE			
Rédacteur : ADM SIP TOULON NORD OUEST / TOULON			
Domicile élu : en l'étude			

Disposition n° 1 de la formalité B214P11 2017V2650 :

Créanciers					
Numéro	Désignation des personnes			Date de Naissance ou N° d'identité	
	TRESOR PUBLIC				
Propriétaire Immeuble / Contre					
Numéro	Désignation des personnes			Date de Naissance ou N° d'identité	
1	MAHALI			23/07/1966	
Immeubles					
Prop.Imm/Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		PARIS 19	DC 39	2	133

Montant Principal : 49.685,00 EUR
Date extrême d'effet : 08/11/2027

Complément : En vertu de l'article 1929 ter du CGI et des rôles d'impôts directs émis et rendus exécutoires par le DDFP du VAR agissant par délégation du Préfet du Département du Var.

N° d'ordre : 15	Date de dépôt : 13/09/2019	Référence d'enlissement : B214P11 2019V1872	Date de l'acte : 06/09/2019
Nature de l'acte : HYPOTHEQUE LEGALE			
Rédacteur : ADM SIP TOULON NORD OUEST / TOULON			
Domicile élu : en l'étude			

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1973 AU 20/07/2023

Disposition n° 1 de la formalité B214P11 2019V1872 :

Créanciers					
Numéro	Désignation des personnes			Date de Naissance ou N° d'identité	
	TRESOR PUBLIC				
Propriétaire Immeuble / Contre					
Numéro	Désignation des personnes			Date de Naissance ou N° d'identité	
1	MAHALI			23/07/1966	
Immeubles					
Prop.Imm/Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		PARIS 19	DC 39	2	133

Montant Principal : 50.117,79 EUR
Date extrême d'effet : 06/11/2019

N° d'ordre : 16	Date de dépôt : 04/11/2019	Référence d'enlissement : B214P11 2019V2250	Date de l'acte : 25/10/2019
Nature de l'acte : HYPOTHEQUE LEGALE			
Rédacteur : ADM PRS DU VAR / TOULON			
Domicile élu : Dans les bureaux du PRS DU VAR			

Disposition n° 1 de la formalité B214P11 2019V2250 :

Créanciers					
Numéro	Désignation des personnes			Date de Naissance ou N° d'identité	
	TRESOR PUBLIC				
Propriétaire Immeuble / Contre					
Numéro	Désignation des personnes			Date de Naissance ou N° d'identité	
1	MAHALI			23/07/1966	

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1973 AU 20/07/2023

Disposition n° 1 de la formalité B214P11 2019V2250 :

Immeubles					
Prop.Imm/Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		PARIS 19	DC 39	2	133

Montant Principal : 268.954,00 EUR
Date extrême d'effet : 25/10/2029

Complément : Inscription prise en vertu des rôles

N° d'ordre : 17	Date de dépôt : 17/11/2022	Référence d'enlissement : B214P01 2022V11127	Date de l'acte : 16/11/2022
Nature de l'acte : HYPOTHEQUE LEGALE DU TRESOR			
Rédacteur : ADM PRS VAR / TOULON CEDEX			
Domicile élu : TOULON CEDEX en l'étude			

Disposition n° 1 de la formalité B214P01 2022V11127 :

Créanciers					
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité			
	TRESOR PUBLIC				
Propriétaire Immeuble / Contre					
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité			
1	MAHALI	23/07/1966			
Immeubles					
Prop.Imm/Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		PARIS 19	DC 39	2	133

Montant Principal : 316.289,00 EUR
Date extrême d'effet : 16/11/2032

Complément : Inscription prise en vertu de divers rôles d'impôts émis et rendus exécutoires en date du 30/09/2019 par le DDFIP du Var.

CERTIFICAT DE DEPOT DU 21/07/2023 AU 04/08/2023

Date et Numéro de dépôt	Nature et Rédacteur de l'acte	Date de l'acte	Créanciers/Vendeurs/Donateurs/Constituants "Prop.Imm./Contre"/Débiteurs/Acquéreurs/Donataires/Fiduciaires	Numéro d'archivage Provisoire
28/07/2023 D31401	ORDONNANCE DE LIQUIDATION ADM JUGE COMMISSAIRE DU TRIBUNAL JUDICIAIRE TOULON	12/06/2023	Me LAURE mandataire judiciaire MAHALI	B214P01 S00094

Le présent certificat des formalités acceptées au dépôt et en instance d'enregistrement au fichier immobilier sur les immeubles individuellement désignés dans la demande de renseignements est délivré en application de l'article 2437 du code civil.

Dernière page de la réponse à la demande de renseignements qui comporte 22 pages y compris le certificat.



DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE
PARIS 1
6 RUE PAGANINI
75972 PARIS CEDEX 20
Téléphone : 0144645038
Mél. : spf.paris1@dgfip.finances.gouv.fr



Maître COUTELIER
155 AVENUE FRANKLIN ROOSEVELT
LE CYGNE 4
83000 TOULON

Vous trouverez dans la présente transmission :

- > Le récapitulatif des désignations des immeubles et des personnes requises ainsi que celles connues de Fidji pour la délivrance des formalités suivi d'un sommaire des formalités publiées et reportées.
- > La réponse à votre demande de renseignements.

Date : 07/08/2023

DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS N°

B214P01 2023H30421

PERIODE DE CERTIFICATION : du 01/01/1973 au 04/08/2023

IMMEUBLES RETENUS POUR ETABLIR L'ETAT REPONSE

Code	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
119	PARIS 19	DC 39	2	(A)
				(A)
				133 (A)

(A) Délivrance des formalités liées à l'assise de la copropriété

FORMALITES PUBLIEES

N° d'ordre : 1	date de dépôt : 21/07/2010	références d'enlissement : B214P11 2010P4629	Date de l'acte : 19/07/2010
	nature de l'acte : PROCES-VERBAL DU CADASTRE N°736D		
N° d'ordre : 2	date de dépôt : 26/07/2013	références d'enlissement : B214P11 2013P4043	Date de l'acte : 11/07/2013
	nature de l'acte : VENTE		
N° d'ordre : 3	date de dépôt : 23/08/2013	références d'enlissement : B214P11 2013P4555	Date de l'acte : 31/07/2013
	nature de l'acte : ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION VOLUMETRIQUE		
N° d'ordre : 4	date de dépôt : 23/08/2013	références d'enlissement : B214P11 2013P4557	Date de l'acte : 31/07/2013
	nature de l'acte : STATUTS ASSOCIATION FONCIERE URBAINE GENERALE		
N° d'ordre : 5	date de dépôt : 11/12/2013	références d'enlissement : B214P11 2013P6556	Date de l'acte : 28/11/2013
	nature de l'acte : MODIFICATION D'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION		

N° d'ordre : 6	date de dépôt : 11/12/2013	références d'enlèvement : B214P11 2013P6561	Date de l'acte : 03/12/2013
	nature de l'acte : VENTE DE VOLUME A CONSTRUIRE		
N° d'ordre : 7	date de dépôt : 30/12/2013	références d'enlèvement : B214P11 2013P6917	Date de l'acte : 12/12/2013
	nature de l'acte : ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION VOLUME 2		
N° d'ordre : 8	date de dépôt : 25/07/2014	références d'enlèvement : B214P11 2014P4265	Date de l'acte : 16/07/2014
	nature de l'acte : VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT		
N° d'ordre : 9	date de dépôt : 25/07/2014	références d'enlèvement : B214P11 2014V1528	Date de l'acte : 16/07/2014
	nature de l'acte : PRIVILEGE DU VENDEUR		
N° d'ordre : 10	date de dépôt : 31/07/2014	références d'enlèvement : B214P11 2014V1570	Date de l'acte : 02/07/2014
	nature de l'acte : HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE		
N° d'ordre : 11	date de dépôt : 14/08/2014	références d'enlèvement : B214P11 2014P4686	Date de l'acte : 24/07/2014
	nature de l'acte : MODIFICATION D'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION		
N° d'ordre : 12	date de dépôt : 23/03/2016	références d'enlèvement : B214P11 2016P1620	Date de l'acte : 29/02/2016
	nature de l'acte : MODIFICATION D'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION N° 3		
N° d'ordre : 13	date de dépôt : 27/01/2017	références d'enlèvement : B214P11 2017P614	Date de l'acte : 16/01/2017
	nature de l'acte : ACTE MODIFICATIF DES STATUTS DE L'AFUL de la formalité initiale du 23/08/2013 Sages : B214P11 Vol 2013P N° 4557		
N° d'ordre : 14	date de dépôt : 17/11/2017	références d'enlèvement : B214P11 2017V2650	Date de l'acte : 09/11/2017
	nature de l'acte : HYPOTHEQUE LEGALE		

N° d'ordre : 15	date de dépôt : 13/09/2019	références d'enlissement : B214P11 2019V1872	Date de l'acte : 06/09/2019
	nature de l'acte : HYPOTHEQUE LEGALE		
N° d'ordre : 16	date de dépôt : 04/11/2019	références d'enlissement : B214P11 2019V2250	Date de l'acte : 25/10/2019
	nature de l'acte : HYPOTHEQUE LEGALE		
N° d'ordre : 17	date de dépôt : 17/11/2022	références d'enlissement : B214P01 2022V11127	Date de l'acte : 16/11/2022
	nature de l'acte : HYPOTHEQUE LEGALE DU TRESOR		

SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

Standard : 01 43 62 14 94
Télécopie : 01 48 97 41 01

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A RAPPELER:

42205537

PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS ET LE VINGT-QUATRE AOÛT

Je Fabienne ALLAIRE,

membre de la société par actions simplifiée « LEROY-BEAULIEU – ALLAIRE – LAVILLAT - CORNÉE » titulaire d'un office de Commissaire de Justice, à la résidence de BAGNOLET (93170) 144, avenue Gambetta, soussignée,

À LA DEMANDE DE :

Maître Simon LAURE mandataire judiciaire, demeurant à TOULON (Var) 23, rue Peiresc, agissant en qualité de liquidateur à la liquidation judiciaire de Madame MAHALI Sakina née le 23 juillet 1966 à Montpellier (Hérault), de nationalité française, divorcée de Monsieur BELKACEN Ali et non remariée, infirmière, demeurant à TOULON (Var) Villa Les Rouquasières 334, rue Kléber, fonctions auquel il a été nommé suivant jugements du Tribunal judiciaire de Toulon en date des 3 décembre 2019 et 16 janvier 2022.

Ayant pour Avocat : Maître François COUTELIER
Membre du cabinet COUTELIER AVOCATS
Avocat inscrit au Barreau de Toulon
155 avenue Franklin Roosevelt – Le Cygne 4
83000 TOULON

AGISSANT EN VERTU :

D'un jugement de conversion en liquidation judiciaire rendu le 6 janvier 2022 par la 1^{ère} chambre du Tribunal Judiciaire de TOULON.

SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés
144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET
Standard : 01 43 62 14 94
Télécopie : 01 48 97 41 01

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A RAPPELER:

42205537

A l'effet de :

Procéder à l'état descriptif, en prévision de la vente judiciaire des biens saisis sis à PARIS 19^{ème} 28, boulevard d'Indochine / 1, rue des Marchais, se constituant d'un studio 904 situé au neuvième étage, formant le lot 133.

Et conformément aux dispositions des articles :

R.322-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, lequel énonce :

« A l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la délivrance du commandement de payer valant saisie et à défaut de paiement, l'huissier de justice instrumentaire peut pénétrer dans les lieux dans les conditions prévues par l'article L 322-2. »

L.322-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, lequel énonce :

« L'huissier de justice instrumentaire peut pénétrer dans les lieux et, le cas échéant, faire procéder à l'ouverture des portes et des meubles, afin de décrire l'immeuble saisi. En l'absence de l'occupant du local ou si ce dernier en refuse l'accès, l'huissier de justice procède comme il est dit aux articles L.142-1 et L.142-2. »

J'AI PROCÉDÉ COMME SUIT :

Je me suis rendue ce jour à **PARIS (75019) 28, boulevard d'Indochine au neuvième étage, résidence HIPARK RESIDENCES**, où j'ai été, en présence de **Monsieur Jean-Louis CHIERRE** technicien de la société CADIC, diagnostiqueur, et du responsable de la résidence qui m'a permis l'accès en me remettant un badge d'accès, j'ai procédé comme suit :



SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 94**
Télécopie : **01 48 97 41 01**

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A RAPPELER:

42205537

PIECE A VIVRE EN ENTRANT

Le parquet flottant au sol est neuf.

La peinture des murs et du plafond est en excellent état.

Une climatisation réversible est en place, de marque Daikin.

La pièce prend jour par une fenêtre.



SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 94**
Télécopie : **01 48 97 41 01**

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A RAPPELER:

42205537



SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 94**
Télécopie : **01 48 97 41 01**

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A RAPPELER:

42205537

COIN CUISINE

L'espace est aménagé d'un plan de travail intégrant un évier un bac en inox avec robinet mitigeur, une plaque de cuisson vitrocérame, l'ensemble reposant sur un petit réfrigérateur, un lave-vaisselle et des placards de rangement.

Il existe également des placards de rangement haut ainsi qu'un four à micro-ondes.

Le tout est en excellent état.

Dans les placards se trouve de la vaisselle nécessaire à la vie courante, je note également une cafetière et une bouilloire.

Une aération est en place.



SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 94**
Télécopie : **01 48 97 41 01**

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION



Un couloir dessert la chambre ; il est éclairé par une fenêtre fixe.



REFERENCES A RAPPELER:

42205537

SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 94**
Télécopie : **01 48 97 41 01**

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A RAPPELER:

42205537

Vue sur l'extérieur depuis le couloir



SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

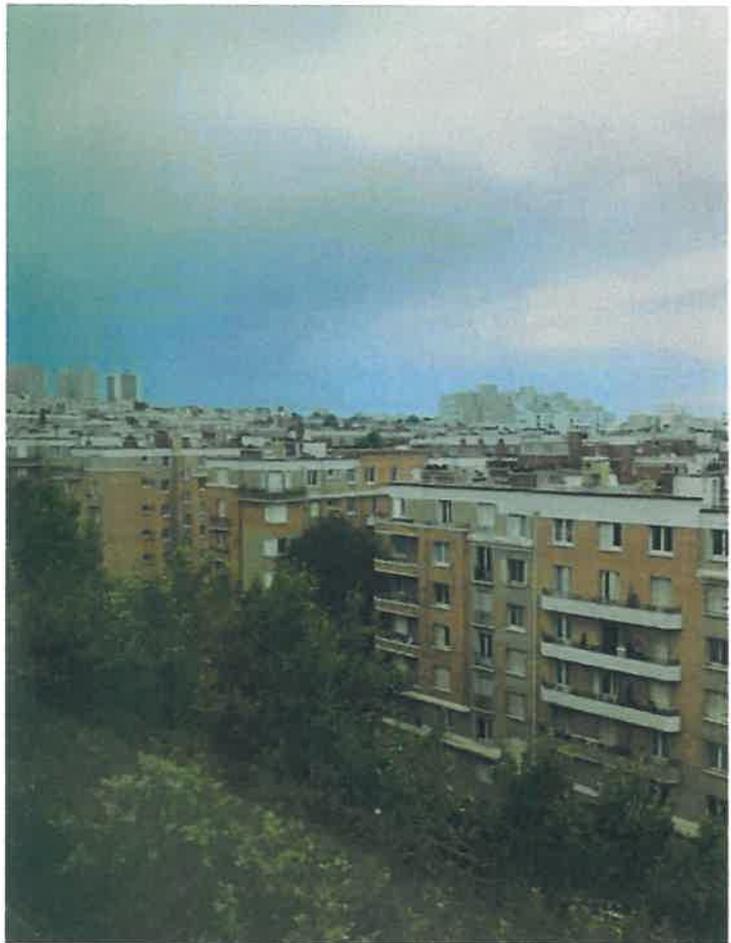
Standard : **01 43 62 14 94**
Télécopie : **01 48 97 41 01**

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A RAPPELER:

42205537



TOILETTES A MAIN GAUCHE

Le sol est carrelé et les murs sont faïencés sur toute hauteur.

La pièce est équipée d'une cuvette de WC suspendue avec chasse d'eau murale.

Il existe un faux plafond avec spots lumineux intégrés.

Une bouche d'aération est en place.

SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 94**
Télécopie : **01 48 97 41 01**

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION



SALLE DE BAINS A MAIN GAUCHE

Le sol est carrelé, les murs sont faïencés et il existe un faux plafond intégrant des points lumineux.

L'équipement sanitaire comprend un lavabo vasque posé sur un plan de toilette, avec robinet mitigeur, surmonté d'un miroir mural.

Il existe également une baignoire avec robinet mitigeur, flexible, douchette, pare-douche en verre.

Le chauffage est dispensé par un radiateur sèche-serviettes ; il existe également un sèche-cheveux.

Le tout est en excellent état.

REFERENCES A RAPPELER:

42205537

SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 94**
Télécopie : **01 48 97 41 01**

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A RAPPELER:

42205537



SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 94**
Télécopie : **01 48 97 41 01**

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A RAPPELER:

42205537

CHAMBRE

On accède par une porte à galandage.

Le sol est recouvert d'un parquet flottant.

La pièce prend jour par une fenêtre offrant une vue dégagée.

La pièce est équipée d'un lit avec sa literie complète, d'un placard de rangement à deux portes coulissantes, d'un petit espace bureau avec un bureau et sa chaise, au-dessus un téléviseur mural.

L'éclairage est assuré par deux spots lumineux.

La pièce est également dotée d'une climatisation réversible.

Le tout est en excellent état.



SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 94**
Télécopie : **01 48 97 41 01**

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION



Vue sur l'extérieur depuis la chambre



REFERENCES A RAPPELER:

42205537

SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 94**
Télécopie : **01 48 97 41 01**

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A RAPPELER:

42205537

RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES :

GÉNÉRALITÉS

L'appartement dépend d'un immeuble R + 9 comprenant entre 12 et 17 chambres par palier ; il s'agit d'une résidence meublée touristique gérée par ADAGIO 28 boulevard d'Indochine (75019) PARIS qui exploite l'ensemble de la résidence.

Il existe un bail commercial conclu entre la propriétaire des lieux et la BNP PARIBAS.

Les parties communes sont en excellent état général. Le sol est recouvert de moquette.

Les étages sont desservis par trois ascenseurs dont un réservé au personnel.

Au premier étage il existe une salle de fitness et une laverie.

Au rez-de-chaussée, dans le hall, il existe une réception, un espace pour les petits-déjeuners et un petit business center.

Il existe un parking intérieur également.

PARTIES COMMUNES



SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 94**
Télécopie : **01 48 97 41 01**

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A RAPPELER:

42205537



SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 94**
Télécopie : **01 48 97 41 01**

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A RAPPELER:

42205537



SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 94**
Télécopie : **01 48 97 41 01**

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A RAPPELER:

42205537



SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 94**
Télécopie : **01 48 97 41 01**

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A RAPPELER:

42205537

LAVERIE



SALLE DE FITNESS



SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 94**
Télécopie : **01 48 97 41 01**

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A RAPPELER:

42205537



SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

Standard : 01 43 62 14 94
Télécopie : 01 48 97 41 01

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION



REZ-DE-CHAUSSÉE



REFERENCES A RAPPELER:

42205537

SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 94**
Télécopie : **01 48 97 41 01**

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A RAPPELER:

42205537



SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 94**
Télécopie : **01 48 97 41 01**

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A RAPPELER:

42205537



SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 94**
Télécopie : **01 48 97 41 01**

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION



IMMEUBLE VU DEPUIS LA RUE



REFERENCES A RAPPELER:

42205537

SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

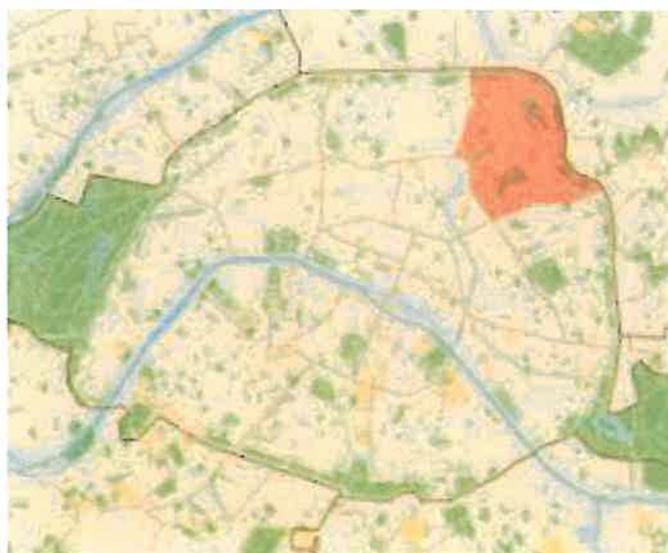
Standard : **01 43 62 14 94**
Télécopie : **01 48 97 41 01**

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION



SITUATION GÉOGRAPHIQUE



REFERENCES A RAPPELER:

42205537

SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 94**
Télécopie : **01 48 97 41 01**

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A RAPPELER:

42205537

Maire Mandat	François DAGNAUD depuis 2013
Code postal	75019
Population	184573 hab. Densité : 27183 hab./km ²

Le 19^e arrondissement de Paris se situe à l'extrémité nord-est de la ville. Il est bordé au nord par la commune d'Aubervilliers, à l'est par les communes de Pantin, des Lilas et du Pré-Saint-Gervais, au sud par le 20^e arrondissement et à l'ouest par les 10^e et 18^e arrondissements.

L'arrondissement comprend vingt-huit stations de métro réparties sur six lignes :

-  **2** (Stalingrad, Jaurès, Colonel Fabien et Belleville).
-  (Porte des Lilas).
-  (Stalingrad, Jaurès, Laumière, Ourcq et Porte de Pantin).
-  (Stalingrad, Riquet, Crimée, Corentin Cariou et Porte de la Villette).
-  (Pré-Saint-Gervais, Place des Fêtes, Danube, Botzaris, Buttes Chaumont, Bolivar et Jaurès).
-  (Belleville, Pyrénées, Jourdain, Place des Fêtes, Télégraphe et Porte des Lilas).

Depuis le 15 décembre 2012, la ligne 3b du tramway d'Île-de-France traverse l'arrondissement, de la porte des Lilas à la porte d'Aubervilliers, en passant par les boulevards Sérurier, d'Algérie, d'Indochine, l'avenue de la Porte-de-Pantin, la route des Petits Ponts, le pont du canal de l'Ourcq, la rue de la Clôture, le boulevard Macdonald, l'avenue Corentin-Cariou, le quai de la Gironde, la gare Rosa-Parks et la rue d'Aubervilliers.

L'arrondissement comprend dix stations de tramway sur une ligne :

-  **3b** (Porte d'Aubervilliers, Rosa-Parks, Canal Saint-Denis, Porte de la Villette, Ella-Fitzgerald, Delphine-Seyrig, Porte de Pantin, Butte du Chapeau Rouge, Hôpital Robert-Debré et Porte des Lilas).

Le 19^e arrondissement comprend également depuis le dimanche 13 décembre 2015 une gare RER :

-  **E** (Rosa-Parks).

Bus[\[modifier\]](#) | [modifier le code](#)

L'arrondissement est desservi par les lignes de bus :

-  **24 25 45 46 54 61 64 75 96** traverse de Charonne.
-  **101 125 135 150 163 170 249**.
- Le 19^e arrondissement de Paris possède 62 stations de Vélib'.

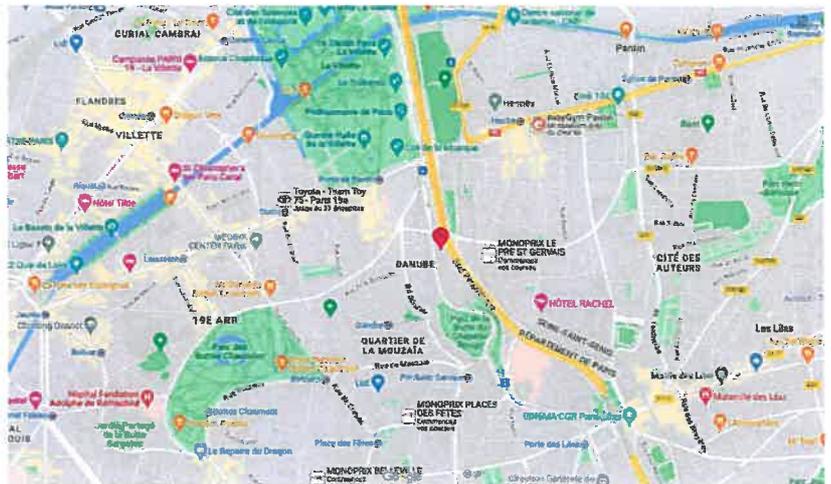
SAS
 Anatole LEROY-BEAULIEU
 Fabienne ALLAIRE
 Achille LAVILLAT
 Suzanne CORNÉE
 Commissaires de Justice Associés
 144, avenue Gambetta
 93170 BAGNOLET
 Standard : 01 43 62 14 94
 Télécopie : 01 48 97 41 01

ACTE
 DE COMMISSAIRE
 DE
 JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A RAPPELER:
 42205537

SITUATION DE L'IMMEUBLE



ET DE TOUT CE QUE DESSUS J'AI FAIT ET DRESSE LE PRÉSENT PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.

Le présent acte comporte quinze feuilles

Émoluments	441.88
SCT	7,67
H.T.	449.55
Tva 20%	89.91
T.T.C	539.46



Fabienne ALLAIRE
 Commissaire de Justice

BAIL COMMERCIAL DE LOCAUX D'HABITATION MEUBLES
ASSUJETTIS A LA TVA

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Mademoiselle Sakina MAHALI , Infirmière , demeurant à TOULON (VAR) 334 rue Kléber.
Née à MONTPELLIER (HÉRAULT) le 23 juillet 1966.
Célibataire.
Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommée dans le corps de l'acte sous le vocable "LE BAILLEUR".

DE PREMIERE PART

ET

La Société **BNP PARIBAS IMMOBILIER RESIDENCES SERVICES**, Société par actions simplifiée, au capital de 6.300.000 Euros, dont le siège est situé Immeuble Le Valvert - avenue de la Gare (26300) ALIXAN, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ROMANS et inscrite sous le n° SIREN 378 888 796, titulaire de la carte professionnelle *Transactions sur Immeubles et Fonds de Commerce - Gestion Immobilière - Prestations Touristiques* N° 201T-94G délivrée par la Préfecture de la Drôme, adhérente de la société de caution mutuelle dite Caisse de Garantie de l'Immobilier GALIAN dont le siège est à PARIS (75008) 89, rue La Boétie, titulaire d'une garantie financière d'un montant de 120.000 Euros pour l'activité de Transactions, d'un montant de 5.500.000 Euros pour l'activité de Gestion, et d'un montant de 40.000 Euros pour l'activité de Prestations Touristiques. Société du Groupe BNP PARIBAS (article 4-1 loi N°70-9 du 02/01/70), ayant un établissement secondaire situé 167 quai de la Bataille de Stalingrad – 92867 ISSY LES MOULINEAUX CEDEX,

Représentée par Grégoire HEUDES, agissant en qualité de Directeur Général.

Ci-après dénommée dans le corps de l'acte sous le vocable "LE PRENEUR".

DE SECONDE PART

LESQUELS, ES-QUALITES, ONT PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT

M

SA

- 1) Le BAILLEUR est propriétaire de divers biens et droits immobiliers situés dans une résidence locative avec services (Résidence de Tourisme destinée à être classée dans les 12 mois de la mise en exploitation effective en application de l'instruction fiscale du 29 décembre 2009 publiée au BOI n°6 du 13 janvier 2010), comprenant 125 unités d'habitation, dénommée **Résidence Hipark Paris La Villette**, boulevard d'Indochine 75019 PARIS.
- 2) Ces locaux sont destinés à la location notamment dans le cadre du statut de Loueur en Meublé Professionnel ou Non Professionnel.

En conséquence, le BAILLEUR et le PRENEUR ont décidé de conclure le présent bail commercial, ci-après le «BAIL», lequel concerne non seulement les biens et droits immobiliers ci-après désignés, mais aussi les meubles meublant, décrits dans l'état ci-annexé, équipant le(s) bien(s), objet(s) des présentes.

- 3) Il est rappelé que le PRENEUR exerce à titre commercial l'activité de location de logements meublés avec fourniture de services para-hôtelières.

Il est chargé de la gestion des services para-hôtelières de la RESIDENCE, qui, soumise au régime de la copropriété des immeubles bâtis, aura pour syndic provisoire chargé de la gestion des parties communes de l'ensemble immobilier la Société **BNP PARIBAS IMMOBILIER RESIDENCES SERVICES**, dont le siège social se situe à **ALIXAN (26300) – 7 avenue de la Gare**, ayant un établissement secondaire sis à **ISSY-LES-MOULINEAUX (92867) – 167 quai de la Bataille de Stalingrad**.

- 4) Le BAILLEUR a accepté de louer les locaux dont il est actuellement propriétaire dans la RESIDENCE, au PRENEUR, afin que ce dernier, dans le cadre de son exploitation commerciale, les loue aux utilisateurs avec fourniture de services para-hôtelières, dans les conditions prévues par les textes visés à l'article 6 ci-dessous.

CECI EXPOSE. LES SOUSSIGNEES SONT CONVENUES DE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - OBJET

Le BAIL est soumis aux dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, ainsi que les articles R. 145-1 et suivants du même Code et des dispositions non encore codifiées du décret n°53-960 du 30 septembre 1953.

ARTICLE 2 - DESIGNATION

Les locaux meublés et équipés ci-dessous désignés dépendent de la copropriété établie par l'Office Notarial de Maître Thibierge et Associés, Notaire à PARIS 8^{ème}, 9 rue d'Astorg conformément aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée.

Ladite copropriété sera inscrite dans un lot de volume issu d'une division volumétrique gérée au travers d'une AFUL.

Les locaux objets du BAIL sont constitués par les lots ci-après désignés :

LOT DE COPROPRIETE NUMERO 133

Un appartement portant le numéro de copropriété 133, de type **grand studio**, situé au 9ème étage, tel qu'il figure au plan de vente sous le numéro 904.

Et les 94/10000 èmes des parties communes attachées aux dits lots conformément au règlement de copropriété établi.

Et ainsi au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existeront et se comporteront, avec toutes les aisances et dépendances, sans exception ni réserve.

Ces lots sont donnés à bail meublés et, équipés des éléments décrits dans un état annexé au BAIL après avoir été signé par le BAILLEUR et le PRENEUR.

Le PRENEUR déclare avoir une connaissance suffisante de la désignation et de la consistance des locaux, objet du BAIL, de la nature des biens mobiliers qui les garnissent, ainsi que de la désignation et de la consistance des parties communes qui y sont attachées, et déclare avoir reçu dès avant ce jour :

- une copie de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété,
- une copie de l'état descriptif de division volumétrique le cas échéant,
- les statuts de l'association des propriétaires le cas échéant,
- l'inventaire des équipements et mobilier garnissant cet appartement.

ARTICLE 3 - DUREE ET PRISE D'EFFET

Le BAIL est conclu pour une durée ferme de 9 (neuf) années entières et consécutives, durée qui commencera à courir au lendemain du jour de la livraison des biens à l'acquéreur, la livraison étant dûment constatée par un procès-verbal.

Un avenant au présent Bail sera signé entre les Parties afin de constater le jour de la Date de prise d'effet du Bail.

Il est toutefois précisé que le défaut de régularisation d'un tel avenant ne remettra pas en cause les obligations des Parties au titre du Bail.

ARTICLE 4 - CONGE - RESILIATION

Par dérogation expresse à l'article L. 145-4 du Code de commerce, le PRENEUR renonce irrévocablement au cours de la période de neuf (9) années susvisée, à la faculté de donner congé à l'expiration des deux premières périodes triennales du BAIL, le BAIL ayant une durée ferme de neuf (9) années.

ARTICLE 5 - RENOUELLEMENT

Les parties conviennent d'une option, au bénéfice du PRENEUR, de renouvellement du présent BAIL assorti d'une détermination anticipée du loyer aux termes de la durée initiale de 9 ans. Le bénéfice de cette option implique de façon corollaire une renonciation du BAILLEUR à donner congé au cours et lors de l'expiration de la durée du présent BAIL.

Le seul exercice par le PRENEUR de l'option ci-dessous décrite, dont il bénéficie, oblige de plein droit le BAILLEUR qui s'engage d'ores et déjà à son égard. C'est ainsi que :

- Le PRENEUR bénéficiera du droit de solliciter de façon irrévocable le renouvellement du BAIL pour la même durée, par une demande formulée au plus tard six (6) mois avant le terme contractuel du présent BAIL.

- Cette demande sera formulée par acte extrajudiciaire notifié au BAILLEUR. Elle entraînera le renouvellement automatique du BAIL à compter du lendemain de la date d'expiration du BAIL initial, aux mêmes conditions hormis le loyer qui sera fixé au montant du dernier loyer en cours au jour de l'expiration du BAIL initial et hormis les dispositions de l'article 8.3.2.

Si le PRENEUR n'a pas levé l'option de renouvellement dans les délais convenus, chacune des parties retrouvera sa liberté de donner congé conformément aux dispositions du statut des baux commerciaux.

Il est expressément stipulé qu'en cas de renouvellement du BAIL, celui-ci interviendra pour une durée de neuf années, comme les renouvellements ultérieurs, mais avec la faculté pour le PRENEUR de donner congé à l'expiration de chacune des périodes triennales, en signifiant sa décision au BAILLEUR par acte extrajudiciaire au moins six (6) mois avant l'expiration de celle-ci.

ARTICLE 6 - DESTINATION DES LIEUX

Les locaux, objet du BAIL, sont exclusivement destinés à l'exercice par le PRENEUR d'une activité commerciale consistant en la location de logements meublés et équipés dans le cadre de l'exploitation d'une résidence de tourisme, accompagnée de la fourniture de trois des quatre services para-hôtelières, dans les conditions prévues par l'article 261 D, 4° a, b et c du Code général des impôts et par la doctrine administrative publiée au BOFIP sous la référence BOI-TVA-CHAMP-10-10-50-20-20120912, savoir :

- réception de la clientèle même non personnalisée,
- nettoyage régulier des locaux,
- fourniture de linge de maison,
- fourniture de petits déjeuners.

Le PRENEUR bénéficiera de la jouissance des parties communes et éléments d'équipement collectif de l'ensemble immobilier pendant toute la durée de son exploitation, lesquels forment un tout homogène indispensable et indissociable à l'exploitation de l'immeuble, à sa destination spécifique.

Le BAILLEUR déclare qu'il a consenti le BAIL à la condition que la location des locaux soit soumise au régime de la T.V.A.

Il précise que cet assujettissement à la T.V.A. constitue une condition essentielle et déterminante de son engagement, sans laquelle il n'aurait pas contracté.

En conséquence, pour permettre l'assujettissement des locaux, objet du BAIL, à la T.V.A., le PRENEUR s'oblige :

- à offrir aux occupants de la résidence, en plus de l'hébergement, trois services parmi les quatre services suivants, dans les conditions prévues par l'article 261 D, 4° a, b et c du Code Général des Impôts :
 - réception de la clientèle même non personnalisée,
 - nettoyage régulier des locaux,
 - fourniture de linge de maison,
 - fourniture de petits déjeuners.
- à effectuer les démarches nécessaires pour permettre le maintien de l'assujettissement à la TVA dans l'hypothèse où les dispositions de l'article 261 D du Code Général des Impôts viendraient à être modifiées.

Le BAILLEUR s'engage d'ores et déjà à faciliter par tous moyens la mise en place des ajustements requis dans une telle hypothèse.

ARTICLE 7 - SOUMISSION VOLONTAIRE AU STATUT DES BAUX COMMERCIAUX

Le PRENEUR dans le cadre de l'exploitation locative de la résidence, doit conserver la jouissance de la totalité des biens la composant, dans la mesure où ces biens sont destinés à être exploités directement ou indirectement par le PRENEUR pour l'exercice d'activités indispensables à la résidence, que ces activités présentent ou non un caractère commercial. Chaque lot géré représente ainsi la partie nécessaire d'un ensemble homogène indissociable.

En conséquence les parties conviennent expressément et en toute connaissance de cause de faire une application conventionnelle du statut des baux commerciaux tel qu'il résulte des articles L. 145-1 et suivants et R. 145-1 et suivants du Code de commerce.

Le PRENEUR bénéficie ainsi, pendant toute la durée du présent BAIL et de ces renouvellements successifs, après leur expiration, de la protection instituée par ce statut, et ce, pour la totalité des biens loués et pour la totalité des activités qui y seront exercées, ce alors même que toutes les conditions légales d'application à ce statut ne seraient pas réunies, ce dont le BAILLEUR ne pourra en aucun cas se prévaloir, notamment en ce qui concerne celles qui suivent :

- Que le PRENEUR n'occupe, n'exploite ou ne jouit pas lui-même de tout ou partie des biens loués ;
- Que le PRENEUR n'exerce pas d'activité commerciale ou n'exploite pas un véritable fonds de commerce au sens du Code de Commerce dans tout ou partie des biens loués et/ou si ceux-ci constituent seulement l'objet de l'activité du PRENEUR mais non le lieu où il exploite son fonds de commerce ;
- Que les lieux loués ne sont pas immatriculés au RCS du ressort dont ils dépendent ;
- Que la privation éventuelle de tout ou partie desdits biens ne serait pas de nature à compromettre l'exploitation du PRENEUR, et/ou
- Que tout ou partie des biens loués seraient affectés à des activités dont la clientèle ne serait pas propre au PRENEUR.

ARTICLE 8 - CHARGES ET CONDITIONS

Le BAIL est respectivement consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions suivantes que le BAILLEUR et le PRENEUR s'obligent à exécuter et accomplir, savoir :

8.1 - Etat des lieux - Entretien - Jouissance

Le PRENEUR prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront.

Un état des lieux pourra être établi le jour de l'entrée en jouissance par le PRENEUR des locaux.

Le PRENEUR admet que s'agissant de locaux neufs, certaines réserves en relation avec lesdits locaux ou leur environnement, puissent ne pas avoir encore été levées au jour de l'entrée en jouissance, le PRENEUR accepte de supporter les inconvénients éventuels ainsi que l'intervention des entreprises affectées aux finitions et aux levées de réserves et ce sans garantie ni recours contre le BAILLEUR.

Le mobilier et les éléments d'équipement devront correspondre à ce qui est prévu dans l'état annexé au BAIL.

8.2 - Conditions générales de jouissance

Le PRENEUR jouira des biens loués en bon père de famille, suivant leur usage, tel qu'il sera indiqué ci-après ; il ne pourra rien faire ou laisser faire qui puisse les détériorer et il devra prévenir immédiatement le BAILLEUR de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au BAILLEUR.

8.3 - Entretien - Réparations

8.3.1. - Locaux

Le PRENEUR entretiendra les locaux loués en bon état de réparations locatives pendant tout le cours du bail, de manière à ce qu'à l'expiration du BAIL, ces locaux soient rendus au BAILLEUR dans un état lié à une usure normale.

Il supportera tous les travaux d'entretien courant ainsi que toutes les menues réparations qui deviendraient nécessaires.

Toutes les autres réparations seront à la charge du BAILLEUR et notamment les travaux visés aux articles 605 et 606 du Code civil et les gros travaux, concernant toutes installations et gros équipements sans exception, y compris les canalisations, appareils, conduits d'aération, fermetures et huisseries, transformateurs, équipements et installations de chauffage, de climatisation (en ce compris les P.A.C.), d'adduction d'eau et plus généralement, tous les éléments garnissant ou composant les biens loués (notamment sans que cette liste soit limitative : réfrigérateur, ballon d'eau chaude, plaques de cuisson, équipements sanitaires, éclairage électrique, portes et aménagements intérieurs des placards, quincaillerie, revêtements de sols...).

En conséquence, le BAILLEUR ne pourra en aucun cas exiger, de la part du PRENEUR la remise à l'état neuf d'origine des locaux loués et des différents équipements et installations dégradés par le seul effet de la vétusté et de l'usage normal desdits locaux et desdits équipements et installations ou par force majeure.

8.3.2. - Equipements et mobilier

Le PRENEUR entretiendra en bon état le mobilier et les éléments servant aux biens loués, tels qu'ils sont décrits dans l'inventaire annexé au présent BAIL.

Le PRENEUR sera tenu, en fin de BAIL, de restituer en nature le matériel, le mobilier et tous objets présentement loués dans un état lié à l'usure normale, sauf impossibilité en raison des dégradations occasionnées par la vétusté ou la force majeure.

En cours de BAIL, le PRENEUR prendra à sa charge le remplacement des mobiliers et éléments servant aux biens loués rendus inutilisables par le fait de leur destruction, de leur endommagement structurel et/ou de leur dégradation physique.

Tous les remplacements et/ou remises en état rendus nécessaires par la vétusté ou la force majeure, en cours et en fin de bail, resteront à la charge du BAILLEUR.

Les améliorations faites par le PRENEUR aux éléments d'équipements et au mobilier loués resteront acquises en fin de jouissance au BAILLEUR, sans indemnité.

En aucun cas, les éléments d'équipement, les objets mobiliers et ustensiles portés dans l'inventaire, ainsi que ceux qui seraient à la disposition du PRENEUR ne pourront être utilisés par lui ou par des tiers, en dehors des lieux loués.

Les éléments d'équipement et les objets mobiliers incorporés au fonds par le PRENEUR resteront, en toute hypothèse, la propriété du BAILLEUR à l'expiration du BAIL, éventuellement reconduit.

En tout état de cause et à l'issue de la période contractuelle initiale de 9 ans, le remplacement du mobilier et des équipements énumérés dans l'inventaire annexé au BAIL sera à la charge exclusive du BAILLEUR.

En cas de remplacement effectif dudit mobilier et desdits équipements, le PRENEUR sera tenu de l'entretenir et le cas échéant le remplacer dans les conditions visées à l'article 8.3.2.1 ci-dessus.

8.3.3. - Charges

Le PRENEUR acquittera l'ensemble des charges locatives usuelles de la copropriété récupérables sur le locataire par référence aux dispositions du décret n°87-713 du 26 août 1987 auquel les parties entendent conventionnellement se référer ainsi que les consommations d'eau, d'électricité, etc.

Toutes les autres charges seront supportées par le BAILLEUR et notamment les travaux prévus aux articles 605 et 606 du Code civil, ainsi que les travaux suivants sans que cette liste soit exhaustive :

- ravalement et entretien des façades (panneaux métalliques,...),
- réfection des toitures et de l'étanchéité des terrasses,
- tous gros travaux qui seraient votés en Assemblée Générale de copropriété,
- remplacement des gros équipements (ascenseur, chauffage, climatisation,...)

Etant ici précisé que le BAILLEUR supportera le coût desdits travaux dans le cadre des charges de copropriété attachées aux lots, objet du BAIL, ainsi que les charges de copropriété votées par l'Assemblée Générale des copropriétaires, en ce compris les honoraires de syndic de copropriété.

Le BAILLEUR supportera également les frais d'établissement de tous diagnostics imposés dans le cadre d'une obligation légale ou réglementaire.

8.3.4. - Etat des lieux en fin de BAIL

A l'expiration du BAIL, il sera dressé un état des lieux contradictoire, tant en ce qui concerne les locaux loués, que le mobilier.

8.4 - Visite des lieux

Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR et son architecte visiter les lieux loués au moins une fois par an, pour s'assurer de leur état, après l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception et seulement les jours ouvrables, et après avoir obtenu l'autorisation expresse et préalable du PRENEUR. Il devra toujours et à tout moment laisser pénétrer dans les lieux loués, tous les entrepreneurs, architectes et ouvriers, pour l'exécution de tous travaux de réparations ou autres, et seulement après avoir obtenu l'autorisation de l'occupant.

8.5 - Impôts

Le PRENEUR acquittera d'une façon générale tous les impôts, contributions et taxes lui incombant en sa qualité de locataire, en ce compris la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, de manière à ce que le BAILLEUR ne soit pas inquiété à ce sujet ; et il devra en justifier audit BAILLEUR, à toute réquisition.

Le BAILLEUR et le PRENEUR acquitteront, chacun en ce qui le concerne, la Contribution Economique Territoriale (CET) se rapportant à leur activité, à l'exclusion de la Cotisation Foncière des Entreprises (CFE) relative au bien immobilier objet du présent Bail qui sera à la charge exclusive du PRENEUR.

Il est en outre expressément précisé que le BAILLEUR conservera à sa charge l'impôt foncier ainsi que les impôts et taxes qui sont ordinairement à la charge des propriétaires bailleurs, en ce compris s'il y a lieu la taxe annuelle sur les bureaux et commerces.

8.6 - Assurances

Le PRENEUR sera tenu de contracter, auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances, notoirement solvables, une ou plusieurs polices garantissant les risques d'incendie, d'explosion, de vols et de dégâts des eaux, couvrant tant les biens immobiliers que les biens mobiliers et les éléments d'équipement dissociables garnissant les lieux loués, les risques locatifs, les recours des voisins et des tiers.

Il garantira également les risques de responsabilité civile et tous risques spéciaux inhérents à son activité professionnelle et à son occupation des lieux.

Il devra en justifier à première réquisition du BAILLEUR.

Le PRENEUR se réserve la faculté de souscrire toute assurance de responsabilité professionnelle.

8.7 - Cession

Le PRENEUR ne pourra céder son droit au BAIL, en totalité ou en partie, qu'avec le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR, sous peine de nullité des cessions consenties au mépris de cette clause et même de résiliation des présentes, si bon semble au BAILLEUR.

Toutefois, par dérogation à ce qui précède, il pourra, sans avoir besoin de ce consentement, consentir une cession de bail totale ou partielle à une société dans laquelle il détiendrait directement ou indirectement une participation au sens de l'article L 232-3 du Code de Commerce ou à l'acquéreur de son fonds de commerce, ou plus généralement à toute filiale de la BNP PARIBAS.

Le PRENEUR demeurera tenu solidairement avec le cessionnaire du paiement des loyers, des charges et de l'exécution de toutes les conditions du BAIL, pendant la durée du BAIL restant à courir le cas échéant.

8.8 - Apport en société

En cas d'apport du BAIL à une société, il sera fait application des dispositions de l'article 8.7 ci-dessus.

8.9 - Sous-location

Le PRENEUR pourra sous-louer les locaux, objet du BAIL.

Cette sous-location sera accompagnée de la fourniture des services ci-dessus visés à l'article 6.

Le BAILLEUR dispense expressément le PRENEUR de l'appeler à concourir aux conventions de sous-location par dérogation expresse à l'article L145-31 du Code de commerce.

8.10 - Interdiction pour le BAILLEUR

Le BAILLEUR s'interdit formellement d'exploiter, directement ou indirectement, dans le surplus de l'immeuble dont font partie les locaux, objet du BAIL, un commerce similaire à celui du PRENEUR.



Il s'interdit également de louer, dans le surplus de l'immeuble, des locaux pour l'exercice d'un commerce similaire à celui du PRENEUR.

8.11 - Restitution des lieux

Le PRENEUR rendra les clés des locaux le jour où finira son BAIL, nonobstant tout délai de faveur, d'usage ou de tolérance. La remise des clés ou leur acceptation par le propriétaire, ne portera aucune atteinte à son droit de répéter contre le locataire le coût des réparations de toute nature, dont le PRENEUR est tenu suivant la Loi et les clauses et conditions du BAIL.

Lors de la remise des clefs, le PRENEUR, si le BAILLEUR lui en fait la demande, devra justifier du paiement des contributions, impôts, taxes et autres charges lui incombant, tant pour l'année en cours que pour les années écoulées.

8.12 - Destruction des locaux donnés à BAIL

En application de l'article 1722 du Code civil, le présent BAIL sera résilié de plein droit en cas de destruction totale ou en cas de destruction de la majeure partie des Locaux Loués par cas fortuit. En cas de destruction partielle, le PRENEUR usera de sa faculté de maintenir le BAIL moyennant une diminution du prix ou d'exiger la résiliation du BAIL.

8.13 - Tolérances

Aucun fait de tolérance de la part du BAILLEUR, quelle qu'en soit la durée, ne pourra créer un droit en faveur du PRENEUR ni entraîner aucune dérogation aux obligations qui incombent au PRENEUR en vertu du BAIL, de la Loi ou des usages, à moins du consentement exprès et par écrit du BAILLEUR.

8.14 - Installations d'enseignes extérieures

Le PRENEUR pourra installer, à ses frais exclusifs, toute enseigne extérieure indiquant son activité, sous réserve des autorisations d'usage.

Ces enseignes devront par la suite être maintenues en parfait état d'entretien.

ARTICLE 9 - DROIT DE PREFERENCE - REVENTE

9.1 - Droit de préférence

Le BAILLEUR, en sa qualité de propriétaire, consent au PRENEUR ou toute société ayant qualité de PRENEUR, et ce, pendant la durée du BAIL, en ce compris les renouvellements éventuels, un droit de préférence sur l'achat du bien, objet dudit BAIL dans la mesure où le BAILLEUR prendrait la décision de le vendre.

Ce droit de préférence sera accordé dans les conditions et selon les modalités ci-après :

Le BAILLEUR adressera au PRENEUR par lettre recommandée avec accusé de réception le prix du bien assorti des conditions usuelles en pareille matière.

Le PRENEUR disposera d'un délai d'un mois à compter de la première présentation du courrier ci-dessus, pour faire part au BAILLEUR, par lettre recommandée avec accusé de réception, de sa décision d'exercer son droit de préférence aux conditions proposées. A l'expiration du délai précité et faute par le PRENEUR d'avoir manifesté son accord, il sera censé avoir irrévocablement renoncé à la faculté qui lui est reconnue ci-dessus et pour le montant proposé uniquement.

Dans la mesure où le PRENEUR fait part de son intention d'acheter selon les conditions proposées, ce dernier devra régulariser une promesse d'achat sans condition suspensive de financement dans le mois au plus tard de la réception par le BAILLEUR de la lettre recommandée que le PRENEUR aura adressée.

Faute par lui de souscrire à cette obligation dans ce délai, il sera réputé avoir renoncé irrévocablement à l'achat du lot objet du BAIL, le BAILLEUR reprenant son entière liberté.

9.2 - Revente

En cas de revente de son bien pendant l'exécution du présent BAIL après purge du droit de préférence visé ci-dessus, le BAILLEUR s'engage à transférer sur son acquéreur les droits et obligations résultant du présent BAIL. Dans le cadre d'une succession, les ayants droits s'engagent à honorer les droits et obligations résultant du BAIL.

ARTICLE 10 - EXONERATION DE RESPONSABILITE

Le BAILLEUR décline toute responsabilité à raison des vols qui pourraient être commis dans les locaux loués au détriment du PRENEUR, celui-ci acceptant cette dérogation à toute jurisprudence contraire.

Le BAILLEUR est exonéré de toute responsabilité même sous forme de réduction de loyer, dans le cas où, par fait de force majeure, il y aurait interruption de fournitures de gaz, d'eau, d'électricité, etc...

ARTICLE 11 - LOIS ET USAGES

Pour tout ce qui n'est pas prévu au BAIL, les parties déclarent se soumettre aux lois et usages.

ARTICLE 12 - LOYER

Le BAIL est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de :

Lot de copropriété n° 133 (appartement n° 904)

Loyer HT : 10 258 €

Le loyer HT sera majoré de la TVA au taux en vigueur à chaque échéance de paiement du loyer.

ARTICLE 13 - PAIEMENT DU LOYER

Le paiement du loyer sera effectué en quatre termes égaux, à terme échu, et au plus tard les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre, le 1^{er} paiement devant avoir lieu au plus tard le dernier jour du trimestre civil suivant la date de livraison.

De convention expresse entre les parties, il ne sera pas versé de dépôt de garantie.

ARTICLE 14 - REVISION DU LOYER

De convention expresse et déterminante, ce loyer sera révisé de plein droit chaque année à la date anniversaire de la date de prise d'effet du BAIL et proportionnellement à hauteur de 80% de la variation de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques - l'INSEE.

L'indice de base réputé avoir servi à la fixation du présent loyer sera le dernier indice publié au Journal Officiel connu au jour de la date d'entrée en jouissance.

Les parties déclarent que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et que les stipulations relatives à cette indexation du loyer constituent pour elles un motif déterminant de la conclusion du présent BAIL.

ARTICLE 15 - MANDAT

Le BAILLEUR, s'il le souhaite, pourra donner mandat au PRENEUR de le représenter aux assemblées de copropriétaires, dans le respect des dispositions législatives applicables.

A cet effet, il devra lors de chaque convocation aux assemblées, donner un pouvoir spécial au représentant que le PRENEUR lui indiquera, avec mandat de prendre part aux délibérations en ses lieux et place, dans l'intérêt commun du mandant et du mandataire, afin de conserver aux locaux loués leur destination.

Le BAILLEUR pourra donner mandat au PRENEUR de prendre livraison des biens susvisés suivant modèle ci-annexé.

ARTICLE 16 – CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement d'un seul terme de loyer à son échéance ou d'exécution d'une seule des conditions du BAIL, qui sont toutes de rigueur, et un mois après un simple commandement ou une sommation d'exécuter fait à personne ou à domicile élu, contenant mention de la présente clause et mentionnant ce délai, resté sans effet, le BAIL sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR. L'expulsion du PRENEUR et de tous occupants de son chef, pourra alors avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé, sans préjudice de tous dépens et dommages intérêts et du droit du BAILLEUR d'exercer toute action qu'il pourra juger utile et sans que l'effet de la présente clause puisse être annulée par des offres réelles, passé le délai sus indiqué.

ARTICLE 17 – SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du BAIL pour le PRENEUR constitueront pour tous ses ayant causes et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible.

ARTICLE 18 – ENREGISTREMENT – DECLARATIONS FISCALES

En application de l'article 293 F du Code général des Impôts, le BAILLEUR déclare que les locaux objets du BAIL sont assujettis à la Taxe à la Valeur Ajoutée.

Par suite le BAILLEUR, conformément à l'article 293 F du Code Général des Impôts, déclare expressément opter pour l'assujettissement à la TVA et par conséquent, renonce à la franchise en base en tant que de besoin.

Le BAILLEUR exercera, à cet effet, l'option prévue par la loi, en l'adressant en recommandé avec avis de réception au service des impôts dont il dépend, étant précisé qu'il devra par ailleurs assumer toutes les obligations relatives aux assujettis à la TVA et plus particulièrement souscrire à la déclaration d'existence prévue à l'article 286-I du Code Général des Impôts.

En conséquence, le PRENEUR paiera au BAILLEUR en sus du loyer convenu et en même temps que ce dernier, ladite taxe au taux alors en vigueur.

ARTICLE 19 – INFORMATIONS DU BAILLEUR SUR LES RISQUES NATURELS MINIERES ET TECHNOLOGIQUES

Un état des risques naturels, miniers, technologiques ou sismiques sera annexé au présent BAIL au cas où les locaux loués sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, ou dans une zone de sismicité, en application de l'article L.125-5 du Code de l'environnement.

Le BAILLEUR annexe par ailleurs, s'il y a lieu, la liste de tout sinistre, ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou L. 128-2 du Code des assurances survenu, pendant la période où il a été propriétaire de Immeuble ou dont il a été lui-même informé.

ARTICLE 20 – INDEMNITE D'EVICITION

En application de la loi n°2009-888 du 22 juillet 2009 relative au développement et à la modernisation des services touristiques, il est rappelé que le BAILLEUR est redevable d'une indemnité d'éviction en cas de refus de renouvellement du bail conformément à l'article L. 145-14 du Code de commerce littéralement cité:

« Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail. Toutefois, le bailleur doit, sauf exceptions prévues aux articles L. 145-17 et suivants, payer au locataire évincé une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement.

Cette indemnité comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession, augmentée éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais et droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur, sauf dans le cas où le propriétaire fait la preuve que le préjudice est moindre. »

Les parties conviennent expressément que l'indemnité d'éviction sera calculée sur la base du chiffre d'affaires annuel moyen TTC du fonds auquel sera appliqué un coefficient de 2,5 et sera augmentée éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais et droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur.

Le chiffre d'affaires annuel moyen du fonds sera lui-même déterminé à partir du montant TTC du chiffre d'affaire d'hébergement moyen annuel généré par le type d'appartement objet du présent BAIL (studio, grand studio, 2 pièces), encaissés par le PRENEUR sur l'année (douze mois consécutifs) précédant la résiliation du bail.

ARTICLE 21 – DIAGNOSTIC PERFORMANCE ENERGETIQUE (DPE)

Le Bailleur devra remettre au Preneur un diagnostic de performance énergétique. Ce DPE sera communiqué au Preneur lors de l'établissement de l'avenant constatant la date de prise d'effet du bail.

A défaut d'avenant, le DPE devra être remis au Preneur lors de la livraison.

ARTICLE 22 - FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires du BAIL et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, sans aucune exception ni réserve, seront à la charge du PRENEUR.

ARTICLE 23 – INFORMATIQUE ET LIBERTES

Les données personnelles recueillies ci-dessus font l'objet d'un traitement informatique destiné à la gestion de votre dossier par les sociétés de BNP Paribas Real Estate. Conformément à la loi n°78-17 du 6 Janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, vous disposez d'un droit d'accès, d'opposition ou de rectification des données vous concernant que vous pouvez exercer par courrier à l'adresse suivante : BNP PARIBAS REAL ESTATE, service Conformité, à l'attention du Coordinateur de la protection des données personnelles, 167 Quai de la Bataille de Stalingrad, 92867 ISSY LES MOULINEAUX Cedex ou par courrier électronique à l'adresse : informatiqueetlibertes.bnppi@bnpparibas.com. »

ARTICLE 24 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur siège respectif.

ARTICLE 25 – CLAUSE ATTRIBUTIVE DE COMPETENCE

Tout différend qui pourrait naître à l'occasion de l'interprétation ou de l'exécution des présentes et de leur suite, sera soumis au Tribunal de Grande Instance du lieu de l'Immeuble.

Fait en deux exemplaires originaux,

A, Le

LE BAILLEUR

**LE PRENEUR
(BNP PARS)**

Annexes :

- Mandat de livraison
- Inventaire des équipements et du mobilier
- ERNMT

Numéro de compte : 305255P
Clerc : 331
Code acte : 50063802
S.P.F. : PARIS 11

Le 16 juillet 2014

VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

Par :

**La Société dénommée
SNC PARIS LA VILLETTE**

Au profit de:

Madame Sakina MAHALI divorcée BELKACEN

Taxé

33 50063802

1

Volume : 2014P

N° de répertoire : 2457

N° 4265



Publié par Tele@ctes et enregistré le 25/07/2014
Au service de la publicité foncière de PARIS 11EME

Notes

Droits :

1984.00 €

Taxe 879 CGI :

316.00 €

TOTAL :

2300.00 €

Service de la publicité foncière :

LORMET CHRISTINE

50063802

/331/

Compte n° 305255P

DOCUMENT HYPOTHECAIRE NORMALISE

L'AN DEUX MILLE QUATORZE,
Le SEIZE JUILLET

A PARIS, en l'Office Notarial,

Maître Jean-Christophe CHAPUT,
Notaire associé de la « SCP THIBIERGE ET ASSOCIES, Notaires, associés
d'une société civile titulaire d'un Office notarial », dont le siège est à PARIS
(huitième arrondissement), 9 rue d'Astorg.

Avec la participation de Maître Cyril GRANET, Notaire à SANARY-SUR-
MER (83), pour le compte de l'ACQUEREUR,

A reçu, en la forme authentique, le présent acte de vente comprenant deux
parties :

- une première partie relatant les éléments nécessaires à la publicité
foncière,
- une deuxième partie précisant le contexte juridique et administratif de la
vente et toutes autres conventions des parties.

VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

A LA REQUETE DE :

La Société dénommée **SNC PARIS LA VILLETTE**, Société en nom collectif,
dont le siège est à ISSY-LES-MOULINEAUX (HAUTS-DE-SEINE), 167 Quai de la
Bataille de Stalingrad, identifiée sous le numéro SIREN 795 104 140 RCS
NANTERRE.

Représentée par :

La société dénommée "BNP PARIBAS IMMOBILIER PROMOTION RESIDENTIEL", société par actions simplifiée au capital de 1.000.000,00 euros, dont le siège social est à ISSY LES MOULINEAUX (Hauts de Seine) 167 Quai de la Bataille de Stalingrad, identifié au SIREN sous le numéro 421 291 899 et immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE, agissant en sa qualité de gérante de la société « SNC PARIS LA VILLETTE », fonction à laquelle elle a été désignée aux termes de ses statuts.

Laquelle société « BNP PARIBAS IMMOBILIER PROMOTION RESIDENTIEL » elle-même représentée aux présentes par :

Madame Charlotte de KERMADEC , Clerc de notaire du présent office notarial, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été spécialement conférés à l'effet des présentes par Monsieur Pascal BEAUBOIS, ci-après domicilié et qualifié, suivant acte sous seing privé en date à ISSY LES MOULINEAUX du 18 novembre 2013, dont l'original a été déposé au rang des minutes du présent Office Notarial le 12 décembre 2013.

Dans lesquels pouvoirs Monsieur Pascal BEAUBOIS, domicilié professionnellement au siège de ladite société, a lui-même agi en qualité de Directeur Général de la société BNP PARIBAS IMMOBILIER PROMOTION RESIDENTIEL, fonction à laquelle il a été nommé à compter du 7 janvier 2013 et qu'il a acceptée aux termes d'une décision de l'associé unique de ladite société en date du 7 janvier 2013 dont un extrait a été déposé au rang des minutes du présent Office Notarial, le 21 mars 2013.

Ladite société « **SNC PARIS LA VILLETTE** » ci-après dénommée dans le corps du présent acte le « **VENDEUR** », à moins qu'elle ne soit nommément désignée.

DE PREMIERE PART

Madame Sakina **MAHALI** , Infirmière , demeurant à TOULON (VAR) 334 rue Kléber .

Née à MONTPELLIER (HÉRAULT) le 23 juillet 1966.

Divorcée de Monsieur Ali Bakiz **BELKACEN** suivant jugement rendu par le Tribunal de grande instance de TOULON le 20 mai 1994, et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Madame non présente mais représentée par :

Mademoiselle Déborah GANEM , Clerc de Notaire du présent Office Notarial en vertu d'une procuration reçue par Maître Cyril GRANET, Notaire susnommé, en date à SANARY-SUR-MER, du 2 juillet 2014 dont le brevet original est demeuré annexé aux présentes.

Laquelle/lesquelles personnes dénommées dans le corps du présent acte, nonobstant leur éventuelle pluralité, sous le terme d' "**ACQUEREUR**" ; agissant, si elles sont plusieurs à répondre à ladite dénomination, solidairement entre elles pour toutes les obligations mises à leur charge en vertu des présentes quand bien même cette solidarité ne serait pas rappelée à chaque fois.

DE DEUXIEME PART

La Société dénommée **BNP PARIBAS**, Société Anonyme, dont le siège est à PARIS 9ÈME ARRONDISSEMENT, 16 boulevard des Italiens, identifiée sous le numéro SIREN 662042449 RCS PARIS.

Représentée par :

Mademoiselle Marine BONNUIT, Clerc de notaire du présent office notarial,

Agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Bertrand PASSELAC, Directeur Adjoint de fonction Centrale de BNP PARIBAS, domicilié à PARIS 75009 126 Boulevard des Italiens, aux termes d'une procuration sous seing privé en date du 23 mai 2014 dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes.

Monsieur Bertrand PASSELAC agissant lui-même en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés avec faculté de substitution par Madame Marie Claire CAPOBIANCO le 26 mars 2012 elle-même habilitée en vertu de la Délégation de Pouvoir notariée en date du 29 février 2012 par Monsieur Jean-Laurent BONNAFE, Directeur Général agissant au nom de BNP PARIBAS, sus dénommée.

Ci-après dénommée « **LE PRETEUR** » ou la « **BANQUE** ».

DE TROISIEME PART

Intervenant dans le cadre du financement du prix tel qu'il sera expliqué ci-après.

VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

LE VENDEUR, en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires et de droit en pareille matière, vend en leur état futur d'achèvement à **L'ACQUEREUR**, qui accepte, les biens et droits immobiliers dont la désignation suit.

ARTICLE 1**DESIGNATION DES BIENS VENDUS****1.1. Désignation générale de l'Immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers vendus**

Les biens et droits immobiliers objet de la présente vente en état futur d'achèvement ci-après désignés à l'article 1.2 dépendent d'un Immeuble dénommé commercialement « Hipark Résidences Paris - La Villette » dont l'édification est projetée au sein du Volume numéro DEUX (2) créé au résultat d'un état descriptif de division volumétrique et son modificatif ci-après visés ayant pour assiette foncière un terrain sis à PARIS (19^{ème} arrondissement), Boulevard d'Indochine numéro 8 et Rue des Marchais numéros 1 à 7, cadastré, savoir :

Séction	N°	Lieudit	Surface
DC	39	8 bd d'Indochine	01 ha 01 a 98 ca

Lequel Volume numéro DEUX (2) est désigné à l'état descriptif de division volumétrique et à son modificatif ci-après visés de la manière ci-après littéralement rapporté en caractères italiques :

« Volume immobilier au sein duquel viendra s'insérer une partie d'immeuble à usage de résidence de tourisme classée.

Lequel volume est défini à la cote altimétrique rattaché au nivellement Ville de PARIS (altitudes orthométriques) référence 55.00 m pour une base superficielle de 626 m² et aux cotes définies aux fractions dudit volume ci-après énoncées :

R-1 Résidence de tourisme classée

Fraction 2.1

Une base superficielle de 523.8m², représentée par les sommets 45, 50 à 54, limitée entre les cotes altimétriques rattachées au Nivellement Ville de Paris (altitudes orthométriques) 55.00m inférieure et 59.12m supérieure (sous face du plafond du R-1 Résidence de tourisme).

R-2 Bureaux, R-1 Résidence étudiante et Rdc Résidence de tourisme classée

Fraction 2.2

Une base superficielle de 523.8m², représentée par les sommets 45, 50 à 54, limitée entre les cotes altimétriques rattachées au Nivellement Ville de Paris (altitudes orthométriques) 59.12m inférieure (sous face du plafond du R-1 Résidence de tourisme) et 63.94m supérieure (sous face du plafond du Rdc Résidence de tourisme).

Fraction 2.3

Une base superficielle de 56.0m², représentée par les sommets 138 à 143, 155 à 153, 52 et 51, limitée entre les cotes altimétriques rattachées au Nivellement Ville de Paris (altitudes orthométriques) 58.00m inférieure (dessus de l'étanchéité du plafond du R-1 Résidence de tourisme) et 63.94m supérieure (sous face du plafond du Rdc Résidence de tourisme).

Rdj Bureaux, Rdc Résidence étudiante et R+1 Résidence de tourisme classée

Fraction 2.4

Une base superficielle de 576.8m², représentée par les sommets 245, 246, 53, 54, 45 et 50, limitée entre les cotes altimétriques rattachées au Nivellement Ville de Paris (altitudes orthométriques) 63.94m inférieure (sous face du plafond du Rdc Résidence de tourisme) et 66.77m supérieure (sous face du plafond du R+1 Résidence de tourisme).

Rdc Bureaux, R+1 Résidence étudiante et R+2 Résidence de tourisme classée

Fraction 2.5

Une base superficielle de 595.0m², représentée par les sommets 390 à 391, 53, 54, 45, 50, limitée entre les cotes altimétriques rattachées au Nivellement Ville de Paris (altitudes orthométriques) 66.77m inférieure (sous face du plafond du R+1 Résidence de tourisme) et 69.55m supérieure (sous face du plafond du R+2 Résidence de tourisme).

Rdc Bureaux, R+2 Résidence étudiante et R+3 Résidence de tourisme classée

Fraction 2.6

Une base superficielle de 613.5m², représentée par les sommets 495, 496, 53, 54, 45,

50, limitée entre les cotes altimétriques rattachées au Nivellement Ville de Paris (altitudes orthométriques) 69.55m inférieure (sous face du plafond du R+2 Résidence de tourisme) et 72.33m supérieure (sous face du plafond du R+3 Résidence de tourisme classée).

R+1 Bureaux, R+3 Résidence étudiante et R+4 Résidence de tourisme classée
R+2 Bureaux, R+4 Résidence étudiante et R+5 Résidence de tourisme classée
R+3 Bureaux, R+5 Résidence étudiante et R+6 Résidence de tourisme classée
R+4 Bureaux, R+7 Résidence étudiante et R+8 Résidence de tourisme classée
R+5 Bureaux, R+8 Résidence étudiante et R+9 Résidence de tourisme classée
R+6 Bureaux, R+9 Résidence étudiante et Toiture Résidence de tourisme classée
R+6 Bureaux, R+10 Résidence étudiante et Toiture Résidence de tourisme classée
Toiture Bureaux, Toiture Résidence étudiante et Toiture Résidence de tourisme classée

Fraction 2.7

Une base superficielle de 627.7m², représentée par les sommets 50, 497 à 498, 564, 54, 45, limitée entre les cotes altimétriques rattachées au Nivellement Ville de Paris (altitudes orthométriques) 72.33m inférieure (sous face du plafond du R+3 Résidence de tourisme classée) et sans limitation de hauteur. »

Cet Immeuble comprendra après complet achèvement un bâtiment unique élevé sur un niveau de sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de neuf étages, et qui comprendra CENT-VINGT-CINQ (125) appartements et des locaux techniques et de services.

Lequel Immeuble a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété reçu par le présent Office Notarial le 12 décembre 2013.

Il est précisé que cet Immeuble s'insère dans un plus vaste Ensemble Immobilier dont il est fait plus amplement état en seconde partie des Présentes.

1.2. Désignation des biens et droits immobiliers vendus

Les biens composant le ou les lots de copropriété ci-après auxquels sont attachés les tantièmes suivants de parties communes générales de l'Immeuble.

Lot numéro cent trente-trois (133) :

Bâtiment Unique
 Escalier A et C
 Au 9ème étage
 Circulation à droite en sortant des ascenseurs, troisième porte à gauche
 Un Studio n°904 comprenant : un séjour avec coin-cuisine et placard et une salle de bain avec WC .

Et les quatre-vingt-quatorze /dix millièmes (94 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et ainsi au surplus que lesdits biens et droits immobiliers, ci-après désignés les « Biens Vendus », existeront, s'étendront, se poursuivront et comporteront après achèvement complet de la construction, avec toutes leurs aisances et dépendances et tous droits pouvant y être attachés, notamment tous immeubles par destination, sans exception ni réserve.

Un exemplaire de la notice descriptive légale ci-après visée qui indique les éléments d'équipements propres aux Biens Vendus et un jeu de plans côtés des Biens Vendus, signés par le représentant du **VENDEUR** et par **L'ACQUEREUR**, sont demeurés ci-annexés. Ces plans prévaudront en cas de discordance sur les plans annexés au règlement de copropriété et au dépôt de pièces ci-après énoncés, sans qu'aucune indemnité puisse être réclamée du fait de la disparité.

1.3. Biens mobiliers

Sont compris dans la présente vente, tous les meubles et équipements qui garniront les locaux vendus ci-dessus, lesquels sont désignés dans un inventaire certifié véritable par les parties et qui est demeuré ci-joint et annexé après mention.

ARTICLE 2

REFERENCES DE PUBLICATION

NECESSAIRES A LA PUBLICITE FONCIERE

2.1. Etat descriptif de division volumétrique - Modificatif

L'assiette foncière dont dépend le Volume numéro DEUX (2) a fait l'objet d'un état descriptif de division volumétrique suivant acte reçu par Maître Jean-Christophe Chaput, notaire à Paris le 31 juillet 2013 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de PARIS (Onzième) 23 aout 2013 volume 2013P n° 4555.

Cet état descriptif de division volumétrique a fait l'objet d'un acte modificatif reçu par Maître Nicolas THIBIERGE, Notaire associé du présent Office Notarial, le 28 novembre 2013 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de PARIS (Onzième) le 11 décembre 2013 volume 2013P numéro 6556.

2.2. Etat descriptif de division et règlement de copropriété

L'immeuble dont dépendent les Biens Vendus a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi suivant acte reçu par le présent office notarial, le 12 décembre 2013, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de PARIS (Onzième) le 30 décembre 2013 volume 2013P numéro 6917.

2.3. Effet relatif

Le Volume numéro DEUX (2) dont dépendent les biens et droits immobiliers objet de la présente vente en état futur d'achèvement appartient au **VENDEUR** par suite de l'acquisition qu'il en a faite suivant acte reçu par Maître André PÔNE, Notaire du présent Office Notarial, le 3 décembre 2013 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de PARIS (Onzième) le 11 décembre 2013 volume 2013P numéro 6561.

2.4. Association Foncière Urbaine Libre

L'Ensemble immobilier dont dépend l'Immeuble est régi par une Association Foncière Urbaine Libre dénommée « AFUL Générale » dont les statuts ont été établis aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Christophe Chaput, notaire susnommé, le 31 juillet 2013, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de PARIS 11^{ème} 23 août 2013 volume 2013P n° 4557.

ARTICLE 3

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière et sous les conditions particulières ci-après, lesquelles ne donnant lieu ni à publicité foncière ni à taxation, seront développées en deuxième partie du présent acte.

ARTICLE 4

TRANSFERT DE PROPRIETE

L'ACQUEREUR devient, à compter de ce jour et du seul fait de la présente vente, propriétaire des quotes-parts des parties affectées aux biens vendus dans le droit de superficie afférent au Volume numéro DEUX (2) (en vertu duquel est édifié l'Immeuble) et des ouvrages existants afférents aux biens par lui acquis.

Il deviendra propriétaire des ouvrages à venir par voie d'accession au fur et à mesure de leur exécution. Il en aura la jouissance dans les conditions définies en deuxième partie du présent acte.

ARTICLE 5

PRIX

5.1. – Montant du prix

La présente vente est conclue moyennant le prix principal ferme et définitif, Taxe à la Valeur Ajoutée incluse d'un montant de TROIS CENT TRENTE-DEUX MILLE HUIT CENT QUARANTE-HUIT EUROS (332.848,00 EUR),

Ci 332.848,00 €

Correspondant :

- au prix hors taxe de : DEUX CENT SOIXANTE-DIX-SEPT MILLE TROIS CENT SOIXANTE-TREIZE EUROS ET TRENTE-TROIS CENTIMES (277.373,33 EUR),

ci..... 277.373,33 €

- et à la Taxe à la Valeur Ajoutée au taux de 20 %, de : CINQUANTE-CINQ MILLE QUATRE CENT SOIXANTE-QUATORZE EUROS ET SOIXANTE-SEPT CENTIMES (55.474,67 EUR) ;

ci..... 55.474,67 €

Ce prix global s'applique, savoir :

(i) à concurrence de SEIZE MILLE SEPT CENT QUARANTE EUROS (16.740,00 EUR) Toutes Taxes Comprises au prix du mobilier, correspondant à un montant de TREIZE MILLE NEUF CENT CINQUANTE EUROS (13.950,00 EUR) Hors Taxes majoré d'une TVA au taux actuel de 20% d'un montant de DEUX MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-DIX EUROS (2.790,00 EUR),

(ii) à concurrence de TROIS CENT SEIZE MILLE CENT HUIT EUROS (316.108,00 EUR) Toutes Taxes Comprises au prix des biens immobiliers, correspondant à un montant de DEUX CENT SOIXANTE-TROIS MILLE QUATRE CENT VINGT-TROIS EUROS ET TRENTE-TROIS CENTIMES (263.423,33 EUR) Hors Taxes majoré d'une TVA au taux actuel de 20% d'un montant de CINQUANTE-DEUX MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-QUATRE EUROS ET SOIXANTE-SEPT CENTIMES (52.684,67 EUR)

Soit un prix Toutes Taxes Comprises de l'immobilier s'élevant à TROIS CENT SEIZE MILLE CENT HUIT EUROS (316.108,00 EUR) TTC.

Il est convenu que toute modification du taux de la TVA applicable à la présente vente fera le profit ou la perte de l'**ACQUEREUR**.

La ventilation du Prix Toutes Taxes Comprises des biens immobiliers, s'établit comme suit :

- concernant le terrain d'assiette de l'immeuble à concurrence de SOIXANTE-DIX-NEUF MILLE VINGT-SEPT EUROS (79.027,00 EUR)
- et concernant les constructions à concurrence de DEUX CENT TRENTE-SEPT MILLE QUATRE-VINGT-UN EUROS (237.081,00 EUR)

OBSERVATION ETANT ICI FAITE que ce prix ne comprend pas :

- les frais, droits et émoluments du présent acte, y compris les frais de publicité foncière,
- des frais et charges financières des emprunts contractés le cas échéant par l'**ACQUEREUR**,
- la contribution de l'**ACQUEREUR** dans les charges de copropriété et de l'Association Foncière Urbaine Libre à compter de la date à laquelle il lui aura été notifié que les locaux sont mis à sa disposition,
- la quote-part des frais d'établissement du règlement de copropriété et de copie de tout document déposé au rang des minutes du Notaire soussigné.

5.2. Exigibilité du prix

A - PARTIE EXIGIBLE COMPTANT

Sur le prix global toutes taxes comprises, la somme de CENT ONZE MILLE CINQ CENT SOIXANTE-DOUZE EUROS ET QUARANTE CENTIMES (111.572,40 EUR) est exigible ce jour correspondant, savoir :

- à la somme de QUATRE-VINGT-QUATORZE MILLE HUIT CENT TRENTE-DEUX EUROS ET QUARANTE CENTIMES (94.832,40 EUR) correspondant à 30% du prix de vente toutes taxes comprises de l'immobilier eu égard au stade d'avancement actuel des travaux,

- à la somme de SEIZE MILLE SEPT CENT QUARANTE EUROS (16.740,00 EUR) au titre de la totalité du prix de vente Toutes Taxes Comprises du mobilier.

B - PARTIE EXIGIBLE A TERME DU PRIX DE L'IMMOBILIER

Le surplus du prix toutes taxes comprises de l'immobilier, soit la somme de DEUX CENT VINGT ET UN MILLE DEUX CENT SOIXANTE-QUINZE EUROS ET SOIXANTE CENTIMES (221.275,60 EUR), est stipulé payable par fractions échelonnées aux échéances ci-après :

- 5% à l'achèvement des fondations
- 10% à l'achèvement du plancher haut du rez-de-chaussée
- 15% à l'achèvement du plancher haut du cinquième étage
- 10% à la mise « hors d'eau »
- 10% au démarrage des cloisons
- 10% au démarrage des carrelages
- 5% à l'achèvement
- 5% à la livraison.

Ces pourcentages correspondent à des fractions du prix Toutes Taxes Comprises de l'Immobilier.

Pour l'application des dispositions ci-dessus, l'avancement des travaux et l'achèvement des locaux seront suffisamment justifiés au moyen d'attestations du Maître d'œuvre chargé de surveiller les travaux.

5.3. Paiement de la partie du prix exigible comptant

Ainsi qu'il est dit ci-dessus, la partie exigible comptant du prix s'élève à CENT ONZE MILLE CINQ CENT SOIXANTE-DOUZE EUROS ET QUARANTE CENTIMES (111.572,40 EUR).

Laquelle somme L'ACQUEREUR a, à l'instant même payé au VENDEUR par la comptabilité de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes qui le reconnaît.

Ainsi que le représentant du VENDEUR le reconnaît et en donne quittance d'autant.

DONT QUITTANCE D'AUTANT

Il est ici précisé que la partie du prix de vente ci-dessus quittancée, passant par la comptabilité du notaire soussigné, sera versée par les soins dudit notaire par virement à l'ordre de la BNP PARIBAS, pour être porté au crédit du compte ouvert dans ledit établissement sous le numéro 02209-00010683713 82 au nom de la société «SNC VITRY MOULIN VERT ».

PRIVILEGE DE VENDEUR - ACTION RESOLUTOIRE

A la sûreté et garantie du paiement du solde du prix et de tous intérêts et accessoires, les Biens Vendus demeurent affectés par privilège, lequel est expressément réservé par **LE VENDEUR**, indépendamment de l'action résolutoire, également réservée au profit du **VENDEUR**.

Toutefois le **VENDEUR** consent à ne pas exercer l'action résolutoire prévue par l'article 1654 du Code Civil, contre **L'ACQUEREUR**, sans l'accord préalable du **PRETEUR**.

En outre, cette inscription sera prise pour une durée expirant **UNE ANNEE** après la date prévisionnelle d'achèvement des locaux vendus, sauf renouvellement.

RESOLUTION DE PLEIN DROIT

FAUTE DE PAIEMENT DU PRIX A SON ECHEANCE

En outre, il est expressément convenu qu'à défaut de paiement à son exacte échéance d'une somme quelconque formant partie du prix de la présente vente, celle-ci sera résolue de plein droit si bon semble au **VENDEUR**, un mois après un commandement de payer demeuré infructueux, délivré au domicile ci-après élu par **L'ACQUEREUR** et indiquant l'intention du **VENDEUR** de se prévaloir de la présente clause.

Toutefois le **VENDEUR** consent à ne pas exercer cette action résolutoire contre **L'ACQUEREUR** sans l'accord préalable du **PRETEUR**.

AFFECTATION HYPOTHECAIRE

Aux termes d'un acte reçu le 2 juillet 2014 par Maître Cyril GRANET, Notaire à SANARY-SUR-MER, **L'ACQUEREUR** a emprunté auprès de la BNP PARIBAS la somme de **DEUX CENT QUATRE-VINGT-QUATRE MILLE HUIT CENT SOIXANTE-TREIZE EUROS (284.873,00 EUR)**.

A la sûreté et garantie du remboursement du prêt, soit **DEUX CENT QUATRE-VINGT-QUATRE MILLE HUIT CENT SOIXANTE-TREIZE EUROS (284.873,00 EUR)** en principal, intérêts, frais et accessoires, **L'ACQUEREUR** affecte et hypothèque au profit du **PRETEUR**, ce qui est accepté par son représentant, les biens et droits immobiliers qu'il vient d'acquérir aux présentes.

Inscription d'hypothèque conventionnelle sera prise au Bureau des Hypothèques compétent, dans les formes et délai prescrit par la loi.

INSCRIPTION DE PRIVILEGE ET D'HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE

BENEFICIAINT AU PRETEUR ET AU VENDEUR

➤ Hypothèque conventionnelle bénéficiant au PRETEUR

Par suite des stipulations et déclarations contenues dans l'acte de prêt constaté par Maître GRANET, la somme de **DEUX CENT QUATRE-VINGT-QUATRE MILLE HUIT CENT SOIXANTE-TREIZE EUROS (284.873,00 EUR)** faisant l'objet de l'affectation hypothécaire ci-dessus, se trouve garanti par une inscription d'hypothèque conventionnelle.

➤ Privilège restant bénéficiaire au VENDEUR

Le représentant du **VENDEUR** ès-qualités fait réserve expresse au profit de ladite société, du privilège prévu par l'article 2374 1° du Code Civil, pour sûreté de la partie du prix stipulée payable au fur et à mesure de l'état d'avancement des travaux soit pour celle de soit DEUX CENT VINGT ET UN MILLE DEUX CENT SOIXANTE-QUINZE EUROS ET SOIXANTE CENTIMES (221.275,60 EUR) des intérêts dont elle est productive et de ses accessoires.

Cette inscription sera prise à la diligence du **VENDEUR** et à son profit contre **L'ACQUEREUR** dans les deux mois de ce jour pour une durée expirant UN AN après la date prévisionnelle d'achèvement des locaux vendus, sauf renouvellement.

➤ Durée des inscriptions

De convention expresse entre les parties, et conformément à l'article 2434 du Code Civil, l'inscription d'hypothèque conventionnelle à prendre aux termes des présentes au profit du **PRETEUR**, aura effet jusqu'à l'expiration d'un délai de UN AN à compter de l'échéance finale de chacun des prêts sauf renouvellement.

➤ Conservation du privilège

Le privilège bénéficiaire au **VENDEUR** sera conformément à l'article 2379 du Code Civil, conservé par l'inscription qui sera prise à son profit dans le délai de deux mois à compter des présentes.

➤ Action résolutoire

Le représentant du **VENDEUR**, ès-qualités, consent à ne pas exercer l'action résolutoire prévue par l'article 1654 du Code Civil contre **L'ACQUEREUR** ayant emprunté audit **PRETEUR** sans l'accord de celui-ci.

5.4. Dispositions relatives aux fractions du prix stipulées payables à terme

A - EXIGIBILITE

LE VENDEUR devra notifier à **L'ACQUEREUR** la réalisation des événements dont dépend l'exigibilité des fractions du prix stipulées payables à terme, cette notification devant être accompagnée, pour les échéances dont l'exigibilité est liée à un stade de construction, d'une attestation du Maître d'œuvre d'exécution en justifiant. Chacune de ces fractions devra être payée au **VENDEUR** dans les quinze (15) jours calendaires de la réception de la notification correspondante.

Etant précisé que le versement des échéances correspondant à la livraison des Biens Vendus, devra pour être libératoire, être effectué par chèque de banque.

Dans l'hypothèse où l'Office Notarial détiendrait au compte de **L'ACQUEREUR**, des fonds représentant tout ou partie du prix payable à terme, **L'ACQUEREUR** donne en tant que de besoin, tous pouvoirs nécessaires et toutes autorisations, à tout clerc dudit Office, à l'effet de payer conformément aux dispositions de l'article C/ ci-après, au **VENDEUR**, sur justification par ce dernier de l'exigibilité, la fraction du prix considérée.

B - PENALITES DE RETARD

Toute somme formant partie du prix qui ne serait pas payée à son exacte échéance, serait de plein droit, et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, passible d'une pénalité de UN POUR CENT (1%) par mois de retard, tout mois commencé étant considéré comme dû en entier. Cette pénalité deviendrait exigible le premier jour de chaque mois de retard et son versement ne vaudrait pas, de la part du **VENDEUR**, accord de délai de règlement.

Ces dispositions s'appliqueraient, le cas échéant, au cours des délais de paiement qui seraient judiciairement alloués à **L'ACQUEREUR**, par application des dispositions de l'article L 261-13 du Code de la Construction et de l'Habitation.

C - LIEU DE PAIEMENT

Les sommes dues, tant en principal qu'en intérêts, seront payables au **VENDEUR**, par chèque ou virement établis à l'ordre de la BNP PARIBAS, pour être porté obligatoirement au crédit du compte 30004 02209 00010716596 clé 82 ouvert dans ledit établissement bancaire au nom de la société « SNC PARIS LA VILLETTE ».

Précision étant ici faite que le solde du prix restant dû au jour de la livraison sera payable au moyen d'un chèque établi directement par la banque.

D - SOLIDARITE – INDIVISIBILITE

En cas de pluralité d'acquéreurs, ceux-ci agissent solidairement entre eux et sont tenus solidairement de toutes les obligations mises à leur charge aux termes du présent acte, sans que cette solidarité soit rappelée à chaque fois.

Les sommes dues sont stipulées indivisibles. En conséquence, en cas de décès de **L'ACQUEREUR** avant sa complète libération, il y aura solidarité entre ses héritiers et représentants pour le paiement tant de ce qui resterait alors dû que des frais de signification prescrite par l'article 877 du Code Civil.

E - INDEMNITE EN CAS DE RESOLUTION DE LA VENTE OU DE VENTE FORCEE

En cas de résolution de la vente faute de paiement du prix de vente de l'immobilier ou en cas de mise en vente forcée engagée par **LE VENDEUR** pour recouvrer tout ou partie du prix, celui-ci aura droit en sus des pénalités de retard ci-dessus fixées à une indemnité forfaitairement fixée à 10 % du prix toutes taxes comprises de la présente Vente, sans préjudice toutefois de la faculté expressément réservée au **VENDEUR** de poursuivre la réparation de son entier préjudice.

ARTICLE 6**APPLICATION DES DISPOSITIONS DES ARTICLES L.312.15 à L.312.20 DU CODE DE LA CONSOMMATION**

Pour se conformer aux dispositions de l'article L.312.15 du Code de la Consommation, les acquéreurs déclarent que :

- 1) La partie du prix de vente exigible comptant, dont le montant s'élève à CENT ONZE MILLE CINQ CENT SOIXANTE-DOUZE EUROS ET QUARANTE CENTIMES (111.572,40 EUR) est financée
 - a) à hauteur de CENT MILLE SEPT CENT ONZE EUROS ET QUATRE-VINGT-DIX CENTIMES (100.711,90 EUR) au moyen de deniers leur provenant du

prêt BNP PARIBAS susvisé d'un montant de DEUX CENT QUATRE-VINGT-QUATRE MILLE HUIT CENT SOIXANTE-TREIZE EUROS (284.873,00 EUR),

b) à hauteur de DIX MILLE HUIT CENT SOIXANTE EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (10.860,50 EUR) au moyen de deniers provenant d'un prêt sous seing privé consenti par la BNP PARIBAS d'un montant de CINQUANTE-CINQ MILLE QUATRE CENT SOIXANTE-QUINZE EUROS (55.475,00 EUR),

2) La partie du prix de vente, dont le montant s'élève à DEUX CENT VINGT ET UN MILLE DEUX CENT SOIXANTE-QUINZE EUROS ET SOIXANTE CENTIMES (221.275,60 EUR) exigible au fur et à mesure de l'état d'avancement des travaux, sera financée

a) à hauteur de CENT SOIXANTE-SEIZE MILLE SIX CENT SOIXANTE ET UN EUROS ET DIX CENTIMES (176.661,10 EUR) au moyen de deniers lui provenant d'une partie du solde du prêt hypothécaire susvisé.

Observation étant ici faite que le reliquat du prêt soit la somme de SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (7.500,00 EUR) est utilisé pour payer les frais d'acte.

b) à hauteur de QUARANTE-QUATRE MILLE SIX CENT QUATORZE EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (44.614,50 EUR) au moyen de deniers lui provenant solde du prêt sous seing privé susvisé.

De ce qui précède, il résulte que les dispositions de l'article L.312.16 dudit Code ne sont pas applicables à la présente vente, du chef d'aucune partie de son prix.

Article 7

DECLARATIONS FISCALES

Droits de mutation

LE VENDEUR déclare que :

1) La présente vente entre dans le champ d'application de l'article 257 I 2 2° du Code Général des Impôts. Elle se trouve assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée, et est exonérée du droit d'enregistrement, conformément aux dispositions de l'article 1594 F quinquies A du Code Général des Impôts, mais soumise à la taxe départementale de publicité foncière au taux actuel en vigueur calculée sur le prix global hors taxe visé à l'article 5.1 ci-dessus.

En outre, il est expressément convenu que si une modification du taux de la taxe sur la valeur ajoutée frappant la présente vente était réclamée par l'administration fiscale, la taxe sur la valeur ajoutée supplémentaire serait à la charge de l'Acquéreur.

2) La taxe à la valeur ajoutée incluse dans le prix sera acquittée par **LE VENDEUR** sur ses encaissements, après toutes imputations auxquelles il peut prétendre, sur relevé mensuel CA 3 au Service Impôts suivant : SIE PARIS 19^{ème} VILLETTE, 17 place de l'Argonne ,75019 PARIS.

3) La taxe de publicité foncière due en raison du présent acte sera perçue au taux en vigueur à ce jour sur le prix global hors taxe de la présente vente.

Imposition sur la plus value

LE VENDEUR déclare qu'il n'est pas soumis à l'impôt sur les plus-values défini par les articles 150 U et suivants du Code Général des Impôts tels que résultant de l'article 10 de la loi de finances pour 2004 définissant le régime fiscal applicable aux plus-values réalisées à titre occasionnel par les personnes physiques ou morales relevant des articles 8 à 8 ter du Code Général des Impôts, compte tenu de sa qualité.

DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i> 277.373,33	x 0,70 %	=	1.942,00
<i>Frais d'assiette</i> 1.942,00	x 2,14 %	=	42,00
TOTAL			1.984,00

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPPEE

Cette partie développée comprend les éléments de l'acte de vente qui ne sont pas nécessaires à la publicité foncière ainsi qu'à l'assiette des droits, taxes, salaires et impôts.

CONDITIONS PARTICULIERES DU PRET

CONVENTIONS RELATIVES AU RANG HYPOTHECAIRE

1°) Le rang qu'auront les sûretés devant bénéficier respectivement au **VENDEUR** et au **PRETEUR** sera le suivant :

- Viendra l'hypothèque conventionnelle conférés au **PRETEUR**.
- Viendra ensuite le privilège de vendeur de l'article 2374 1° du Code Civil dont bénéficie le **VENDEUR**.

2°) L'ordre ci-dessus convenu, s'appliquerait le cas échéant aux hypothèques légales qui seraient substituées aux privilèges des parties ou de l'une d'elles.

En conséquence de la présente convention, le **PRETEUR** serait dans tous ordres et distributions ayant pour objet le prix des biens présentement vendus ou l'indemnité d'assurance en cas de sinistre, colloqué par préférence au **VENDEUR**.

Il en serait de même de tous tiers qui pour une cause quelconque seraient aux droits des parties ou de l'une d'elles.

Le représentant ès-qualités du **VENDEUR** déclare aussi consentir à ce que l'indemnité à payer, en cas de sinistre, par les compagnies d'assurance qui assurent ou assureront le gage, soit versée par préférence et antériorité à sa mandante dans les caisses du **PRETEUR**.

Chacune des parties ou ses ayants-droit disposera seule, en toute hypothèse, de l'inscription qui sera prise à son profit sans le concours et hors la présence de l'autre partie ou de ses ayants-cause. En aucun cas, ne pourra être recherchée la responsabilité du Conservateur des Hypothèques qui aura publié un acte de disposition effectué dans ces conditions ou qui, en exécution d'un tel acte aura procédé à une radiation.

ARTICLE 8 : DONNES D'AMENAGEMENT

8.1 – Droit de propriété du VENDEUR

Suivant acte reçu par Maître André PÔNE, Notaire Associé du présent office notarial, le 3 décembre 2013 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de PARIS (Onzième) le 11 décembre 2013 volume 2013P numéro 6561., la société « **SNC PARIS LA VILLETTE** » susnommée a acquis de la SNC PARIS INDOCHINE, société en nom collectif, ayant son siège à Issy-les-Moulineaux (92867), 167 Quai de la Bataille de Stalingrad, identifiée sous le numéro SIREN 517 870 978 RCS NANTERRE :

① - le Volume numéro DEUX 2) créée au résultat de l'état descriptif de division volumétrique et son modificatif s'appliquant au terrain sis à **PARIS (19ème arrondissement)**, Boulevard d'Indochine numéro 8 et Rue des Marchais numéros 1 à 7 cadastré, savoir :

Station	N°	Local	Surface
DC	39	8 bd d'Indochine	10.198 m ²

② - Et les droits à construire nécessaires à la réalisation de l'Immeuble pour une Surface Hors Œuvre Nette de 5.421 m² autorisée par le permis de construire et ses modificatifs et attachés audit Volume numéro DEUX (2) en vertu des dispositions de l'article 11B de l'Etat Descriptif de Division Volumétrique.

Cette vente est intervenue sous diverses charges et conditions ci-après plus amplement relatées à l'article 25 des Présentes.

8.2 – Programme de construction du VENDEUR

Le **VENDEUR** entend réaliser au sein du Volume numéro DEUX (2) créée au résultat de l'Etat Descriptif de Division Volumétrique ci-après visé, une Résidence de Tourisme Classée devant comprendre, après achèvement CENT VINGT-CINQ (125) logements et des locaux techniques et de services.

Le tout devant comprendre une Surface Hors Œuvre Nette de 5.421 m² environ.

8.3 - Projet de construction de l'Ensemble Immobilier - Organisation juridique de l'Ensemble Immobilier – Etat descriptif de division volumétrique - Association Foncière Urbaine Libre (AFUL Générale) - Etat descriptif de division et règlement de copropriété

8.3.1. Projet de construction de l'Immeuble au sein d'un plus vaste Ensemble Immobilier

Il est précisé que le projet de construction de l'Immeuble s'insère au sein d'un plus vaste Ensemble Immobilier pour une surface hors œuvre nette globale de 34.472 m², se décomposant comme suit :

- ⇒ 24.465 m² de surface hors œuvre nette environ pour la réalisation d'un immeuble de bureaux classé Code du travail, comportant un Restaurant Inter entreprise (« RIE ») dans lequel une zone spécifique est classée Etablissement Recevant du Public (« ERP »),
- ⇒ 3.878 m² de surface hors œuvre nette environ pour la réalisation d'une résidence étudiante et de 130 chambres environ,
- ⇒ 708 m² de Surface hors œuvre nette de commerces,
- ⇒ Un Parc de Stationnement représentant 252 Emplacements de Stationnements VL environ situés au niveau R-1 à R-2,
- ⇒ Et 5.421 m² de surface hors œuvre nette pour la réalisation d'une résidence de tourisme classée de 125 appartements, dont dépendent les biens et droits immobiliers objet des Présentes,

8.3.2. Etat descriptif de division volumétrique

En raison de l'hétérogénéité de l'affectation des ouvrages devant être édifiés

sur le terrain d'assiette de l'Ensemble Immobilier, et eu égard à l'indépendance technique et fonctionnelle existant entre ceux-ci, il a été établi par le Vendeur, aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Christophe Chaput, notaire à Paris le 31 juillet 2013, un Etat Descriptif de Division Volumétrique comprenant 32 volumes, numérotés de 1 à 32, lesquels ne comportant aucune quote-part indivise de parties communes, mais seulement liés entre eux par des relations de servitudes qui seront créées, d'une part, pour tenir compte de l'imbrication et de la superposition des ouvrages qui seront réalisés au sein desdits volumes, et d'autre part, pour permettre l'utilisation rationnelle de certains éléments, ouvrages ou équipements pouvant présenter un intérêt collectif.

Cet état descriptif de division volumétrique a fait l'objet d'un acte modificatif reçu par Maître Nicolas THIBIERGE, Notaire associé du présent Office Notarial, le 28 novembre 2013 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de PARIS (Onzième) le 11 décembre 2013 volume 2013P numéro 6556.

8.3.3. Association Foncière Urbaine Libre (AFUL Générale)

Il a été établi par acte reçu par Maître Jean-Christophe Chaput, notaire associé susnommé, le 31 juillet 2013, les statuts d'une Association Foncière Urbaine Libre établie en conformité des dispositions de l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux Associations Syndicales de propriétaires, entre les propriétaires des volumes numéros 2 à 15, 17 à 19, 21, 27 et 29, dont l'objet, tel qu'il figure audits statuts est ci-après littéralement rapporté en caractères italiques :

« > De recueillir dès l'achèvement de l'Ensemble Immobilier (DACT), la propriété des volumes 1, 16, 20 et 22 et des locaux, ouvrages, équipements, matériels et aménagements qui s'inséreront et qui présenteront un intérêt collectif aux membres de l'Association, savoir :

- le volume 1 : tréfonds du Terrain et voies arrières, mur de soutènement, espaces verts, compteur général d'eau et local poste public EDF,*
- le volume 16 : bassin de rétention au R-1 desservant la résidence de tourisme classée, la résidence étudiante et deux commerces*
- le volume 20 : local CPCU à usage des bureaux et résidence étudiante, au R-1 du parc de stationnement*
- le volume 22 : bassin de rétention au R-1 desservant les bureaux et la résidence étudiante,*

Et pour ce faire recevoir à titre gratuit de la SNC PARIS INDOCHINE, lors de l'achèvement des travaux de construction de l'Ensemble Immobilier, la propriété desdits volumes et des locaux, ouvrages, équipements, matériels et aménagements qui s'y inséreront, le tout aux termes d'un acte à recevoir par le Notaire Soussigné.

A cet égard, l'Association est irrévocablement autorisée à recevoir la propriété en une ou plusieurs fois dès leur achèvement des volumes, locaux, ouvrages, équipements, aménagements qui s'y inséreront comme des matériels à usage collectif à tous les membres ou certains d'entre eux seulement, dont l'Association assurera la gestion.

> (i) De réceptionner dès leur achèvement avec la SNC PARIS INDOCHINE et les entreprises concernées, les locaux, ouvrages, équipements, aménagements et matériels qui s'inséreront au sein des volumes 1, 16, 20 et 22, dont l'Association sera propriétaire, (ii) faire toutes remarques ou réserves au titre des travaux (iii) demander toute justification au titre des assurances DO et CNR souscrites (iv) et obtenir la levée de toutes les réserves faites, le cas échéant, lors de la réception

des travaux avec la SNC PARIS INDOCHINE,

➤ La gestion des locaux, ouvrages, équipements, aménagements et matériels d'intérêt collectif que l'Association en ait la propriété, ou non et s'agissant de l'Ensemble Immobilier, notamment :

- les locaux techniques compris au sein des volumes ci-dessus énoncés au titre du CPCU, de la voie pompiers et livraison, des bassins de rétention, leurs accès et équipements,
- le mur de soutènement du talus et ses tirants d'ancrage objet de la servitude bénéficiant au volume 1 de l'EDDV énoncée sous l'article 29 ci-après,
- l'armoire compteurs d'eau,
- le local EDF Poste Public,

➤ d'assurer le respect de l'ensemble des servitudes générales et particulières établies sous l'article 9 de l'EDDV et notamment les servitudes grevant et bénéficiant aux volumes 1, 16, 20 et 22 ci-après relatées sous l'article 29.

➤ la répartition des dépenses de gestion et d'entretien des locaux, ouvrages, équipements, matériels et aménagements d'intérêts collectifs sus-énoncés entre les membres de l'Association concernée, dans le cadre des dispositions relatives à la répartition des charges de toute nature établies sous l'article 18 des présentes, ainsi que le recouvrement de toute somme due à l'Association et le paiement des dépenses de ladite Association,

➤ le contrôle du respect des règles édictées à l'EDDV comme aux présents statuts de l'Association;

➤ l'exercice des pouvoirs le cas échéant spécialement conférés à l'Association ou à son représentant par lesdits statuts, ainsi que la mise en œuvre des actions tendant à faire respecter les servitudes de l'EDDV, règles, restrictions d'usage, charges et conditions créées ou reprises dans les statuts de l'Association,

➤ la reconstruction des parties détruites desdits ouvrages et équipements d'intérêts collectifs en cas de défaillance des propriétaires des volumes concernés,

➤ d'établir ultérieurement tous nouveaux aménagements, ouvrages et équipements présentant un intérêt collectif aux membres de l'Association ou à certains d'entre eux,

➤ le contrôle de l'harmonie de l'Ensemble Immobilier et de son bon entretien, tant pour ce qui concerne les espaces et équipements d'intérêt général, que pour les volumes, ouvrages et équipements privatifs,

➤ les études, démarches, négociations, passation de contrats et marchés avec toutes administrations et collectivités locales ou toutes entreprises privées nécessaires à la réalisation de son objet ; l'Association assumera toutes les dépenses en conséquence de ce qui précède ;

➤ la cession éventuelle à toute collectivité publique d'ouvrages ou volumes lui appartenant le cas échéant,

➤ la souscription de toutes polices d'assurances nécessaires concernant les biens d'intérêt collectif,

➤ la représentation de ses membres en justice.

➤ *Et généralement, l'accomplissement de toutes opérations concourant directement ou indirectement à la réalisation de cet objet.*

ETANT PRECISE que l'Association réalisera son objet ci-dessus défini qu'elle ait ou non la propriété des biens dont elle a la charge et qu'en outre, l'Association disposera d'un droit d'accès dans les espaces appartenant à ses membres pour faire réaliser par ses préposés ou entreprises les travaux nécessités par l'accomplissement de sa mission. »

8.3.4. Etat descriptif de Division et Règlement de Copropriété

Afin de pouvoir commercialiser par lots l'immeuble dont l'édification est projetée au sein du Volume numéro DEUX (2), il a été établi à la requête du **VENDEUR** l'état descriptif de division et règlement de copropriété suivant acte reçu par le présent Office Notarial, le 12 décembre 2013.

8.4 – Autorisations administratives

8.4.1. Déclaration préalable à la division

Il a été déposé par la Ville de PARIS un dossier de déclaration préalable à la division le 27 juin 2013.

Cette déclaration préalable à la division a fait l'objet d'un arrêté de non opposition de la part de la Mairie de PARIS en date du 9 juillet 2013 sous le numéro DP 075 119 13 V1164.

La copie des pièces susvisées a été déposée au rang des minutes du présent Office notarial le 11 juillet 2013.

Pour mémoire, il est précisé que cette déclaration préalable remplaçait et annulait toute déclaration préalable déposée antérieurement pour la division des terrains appartenant à la Ville et dont est issu le terrain d'assiette de l'ensemble immobilier, et notamment celle déposée le 21 avril 2010.

➤ Affichage de la déclaration préalable

La déclaration préalable et l'arrêté de non opposition sus visé ont été affichés sur le terrain ainsi qu'il résulte de trois procès-verbaux de constat établis par Monsieur Philippe COSSEC, Clerc Habilité aux constats de l'Etude de Maître Joëlle GIROD-CHATAIGNER, Huissier de Justice, titulaire d'un office d'Huissier de Justice près le Tribunal de Grande Instance de PARIS, y demeurant 137 boulevard Saint Michel dans le 5ème arrondissement de PARIS, les 24 juillet, 27 août et 30 septembre 2013.

Une copie de ces documents a été déposée au rang des minutes du présent Office Notarial le 3 décembre 2013.

➤ Attestation de non recours à l'encontre de la déclaration préalable

Ledit arrêté de non opposition n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux, administratif ou contentieux, ni de déféré préfectoral, ni de décision de retrait, ainsi qu'il résulte d'une attestation de la Mairie de PARIS en date du 2 décembre 2013.

Une copie de ce document a été déposée au rang des minutes du présent Office Notarial le 3 décembre 2013.

8.4.2. Autorisations administratives de construire

8.4.2.1. Arrêté de permis de construire du 31 mars 2011

En vue de l'édification de l'Ensemble Immobilier dont dépend l'Immeuble, il a été délivré par Monsieur le Maire de PARIS à la SNC PARIS INDOCHINE en date du 31 mars 2011 un arrêté de permis de construire numéro PC 075 119 10 V 0048 autorisant l'édification d'un Ensemble Immobilier pour une surface hors œuvre nette globale de 34.472 m² prorogé par Arrêté de Monsieur le Maire de PARIS en date du 20 février 2013.

➤ Affichage de l'arrêté de Permis de Construire

Lequel arrêté de permis de construire a été affiché sur le terrain ainsi qu'il résulte de trois procès-verbaux de constat établis par Monsieur Vivien LEGRAND, Clerc habilité au sein de la Société Civile Professionnelle « Jean-Daniel LACHKAR, Franck GOUGUET et Sylvain THOMAZON » titulaire d'un Office d'Huissier de Justice près le Tribunal de Grande Instance de PARIS, y demeurant 156 rue de Montmartre, en date des 13 avril, 13 mai et 15 juin 2011.

➤ Attestation de non recours et de non retrait du permis de construire

Ledit arrêté de permis de construire a été affiché en Mairie à compter du 7 avril 2011 pour une durée de 2 mois et n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux, administratif ou contentieux, dans les délais légaux, ni d'aucune décision de retrait ainsi qu'il résulte d'une attestation de la Mairie de PARIS en date du 24 août 2011.

L'ensemble des pièces susvisé a été déposé au rang des minutes du présent Office Notarial le 29 décembre 2011.

8.4.2.2. Arrêté de prorogation du permis de construire du 31 mars 2011

L'arrêté de permis de construire susvisé a fait l'objet d'une prorogation aux termes d'un arrêté délivré le 20 février 2013 sous le numéro PC 075 119 10 V 0048.

➤ Affichage de l'arrêté de Permis de Construire de prorogation

Lequel arrêté de Permis de Construire de prorogation a été affiché sur le terrain ainsi qu'il résulte de trois procès-verbaux de constat établis par Maître THOMAZON, Huissier de Justice susnommé, les 6 mars, 5 avril et 6 mai 2013.

➤ Attestation de non recours et de non retrait du permis de construire

Ledit arrêté de permis de construire de prorogation n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux, administratif ou contentieux, dans les délais légaux, ni d'aucune décision de retrait ainsi qu'il résulte d'une attestation de la Mairie de PARIS en date du 20 juin 2013.

L'ensemble des pièces susvisé a été déposé au rang des minutes du présent Office Notarial le 11 juillet 2013.

8.4.2.3. Permis de construire modificatif n°1

Il a été déposé un dossier de demande de Permis de Construire Modificatif le 20 octobre 2011 à la Mairie de PARIS portant sur l'aménagement d'un Etablissement Recevant du Public, lequel permis concerne les modifications de l'immeuble de Bureaux pour les locaux recevant du public en rez-de-jardin et 1^{er} étage.

L'ensemble des pièces susvisé a été déposé au rang des minutes du présent Office Notarial le 29 décembre 2011.

Lequel Permis de Construire Modificatif n°1 a été obtenu par Arrêté de Monsieur le Maire de PARIS du 27 Février 2012 sous le numéro 075 119 10V0048 01.

➤ Affichage de l'arrêté de Permis de Construire modificatif n°1

Ledit arrêté de permis de construire modificatif n°1 a fait l'objet d'un affichage sur le terrain ainsi qu'il résulte du procès-verbal de constat d'affichage dressé par Maître Sylvain THOMAZON, Huissier de Justice Associé de la Société Civile Professionnelle « Jean-Daniel LACHKAR, Franck GOUGUET, Sylvain THOMAZON, Fabrine BICHE », titulaire d'un Office d'Huissier de Justice près le Tribunal de Grande Instance de PARIS, y demeurant 156, rue de Montmartre, en date du 11 avril 2012, et ainsi qu'il résulte des procès-verbaux de constat d'affichage dressés par Monsieur Vivien LEGRAND, Clerc habilité au sein de la Société Civile Professionnelle susnommée, en date des 14 mai et 11 juin 2012.

Il a également été délivré un certificat d'affichage en mairie du 23 mars 2012 au 23 juin 2012 du permis de construire modificatif n°1 sus visé, en date du 24 avril 2013.

➤ Attestation de non recours et de non retrait du permis de construire modificatif n° 1

Ledit permis de construire modificatif n° 1 n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux, administratif ou contentieux, dans les délais légaux, ni d'aucune décision de retrait ainsi qu'il résulte d'une attestation de la Mairie de PARIS en date du 30 avril 2013.

L'ensemble des pièces susvisé a été déposé au rang des minutes du présent Office Notarial le 11 juillet 2013.

8.4.2.4. Permis de construction modificatif n°2

Il a été déposé par la SNC PARIS INDOCHINE un dossier de demande de Permis de Construire Modificatif n°2 le 7 mars 2013 à la Mairie de Paris portant sur la suppression du 3^{ème} niveau de sous-sol et le réaménagement consécutif des 2^{ème} et 1^{er} sous-sol de l'Ensemble Immobilier.

Lequel Permis de Construire Modificatif n°2 a été obtenu par arrêté de Monsieur le Maire de Paris du 26 juin 2013 sous le numéro 075 119 10V0048 02 avec un nombre de places de stationnement réduit à 252.

L'ensemble des pièces susvisé a été déposé au rang des minutes du présent Office Notarial le 11 juillet 2013.

➤ Affichage de l'arrêté de Permis de Construire modificatif n°2

Ledit arrêté de permis de construire modificatif n°2 a fait l'objet d'un affichage sur le terrain ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de constat d'affichage dressé par Monsieur Philippe COSSEC, Clerc Habilité aux constats de l'Etude de Maître Joëlle GIROD-CHATAIGNER, Huissier de Justice, titulaire d'un office d'Huissier de Justice près le Tribunal de Grande Instance de PARIS, y demeurant 137 boulevard Saint Michel dans le 5^{ème} arrondissement de PARIS, en date du 28 juin 2013.

Une copie de ces documents a été déposée au rang des minutes du présent Office Notarial le 3 décembre 2013.

➤ Attestation de non recours et de non retrait du permis de construire modificatif n° 2

Ledit permis de construire modificatif n° 2 n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux, ni contentieux, ni d'aucun déféré préfectoral ni d'aucune décision de retrait dans le délai légal ainsi qu'il résulte d'une attestation de la Mairie de PARIS en date du 23 octobre 2013.

Une copie de ce document a été déposée au rang des minutes du présent Office Notarial le 3 décembre 2013.

8.4.2.5. Permis de construction modificatif n°3

Il a été déposé un dossier de demande de Permis de Construire Modificatif n°3 le 5 avril 2013 à la Mairie de Paris en vue de la modification de l'immeuble d'hôtel initialement prévu en Résidence de Tourisme Classée, dont dépendent les biens et droits immobiliers vendus.

Lequel Permis de Construire Modificatif n°3 a été obtenu par Arrêté de Monsieur le Maire de Paris du 3 juillet 2013 sous le numéro PC 075 119 10 V 0048 03.

L'ensemble des pièces susvisé a été déposé au rang des minutes du présent Office Notarial le 11 juillet 2013.

➤ Affichage de l'arrêté de Permis de Construire modificatif n°3

Ledit Arrêté de permis de construire modificatif n°3 a fait l'objet d'un affichage sur le terrain ainsi qu'il résulte des procès-verbaux de constat d'affichage dressés par Monsieur Philippe COSSEC, Clerc Habilité aux constats de l'Etude de Maître Joëlle GIROD-CHATAIGNER, Huissier de Justice, titulaire d'un office d'Huissier de Justice près le Tribunal de Grande Instance de PARIS, y demeurant 137 boulevard Saint Michel dans le 5^{ème} arrondissement de PARIS, en date des 5 juillet, 5 août et 6 septembre 2013.

Une copie de ces documents a été déposée au rang des minutes du présent Office Notarial le 3 décembre 2013.

➤ Attestation de non recours et de non retrait du permis de construire modificatif n° 3

Ledit permis de construire modificatif n°3 n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux, ni contentieux, ni d'aucun déféré préfectoral, ni d'aucune décision de retrait dans le délai légal ainsi qu'il résulte d'une attestation de la Mairie de PARIS en date du 23 octobre 2013.

Une copie de ces documents a été déposée au rang des minutes du présent Office Notarial le 3 décembre 2013.

8.4.3. Autorisations de construire en vertu du permis de construire

Le Vendeur déclare qu'il n'a pas été procédé au transfert partiel à son profit du permis de construire permettant l'édification de l'Immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers objet des présentes.

Toutefois, le Vendeur déclare qu'aux termes de l'acte du 3 décembre 2013 visé à l'article 8.1 ci-dessus, il a été autorisé par son propre vendeur, soit par la SNC PARIS INDOCHINE, à réaliser, au sein du Volume numéro DEUX (2) la partie de l'Ensemble Immobilier dont la construction est autorisée par le Permis de Construire correspondant à la Résidence de Tourisme Classée dans les termes ci-après littéralement rapportés en caractères italiques :

« 11.2. AUTORISATION DE CONSTRUIRE EN VERTU DU PERMIS DE CONSTRUIRE ET DE SES MODIFICATIFS -

Il est ici rappelé par les Parties les termes de leurs accords en ce qui concerne la mise en œuvre par l'Acquéreur du Permis de Construire modificatif 3 autorisant la réalisation des ouvrages à édifier au sein du Volume numéro deux, et ce sans qu'il soit procédé à une demande de transfert partiel de permis de construire au profit de l'Acquéreur.

En conséquence, par les présentes, le Vendeur autorise l'Acquéreur à mettre en œuvre le Permis de construire modificatif N° 3 aux fins de réaliser les ouvrages de la Résidence de Tourisme Classée au sein du Volume numéro deux .

Les taxes et participations stipulées au Permis de Construire seront acquittées par les Parties chacune pour ce qui la concerne, en considération pour l'Acquéreur de la réalisation de la Résidence de Tourisme Classée et pour le Vendeur pour le surplus du projet à usage de bureaux, commerces et résidence étudiante.

(.../...)

L'Acquéreur transmettra le moment venu au Vendeur :

- La déclaration d'ouverture de chantier pour la réalisation de la Résidence de Tourisme Classée tel que prévu à l'article 8.3*
- la déclaration d'achèvement et de conformité « partielle » s'appliquant à la Résidence de Tourisme Classée :*

Le tout en vue de leur signature par le Vendeur et le dépôt par ce dernier en Mairie dans les 2 Jours Ouvrés de la réception du document en cause.

A cet égard, le Vendeur, bénéficiaire du Permis de Construire, transmettra sans délais à l'Acquéreur toute demande de la Ville de Paris relative à la conformité administrative de la Résidence de Tourisme Classée et s'engage à transmettre toute réponse et toute demande de l'Acquéreur à la Ville de Paris, dans le cadre de l'obtention de l'attestation de non opposition à la conformité. »

Pour la bonne compréhension des termes ci-dessus, il est précisé que le

Vendeur s'entend de la société SNC PARIS INDOCHINE et l'Acquéreur de la SNC PARIS LA VILLETTE, Vendeur aux Présentes.

Le Vendeur sera tenu de réaliser la partie du Programme de Construction concernant le Volume numéro DEUX (2), conformément au permis de construire et ses modificatifs, en respectant les dossiers de demande du permis de construire et ses modificatifs, les avis et prescriptions de l'arrêté de permis de construire et ses modificatifs, les règles de l'art et D.T.U. en vigueur lors du dépôt des demandes de permis de construire et de ses modificatifs et plus généralement la réglementation (notamment d'urbanisme et de sécurité) applicable à la construction et au terrain d'assiette du projet de construction au moment du dépôt desdites autorisations administratives.

8.5. Ouverture de chantier

Le représentant du **VENDEUR** ès qualités, déclare que l'ouverture du chantier est intervenue le 4 décembre 2013.

Ainsi qu'il résulte d'une déclaration d'ouverture de chantier en date du 4 décembre 2013 dont une copie a été déposée au rang des minutes du présent Office Notarial le 12 décembre 2013.

En conséquence, la présente opération entre dans le champ d'application de la loi numéro 78-12 du 14 janvier 1978 relative à la responsabilité et l'assurance dans le domaine de la construction.

8.6. Dépôt de pièces

Aux termes d'un acte reçu par le présent Office Notarial le 12 décembre 2013, il a été déposé à la requête du **VENDEUR** les copies et/ou originaux des pièces visées aux présentes intéressant le programme de construction dont dépendent les BIENS VENDUS, étant ici précisé que les autres pièces ont été déposées au rang des minutes du présent Office Notarial les 29 décembre 2011, 11 juillet et 3 décembre 2013.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé qu'il lui est loisible de prendre connaissance, en l'Office Notarial du notaire soussigné, de l'ensemble des pièces ainsi déposées.

8.7. Diagnostic de Performance Energétique

Le **VENDEUR** a l'obligation de remettre à l'**ACQUEREUR**, lors de la livraison des BIENS VENDUS, le Diagnostic de Performance Energétique (DPE) établi pour les BIENS VENDUS.

8.8. Droit de préemption urbain

L'Ensemble Immobilier dont dépend l'immeuble est compris dans le périmètre d'une zone dans laquelle existe un droit de préemption urbain.

Toutefois, les biens et droits immobiliers objet des présentes étant cédés en état futur d'achèvement conformément aux dispositions de l'article 1601-1 du Code Civil, les dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ne sont pas applicables au présent acte conformément aux dispositions de l'article L 213-1 b) dudit Code.

ARTICLE 9

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

La présente vente en état futur d'achèvement a lieu sous les conditions ci-après indiquées :

9.1. Engagement du VENDEUR

La présente convention ayant la nature d'une vente en état futur d'achèvement au sens de l'article 1601-3 du Code Civil, le **VENDEUR** contracte vis-à-vis de **L'ACQUEREUR** l'engagement d'édifier les Biens Vendus, et de les lui livrer en l'état et dans le délai convenu, sauf application éventuelle des dispositions de l'article 15.4 ci-après.

9.2. Modalités de réalisation

Les modalités de construction des Biens Vendus et de leur livraison à **L'ACQUEREUR** sont définies ci-après sous les articles 14 et suivants du présent acte.

9.3. Absence de garantie de contenance du terrain

La contenance du terrain d'assiette du programme de construction n'est pas garantie. Toute différence dans cette contenance en plus ou en moins, s'il en existe, excèderait elle un vingtième ferait le profit ou la perte de **L'ACQUEREUR**.

9.4. Contrats d'abonnements

Les contrats d'abonnements, tels que ceux relatifs à l'eau, à la distribution de chaleur par le réseau de chauffage et à l'électricité, qui auront été souscrits par le **VENDEUR**, seront continués par le syndicat des copropriétaires, et les sommes payées en exécution de ces contrats figureront parmi les charges de la copropriété.

L'ACQUEREUR devra faire son affaire de souscrire les contrats propres à la desserte des locaux présentement vendus.

9.5. Impôts

Les impôts et contributions de toute nature, auxquels donneront lieu les biens vendus, seront à la charge de **L'ACQUEREUR** à compter de la date à laquelle le **VENDEUR** lui aura notifié la mise à sa disposition desdits locaux.

Cependant, toutes les sommes, taxes, impôts, participations ou redevances qui pourraient être dus en vertu du permis de construire ci-après visé et de la construction de l'ensemble immobilier seront en tout état de cause à la charge du **VENDEUR**.

Taxe Foncière

Il est rappelé que - sauf délibération contraire prise par la commune dans les conditions prévues à l'article 1639-A du Code Général des Impôts en ce qui concerne la part de taxe foncière qui lui revient (art. 1383-V dudit Code) - l'article 1383-I du Code Général des Impôts exonère de la taxe foncière les propriétés

bâties durant les deux années qui suivent celle de leur achèvement, notamment, les constructions nouvelles.

Toutefois, l'article 1406-II du même Code subordonne le bénéfice de l'exonération temporaire susvisée à l'obligation pour le propriétaire de souscrire une déclaration spéciale sur imprimé CBD auprès de l'Administration fiscale, dans les quatre-vingt-dix (90) jours du changement qui affecte les propriétés, en l'occurrence l'achèvement des travaux.

Il appartiendra à **L'ACQUEREUR** des présentes, en tant que propriétaire, de faire son affaire personnelle dans le délai précisé ci-dessus du dépôt de la déclaration spéciale sus visée, auprès du Centre des Impôts dont relèvent les biens vendus. Le **VENDEUR** n'entendant encourir aucune responsabilité à cet égard, **L'ACQUEREUR** reconnaît avoir connaissance que pour bénéficier de l'exonération partielle de la taxe foncière, il sera tenu de procéder à cette déclaration dans le délai ci-dessus énoncé.

9.6. Servitudes administratives et d'urbanisme

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle des servitudes administratives et d'urbanisme, susceptibles de s'appliquer au programme de construction objet des présentes.

9.7. Servitudes conventionnelles

L'ACQUEREUR souffrira les servitudes passives, conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent ou pourront grever l'Ensemble Immobilier et les biens vendus, sauf à lui à s'en défendre et à profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls sans recours contre le **VENDEUR** et sans que la présente clause puisse donner aux tiers plus de droits qu'ils ne justifieraient en avoir en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi comme aussi sans qu'elle puisse nuire ni préjudicier aux droits résultant en faveur de **L'ACQUEREUR** de la législation actuellement en vigueur et notamment des dispositions du décret n°55-22 du 4 janvier 1955 et des textes subséquents.

A cet égard, le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes que celles pouvant résulter :

- de l'urbanisme,
- de la situation naturelle des lieux,
- de la Loi et de toutes prescriptions administratives
- des dispositions ci-après relatées à l'article 26 ci-après.

9.8. Etat Descriptif de Division Volumétrique et son modificatif - Règlement de copropriété – Paiement des charges de copropriété

L'ACQUEREUR s'oblige à respecter les dispositions de l'état descriptif de division volumétrique, de son modificatif et du règlement de copropriété ci-dessus visé.

L'ACQUEREUR déclare avoir parfaitement pris connaissance du règlement de copropriété dont une copie lui a été remise dès avant ce jour.

L'ACQUEREUR devra supporter sa quote-part dans les charges de copropriété à compter de la première date à laquelle le **VENDEUR** lui aura notifié que les locaux vendus sont mis à sa disposition ou à compter de la prise de

possession effective, si celle-ci est antérieure.

9.9. Assurances

Dès qu'il aura pris possession des locaux vendus ou aura été sommé de le faire, **L'ACQUEREUR** devra faire son affaire de les assurer contre les risques d'incendie et explosions et autres. Il devra en outre assurer sa responsabilité civile de propriétaire.

9.10. Destination de l'Immeuble – Résidence de Tourisme Classée

Ainsi qu'il a été précisé à l'Etat Descriptif de Division et Règlement de Copropriété du 12 décembre 2013, susvisé, l'Immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers objet du présent acte, est destiné à accueillir un bâtiment à usage d'habitation (Résidence de Tourisme Classée) comprenant CENT VINGT-CINQ (125) logements et des locaux techniques et de services.

L'exploitation sous forme de Résidence de Tourisme Classée, est expressément soumise aux dispositions des articles D 321-1 et D 321-2 du Code du tourisme qui prévoient notamment :

1° - Une destination et des conditions de jouissance des parties tant privatives que communes, conformes au mode d'utilisation défini audit article D.321-2 pour ce type de classement et comportant une obligation durable de location qui ne saurait être inférieure à neuf (9) ans.

2° - Une gestion assurée pour l'ensemble de la Résidence de Tourisme Classée par une seule personne physique ou morale liée aux copropriétaires et aux propriétaires par contrat de louage ou mandat aux copropriétaires.

La totalité de ces logements réalisés seront destinés à la location au sens des articles R 111-1 à R 111-17 du Code de la construction et de l'habitation avec offre de trois des quatre services spécifiques tels que ces services se trouvent définis par l'article 261-D – 4^{ème} c/ du Code Général des Impôts modifié par l'article 16 de la Loi de Finances rectificative numéro 2010-237 du 9 mars 2010 et dont l'application a été précisée par l'instruction de la Direction Générale des Impôts du 12 septembre 2012 (BOI-TVA-CHAMP-10-10-50-20), savoir :

- ◇ La réception de la clientèle, même non personnalisée,
- ◇ Fourniture de petits déjeuners
- ◇ Nettoyage régulier des locaux,
- ◇ Fourniture de linge de maison.

Les services seront gérés par un gestionnaire unique, la Société dénommée **BNP PARIBAS IMMOBILIER RÉSIDENCES SERVICES** Société par Actions Simplifiée, dont le siège social est situé à ALIXAN (Drôme), Immeuble Le Valvert - avenue de la Gare immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro SIREN 378 888 796 RCS ROMANS , ci-après "LA SOCIETE D'EXPLOITATION" selon des conditions qui seront définies avec le Syndicat des copropriétaires de l'Immeuble aux termes d'une convention relative à la fourniture de ces services spécifiques.

Les locaux destinés à accueillir les services spécifiques de la résidence, à savoir :

- local salle de sport,
- local centre affaires,
- local hall d'accueil, bagagerie et bureaux,
- salle de petit déjeuner avec salle de préparation et réserve,
- local sanitaires,
- locaux réserve,
- local cuisine,
- local laverie,
- local atelier technique comprenant un local informatique,
- locaux lingerie,
- local laverie clients,
- local entretien,
- local dsi,
- local vestiaires.

Sont constitués par les lots privatifs numéros 1 à 6, 20, 21, 36, 52, 69, 85, 90, 101, 114, 127, 140, et 143 à 147 inclus tels qu'ils sont désignés aux termes de l'état descriptif de division et règlement de copropriété.

Ces locaux seront, préalablement à l'achèvement de l'immeuble, cédés par le **VENDEUR** à la SOCIETE D'EXPLOITATION qui assurera la gestion de l'ensemble des logements locatifs avec services.

Cette cession devra intervenir aux conditions suivantes, que le **VENDEUR**, s'oblige expressément à réaliser :

- Le paiement du prix des locaux en cause sera intégralement converti en l'obligation pour LA SOCIETE D'EXPLOITATION de maintenir lesdits locaux à usage de services pendant une durée minimale de 20 ans, à compter de l'achèvement de l'immeuble.

- A l'expiration de cette période de 20 années, dans l'hypothèse où le propriétaire desdits locaux ne souhaiterait plus maintenir l'affectation à usage de service des locaux en cause, le syndicat des copropriétaires pourra, pendant un délai de 6 mois, demander audit propriétaire qui ne pourra lui opposer aucun refus, de lui céder lesdits locaux moyennant l'Euro symbolique en vue de leur intégration éventuelle dans les parties communes de l'immeuble.

- L'ensemble des obligations ci-dessus devront être reprises par tous les exploitants des services locatifs de la Résidence qui viendraient se substituer sous quelque forme que ce soit à la Société dénommée BNP PARIBAS IMMOBILIER RESIDENCES SERVICES susnommée, pour la gestion de l'ensemble des logements locatifs avec service. La SNC PARIS LA VILLETTE s'oblige à faire reprendre l'ensemble de ces obligations par ladite Société BNP PARIBAS IMMOBILIER RESIDENCES SERVICES, gestionnaire pour l'immeuble à usage de Résidence de Tourisme.

9.11. Règlement intérieur de la Résidence

Ainsi qu'il a été dit ci-dessus, la Société d'Exploitation qui assurera la gestion de l'immeuble à usage de résidence de Tourisme établira un règlement intérieur destiné à régir les modalités de mise à disposition des locaux à usage de services de la résidence.

Ce règlement aura notamment pour objet de définir les conditions et horaires

" Sont exonérées de la taxe sur la valeur ajoutée :

1° Les locations de terres et bâtiments à usage agricole ;

1° bis Les locations d'immeubles résultant d'un bail conférant un droit réel ;

2° Les locations de terrains non aménagés et de locaux nus, à l'exception des emplacements pour le stationnement des véhicules ; toutefois, ces dispositions ne sont pas applicables lorsque les locations constituent pour le bailleur un moyen de poursuivre, sous une autre forme, l'exploitation d'un actif commercial ou d'accroître ses débouchés ou lorsque le bailleur participe aux résultats de l'entreprise locataire ;

3° Les locations ou concessions de droits portant sur les immeubles visés aux 1° et 2° dans la mesure où elles relèvent de la gestion d'un patrimoine foncier.

4° Les locations occasionnelles, permanentes ou saisonnières de logements meublés ou garnis à usage d'habitation.

Toutefois, l'exonération ne s'applique pas :

a. Aux prestations d'hébergement fournies dans les hôtels de tourisme classés, les villages de vacances classés ou agréés et les résidences de tourisme classées lorsque ces dernières sont destinées à l'hébergement des touristes et qu'elles sont louées par un contrat d'une durée d'au moins neuf ans à un ou plusieurs exploitants qui ont souscrit un engagement de promotion touristique à l'étranger dans les conditions fixées par un décret en Conseil d'Etat ;

b. Aux prestations de mise à disposition d'un local meublé ou garni effectuées à titre onéreux et de manière habituelle, comportant en sus de l'hébergement au moins trois des prestations suivantes, rendues dans des conditions similaires à celles proposées par les établissements d'hébergement à caractère hôtelier exploités de manière professionnelle : le petit déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison et la réception, même non personnalisée, de la clientèle.

c. Aux locations de locaux nus, meublés ou garnis consenties à l'exploitant d'un établissement d'hébergement qui remplit les conditions fixées aux a ou b, à l'exclusion de celles consenties à l'exploitant d'un établissement mentionné à l'article L. 633-1 du code de la construction et de l'habitation dont l'activité n'ouvre pas droit à déduction.

d. Aux prestations d'hébergement fournies dans les villages résidentiels de tourisme, lorsque ces derniers sont destinés à l'hébergement des touristes et qu'ils sont loués par un contrat d'une durée d'au moins neuf ans à un exploitant, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

Ces villages résidentiels de tourisme s'inscrivent dans une opération de réhabilitation de l'immobilier de loisirs définie par l'article L. 318-5 du code de l'urbanisme.

(.../...) "

➤ Articles 176 à 178 bis de l'annexe II du Code Général des Impôts :

"Article. 176 - L'application des dispositions du a du 4° de l'article 261 D du code général des impôts à une résidence de tourisme classée est subordonnée à l'engagement de son exploitant soit de dépenser, pendant les vingt-quatre premiers mois d'exploitation, une somme au moins égale à 1,5 p. 100 des recettes d'exploitation de la résidence pour la recherche de la clientèle étrangère, soit de conclure pendant la même période avec des organisateurs de voyages ou de séjours des contrats de mise à disposition tels que 20 p. 100 au moins des unités d'hébergement de la résidence soient réservés à des touristes étrangers.

L'engagement est souscrit sur papier libre et remis au service des impôts

dont relève l'exploitant."

"Article. 177 - Dans le délai de trois mois qui suit l'expiration de la période mentionnée à l'article 176, l'exploitant de la résidence de tourisme classée, doit justifier auprès du service des impôts, qu'il a rempli son engagement en produisant un état récapitulatif des dépenses qu'il a engagées ou des contrats qu'il a conclus."

"Article. 178 - Lorsque la condition de location par un contrat d'une durée d'au moins neuf ans cesse d'être remplie ou lorsque l'engagement de promotion touristique à l'étranger mentionné à l'article 176 n'est pas respecté, le redevable ou ses ayants-droit sont replacés sous le régime de l'exonération de la T.V.A. à compter de la date à laquelle ils ont été soumis à cette taxe pour cette location."

"Article. 178 Bis Pour l'application du d du 4° de l'articles 261 D du code général des impôts, les locaux d'habitation du village résidentiel de tourisme doivent avoir été achevés depuis plus de neuf ans. "

L'ACQUEREUR déclare que dans le respect des dispositions qui précèdent, il a, aux termes d'un bail commercial en date de ce jour prenant effet le lendemain du jour de la livraison des biens objet de la présente vente, consenti la location meublée des locaux présentement acquis à la société BNP PARIBAS IMMOBILIER RESIDENCES SERVICES Société par Actions Simplifiée, dont le siège social est situé à ALIXAN (Drôme), Immeuble Le Valvert - avenue de la Gare immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro SIREN 378 888 796 RCS ROMANS.

En vertu de ce bail d'une durée d'au moins NEUF(9) années, la société BNP PARIBAS IMMOBILIER RESIDENCES SERVICES a offert en plus de la sous-location meublée trois des quatre services spécifiques, tels que ces services spécifiques se trouvent définis par l'article 261 D du Code Général des Impôts. Par suite les loyers des sous locations seront eux aussi soumis au régime de la TVA.

3°/ Obligations liées à l'assujettissement des loyers à la TVA

L'ACQUEREUR déclare être informé de son obligation d'opter pour l'assujettissement des loyers qu'il percevra à la TVA dans les conditions de l'article 293 F I du Code Général des Impôts et de renoncer à la franchise.

Cette option prendra effet le 1^{er} jour du mois au cours duquel elle sera déclarée au service des impôts et devra être renouvelée, en tant que de besoin, pendant toute la durée de la période de reversement de la TVA susceptibles d'être exigible dans les conditions visés au 4° ci-après. De ce fait, la location par **L'ACQUEREUR** à la SOCIETE d'EXPLOITATION sera elle-même imposable de plein droit à la T.V.A. au taux en vigueur (actuellement 7 % pour les loyers).

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été également informé des obligations lui incombant et des formalités qu'il aura à accomplir pour parvenir au remboursement de la taxe sur la TVA ayant grevé la présente acquisition, savoir :

- Déclaration d'existence,
- Option volontaire à la TVA au régime réel simplifié conformément à l'article 293 F I du Code Général des Impôts,

- Demande de remboursement du crédit de la TVA,
- Souscription des déclarations périodiques de la TVA sur les loyers encaissés (déclarations trimestrielles CA3 et annuelles CA12).

4°/ Demande de remboursement de la TVA par l'ACQUEREUR – Reversement éventuel de la TVA au Trésor Public

Comme indiqué ci-dessus, l'**ACQUEREUR** pourra solliciter le remboursement de la TVA ayant grevé son prix d'acquisition.

Ce remboursement, s'il est sollicité impliquera l'obligation de maintenir l'assujettissement des loyers des locaux de l'**ACQUEREUR** à la TVA pendant une durée minimale de 20 ans.

En effet, l'**ACQUEREUR** sera tenu de procéder au reversement au Trésor Public de cette TVA remboursée dans les cas suivants :

- en totalité, en cas d'interruption du contrat initial de location de neuf ans, conformément aux dispositions des articles 271 du Code Général des Impôts et 176 de l'Annexe II dudit Code,
- en cas de revente desdits locaux sans reprise du bail par l'acquéreur ou de cessation d'activité soumise à la TVA conformément aux dispositions de l'article 207 de l'Annexe II du Code Général des Impôts modifié par le décret n° 2007-566 du 16 avril 2007. En pareil cas, ce reversement sera égal au montant de la déduction initiale diminuée d'un vingtième par année civile ou fraction d'année civile écoulée depuis la date à laquelle les biens ont été acquis ou achevés, dès lors que la dix-neuvième année ne serait pas expirée.

9.14. Adhésion à l'Association Foncière Urbaine Libre « AFUL Générale »

L'**ACQUEREUR** déclare avoir parfaitement pris connaissance des statuts de l'Association Foncière Urbaine Libre « AFUL Générale » dont une copie lui a été remise dès avant ce jour, ainsi qu'il le reconnaît.

L'**ACQUEREUR** s'engage à supporter la quote-part attachée au Volume numéro DEUX (2) crée au résultat de l'état descriptif de division volumétrique et son modificatif susvisés dans les dépenses, les frais de gestion des éléments collectifs de l'AFUL GENERALE qui seront répartis entre les copropriétaires par le syndic de copropriété.

L'**ACQUEREUR** déclare en outre avoir parfaite connaissance du fait que de son acquisition résultant des présentes, il sera membre de plein droit de L'AFUL régissant l'Ensemble Immobilier sus visé et qu'il Il sera représenté par le syndic de la copropriété de l'Immeuble conformément auxdits statuts.

9.15. Poursuite de la commercialisation de l'Ensemble Immobilier par le VENDEUR

Conformément aux stipulations du règlement de copropriété, jusqu'à la vente du dernier lot et quelle que soit la durée de la campagne de vente, le

VENDEUR aura le droit d'apposer et de maintenir sur le site des panneaux publicitaires destinés à la vente des lots de l'Ensemble Immobilier.

De même, le **VENDEUR** aura le droit, s'il le désire, pendant cette même période de transformer les locaux de son choix en appartements témoins et techniques qui demeureront librement accessibles aux candidats à l'acquisition.

Le tout sans que les copropriétaires puissent lui demander une redevance ou indemnité quelconque.

9.16. Contraintes résultant de la poursuite de l'opération de construction

Le **VENDEUR** déclare par ailleurs qu'à l'époque à laquelle interviendra la livraison des Biens vendus, l'opération de construction de l'Ensemble Immobilier ne sera pas achevée.

A raison de ce qui précède, l'**ACQUEREUR** s'oblige à supporter tous troubles de jouissance, insuffisance momentanée dans le fonctionnement des services généraux desservant les Biens vendus, mauvaises odeurs et autres nuisances pouvant résulter de la poursuite du chantier de construction de l'Ensemble Immobilier, postérieurement à la livraison à son profit des Biens, renonçant à toute réclamation de ce chef à l'encontre du **VENDEUR**, mais sans toutefois que ces troubles, insuffisances, nuisances ne soient anormaux ou excessifs eu égard à la destination des Biens vendus.

Il est toutefois convenu entre les parties que nonobstant la poursuite du chantier de construction, les Biens Vendus devront, à compter de leur livraison, être accessibles dans des conditions normales, notamment de sécurité, à toutes personnes, notamment handicapées, afin de permettre leur usage conformément à leur destination.

9.17. Information relative à l'environnement

Le Notaire Soussigné informe les Parties des dispositions de l'article L.514-20 du code de l'environnement dans sa rédaction issue de l'article 173, 4^e de la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR publiée au JORF n°0072 du 26 mars 2014, ci-après relatées, savoir :

Article L514-20 du Code de l'environnement :

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou enregistrement 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.

A défaut, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne

paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

Le représentant de la « **SNC PARIS LA VILLETTE** » rappelle qu'aux termes de son acte d'acquisition en date du 3 décembre 2013, il a été déclaré par son propre vendeur ce qui suit littéralement rapporté :

« 9.2.1 Déclarations du Vendeur

Le Vendeur et l'Acquéreur déclarent être parfaitement informés des dispositions des articles :

■ L. 514-20 (article 8-1 de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, modifiée par la loi n°92-646 du 13 juillet 1992 et par la loi n°2003-699 du 30 juillet 2003) du Code de l'environnement, dont le texte est ci-après littéralement rapporté :

"Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain sera 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.

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."

■ L.125-7 du Code de l'environnement ci-après relatées :

« Sauf dans les cas où trouve à s'appliquer l'article L. 514-20, lorsque les informations rendues publiques en application de l'article L. 125-6 font état d'un risque de pollution des sols affectant un terrain faisant l'objet d'une transaction, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer ; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente.

Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article ».

Précision étant ~~ici~~ faite que le projet de décret d'application de ces dispositions, visé par le dernier alinéa de l'article susvisé, est au jour de la conclusion des présentes en cours d'élaboration, de sorte qu'il convient de se reporter aux bases de données publiques que constituent BASOL et BASIAS.

Pour l'application des dispositions ci-dessus, le Vendeur déclare :

(i) *qu'aux termes de la vente consentie par la Ville de Paris dont il est fait plus amplement état à l'Article ~~ci~~ ci-dessus, il lui a été déclaré par la Ville de PARIS, vendeur audit acte, ce qui suit ci-après littéralement rapporté en caractères italiques :*

« 12.3.1. Déclarations du VENDEUR

Connaissance prise :

■ *des dispositions de l'article L.514-20 (...), et des dispositions de l'article L.125-7 du*

Code de l'environnement (...)

La VILLE de PARIS déclare qu'elle n'a personnellement jamais exploité sur le site d'activités visées à l'article L. 514-20 susvisé, et que, dans le passé, le Terrain vendu a fait partie de la zone de l'enceinte fortifiée de Paris, sans qu'elle soit en mesure d'indiquer si, alors, auraient été exploitées des installations classées soumises à autorisations.

La VILLE de PARIS n'en ayant pas été l'exploitant n'est pas en mesure de connaître les dangers et inconvénients importants qui ont pu résulter de cette exploitation.

Cette déclaration est corroborée par l'étude historique des sols réalisée par le service d'écologie urbaine de la Direction des Parcs et Jardins de la VILLE de PARIS figurant dans le Dossier de Consultation et demeurée ci-annexée.

(ANNEXE XXX: ETUDE HISTORIQUE EN DATE DU 5 SEPTEMBRE 2005)

L'Acquéreur déclare avoir une parfaite connaissance de la teneur de ce diagnostic et de ses conclusions, pour en avoir reçu une copie dès avant les Présentes.

A l'appui de ses déclarations, le Vendeur a procédé aux investigations suivantes communiquées dès avant la signature de la Vente à l'Acquéreur :

⇒ consultation de la base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif) ;

⇒ consultation de la base de données BASIAS (Inventaire d'anciens sites industriels et activités de services) ;

Sont demeurées ci-annexées les copies des informations disponibles sur les bases de données « BASOL » et « BASIAS » susvisées.

(ANNEXE XXX : CONSULTATION DES BASES DE DONNEES BASOL, BASIAS)

(...).

Sont demeurées ci-annexées les copies des informations disponibles sur les bases de données « BASOL », « BASIAS » et « Installations Classées soumises à Autorisation » susvisées.

(ANNEXE XXX : CONSULTATION DES BASES DE DONNEES BASOL, BASIAS ET ICPE)

(ii) qu'il a été réalisé par le Vendeur divers diagnostics, savoir :

➤ Un « diagnostic de pollution » (Missions A100/A200/A300) en date du 10 mai 2010 par la société SOLER ENVIRONNEMENT, dont le siège est à MASSY (Essonne), 11 rue René Cassin - ZA LA Bonde

➤ Une « évaluation environnementale - Phase 2 » par la société SOLER ENVIRONNEMENT, sus dénommée en date du 26 décembre 2011, dont les conclusions sont ci-après littéralement rapportées :

4.2. - COMMENTAIRES ET RECOMMANDATIONS

Le projet prévoit la construction d'un hôtel, d'un restaurant, d'une résidence étudiante et de bureaux sur 2 ou 3 niveaux de sous-sol.

Au regard du projet, les terres au droit de la totalité des sondages devront faire l'objet d'excavation et d'évacuation en décharge.

4.2.1. - Gestion des déblais

Pour les terres contaminées, l'arrêté du 28 octobre 2010 fixe les valeurs limites sur sol brut et sur éluat après essai de lixiviation pour l'acceptation en ISDI (Classe 3).

Sur sol brut, les valeurs maximales d'acceptation des terres en ISDI concernent les

composés organiques :

HCT < 500 mg/kg

HAP < 50 mg/kg

BTEX < 6 mg/kg

PCB < 1 mg/kg

COT < 30.000 mg/kg

Sur éluât, les valeurs à respecter concernent les 12 métaux, le COT, les fluorures, les chlorures, les sulfates, l'indice phénol et la fraction soluble.

De plus, au regard des pratiques actuelles des décharges, la présence de couleurs, d'odeurs, associés ou non à la présence de fortes teneurs en métaux sur sol brut, peut impliquer une évacuation en filière spécifique.

Par comparaison à ces valeurs et sur la base des essais de lixiviation, les déblais issus de certaines zones du site devront faire l'objet d'un traitement en filière spécifique (ISDND classe 2, Biocentre, Désorption, ISDD classe 1).

Concernant les terres sulfatées présentant uniquement des anomalies en Fraction Soluble associées à de fortes teneurs en sulfates (SO₄), il peut être envisagée une prise en charge en ISDI aménagé type comblement de carrière (ISDI+) si elles ne présentent pas d'odeurs ou de couleurs suspectes.

D'après les informations recueillies auprès du client, le terrain sera terrassé sur environ 7000 m², soit un volume global de 57.000 m³. Au regard des résultats, on estime que la totalité des terres sont non conformes.

Certaines données ont été extrapolées afin de déterminer la filière d'évacuation adaptée pour chaque épaisseur :

- les couches se trouvant entre deux couches « ISDNID » sont dites ISDND
- les couches présentant aucun indice organoleptique suspect, une conformité des analyses sur brut et n'ayant pas subi d'analyses sur éluât, sont dites « ISDI + ».

Le tableau de synthèse des sols non conformes aux critères d'acceptation en ISDI est fourni en annexe 10.

Par ailleurs, au vu des résultats d'analyses, nous considérons que la totalité des terres présente des anomalies en fraction soluble et sulfates. Ces terres devront faire l'objet d'une évacuation en filière spécifique, type comblement de carrières (ISDI+). Cela représente 16.200 m³.

Les estimations des volumes se basent sur les critères d'acceptations des différentes filières. Le tableau ci-dessous regroupe les seuils d'acceptation par filière et paramètre.

(...)

Au regard des critères d'acceptation des Installations de Stockages de Déchets et des résultats d'analyses des deux campagnes d'investigations.

Nous avons considéré que les terres présentant uniquement des indices organoleptiques suspects (odeur, veines noirâtres, remblais noirâtres ...) devraient être évacuées en filière spécifique (ISDND).

Nous rappelons que les critères retenus pour l'acceptation des terres en décharge, toutes catégories confondues, sont différents d'un centre de stockage à l'autre et que, de ce fait, l'acceptation des terres reste spécifique à chaque décharge.

(...)

Les cartographies d'impacts ont été réalisées tous les mètres NGF. Elles sont présentées en annexe 11.

Il conviendra donc de consulter plusieurs décharges au moment des évacuations afin de valider le coût et le choix de la filière.

4.2.2 – Gestion du Risque Sanitaire

Les résultats d'analyses ont mis en évidence la présence de métaux, hydrocarbures ... au droit de nombreux sondages, des mesures de protection du personnel lors des terrassements devront être mis en place pour éviter tout risque sanitaire.

Lors des terrassements, la majorité des terres dites polluées sera excavée puis évacuée annulant les risques sanitaires en phase définitive. Néanmoins, nous recommandons de vérifier l'absence de pollution résiduelle en fond de fouille après chantier de terrassements. La réalisation de prélèvements et analyses en fonds de fouille est donc préconisée. Dans le cas où un risque sanitaire serait conservé en phase définitive, le recouvrement de ces terres sous un espace minéralisé ou sous environ 50 cm de terres saines est recommandé.

Une copie des diagnostics pollution établis par Soler Environnement constitue l'annexe 17 du titre de propriété du Vendeur.

Le Vendeur a transmis à l'Acquéreur dès avant ce jour une copie de l'acte d'acquisition du Terrain et de ses annexes, ainsi que celui-ci le reconnaît.

Les rapports visés au présent article ont de plus été portés à la Documentation.

(iii) *et qu'il n'a, depuis qu'il est propriétaire du Terrain, jamais personnellement utilisé le Terrain pour l'exploitation d'activités soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement, au sens de la Loi n°76-663 du 19 juillet 1976, des textes l'ayant modifié ou pris pour son application, et notamment de la nomenclature des installations classées fixée par le décret n°53-578 du 20 mai 1953 et les textes subséquents l'ayant modifié.*

L'Acquéreur reconnaît avoir été informé, en application des dispositions de l'article L514-20 du Code de l'Environnement, suite aux éléments donnés ci-dessus par le Vendeur, des activités exercées sur le Terrain et des dangers ou inconvénients pouvant en résulter. »

Etant ici précisé pour la parfaite compréhension des dispositions ci-dessus littéralement rapportées en caractères italiques, qu'au sens de celles-ci, le « VENDEUR » s'entend de la SNC PARIS INDOCHINE et « l'ACQUEREUR » de la société dénommée « SNC PARIS LA VILLETTE ».

Par suite, **LE VENDEUR** déclare :

- qu'il s'oblige à faire procéder lors des travaux de construction de l'IMMEUBLE, à toutes mesures de dépollution ou de réhabilitation du terrain d'assiette (tri-retrait des terres éventuellement polluées et leur remise en décharge spécialisé lors des terrassements) qu'implique la réalisation du programme de construction objet du présent état descriptif de division et règlement de copropriété, compte tenu de sa destination à usage principal d'habitation.

- qu'il s'engage en outre à justifier de l'accomplissement desdits travaux de dépollution et de la remise en état du terrain d'assiette du programme de construction et ce conformément à l'affectation de celui-ci.

A cet égard, le **VENDEUR** déclare qu'à l'issue de ces travaux de réhabilitation des terres, il sera déposé au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, aux frais du **VENDEUR**, le rapport de fin de travaux produit par le bureau de contrôle du chantier, un bureau d'étude spécialisé ou par le maître d'oeuvre, constatant la remise en état (réhabilitation) du terrain d'assiette de l'immeuble compatible avec un usage sensible (notamment logements liés à la Résidence de Tourisme Classée) tel que ce dernier est défini dans la circulaire « *implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles* » établis par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable le 8 février 2007, en même temps que le Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage.

9.18. Etude géotechnique

Le représentant de la SNC PARIS LA VILLETTE rappelle qu'aux termes de son acte d'acquisition en date du 3 décembre 2013, il lui a été déclaré par son propre vendeur ce qui suit littéralement rapporté en caractères italiques :

« Le Vendeur a fait établir un rapport de « mission géotechnique d'avant-projet (G12) » établi par GDMH dont le siège social est à WISSOUS (91323) 17 boulevard Arago – BP 64, en date du 13 février 2012 dont une copie constitue l'annexe 18 du titre de propriété du Vendeur.

Il résulte de ce rapport ce qui suit littéralement rapporté :

« Compte-tenu de l'existence des carrières souterraines localisées principalement en partie Nord du site également en partie Sud (carottage SC 4, forages SD 17 et SD 21), nous proposons des fondations par pieux ancrés dans la base des masses et marnes du gypse, les marnes infragypseuses, les sables verts et le calcaire de Saint-Ouen. Ces pieux seront associés à des longrines.

Préalablement à l'exécution des pieux, il sera nécessaire de combler les carrières d'une part et les dissolutions gypseuses d'autre part.

Concernant les carrières, la notice techniques de l'IGC du 06/01/2003 relative à l'injection gravitaire, clavage et traitement des fontis, préalables à la mise en œuvre de fondations profondes, de type pieux ou micropieux de type supérieur ou égal à II, en zone sous-minée par d'anciennes carrières souterraines ou à ciel ouvert, prescrit des forages d'injections selon un maillage de 5 m x 5 m en zones bâties et de 7 m x 7 m en zones non bâties.

Il conviendra d'appliquer cette notice afin de combler les vides résiduels des carrières souterraines du gypse localisé entre les cotes + 45 et + 55 NVP environ.

Concernant les dissolutions gypseuses, nous proposons de réaliser un forage préalable à 35 m (toit du Beauchamp) au droit de chaque pieu dans lequel sera injecté un coulis gravitaire, un coulis de clavage (obturateur simple pression minimale de 5 bars, résistance minimale de 3 MPa à 28 jours et, en cas de fontis important, un coulis de traitement.»

Les travaux liés aux injections nécessaires à la réalisation du projet prescrit aux termes du rapport GDMH ci-dessus, sont actuellement réalisés par le Vendeur à ses frais et sous sa responsabilité;

A compter de la signature des Présentes, lesdits travaux seront réalisé en co-maitrise d'ouvrage avec l'Acquéreur mais aux seuls frais du Vendeur.»

Pour la parfaite compréhension des dispositions ci-dessus littéralement rapportées en caractères italiques, le « VENDEUR » s'entend de la SNC PARIS INDOCHINE et « l'ACQUEREUR » de la société dénommée « SNC PARIS LA VILLETTE ».

L'Acquéreur déclare avoir parfaite connaissance de la situation du terrain d'assiette de l'Ensemble Immobilier au titre des risques géotechniques et en fera son affaire personnelle sans recours contre le Vendeur.

9.19. Plan de Prévention des Risques Naturels, miniers et Technologiques

Aux termes des dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'Environnement, les acquéreurs de biens immobiliers situés dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

Par suite des dispositions de l'Arrêté du 19 mars 2013 modifiant l'arrêté du 13 octobre 2005 portant définition du modèle d'imprimé pour l'établissement de l'état des risques naturels et technologiques, l'information donnée par le Vendeur à l'Acquéreur porte également sur la situation des Biens vendus au regard d'un plan de prévention de risques miniers, l'information relative aux prescriptions de travaux pour l'immeuble ainsi qu'une déclaration relative aux sinistres indemnisés par l'assurance.

En conséquence, le Vendeur a remis à l'Acquéreur l'état des risques naturels miniers et technologiques prescrit par les dispositions du deuxième alinéa du 1 de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement et l'article R 125-6 du même code, établi par le Cabinet DANIEL LEGRAND, géomètres experts à PARIS, daté du 21 mai 2014.

Il en résulte que le terrain d'assiette de l'Ensemble Immobilier dont dépendent les biens est situé dans le périmètre d'un plan de prévention de risques naturels prévisibles prescrit/approuvé dont le risque naturel pris en compte est « mouvement de terrain ».

Les documents suivants ont été annexés à l'état des risques naturels et technologiques, savoir :

- Carte de prévention du risque de mouvement de terrain

Une copie de l'état des risques naturels, miniers et technologiques accompagnée de sa documentation est demeurée annexée aux présentes.

Les Biens sont par conséquent soumis aux dispositions réglementaires résultant des plans de prévention des risques naturels et technologiques précités ou zone de sismicité qui leur sont applicables.

L'Acquéreur déclare avoir une parfaite connaissance du contenu de l'état par suite de la remise qui lui en a été faite, dès avant ce jour, par le Vendeur, qu'il décharge expressément de toutes les conséquences pouvant résulter de la situation des Biens, au regard des risques naturels et technologiques ; à quelque titre que ce soit.

Le Vendeur déclare :

- qu'à sa connaissance le terrain d'assiette, n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou L 128-2 du Code des Assurances.
- qu'il n'a pas été informé en application des dispositions de l'article L 125-5 du Code précité d'un tel sinistre ayant affecté lesdits Biens.

L'Acquéreur, informé de la situation des biens s'oblige à en faire son affaire personnelle sans recours contre le Vendeur.

ARTICLE 10

CHARGES ET CONDITIONS PARTICULIERES

10.1. OBLIGATIONS RESULTANT DU TITRE DE PROPRIETE DU VENDEUR

Le représentant de la « **SNC PARIS LA VILLETTE** » rappelle qu'aux termes de son acte d'acquisition en date du 3 décembre 2013, il a été déclaré par son propre vendeur ce qui suit littéralement rapporté :

« 6.4. CLAUSE D'INTERESSEMENT LIEE AUX SURFACES CREEES APRES L'ACHEVEMENT DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Le Vendeur rappelle qu'aux termes de l'article 6.6 de l'acte du 11 juillet 2013, les

Parties audit acte ont stipulé une clause d'intéressement dans les conditions ci-après littéralement rapportées :

Si après achèvement des bâtiments et pendant une durée de quinze années après le dépôt de la Déclaration d'Achèvement et de conformité des Travaux réglementaire, des surfaces nouvelles étaient créées, un complément de prix devrait être payé à la VILLE de PARIS après achèvement de ces nouvelles surfaces.

Ce complément de prix sera fixé, à défaut d'accord entre les parties, par un expert désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance de PARIS saisi par la partie la plus diligente, et devra être validé par la Direction des Services Fonciers de Paris.

L'Acquéreur s'oblige à rendre opposable ce complément éventuel du Prix de base à tous propriétaires successifs sans solidarité entre eux pendant le délai de quinze années ci-dessus.

Par suite cette disposition devra impérativement être rappelée littéralement dans chaque acte authentique d'aliénation de tout ou partie du site qui interviendra dans ledit délai de 15 années et chaque disposant imposera l'exécution de cette disposition à son ayant-droit qui devra contracter un engagement personnel d'exécuter cette disposition et de payer à la VILLE de PARIS le ou les compléments du Prix de base correspondants.

Chaque disposant notifiera à la VILLE de PARIS par lettre RAR la réalisation de l'aliénation qu'il aura consentie en lui envoyant l'extrait de l'acte comportant l'identité de l'acquéreur et les clauses d'engagement personnel ci-dessus, cette notification étant faite à titre purement informatif. »

L'Acquéreur s'oblige personnellement au respect des obligations qui pourraient lui incomber à ce titre et à payer, le cas échéant, à la Ville de Paris le ou les Compléments de prix qui lui serait dû à ce titre.

Une copie du présent acte sera notifié par extrait à la Ville de Paris par lettre recommandée avec A. R par le notaire soussigné. »

Etant ici précisé pour la parfaite compréhension des dispositions ci-dessus littéralement rapportées en caractères italiques, qu'au sens de celles-ci, le « VENDEUR » s'entend de la SNC PARIS INDOCHINE et « L'ACQUEREUR » de la société dénommée « **SNC PARIS LA VILLETTE** ».

Le syndicat des copropriétaires et l'Acquéreur seront tenus de respecter les dispositions ci-dessus, lesquelles sont relatées à l'état descriptif de division contenant règlement de copropriété.

L'ACQUEREUR, en outre déclare avoir parfaite connaissance des dispositions ci-dessus relatées et en faire son affaire personnelle sans recours contre le Vendeur.

ARTICLE 11

CARACTERISTIQUES DE LA CONSTRUCTION

ET DES BIENS VENDUS

11.1. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES BIENS VENDUS

Les biens et droits immobiliers objet de la présente vente sont définis dans leur état futur d'achèvement par les documents suivants :

- un jeu de plans cotés définissant chacun des lots vendus, portant l'indication des surfaces de chacune des pièces, locaux et dégagements éventuels et les dimensions du ou des emplacements de stationnement.
- une notice descriptive indiquant les éléments d'équipement propres aux

lots vendus en date du 12 novembre 2013.

Etant ici précisé qu'en cas de discordance entre la notice descriptive et les plans annexés, prévaudra :

- la notice pour ce qui concerne les caractéristiques techniques et la qualité des prestations.
- les plans pour ce qui concernent l'organisation et la distribution des locaux.

Ces documents certifiés exacts par le représentant du **VENDEUR**, et signés par **L'ACQUEREUR** sont ci-après demeurés annexés après mention.

11.2. Caractéristiques techniques de la construction

Les normes de construction, le genre et la qualité des matériaux devant être utilisés, ainsi que leur mode d'utilisation quand il y a lieu, ont été précisés dans la notice descriptive datée du 12 novembre 2013, demeurée jointe et annexée aux présentes. En tant que de besoin, il est ici précisé que cette notice descriptive était jointe à la notification ci-après visée.

Cette notice, conforme au modèle type prévu par l'arrêté du 10 mai 1968, a été déposée au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes le 12 décembre 2013. Elle s'applique aux biens et droits immobiliers vendus, au bâtiment dans lequel ils se trouvent et aux équipements extérieurs et réseaux divers s'y rapportant. Elle annule et remplace tous documents antérieurs ayant le même objet, et en général, toute référence d'ordre descriptif, comme les locaux témoins, les maquettes ou la plaquette commerciale ayant pu être réalisés et qui n'ont qu'un caractère prévisionnel et non contractuel.

11.3. Consistance de l'Ensemble Immobilier

La consistance de l'Ensemble Immobilier dont dépendent les BIENS VENDUS, au sens de l'article R 261-13 du Code de la Construction et de l'Habitation, résultent des plans, coupes et élévations demeurés déposés au rang des minutes du présent Office Notarial le 12 décembre 2013, figurant l'Ensemble Immobilier dans sa globalité.

ARTICLE 12

CONTRAT PRELIMINAIRE

Aux termes d'un acte sous signatures privées en date du 18 février 2014, **LE VENDEUR** s'est obligé vis-à-vis de **L'ACQUEREUR** à lui réserver les locaux formant l'objet de la présente vente.

En contrepartie, **L'ACQUEREUR** a effectué un dépôt de garantie d'un montant de 3.161 euros qui a été déposé en l'Office Notarial dénommé en tête des présentes.

Lequel dépôt de garantie est restitué ce jour à **L'ACQUEREUR** compte tenu de son financement total.

L'ACQUEREUR déclare et reconnaît :

- qu'un exemplaire du contrat préliminaire susvisé lui a été régulièrement adressé par **LE VENDEUR** conformément aux dispositions de l'article L 271-1 du

Code de la Construction et de l'Habitation,

- qu'il n'a pas exercé la faculté de rétractation dont il disposait en vertu de cette disposition légale,

- et qu'un projet du présent acte lui a été notifié conformément à l'article R 261-30 du Code de la Construction et de l'Habitation.

ARTICLE 13

FORCE OBLIGATOIRE DU PRESENT CONTRAT

La convention, objet des présentes, annule et remplace tous actes antérieurs, dont notamment le contrat préliminaire, tous documents publicitaires, maquettes, ou plaquettes de présentation, ceux-ci n'ayant qu'un caractère prévisionnel, et en conséquence, définit seule les droits et obligations des parties.

ARTICLE 14

ETAT D'AVANCEMENT DES TRAVAUX

LE VENDEUR déclare que les travaux de construction de l'immeuble dont dépendent les biens vendus, se trouvent actuellement au stade d'avancement suivant :

« Déclaration d'Ouverture de Chantier »

Ainsi qu'il résulte de la déclaration d'ouverture du chantier faite en Mairie le 4 décembre 2013, dont une copie est demeurée annexée aux présentes.

ARTICLE 15

ACHEVEMENT DES TRAVAUX

15.1. Engagement d'achever les travaux

Le **VENDEUR** s'oblige à achever les ouvrages dont dépendent les BIENS vendus et à installer ceux des éléments d'équipement communs prévus aux documents ci-dessus visés, qui présenteront de l'utilité pour ces locaux, tels qu'ils sont définis par les plans et par la notice descriptive légale visés ci-dessus.

Il s'oblige également à réaliser divers réseaux prévus aux documents susvisés qui lui incombent et qui sont nécessaires à la desserte dudit ensemble immobilier.

Les parties déclarent qu'elles entendent se rattacher, pour la notion d'achèvement, à la définition qui en est donnée par l'article R.261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, dont le texte est ci-après littéralement rapporté :

"Art. R 261-1 : L'immeuble vendu à terme ou en l'état futur d'achèvement est réputé achevé, au sens de l'article 1601-2 du Code Civil, reproduit à l'article L.261-2 du présent Code, et de l'article L.261-11 du présent Code, lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat. Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus

précisés impropres à leur utilisation."

"La constatation de l'achèvement n'emporte par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat, ni renonciation aux droits que l'acquéreur tient de l'article 1642-I du Code Civil, reproduit à l'article L.261-5 du présent Code."

Cette obligation d'achever comporte pour **LE VENDEUR** celle d'obtenir, le moment venu, l'attestation de non-contestation de la conformité des travaux, expresse ou tacite, prévu par l'article R 462-10 du Code de l'Urbanisme.

15.2. Conditions d'exécution des travaux

Pour l'exécution des travaux restant à faire ci-dessus définis, **LE VENDEUR** s'oblige à se conformer aux plans, coupes, élévations et notice descriptive légale susvisés, s'appliquant aux BIENS VENDUS, ainsi qu'aux autorisations de construire obtenues et aux règles de l'art.

Il est expressément convenu qu'une certaine tolérance sera admise dans l'exécution des travaux, par rapport aux cotes des plans, notamment pour des raisons techniques, et que ces variations de cotes ne pourront entraîner aucune réclamation de l'**ACQUEREUR** si la diminution de la surface habitable des BIENS VENDUS en résultant n'excède pas CINQ POUR CENT (5%), cette tolérance s'appréciant par rapport à la surface habitable totale de l'appartement vendu et non pas pièces par pièces (et, si la présente vente porte sur plusieurs appartements, appartement par appartement).

Dans l'hypothèse où les biens vendus comprendraient des locaux ou des espaces annexes de type jardin, terrasses, caves, garages, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, etc..., la tolérance ci-dessus trouverait à s'appliquer dans les mêmes termes et par rapport à la surface du local ou espace considéré telle que mentionnée sur le et/ou les plan(s) annexe(s) au présent acte.

En outre, dans le cas où la fourniture ou la mise en œuvre de certains matériaux, équipements ou matériels se révélerait impossible, difficile ou susceptible d'entraîner des désordres, et ce pour un motif quelconque (par exemple : retard d'approvisionnement, défaut de fabrication, difficultés d'importation, pénurie de main d'œuvre spécialisée), le maître d'ouvrage pourra les remplacer par d'autres de qualité au moins équivalente.

De même, seront admises de plein droit toutes modifications de structure et d'agencement intérieurs ayant pour but de résoudre un problème technique (par exemple : poutres, retombées de poutres, soffites, faux-plafonds, joints de dilatation, gaines techniques), de compléter ou parfaire, soit l'effet architectural, soit l'harmonie de l'immeuble, et qui seraient apportées par le constructeur en accord avec l'architecte au cours des travaux. **LE VENDEUR** pourra également améliorer la qualité ou la présentation de tout ou partie de la construction.

15.3. Délai d'exécution des travaux

LE VENDEUR s'oblige à mener les travaux de telle manière que les BIENS VENDUS et les ouvrages et les éléments indispensables à leur utilisation, conformément à leur destination, soient achevés et livrés au plus tard le **1^{er} trimestre 2016** sauf survenance d'un cas de force majeure ou, plus généralement, d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.

Pour l'application des dispositions ci-dessus, seraient considérées comme des causes légitimes de suspension du délai de livraison notamment :

- les périodes d'intempéries prises en compte par le Syndicat des Entrepreneurs de Construction de PARIS ILE DE FRANCE, sur la base des relevés des intempéries de la station météorologique la plus proche,
- la grève, qu'elle soit générale, particulière à l'industrie du bâtiment ou aux professions dont l'activité dépend de celle-ci et notamment au secteur socioprofessionnel des transports ou spéciale aux entreprises travaillant sur le chantier,
- la mise en redressement ou liquidation judiciaire ou la déconfiture des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux,
- le retard provenant de la défaillance d'une entreprise ou prestataires de service (la justification de la défaillance pouvant être fournie par la société vendeuse à l'ACQUEREUR au moyen de la production du double de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le Maître d'œuvre du chantier à l'entrepreneur défaillant),
- les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre limiter ou arrêter les travaux notamment pour découverte de vestiges archéologiques (à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables au **VENDEUR**),
- les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes ou accidents de chantier,
- le retard de la mise à disposition par les organismes concessionnaires des différents fluides,
- le retard résultant de la découverte de pollution du sol ou du sous-sol,
- les retards de paiement de l'**ACQUEREUR**,
- le retard provenant d'anomalies du sous-sol (telles que la présence de source ou résurgence d'eau, nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou des fondations particulières, de poche d'eau ou de tassement différentiel, tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprises ou sous-œuvre d'immeubles avoisinants) et, plus généralement, tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation.
- tous retards imputables directement ou indirectement à une pandémie ou épidémie déclarée (O.M.S, Ministère de la Santé) affectant le déroulement normal du chantier (restriction d'approvisionnement, livraison des matériaux, absentéisme,...).

□ S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension des délais de livraison, l'époque prévue pour l'achèvement serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux ; ce report de délai étant calculé par jour ouvrable.

Pour l'appréciation des événements ci-dessus évoqués, les parties s'en rapporteront à un certificat établi par le maître d'œuvre ayant la direction des travaux sous sa responsabilité

15.4. Accès au chantier

En raison des dangers que présente un chantier de construction, toute intervention ou immixtion de l'**ACQUEREUR**, ou de ses préposés sur le chantier est interdite, à peine d'engager sa responsabilité.

15.5. Déclaration d'achèvement et attestation de non contestation de la conformité

Il sera adressé, après achèvement des travaux de construction des BIENS VENDUS, à la Mairie du lieu de sa situation, une déclaration attestant de cet achèvement et de la conformité des travaux réalisés aux autorisations de construire accordées, conformément aux dispositions des articles L 462-1 et R 462-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Rappel étant ici fait :

- qu'en vertu des dispositions de l'article L 462-2 du Code de l'Urbanisme, l'autorité ayant procédé à la délivrance du permis peut, dans le délai ci-après défini, procéder ou faire procéder à un récolement des travaux et, lorsque ceux-ci ne sont pas conformes aux autorisations de construire accordées, mettre en demeure le maître de l'ouvrage de déposer un dossier modificatif ou de mettre les travaux en conformité,
- que ce récolement est toutefois obligatoire dans les cas mentionnés à l'article R 462-7 du Code de l'Urbanisme,
- qu'en vertu des dispositions de l'article R 462-6 du Code de l'Urbanisme, à compter de la date de réception en Mairie de la déclaration d'achèvement susvisée, l'autorité ayant délivré le permis dispose d'un délai de trois (3) mois pour contester la conformité des travaux au permis ; lequel délai porté à cinq (5) mois lorsque un récolement des travaux est obligatoire en application des dispositions de l'article R 462-7 susvisé du Code de l'Urbanisme,
- que lorsqu'elle estime que les travaux réalisés ne sont pas conformes aux autorisations accordées, l'autorité ayant délivré le permis met en demeure, dans celui des délais ci-dessus mentionnés applicable, le maître de l'ouvrage, de déposer un dossier modificatif ou de mettre les travaux en conformité avec l'autorisation accordée, conformément aux dispositions de l'article R 462-9 du Code de l'Urbanisme,
- que passé ce délai, l'autorité compétente ne peut plus contester la conformité des travaux,
- qu'en application des dispositions de l'article L 462-10 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'aucune décision n'est intervenue dans celui des deux délais mentionnés à l'article R 462-6 du Code de l'Urbanisme applicable, une attestation certifiant que la conformité des travaux avec le permis n'a pas été contestée est délivrée sous quinzaine par l'autorité compétente (et en cas de silence ou de refus de l'autorité compétente, par le préfet), au bénéficiaire du permis ou à ses ayants droit, sur simple requête de ceux-ci.

Le **VENDEUR** s'oblige à faire toute diligence pour obtenir dans les meilleurs délais, après expiration du délai imparti à l'autorité compétente pour contester la conformité des travaux réalisés, l'attestation prévue par l'article L 462-10 du Code de l'Urbanisme certifiant que la conformité des travaux avec les autorisations accordées pour la construction de l'Ensemble Immobilier n'a pas été contestée.

A cet égard, le **VENDEUR** s'oblige, conformément aux dispositions visées à l'article 8.4.3 ci-dessus, à produire au bénéficiaire du permis de construire les éléments nécessaires au dépôt de la Déclaration d'achèvement et de conformité partielle s'appliquant à la Résidence de Tourisme Classée dont dépendent les Biens vendus et, le cas échéant toutes les informations nécessaires à permettre au bénéficiaire du permis de construire de solliciter auprès de l'autorité ayant délivré le permis de construire, dans les QUATRE VINGT-DIX (90) Jours suivant l'expiration du délai qui est imparti à cette dernière pour contester la conformité des travaux

réalisés en vertu de l'article R 462-6 du Code de l'Urbanisme, le certificat visé sous l'article R 462-10 dudit Code ; et en cas de refus ou de silence de l'autorité compétente, Monsieur le Préfet.

Dans le cas où le **VENDEUR** serait dans l'incapacité de produire l'attestation susvisée du fait du silence conservé par l'autorité compétente en charge de la délivrer (Mairie et Préfet), après une relance restée infructueuse pendant plus de trente (30) jours calendaires, le **VENDEUR** devra se faire certifier par le bénéficiaire du permis de construire qu'il n'a reçu, en application de l'article R 462-9 du Code de l'Urbanisme, aucune mise en demeure de déposer un dossier modificatif ou de mettre les travaux en conformité avec les autorisations accordées pour la construction de l'Ensemble Immobilier.

De son côté, l'**ACQUEREUR** s'interdit d'effectuer, de faire effectuer ou de laisser effectuer par les locataires dans les BIENS VENDUS tous travaux pouvant mettre obstacle à la délivrance de la conformité administrative de l'IMMEUBLE.

En cas de mise en demeure adressée au bénéficiaire du permis de construire par l'autorité compétente de déposer un dossier modificatif ou de mettre les travaux en conformité avec l'autorisation accordée, conformément aux dispositions de l'article R 462-9 du Code de l'Urbanisme, le **VENDEUR**, à raison des seuls travaux qu'il aura réalisés et/ou lui incombant en vertu de la vente et de ses annexes, sera tenu de satisfaire, avec diligence, à cette mise en demeure et à en justifier au bénéficiaire du permis de construire comme à la collectivité.

Ces travaux effectués et/ou le permis de construire modificatif obtenu, le **VENDEUR** suivra la procédure ci-dessus définie pour justifier de la conformité de l'Ensemble Immobilier au permis de construire et éventuel permis de construire modificatif obtenu, avec faculté pour le bénéficiaire du permis de construire, dans le cas où il serait dans l'incapacité de produire l'attestation susvisée du fait du silence conservé par l'autorité compétente en charge de la délivrer (Mairie et Préfet), après une relance restée infructueuse pendant plus de trente (30) jours calendaires, de certifier qu'il n'a reçu, après réalisation des travaux et/ou obtention du permis de construire modificatif, aucune nouvelle contestation de la conformité de l'Ensemble Immobilier.

Cet engagement ne s'étend pas aux travaux résultant de l'activité ou des installations des utilisateurs des locaux.

Le **VENDEUR** s'oblige à déposer au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, l'attestation visée à l'article R 462-10 du Code de l'Urbanisme ou tout document qui en tiendra lieu dans le mois de la notification qui lui en aura été faite.

En aucun cas, la responsabilité du **VENDEUR** ne pourra être recherchée si le défaut d'obtention de l'attestation de non contestation de la conformité administrative résulte d'agissements de l'**ACQUEREUR** ou de ses ayants droit ou ayants cause.

ARTICLE 16

TRAVAUX DE PARACHEVEMENT

LE VENDEUR s'oblige, en outre, à effectuer les travaux qui ne sont pas indispensables à l'utilisation des locaux vendus conformément à leur destination.

Il s'oblige à mener ces travaux selon les règles de l'art, de telle manière qu'ils soient achevés dans les meilleurs délais. **L'ACQUEREUR** s'oblige à souffrir sans indemnité ces travaux.

ARTICLE 17

LEVÉE DES RESERVES - REPRISES DE MALFAÇONS

LE VENDEUR fera procéder aux travaux de levée des réserves et de reprise des malfaçons par les entreprises du chantier ou, en cas de défaillance par les entreprises de son choix.

L'ACQUEREUR accepte expressément d'autoriser à pénétrer dans les locaux vendus, même en son absence, sur simple demande des intéressés, des représentants du **VENDEUR**, des architectes, entrepreneurs, experts, vérificateurs et ouvriers pouvant avoir à effectuer des travaux pour satisfaire aux réserves et parachever les locaux, procéder à tous réglages, toutes reprises et contrôles, renonçant par avance à toute réclamation, notamment pour bruit, mauvaises odeurs, insuffisance momentanée dans le fonctionnement des services généraux etc

Ces travaux auront lieu pendant les heures ouvrables des entreprises.

L'ACQUEREUR s'oblige à fournir tout renseignement utile aux entrepreneurs et à déposer les clés chez toute personne de son choix, habitant l'immeuble, au cas où il ne pourrait être présent pendant toute la durée des travaux. Il attestera, sur une feuille présentée par l'entrepreneur, son passage ainsi que le motif de celui-ci.

Article 18

QUALITES CONFEREES AU VENDEUR POUR ASSURER

L'EXECUTION DES TRAVAUX

En contrepartie des obligations contractées par **LE VENDEUR** et afin de lui donner les moyens de tenir ses engagements, il est convenu ce qui suit :

18.1. Conservation par LE VENDEUR de la qualité de Maître de l'Ouvrage

LE VENDEUR conserve, malgré la présente vente, la qualité de Maître de l'Ouvrage vis-à-vis des architectes, entrepreneurs, des autres techniciens ou hommes de l'art, et vis à vis de toutes administrations ou services concédés, ainsi que, d'une manière générale, vis à vis de tous tiers.

En conséquence, **LE VENDEUR** restera seul qualifié tant pour donner les instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour prononcer la réception des ouvrages ainsi effectués, y compris les levées de réserves.

18.2. Pouvoirs d'agir et de passer les conventions nécessaires à l'édification de l'ensemble immobilier, à sa mise en état d'habitabilité et à la mise en place de la copropriété

A/ L'ACQUEREUR constitue **LE VENDEUR** pour son mandataire exclusif, à l'effet de passer les conventions qui sont indispensables à la construction de l'immeuble et notamment d'établir toutes conventions de voisinage, de passer tous contrats de mitoyenneté, d'héberge, de prospect, de servitudes ou tel autre qu'il appartiendra, ainsi que d'obtenir tous permis de construire modificatifs qui pourraient s'avérer nécessaires ; cette liste étant purement énonciative et non limitative.

LE VENDEUR pourra apporter au programme toutes les modifications qu'il jugera nécessaires. A cet effet, il pourra :

- demander au bénéficiaire du permis de construire de déposer toute demande de permis de construire modificatif (notamment à l'effet d'obtenir l'attestation de non opposition à la conformité ou de répondre aux demandes de la Commune au titre de l'opposition à la délivrance de l'attestation de non opposition)
- modifier le règlement de copropriété et état descriptif de division et/ou l'état descriptif de division volumétrique, notamment à l'effet de réunir, subdiviser ou modifier les différents lots restant appartenir au **VENDEUR**, mais également à l'effet d'apporter les modifications qui pourront découler des conditions spéciales imposées à l'usage de certains lots pour assurer le fonctionnement et l'utilisation normale des services collectifs et éléments d'équipement communs.
- Passer tous les actes de disposition portant sur les parties communes et qui se révéleraient nécessaires :
 - * pour satisfaire aux obligations imposées par le permis de construire et à tous permis de construire modificatifs
 - * pour assurer la desserte de l'Immeuble et son raccordement avec les réseaux de distributions et les services publics.

L'ACQUEREUR investit également le **VENDEUR** de tous les pouvoirs nécessaires à l'effet de modifier en tant que de besoin l'état descriptif de division/règlement de copropriété le cas échéant, régissant l'Immeuble en cause et ce pour une durée expirant à l'obtention de la conformité administrative de l'Ensemble Immobilier.

Par suite du mandat ci-dessus conféré par **L'ACQUEREUR** au **VENDEUR**, ce dernier pourra seul réaliser les modifications dont il s'agit ; toutefois, dans le cas où une modification quelconque entraînerait directement ou indirectement une restriction ou une modification dans les conditions de jouissance des lots présentement vendus, la société mandataire devra obtenir l'accord préalable de **L'ACQUEREUR**.

B/ L'ACQUEREUR investit **LE VENDEUR** de tous pouvoirs à l'effet d'établir toutes conventions de servitudes et de procéder à toutes acquisitions de mitoyenneté, de droits de vue ou de passage, de terrains et, d'une manière générale, pour effectuer toutes acquisitions quel qu'en soit l'objet ou la forme, qui seront nécessaires ou utiles, soit à la réalisation de l'Immeuble projeté, soit à sa desserte.

Spécialement, **L'ACQUEREUR** donne pouvoirs au **VENDEUR** afin de régulariser la servitude de canalisation d'assainissement dont il est fait état à l'article 26 ci-après.

C) L'ACQUEREUR investit le **VENDEUR** de tous pouvoirs à l'effet d'établir toutes conventions de servitude et de procéder à toutes acquisitions de

mitoyenneté, de droits de vue ou de passage, de terrains et, d'une manière générale, pour effectuer toutes acquisitions qu'elle qu'en soit l'objet ou la forme, qui seront nécessaires ou utiles, soit à la réalisation des BIENS vendus ou à celle de l'immeuble, soit à leur desserte. Pour le cas où ces servitudes avaient pour conséquence de grever les BIENS vendus, le **VENDEUR** devra obtenir l'accord préalable et express de l'**ACQUEREUR**.

D/ L'ACQUEREUR investit le syndic provisoire de copropriété de tous pouvoirs à l'effet de prendre livraison des parties communes lors de la mise à disposition qui lui sera faite par **LE VENDEUR** et de signer le procès-verbal de prise de possession en formulant les réserves qu'il jugera nécessaires.

E/ Les pouvoirs résultant du présent article sont conférés au **VENDEUR** dans l'intérêt commun des différents acquéreurs, et en contrepartie des engagements contractés envers chacun d'eux par **LE VENDEUR**.

En conséquence, ces pouvoirs sont stipulés irrévocables. Ils expireront un an après la délivrance de l'attestation de non contestation de la conformité.

F/ LE VENDEUR devra rendre compte à ses mandants, conformément à l'article 1993 du Code Civil. Toutefois, il est expressément convenu que les sommes qui pourraient être payées à des tiers à titre notamment d'achat de servitudes, de mitoyennetés, de vues, de droits de passage, d'acquisition de terrains ou de soufte d'échange, en exécution des conventions passées par **LE VENDEUR**, seront supportées par ce dernier sans augmentation du prix de la présente vente et sans pouvoir être compensées avec des sommes dont **LE VENDEUR** serait en sa qualité de mandataire, redevable envers **L'ACQUEREUR**.

Article 19

GARANTIES D'ACHEVEMENT

Afin de permettre au **VENDEUR** de satisfaire aux dispositions de l'article R 261-21 b) du Code de la Construction et de l'Habitation, la Société dénommée BNP PARIBAS société anonyme dont le siège social est situé à PARIS (9^{ème} arrondissement), 16 boulevard des Italiens, identifiée sous le numéro SIREN 662 042 449 RCS PARIS, s'est portée caution, suivant engagement en date du 30 juillet 2013, en faveur de chacun des acquéreurs de de l'Ensemble Immobilier pris dans sa totalité, en s'obligeant solidairement avec le **VENDEUR**, à payer les sommes nécessaires à l'achèvement de l'Ensemble Immobilier dont dépend la Résidence de Tourisme Classée.

Audit acte, il a été stipulé ce qui suit littéralement rapporté par extrait concernant la Résidence de Tourisme Classée:

C/ GARANTIE EN FAVEUR DES ACQUEREURS DE LOGEMENTS COMPRIS DANS LA RESIDENCE DE TOURISME CLASSEE VENDUS EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

RAPPEL LIMINAIRE

S'agissant d'une Résidence de Tourisme classée dépendant du secteur dit protégé, la Garantie doit répondre aux dispositions impératives du Code de la construction et de l'habitation (article R.261 -1 et suivants du Code de la construction et de l'Habitation).

En outre, et en application de l'article R.261-13 du Code de la construction et de l'habitation, la Cliente ou son cessionnaire s'obligera à l'égard de ses acquéreurs dans le cadre des ventes en l'état futur d'achèvement, en considération des caractéristiques techniques du bien vendu qui résulteront du ou des devis descriptif(s) servant de base aux marchés document (s) qui sera (seront) remis impérativement à la Banque par la Cliente ou son cessionnaire préalablement à la signature du premier acte de vente en l'état futur d'achèvement portant sur un logement dépendant de la Résidence de Tourisme Classée.

ARTICLE 1 – OBJET DE LA GARANTIE – GARANTIE AVEC STIPULATION

La Cliente, en tant que stipulant et la Banque, en tant que promettant, conviennent que la Banque sera obligée, à titre de caution solidaire de la Cliente, envers chacun des acquéreurs des lots de copropriété compris dans le volume à usage de Résidence de Tourisme Classée « l'Acquéreur Logement RTC » et ce, conformément à l'article R.261-21 b) du Code de la construction et de l'habitation.

En conséquence, la Banque se trouve, en vertu de la présente stipulation pour autrui, obligée envers chaque acquéreur bénéficiaire de la stipulation, à payer, en cas de défaillance financière de la Cliente, les sommes nécessaires à l'achèvement de la Résidence de Tourisme Classée, au sens de l'article R 261-1 du Code de la construction et de l'habitation.

- *sur la base du PCM3, dès lors que celui-ci aura acquis un caractère définitif au plus tard le 20 octobre 2013.*

La justification du caractère définitif du PCM3 résultera :

1/ d'une lettre de la mairie de Paris dont la date sera postérieure au plus tardif des trois événements suivants :

- *expiration d'un délai de deux mois et quinze jours au cours duquel le permis modificatif aura fait l'objet d'un affichage ininterrompu sur le Terrain*
- *expiration d'un délai de deux mois à compter de la transmission du permis modificatif au préfet*
- *expiration d'un délai de trois mois à compter de la date de délivrance du permis de construire modificatif*

Aux termes de cette lettre dont une copie devra être adressée à la Banque, la mairie de Paris attestera :

- *qu'elle n'a reçu, au jour de la signature de la lettre, aucune notification de recours gracieux de la part d'un tiers*
- *qu'elle n'a reçu aucune observation du préfet dans le délai de deux mois de la transmission par ses soins dudit permis modificatif aux fins d'exercice du contrôle de la légalité*
- *qu'elle n'a pas reçu de notification de recours contentieux émanant d'un tiers ou du préfet*
- *qu'elle n'a pas retiré ledit permis modificatif dans le délai de trois mois*

Et

2 / de la notification écrite, en recommandé avec AR, par la Cliente au notaire, du caractère définitif du permis de construire modificatif, dont une copie ainsi que de son accusé de réception devront être adressés à la Banque

La Cliente s'est engagée à ne pas signer d'acte de vente en l'état futur d'achèvement tant que le PCM3 n'aura pas acquis un caractère définitif.

A défaut d'obtention du PCM3 à titre définitif dans les délais requis, la Cliente et la Banque sont convenues de considérer que la Garantie s'appliquant strictement à l'immeuble correspondant au(x) volume(s) n°2 sera caduque. Dans cette hypothèse, il sera établi un

avenant à la Garantie pour :

- constater la révocation de la stipulation en faveur des Acquéreurs Logements RTC
- acter des nouvelles modalités de la Garantie en faveur des acquéreurs sur lesdits volumes au regard de la destination qui y sera donnée, soit à usage d'hôtel sur la base du permis de construire initial soit à un autre usage qui pourra résulter d'une nouvelle demande de permis modificatif

La Garantie ne couvrira pas

- -l'incidence des modifications apportées au programme immobilier tel qu'autorisé par les autorisations administratives ci-dessus mentionnées ;
- -l'incidence des modifications apportées aux caractéristiques techniques des biens vendus mentionnées au I de l'exposé qui précède.
- -toutes pénalités ou dommages et intérêts qui pourraient être mis à la charge de la Cliente ou de son cessionnaire ;
- -le défaut d'achèvement résultant de la survenance d'un cas de force majeure qui rendrait techniquement et définitivement impossible la réalisation de la Résidence de Tourisme Classée;

La présente stipulation deviendra irrévocable dès signature de l'acte authentique de vente en l'état futur d'achèvement par le premier Acquéreur RTC.

Il est ici précisé que la notice descriptive établie conformément au modèle annexé à l'arrêté du 10 mai 1968 (JO du 29 juin 1968 page 6096, pris en application du décret 67-1166), n'a pas été encore établie et n'ont donc pu être remise à la Banque.

En outre, il est ici rappelé qu'en cas de cession du volume « RTC » et signature d'une convention autorisant le cessionnaire à mettre en œuvre le PCM3, la Garantie est réputée donnée au nom et pour le compte du cessionnaire de la Cliente.

En toute hypothèse, un acte complémentaire à la Garantie sera établi par la Banque, préalablement à tout acte de vente en l'état futur d'achèvement sur la RTC, lequel, sans apporter novation à la Garantie, constatera :

- l'obtention à titre définitif du PCM3
- l'établissement de la notice descriptive sur la base de laquelle repose la Garantie et au regard de laquelle sera constaté l'achèvement au sens de l'article R 261-1 du Code de la construction et de l'habitation,
- l'établissement du règlement de copropriété,
- Et le cas échéant, la cession du ou des volumes correspondant à la Résidence de Tourisme Classée avec le bénéfice des droits de construire et la signature de la convention autorisant la mise en œuvre du PCM3 par le cessionnaire dans les conditions énoncées ci-dessus.

Cet acte complémentaire sera déposé aux rangs des minutes de Maître PONE notaire à PARIS, préalablement à la signature du premier acte de vente en l'état futur d'achèvement d'un logement RTC.

ARTICLE 2 – MISE EN JEU DE LA GARANTIE

L'Acquéreur Logement RTC ne pourra mettre en jeu la Garantie dans les conditions déterminées au présent acte que dans la mesure où il aura versé à son vendeur (la Cliente ou le cessionnaire) les sommes qui seraient exigibles à la date de mise en jeu, conformément aux échéances de paiement stipulées à l'acte de vente en l'état futur d'achèvement.

Pour être libératoires, tous les paiements effectués par l'Acquéreur Logement RTC devront être effectués :

- soit par virement bancaire sur le compte ouvert au nom de la Cliente ou de son cessionnaire dans les livres de la banque BNP Paribas,
- soit par chèque bancaire libellé impérativement comme suit « nom de la Cliente ou de son cessionnaire » – compte BNP Paribas n°2209 10512896 » (ou le numéro de compte d'un cessionnaire dont les coordonnées seront transmises par le cessionnaire au notaire

chargé de la régularisation des ventes).

Cette clause devra être impérativement reprise dans tous les actes de vente en l'état futur d'achèvement.

ARTICLE 3 – PRISE D'EFFET ET DUREE DE LA GARANTIE :

A l'égard de l'Acquéreur Logement RTC, la Garantie prendra effet à la date de signature du premier acte de vente en l'état futur d'achèvement sur l'immeuble RTC, laquelle devra intervenir au plus tard le 31 décembre 2013.

A défaut, la Garantie à l'égard de l'Acquéreur Logement RTC sera caduque.
La Garantie vaudra jusqu'à l'achèvement de la Résidence de Tourisme Classée au sens de l'article R.261-1 du Code de la construction et de l'habitation, qui sera constaté par l'une des personnes mentionnées à l'article R.261-24 du même code. »

La garantie financière d'achèvement ci-dessus a fait l'objet d'un acte complémentaire aux termes duquel il a été stipulé ce qui suit littéralement rapporté par extrait concernant la Résidence de Tourisme Classée:

« Article 2 - La Résidence de Tourisme Classée

L'article 1 C- « Garantie en faveur des acquéreurs de logements compris dans la RTC vendue en l'état futur d'achèvement » de la Garantie prévoit ce qui suit:

« En toute hypothèse, un acte complémentaire à la Garantie sera établi par la Banque, préalablement à tout acte de vente en l'état futur d'achèvement sur la RTC, lequel, sans apporter novation à la Garantie, constatera:

- l'obtention à titre définitif du PCM3,
- l'établissement de la notice descriptive sur la base de laquelle repose la Garantie et au regard de laquelle sera constaté l'achèvement au sens de l'article R 261-1 du Code de la construction et de l'habitation,
- l'établissement du règlement de copropriété,
- Et le cas échéant, la cession du ou des volumes correspondant à la Résidence de Tourisme Classée avec le bénéfice des droits de construire et la signature de la convention autorisant la mise en œuvre du PCM3 par le cessionnaire dans les conditions énoncées ci-dessus. »

2.1 Le caractère définitif du PCM3

La Cliente a remis à la Banque les documents suivants constatant le caractère définitif du PCM3 obtenu le 3 juillet 2013 :

- les Procès-verbaux de constat d'affichage du PCM3 établis par Maître Joëlle Girod Chataignier, huissier de Justice à Paris en date du 5 juillet, du 5 août et du 6 septembre 2013 en application de l'article R424-15 du Code de l'Urbanisme,
- ainsi qu'une lettre de Monsieur le Maire de Paris en date du 23 octobre 2013 attestant de l'absence de recours et de retrait administratif à l'encontre du PCM3.

La Cliente déclare en outre n'avoir reçu aucune notification de retrait ou de recours gracieux ou contentieux à l'encontre du PCM3.

2.2 L'acte de cession du lot de volume n°2 correspondant à la Résidence de Tourisme Classée avec le bénéfice des droits de construire

La Cliente a cédé le 3 décembre 2013 au bénéfice de la société Paris La Villette (SNC) dont les parts sont détenues à 100% par le Groupe BNPP REAL ESTATE au sens de l'article L. 233-1 du Code de commerce, le lot de volume n°2 correspondant à la Résidence de Tourisme Classée avec les droits à construire attachés.

La Cliente a remis à la Banque l'acte de cession signé le 3 décembre 2013, avec la société Paris la Villette (le Cessionnaire), portant sur le lot de volume n°2 correspondant à la Résidence de Tourisme Classée avec le bénéfice des droits à construire, comportant l'autorisation pour le Cessionnaire de mettre en œuvre le PCM3.

En conséquence, la Garantie est donnée d'ordre et pour le compte du Cessionnaire, la société Paris la Villette intervenante aux présentes, pour la Résidence de Tourisme Classée, la stipulation visée sous l'article 1 de la section C ayant été faite tant du chef de la Cliente que pour le compte du Cessionnaire.

En conséquence, la Banque confirme son engagement envers chaque acquéreur d'un lot compris dans la Résidence de Tourisme Classée, à payer, en cas de défaillance financière du Cessionnaire, les sommes nécessaires à l'achèvement de la Résidence de Tourisme Classée, au sens de l'article R 261-1 du Code de la construction et de l'habitation et selon les modalités développées à la section C de la Garantie.

2.3 Notice descriptive

Dans le cadre de la réalisation de cet Ensemble Immobilier et en application de l'article R.261-13 du Code de la construction et de l'habitation, la Cliente a remis par la présente à la Banque, la notice descriptive des travaux établie le 12 novembre 2013.

La Cliente déclare que cette notice descriptive est établie conformément au modèle annexé à l'arrêté du 10 mai 1968 (JO du 29 juin 1968 page 6096, pris en application du décret 67-1166).

La constatation de l'achèvement pour les logements compris dans la Résidence de Tourisme Classée sera prononcée en référence à cette notice, au regard de la définition de l'achèvement résultant de l'article R 261-1 du Code de la construction et de l'habitation.

2.4 Le règlement de copropriété

Le Cessionnaire a remis à la Banque un projet de "règlement de copropriété contenant état descriptif de division" daté du 22/11/2013 relatif à la Résidence de Tourisme Classée. Le Cessionnaire s'engage à remettre à première demande de la Banque, sa version définitive signée.

La remise de ce document ne fera pas l'objet, en tout état de cause, d'un nouvel acte complémentaire, et ce, par dérogation aux dispositions de la Garantie, sans que ceci emporte novation.

Article 3 - Non novation

Il demeure expressément entendu que les présentes n'apportent aucune modification aux autres clauses et conditions de la Garantie à laquelle il n'est pas fait novation. »

Pour la parfaite compréhension des termes ci-dessus relatés en caractères italiques, il est précisé que la Cliente s'entend de la SNC PARIS-INDOCHINE et le Cessionnaire de la SNC PARIS LA VILLETTE.

En outre, l'**ACQUEREUR** déclare :

- s'engager à l'entière exécution des conditions le concernant et notamment à verser le prix des fractions d'immeuble acquise au compte dont il est fait mention ci-dessus
- accepter ladite garantie.

Une copie de la garantie financière d'achèvement et de son acte complémentaire ont été déposés au rang des minutes du présent Office Notarial, le 12 décembre 2013.

Article 20

DISPOSITIONS RELATIVES A LA JOUISSANCE

20.1. Achèvement – livraison des locaux

Il est convenu que l'achèvement s'entend tel qu'il est défini à l'article 15.1. ci-dessus.

Etant précisé que pour l'appréciation de cet achèvement:

- les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne seront pas pris en considération lorsqu'ils n'auront pas un caractère substantiel pour l'**ACQUEREUR**. Il en est de même des malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages impropres à leur utilisation,
- la constatation de l'achèvement n'emporte par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat ni renonciation aux droits que **L'ACQUEREUR** tient de l'article 1641-1 du Code Civil.

LE VENDEUR notifiera à **L'ACQUEREUR**, environ TROIS (3) MOIS à l'avance, par lettre recommandée avec accusé de réception ou remise contre récépissé, la période au cours de laquelle les locaux seront mis à sa disposition, puis, au moins TRENTE (30) JOURS à l'avance, la date à laquelle interviendra cette mise à disposition.

L'exécution de l'obligation d'achever ci-dessus contractée résultera de la constatation qui en sera faite aux termes d'un procès-verbal de livraison établi contradictoirement et qui mentionnera le cas échéant les réserves alors émises par **L'ACQUEREUR**.

Quatre hypothèses peuvent alors se présenter :

1° L'ACQUEREUR accepte la livraison sans formuler aucune réserve : il procède au règlement des sommes alors dues tel que prévu au paragraphe « **PAIEMENT DU PRIX** » ; les clés lui seront alors remises, et il prend possession des lieux ;

2° L'ACQUEREUR accepte la livraison en formulant des réserves : il procède au règlement des sommes dues tel que prévu au paragraphe « **PAIEMENT DU PRIX** » ; les clés lui seront remises et il prend possession des lieux.

Dans les cas visés aux 1°/ et 2°/ ci-dessus, la livraison des locaux sera constatée par un procès-verbal contradictoire.

Il sera établi un procès-verbal de levée de réserves.

3° L'ACQUEREUR refuse la livraison, considérant que les biens vendus ne sont pas achevés au sens des critères ci-dessus définis. Il refuse les clés, ne prend pas possession des lieux et aucun règlement n'intervient.

Un procès-verbal constatant le refus de livraison est établi.

Dans ce cas et à défaut d'accord entre **LE VENDEUR** et **L'ACQUEREUR** dans les DIX JOURS de ce procès-verbal sur les travaux dont la réalisation serait indispensable à l'achèvement, tel que défini ci-dessus, les parties, dans les DIX JOURS de la constatation de ce désaccord, conviennent d'un commun accord de désigner un homme de l'art qui indiquera si les biens vendus sont achevés au sens

des critères ci-dessus définis, et dans la négative, quels sont les travaux indispensables pour que les biens vendus soient achevés au sens de ces mêmes critères. Etant précisé qu'une fois les travaux prescrits achevés, il sera procédé à une nouvelle réception en présence de cet homme de l'art.

Au cas où **LE VENDEUR** et **L'ACQUEREUR** ne se mettraient pas d'accord sur le choix de cet homme de l'art, il sera procédé à sa désignation par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance compétent, statuant par voie de référé, et ce, à la requête de la partie la plus diligente.

Les frais nécessités par l'intervention de cet homme de l'art, et éventuellement pour sa désignation par voie de référé, seront à la charge de **L'ACQUEREUR** ou du **VENDEUR** suivant que l'homme de l'art aura conclu ou non à l'achèvement des biens vendus et de l'ouvrage dont ils dépendent au sens des critères ci-dessus définis.

Si l'homme de l'art conclut que les biens vendus sont achevés, le paiement du prix sera reporté à dater du jour où **LE VENDEUR** aura convoqué **L'ACQUEREUR** pour l'établissement du procès-verbal contradictoire de livraison, avec application des pénalités de retard prévues sous l'article 5 - Dispositions relatives aux fractions du prix stipulées payables à terme - B - Pénalités de retard ci-dessus.

4°/ Au cas où **L'ACQUEREUR** ne serait pas présent ou valablement représenté au jour indiqué par **LE VENDEUR** pour la livraison, une deuxième convocation lui sera adressée dans les mêmes conditions avec un préavis de huit jours. En cas de nouvelle absence, il sera réputé avoir pris possession des lieux et accepter la livraison sans réserves. Le procès-verbal serait alors valablement établi par **LE VENDEUR** seul, et signifié à **L'ACQUEREUR** auquel il serait alors opposable. Le paiement sera dû à dater du jour où **LE VENDEUR** aura convoqué **L'ACQUEREUR** pour l'établissement du premier procès-verbal contradictoire de livraison avec les pénalités convenues sous l'article 5 Dispositions relatives aux fractions du prix stipulées payables à terme - B - Pénalités de retard ci-dessus.

Dispositions diverses

L'ACQUEREUR aura la faculté d'insérer au procès-verbal contradictoirement dressé les réserves qu'il croira devoir formuler. Ces réserves seront acceptées ou contredites par **LE VENDEUR**.

La date du procès-verbal constituera le point de départ de la garantie des vices apparents telle qu'elle est prévue à l'article 1642-1 du Code Civil.

20.2. Conditions de la prise de possession des lieux

L'ACQUEREUR ne pourra prendre possession des lieux qu'autant qu'il aura préalablement payé au **VENDEUR** :

- a) la totalité des fractions du prix de la présente vente exigible à la livraison au moyen d'un chèque de banque,
- b) et en outre, s'il y a lieu, les intérêts de retard qui pourraient être dus ainsi que le prix des éventuels travaux modificatifs ou supplémentaires demandés par **L'ACQUEREUR** dans les conditions ci-dessus visées.

20.3. Mandat donné par l'Acquéreur à la société BNP PARIBAS IMMOBILIER RESIDENCES SERVICES

L'ACQUEREUR déclare réitérer par les présentes le mandat consenti à la société BNP PARIBAS IMMOBILIER RESIDENCES SERVICES à l'effet de prendre pour lui et en son nom livraison des biens vendus dans les conditions sus évoquées et a procédé à la levée des réserves.

Article 21

GARANTIES DES VICES ET NON CONFORMITES

21.1. Garanties des vices apparents et non-conformités apparentes

LE VENDEUR sera tenu à la garantie des vices et défauts de conformité apparents, dans les conditions prévues par l'article 1642-1 du Code Civil.

Ledit article dispose : *« Le Vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception des travaux, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'Acquéreur, des vices ou des défauts de conformité de construction alors apparents. Il n'y aura pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix si le Vendeur s'oblige à réparer. »*

Seraient apparents, au sens de l'article 1642-1 du Code Civil, les vices ou défauts de conformité qui auraient été décelés par un observateur autre qu'un Homme de l'Art, s'il avait procédé à des vérifications élémentaires.

Si un vice ou un défaut de conformité apparent venait à se révéler, **L'ACQUEREUR** ne pourra agir en justice, contre **LE VENDEUR**, que dans le délai fixé à l'article 1648 (2^{ème} alinéa), du Code Civil, ainsi rédigé :

« Dans le cas prévu par l'article 1642-1, l'action doit être introduite, à peine de forclusion, dans l'année qui suit la date à laquelle le Vendeur peut être déchargé des vices ou des défauts de conformité apparents. »

21.2. Isolation phonique - Garantie de parfait achèvement

Pour les locaux d'habitation dépendant de l'ensemble immobilier, le **VENDEUR** est garant, à l'égard du premier occupant des locaux vendus, pendant un an à compter de sa prise de possession, de la conformité des travaux avec les exigences minimales requises en matière d'isolation phonique résultant des prescriptions légales ou réglementaires.

Cette garantie relève de la garantie de parfait achèvement visée à l'article 1792-6 du Code Civil.

En outre, aux termes de l'article 1792-6 du Code Civil, les entrepreneurs sont tenus, pendant un délai d'un an à compter de la réception des travaux, de réparer tous les désordres signalés par le maître de l'ouvrage, soit au moyen de réserves mentionnées au procès-verbal de réception, soit par voie de notification pour ceux révélés postérieurement à la réception.

La réparation des désordres révélés postérieurement à la réception pourra être demandée aux entrepreneurs :

- soit par **L'ACQUEREUR** ;
- soit par **LE VENDEUR** pour ceux qui lui auront été signalés par

L'ACQUEREUR dans le délai de onze mois et quinze jours à compter de la réception. **L'ACQUEREUR** donne tous pouvoirs au **VENDEUR** à l'effet d'intervenir auprès des entrepreneurs.

21.3. Garantie décennale et garantie de bon fonctionnement

Conformément aux dispositions de l'article 1646-1 du Code Civil, **LE VENDEUR** sera tenu des obligations dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage ouvrage, sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792, 1792-1, 1792-2, 1792-3 du Code Civil.

En conséquence, il sera responsable pendant dix ans à compter de la réception des travaux visés à l'article 1792-6 du Code Civil, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettraient la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou d'un de ses éléments d'équipement, le rendraient impropre à sa destination. Cette présomption de responsabilité s'étend également aux dommages qui affecteraient la solidité des éléments d'équipement du bâtiment lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert.

En ce qui concerne les autres éléments d'équipement du bâtiment, **LE VENDEUR** sera tenu pendant deux années à compter de la réception à une garantie de bon fonctionnement.

Ces garanties bénéficient aux propriétaires successifs de l'immeuble.

Il n'y aura pas lieu à résolution de la vente ou à diminution du prix si **LE VENDEUR** s'oblige à réparer les dommages définis aux articles 1792, 1792-1 et 1792-2 du Code Civil et à assumer la garantie prévue à l'article 1792-3 dudit Code.

21.4. Dispositions diverses

Le point de départ des garanties sus-visées, exception faite des garanties des vices apparents et d'isolation phonique, est constitué par la « réception des travaux », c'est-à-dire l'acte par lequel **LE VENDEUR**, Maître de l'Ouvrage, déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves, conformément à l'article 1792-6, alinéa 1 du Code Civil (reproduit à l'article L.111-9 du Code de la Construction et de l'Habitation).

Pour l'application de cette clause, **LE VENDEUR** fera connaître à **L'ACQUEREUR** lors de la livraison la date à laquelle est intervenue la réception des travaux avec les entreprises.

Pour l'information de **L'ACQUEREUR**, a été dressé le tableau des délais pour la mise en œuvre des divers régimes de garantie :

RÉGIME DE GARANTIE	DÉLAI (Durée de l'action)	POINT DE DÉPART DU DÉLAI	TEXTE APPLICABLE
Garantie des vices et défauts de conformité apparents	1 an (1648 alinéa 2 Code Civil)	Le plus tardif des deux événements : réception ou expiration du mois suivant la prise de	1642-1 1648 alinéa 2 Code Civil

		possession	
Garantie de parfait achèvement	1 an	Réception des ouvrages	1792-6 Code Civil
Garantie de l'isolement phonique	1 an	Prise de possession par le 1 ^{er} occupant	L.111-11 Code Construction et Habitation
Garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipement dissociables	2 ans	Réception des ouvrages	1792-3 Code Civil
Garantie des Dommages : compromettant la solidité de l'ouvrage, le rendant impropre à sa destination, affectant la solidité des éléments d'équipement indissociables	10 ans	Réception des ouvrages	1646-1 1792 et 1792-2 Code Civil

21.5. Substitution de ce régime de garantie à celui du droit commun de la vente

La garantie, tant des vices apparents que des vices cachés ci-dessus prévue, se substitue, ainsi qu'il en est expressément convenu, à celle qui constitue le droit commun de la vente, en vertu des articles figurant au Code Civil (titre VI, chapitre IV, section III, paragraphe 2), autres que ceux ci-dessus visés. En tant que de besoin, il est expressément stipulé que **LE VENDEUR** ne sera tenu à aucune obligation de garantie des vices cachés, au sens et pour l'application de l'article 1643 du Code Civil.

Article 22

ASSURANCES PRESCRITES PAR LA LOI DU 4 JANVIER 1978

22.1. Assurances "Dommages-ouvrages"

En application de l'article L 243-2 du Code des Assurances, **LE VENDEUR** déclare qu'il a souscrit auprès de la Compagnie AXA France IARD, dont le siège est à NANTERRE (Hauts de Seine) 313 terrasses de l'Arche, un contrat d'assurance "Dommages-ouvrages" sous le numéro 5931379504,

Ainsi qu'il résulte d'une attestation en date du 16 octobre 2013, dont une copie a été déposée au rang des minutes du présent Office Notarial en date du 12 décembre 2013.

Ce contrat d'assurance a été souscrit conformément aux dispositions de l'article L 242-1 du Code des Assurances, par **LE VENDEUR** tant pour son compte personnel que pour le compte des propriétaires successifs de l'immeuble, lesquels ont la qualité d'assurés.

Cette assurance bénéficiera aux propriétaires successifs dans le délai de dix ans à compter de la réception des travaux des ouvrages.

Déclaration de dommages

En cas de survenance de dommages de la nature de ceux visés par les articles 1792, 1792-2 et 1792-3 du Code Civil, même si la survenance a lieu pendant la période d'un an de garantie de parfait achèvement prévue par l'article 1792-6 du Code Civil, les copropriétaires, pour les parties privatives, et le syndic, pour les parties communes, devront en faire la déclaration à l'assureur émetteur de la police dommages, conformément au paragraphe A, alinéa 3 du chapitre "Obligations réciproques des parties" de l'annexe II à l'article A 243-1 du Code des Assurances, EN OBSERVANT TOUT PARTICULIEREMENT LE DELAI IMPOSE PAR LA POLICE D'ASSURANCE POUR CETTE DECLARATION, CE DELAI NE POUVANT ETRE INFERIEUR A CINQ JOURS CONFORMEMENT AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L. 113-2 DUDIT CODE.

D'une manière générale, **L'ACQUEREUR** et le syndic observeront strictement les prescriptions de cet article et les clauses de la police susvisée.

La méconnaissance de ces obligations entraînera, pour les copropriétaires ou le syndicat, la déchéance du droit d'invoquer, vis-à-vis du **VENDEUR** des locaux composant l'ensemble immobilier, le bénéfice de l'article 1646-1 du Code Civil, pour obtenir réparation des dommages susvisés.

Pour permettre à **L'ACQUEREUR** de s'acquitter des obligations ci-dessus rappelées, **LE VENDEUR** s'oblige à lui fournir ou à fournir au syndic de l'ensemble immobilier, agissant au nom du syndicat des copropriétaires, toutes les indications ou justifications nécessaires.

22.2. Assurances de responsabilité

LE VENDEUR déclare que, conformément aux articles L 241-1 et L 241-2, 2ème alinéa, du Code des Assurances, il est couvert, en ce qui concerne sa responsabilité décennale de « constructeur non réalisateur », suivant police constructeur non réalisateur, souscrite auprès de la Compagnie AXA France IARD susnommée, sous le même numéro ainsi qu'il résulte de l'attestation d'assurance susvisée à l'article 21.1.

A cet égard, **LE VENDEUR** s'oblige à transmettre à **L'ACQUEREUR** ou au syndic la liste des entreprises.

22.3. Assurance « Tous Risques Chantier »

Le **VENDEUR** déclare qu'une assurance « Tous Risques Chantiers » a été souscrite pour son compte par la société SNC PARIS INDOCHINE concernant l'immeuble à édifier auprès de la Compagnie AXA France IARD sus dénommée, suivant police portant le numéro CHA 1742519,

Ainsi qu'il résulte d'une attestation en date du 15 octobre 2013, dont une copie a été déposée au rang des minutes du présent Office Notarial, le 12 décembre 2013.

Article 23

ASSURANCES INCENDIE ET RISQUES DIVERS

Le Syndicat des Copropriétaires souscrira une assurance multirisque globale pour l'ensemble immobilier dès l'achèvement des travaux pour une somme égale à sa valeur de reconstruction.

Au cas où le syndicat des copropriétaires cesserait d'assurer l'immeuble contre l'incendie, ou ne l'assurera plus que pour une somme inférieure à sa valeur de reconstruction, **L'ACQUEREUR** devra, tant qu'une fraction du prix sera due, contracter une assurance de façon à ce que ses locaux soient assurés contre l'incendie pour une somme égale à leur valeur de reconstruction.

Le contrat d'assurance devra porter tant sur les parties privatives que sur la quote-part de **L'ACQUEREUR** dans les parties communes correspondant aux locaux vendus.

En cas de sinistre, **LE VENDEUR** exercera, sur l'indemnité qui serait allouée à **L'ACQUEREUR** en vertu des polices par lui souscrites en exécution des dispositions ci-dessus, les droits profitant aux créanciers privilégiés et hypothécaires du Code des Assurances.

Il en serait de même à l'égard des indemnités allouées au syndicat, si celui-ci ne décidait pas la reconstruction de l'immeuble ou ne poursuivait pas jusqu'à son terme.

En vue de permettre au **VENDEUR** de conserver ses droits, **L'ACQUEREUR**, s'il est amené à souscrire personnellement une ou plusieurs polices d'assurances, devra sans délai fournir au **VENDEUR** une copie de ces polices.

LE VENDEUR formera opposition entre les mains de la Compagnie qui lui aura été indiquée par **L'ACQUEREUR**.

LE VENDEUR aura toujours le droit de se substituer à **L'ACQUEREUR** pour payer les primes des assurances par lui contractées. Il aura toujours le droit de souscrire des polices complémentaires, si **L'ACQUEREUR** ne satisfait pas aux obligations qui lui sont imposées par la présente clause.

Dans l'une ou l'autre des hypothèses, **L'ACQUEREUR** devra rembourser au **VENDEUR** le montant des primes, ainsi que les frais entraînés par la souscription des nouvelles polices, s'il y a lieu.

Article 24

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE

LE VENDEUR communiquera au syndic de la copropriété le dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage, qui devra lui être remis lors de la réception de l'ouvrage par le coordonnateur en matière de sécurité et de santé, en application de l'article R. 4532-97 du Code du Travail.

En outre, un exemplaire de ce dossier sera déposé au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes et ce aux frais du **VENDEUR**.

Article 25

DROIT DE PROPRIETE

25.1 Du chef du VENDEUR

Le **VENDEUR** est propriétaire des BIENS objet des présentes, savoir :

- Les constructions : pour les faire actuellement édifier sans avoir conféré de privilège d'architecte d'entrepreneur ou d'ouvrier.
- Le Volume numéro DEUX (2) dans les limites desquelles s'insèrera l'Immeuble dont dépendent les Biens et Droits immobiliers objet des Présentes : pour l'avoir acquis de la SNC PARIS INDOCHINE ainsi qu'il est précisé à l'article 8.1 des Présentes.

Cette vente est intervenue sous diverses charges et conditions et moyennant un prix :

- payé comptant pour partie et quittancé audit acte,
- et pour le surplus payable à terme au plus tard le 23 janvier 2014 et payé ainsi qu'il sera dit ci-dessous.

Et aux termes d'un acte reçu par Maître André PONE, Notaire associé susnommé le 13 décembre 2013, la partie du prix stipulée payable à terme a été payée par le **VENDEUR** à la Ville de Paris en vertu d'une délégation de paiement acceptée par cette dernière en vertu d'un courrier du 28 novembre 2013.

A la garantie de l'engagement d'acquitter en lieu et place de la SNC PARIS INDOCHINE à la Ville de Paris la partie du prix stipulée payable à terme, il est précisé que cette somme a fait l'objet d'une convention de séquestre aux termes de l'acte du 3 décembre 2013 sous analyse.

En contrepartie, la SNC PARIS INDOCHINE s'est désisté du privilège de vendeur et de l'action résolutoire y attachée.

25.2 Du chef de la SNC PARIS INDOCHINE

La SNC PARIS INDOCHINE est devenue propriétaire du terrain d'assiette de l'Ensemble Immobilier par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de la Ville de Paris aux termes d'un acte reçu par Maître André PONE, notaire associé à Paris, le 11 juillet 2013,

Moyennant un prix payé comptant à l'acte et dont le Vendeur a donné quittance pleine et entière aux termes dudit acte.

Une copie authentique dudit acte a été publiée auprès du Service de la Publicité Foncière PARIS 11^{ème} le 26 juillet 2013 volume 2013P n° 4043.

25.3 Origine de propriété antérieure

L'origine de propriété telle qu'elle résulte de l'acte du 3 décembre 2013 susvisé est ci-après littéralement rapportée en caractères italiques :

« Historique cadastral :

La parcelle cadastrée section DC numéro 39 provient de la réunion de diverses parcelles d'une contenance inférieure, cadastrées section DC numéros 26, 28, 33, 36, 37 et 38, ainsi qu'il ressort du procès-verbal de cadastre n° 736D en date du 19 juillet 2010 dressé par le Centre des impôts foncier et transmis à la Conservation des hypothèques de PARIS, 11ème bureau, où il a été publié le 21 juillet 2010, volume 2010P numéro 4629.

Lesdites parcelles cadastrées :

- section DC numéros 36 d'une contenance de 16 m², DC numéro 37 d'une contenance de 44 m² et DC numéro 38 d'une contenance de 6m² provenant elles-mêmes du domaine public,

- section DC numéro 26 d'une contenance de 5.568 m² provenant elle-même de la division de la parcelle cadastrée section DC numéros 3 d'une contenance de 5.886 m² en 2 nouvelles parcelles, cadastrées section DC numéros 26 et DC numéro 27 d'une contenance de 307 m²,

- section DC numéro 28 d'une contenance de 1.225 m² provenant elle-même de la division de la parcelle cadastrée section DC numéros 4 d'une contenance de 1.440 m² en 5 nouvelles parcelles, cadastrées section DC numéros 28, DC numéro 29 d'une contenance de 1 m², DC numéro 30 d'une contenance de 0 m², DC numéro 31 d'une contenance de 3m², et DC numéro 32 d'une contenance de 183 m²,

- section DC numéro 33 d'une contenance de 3.309 m² provenant elle-même de la division de la parcelle cadastrée section DC numéros 5 d'une contenance de 3.393 m² en 3 nouvelles parcelles, cadastrées section DC numéros 33, DC numéro 34 d'une contenance de 61 m² et DC numéro 35 d'une contenance de 14 m².

Ainsi qu'il ressort du procès-verbal de cadastre n° 731A en date du 12 avril 2010 dressé par le Centre des impôts foncier et transmis à la Conservation des hypothèques de PARIS, 11ème bureau, où il a été publié le 13 avril 2010, volume 2010P numéro 2380.

Du Chef de la Ville de Paris

La VILLE de PARIS est devenue propriétaire du Terrain, assiette de l'Ensemble Immobilier dont dépendent les Biens Vendus, par suite des faits et actes relatés ci-après, étant précisé que les services de la DIRECTION DE L'URBANISME (SOUS-DIRECTION DE L'ACTION FONCIERE - Service de la Topographie et de la Documentation Foncière - Bureau de l'Information Foncière - Section de l'Inventaire) ont fourni au Vendeur un document intitulé « Superposition des plans d'origine de propriété sur le plan parcellaire actuel » en date du 13 février 2005 dont une copie est demeurée ci-annexée.

Ce plan divise le terrain en plusieurs tènements fonciers, apparaissant sur le plan sous forme de bandes de couleur, celles-ci-renvoyant aux différents actes ou faits ayant permis à la Ville d'en devenir propriétaire.

Ainsi la Ville est devenue propriétaire :

a) De la partie du plan apparaissant sous teinte jaune de la manière suivante :

Par suite d'un jugement d'expropriation pour cause d'utilité publique rendu par le Tribunal civil de première instance du département de la Seine le 2 février 1935, suivi de décisions rendues par le jury spécial chargé de fixer les indemnités dues à raison des expropriations pour cause d'utilité publique en date du 5 juillet

1935 , lesdites décisions envoyant la Ville de Paris en possession des immeubles, portions d'immeubles et locaux expropriés.

b) De la partie du plan apparaissant sous teinte orange de la manière suivante :

Par suite d'un jugement d'expropriation pour cause d'utilité publique rendu par le Tribunal civil de première instance du département de la Seine le 30 juin 1934, suivi de décisions rendues par le jury spécial chargé de fixer les indemnités dues à raison des expropriations pour cause d'utilité publique en date des 22 et 26 juin 1935, lesdites décisions envoyant la Ville de Paris en possession des immeubles, portions d'immeubles et locaux expropriés.

c) De la partie du plan apparaissant sous teinte bleue de la manière suivante :

Pour l'avoir acquis de :

Monsieur Auguste Fernand FREDERIC, Ingénieur Voyer, et Madame Jeanne BUSSON, son épouse, demeurant ensemble à PARIS, 139 avenue Emile Zola.

Aux termes d'un acte reçu par Maître BONNEL, notaire à PARIS, les 27 octobre et 7 novembre 1932.

Cette cession a eu lieu moyennant une indemnité de 200.000 anciens francs payable après l'accomplissement des formalités hypothécaires et de la prise de possession des biens vendus, laquelle a été payée depuis ainsi déclaré.

d) De la partie du plan apparaissant sous teinte violette de la manière suivante :

Pour l'avoir acquis de :

Madame Angèle Eugénie BERGER, alors sans profession demeurant à PARIS, 72 rue de Pixéricourt, Veuve de Monsieur Raphaël RAIMONDI

Aux termes d'un acte reçu par Maître BEZIN, notaire à PARIS, les 21 avril et 4 mai 1932.

Cette cession a eu lieu moyennant une indemnité de 42.000,00 anciens Francs payable après l'accomplissement des formalités hypothécaires et de la prise de possession des biens vendus, laquelle a été payée depuis, ainsi déclaré.

Une copie dudit acte été publié au 4^{ème} bureau des hypothèques de la Seine, le 20 Juillet 1932 Volume 1040 Numéro 21 .

e) De la partie du plan apparaissant sous teinte hachurée bleue de la manière suivante :

comme constituant partie du domaine public de voirie correspondant à l'ancienne rue du Bélvédère, située autrefois sur le Territoire du Pré Saint Gervais et annexée à PARIS par décret du 27 juillet 1930 entérinant les modifications de limite communales entre Paris et le Pré St Gervais, tel que la mention de ce décret apparait dans le dictionnaire de la nomenclature dont une copie a été transmise par le Vendeur à l'Acquéreur.

f) De la partie du plan apparaissant sous teinte rouge de la manière suivante :

comme constituant partie du domaine public de voirie correspondant à l'ancien tracé de la rue des Marchais

Le tout ayant été déclassé au vu des articles L141-3 et suivants et R 141-4 et suivants du Code de la voirie Routière après enquête publique du 27 Août au 10 septembre 2007 inclus et incorporé au Domaine public communal aux termes d'une délibération des 24 et 25 décembre 2008 transmise au représentant de l'Etat le 10

décembre 2008.

L'ensemble des actes, titres, jugements ou délibération sus visés ont été portés dès avant ce jour à la Documentation ainsi que le reconnaît l'Acquéreur. »

Article 26

SERVITUDES

Le **VENDEUR** déclare qu'aux termes de l'acte de vente par la SNC PARIS INDOCHINE à son profit, reçu par Maître André PÔNE, notaire susnommé le 3 décembre 2013 il a été stipulé ce qui suit littéralement rapporté en caractères italiques savoir :

« 10.3.2. - Servitudes conventionnelles

L'Acquéreur souffrira en outre les servitudes passives, conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent ou pourront grever les Biens Vendus, notamment celles de l'EDDV et celles stipulées au titre de propriété du Vendeur reportées et cantonnées aux Volumes, sauf à lui à s'en défendre et à profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls sans recours contre le Vendeur et sans que la présente clause puisse donner aux tiers plus de droits qu'ils ne justifieraient en avoir en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi comme aussi sans qu'elle puisse nuire ni préjudicier aux droits résultant en faveur de l'Acquéreur de la législation actuellement en vigueur et notamment des dispositions du décret 55-22 du 4 janvier 1955 et des textes subséquents.

A cet égard le Vendeur déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude ni mitoyenneté sur les Biens Vendus et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de l'urbanisme, de la situation naturelle des lieux et de la Loi, et de toutes prescriptions administratives, de même que celles qui sont issues de l'Etat Descriptif de Division Volumétrique, qu'elles soient générales et réciproques entre les volumes, que celles particulières à certains d'entre eux, à l'exception de ce qui est ci-après relaté :

10.3.2.1. Servitudes touchant le Terrain, reportées et cantonnées sur les Volumes issus de l'EDDV

a) Le Vendeur déclare qu'aux termes de son titre de propriété ont été constituées les servitudes ci-après littéralement rapportées par extraits :

« 8.1. SERVITUDE D'ACCES

Assiette d'exercice de la servitude :

- *Fonds servant : l'immeuble, objet des présentes*
- *Fond dominant : le domaine public routier de la VILLE DE PARIS*

L'Immeuble, objet des présentes, sera grevé d'une servitude perpétuelle d'accès piétons et véhicules légers et lourds permettant l'entretien et la réfection par la VILLE DE PARIS du mur anti-bruit, des installations du boulevard Périphérique et de ses abords.

Cette servitude d'accès s'exercera :

- *en ce qui concerne, les véhicules et les piétons : sur la voie privée que le propriétaire du fonds servant s'engage à réaliser et entretenir ainsi qu'il est dit ci-dessus, telle que cette voie future figure sous croisillons (zone dénommée « servitude d'accès ») sur le plan ci-annexé,*
- *en ce qui concerne exclusivement les piétons : sur le talus situé entre les piles du mur antibruit du périphérique et le haut du mur de soutènement de la voie privée, exclusivement pour les piétons, tel que ce talus figure en zébrures grises (zone dénommée « servitude d'entretien ») sur le plan ci-annexé ;*

(Annexe 10 : plan des servitudes)

En conséquence, une zone non constructible, figurant sous tiretés rouges (dénommée « zone non constructible sauf tirants et pieux de fondation du mur de soutènement ») a été portée au plan des servitudes visé ci-dessus et annexé aux Présentes aux fins d'assurer l'exercice de la servitude d'accès et d'entretien.

Les Parties précisent que la voie privée sus visée assure aussi les contraintes de voies pompiers et véhicules de sécurité.

Par conséquent, les actions d'entretien de la Ville comme de l'Aful qui en deviendra propriétaire ainsi qu'il est précisé ci-après, ne pourront avoir pour conséquence d'empêcher les accès desdits véhicules pompiers et de sécurité par une fermeture de la voie.

En cas de clôture de l'Ensemble Immobilier par l'Acquéreur, ce dernier s'engage à transmettre aux services compétents de la VILLE DE PARIS, les coordonnées de la personne à contacter pour permettre l'accès et lui fournir tous moyens d'ouverture (badge, clefs ou autre) dudit site.

Absence d'indemnité

Cette servitude est consentie à titre gratuit.

[...]

8.2. SERVITUDE D'IMPLANTATION DES TIRANTS

Assiette d'exercice de la servitude :

- Fonds servant : domaine public routier de la VILLE DE PARIS
- Fonds dominant : l'immeuble, objet des présentes

Le domaine public routier de la VILLE DE PARIS est grevé d'une servitude d'implantation des tirants définitifs du mur de soutènement du fonds dominant.

Cette servitude est consentie à titre perpétuel.

L'emprise maximale de cette servitude figure en tirets bleus (zone dénommée « zone d'implantation des tirants ») sur le plan susvisé constituant l'annexe 10 des Présentes.

La VILLE DE PARIS reconnaît que cette servitude est conforme à l'article L 2122-4 du Code général de la propriété des personnes publiques.

L'Acquéreur devra :

- soumettre à la Ville de Paris (DVD) avant exécution les plans, rapports et l'accord du BET concluant à l'absence d'impact sur le périphérique, ses fondations ou ses accessoires dont son écran phonique y compris ses propres fondations ;
- obtenir la validation technique de la Ville de Paris (DVD) sur les zones de déploiement des tirants,
- respecter les éventuelles prescriptions de la Ville de Paris (DVD) qui découleraient de la validation technique précitée ,
- respecter les règles de l'Art, la nécessité de soutènement des ouvrages existants et de tous leurs accessoires (dont écran phonique),
- transmettre dans les trois mois de l'exécution des ouvrages un dossier des ouvrages exécutés (DOE) complet.

De manière générale, l'Acquéreur s'engage à effectuer les travaux d'entretien ultérieur, en étroite concertation avec les services compétents de la Ville de Paris.

Absence d'indemnité

Cette servitude est consentie à titre gratuit.

[...]

8.3. AUTRES INFORMATIONS FIGURANT AU PLAN DES SERVITUDES

Audit plan figurent :

- un nota n°3 au titre des dispositions relatives au mur de soutènement à réaliser par l'Acquéreur ci-après littéralement rapporté :

« un mur de soutènement devra être réalisé, sa position finale reste à finaliser ; il ne devra en tout état de cause ne pas empiéter sur la zone non constructible sauf tirants et pieux de fondation de ce futur mur, et sauf indications dans point 4 ci-dessous.

Le futur mur devra être réalisé en fonction des nécessités de soutènement, des règles de l'art et des ouvrages existants. »

- Un nota n°4 qui précise sur une zone délimitée sous liseré gris les contraintes de réalisation des travaux en accord avec la Ville de Paris (DVD), ci-après littéralement rapporté :

« dans cette zone, les travaux devront être conçus entre la SNC PARIS INDOCHINE (ou ses ayants droits) et la Ville (DVD) pour permettre le respect de la voie pompier du permis de construire, la réalisation du mur de soutènement ainsi que la pérennité des dispositifs existants liés au boulevard périphérique ».

8.4. CONDITIONS GENERALES D'EXERCICE DE CES SERVITUDES

La SNC PARIS INDOCHINE a informé la VILLE DE PARIS que la voie privée de desserte ainsi que le mur de soutènement et ses tirants d'ancrage devraient être remis, après leur achèvement, à une AFUL Générale (regroupant le propriétaires des immeubles de bureaux, de la résidence étudiants, de la résidence hôtelière et des commerces) créée par la SNC PARIS INDOCHINE dans le but de recevoir la propriété des espaces collectifs nécessaires au fonctionnement de l'ensemble immobilier et d'en assurer la gestion.

En leur qualité de propriétaires successifs de la voie privée de desserte ainsi que du mur de soutènement et de ses tirants d'ancrage, la SNC PARIS INDOCHINE puis ses ayant-droits dont notamment l'AFUL Générale assureront leur entretien, leur nettoyage et le cas échéant les réparations et réfections nécessaires.

La SNC PARIS INDOCHINE et ses ayant-droits s'obligent à un contrôle annuel de la bonne tenue du mur de soutènement et à inscrire cette obligation dans les statuts de l'AFUL précitée.

Le propriétaire du fonds dominant aura l'obligation pour toute question relative à l'entretien des ouvrages réalisés et s'agissant de toute question pouvant avoir un impact sur la stabilité et la pérennité du périphérique (ou de son écran phonique) de faire valider leurs options d'intervention et d'avoir l'accord de la Ville de Paris (DVD).

Le propriétaire du fonds dominant sera tenu responsable de tout impact sur le périphérique ou son écran phonique lié aux tirants et à l'ouvrage de soutènement.

En cas de travaux à réaliser sur la voie privée de desserte ou sur le mur de soutènement après son achèvement, la SNC PARIS INDOCHINE et ses ayant-droits devront informer préalablement les services de la Ville de Paris et en particulier ceux de la Direction de la Voirie et des Déplacements, en vue d'établir la meilleure coordination possible et de garantir la prise en compte des contraintes techniques.

Il en sera de même en cas de clôture du site afin de permettre l'accès aux services de la VILLE DE PARIS. »

Copie du plan figurant ces servitudes est demeurée ci-annexée.

(ANNEXE XXX : PLAN DES SERVITUDES)

Etant précisé qu'aux termes de l'EDDV, lesdites servitudes ont été cantonnées et reportées de la manière suivante :

« Le REQUERANT déclare que les deux servitudes ci-dessus énoncées et relatées dans

l'acte reçu par Maître André PONE, Notaire sus-nommé, le 11 juillet 2013, constituant son titre de propriété, s'appliqueront sur la seule emprise de la voie arrière et le mur de soutènement tant en ce que ces servitudes sont constituées en fond dominant ou servant et seront cantonnées au seul volume I au sein duquel seront réalisés ladite voie et le mur de soutènement.

Lesdites servitudes s'appliqueront au sein du volume I selon les mêmes termes et conditions que les servitudes ci-dessus relatées ».

b) En ce qui concerne les servitudes éventuellement constituées par les propriétaires antérieurs, il été stipulé aux termes du titre de propriété du Vendeur ce qui suit littéralement rapporté ci-après :

« A cet égard, la VILLE déclare qu'elle n'a consenti ni laissé acquérir aucune servitude conventionnelle et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune du chef des anciens propriétaires, ni aucun cahier des charges, prescriptions, sujétions techniques et/ou administratives ou tout autre document réglementaire de nature à mettre en cause ou à obérer le Programme de construction de l'Acquéreur.

Il résulte de l'acte reçu par Maître Bonnel notaire à Paris le 7 novembre 1932 contenant vente par Monsieur et Madame Frederic au profit de la Ville de Paris d'une partie du tènement foncier constituant le Terrain ce jour ainsi que de l'acte reçu par Maître Bezin notaire à Paris les 21 avril et 4 mai 1932 contenant vente par Madame Berger au profit de la Ville de Paris d'une autre partie du tènement foncier constituant le Terrain ce jour la mention suivante :

« il n'existe sur les terrains cédés aucune servitude autre que celles pouvant résulter de leur situation sur l'ancienne zone militaire ».

De plus l'acte en date du 4 mai 1932 relate dans son exposé « que les terrains composant la zone unique des servitudes militaires de ladite enceinte [fortifiée de la Ville de Paris] continueraient d'être grevés de non aedificandi avec certaines conditions d'aménagement à la charge de la ville de paris »

Le représentant de la VILLE DE PARIS déclare que le décret des 8 et 10 juillet 1791 concernant la conservation et le classement des places de guerre et des postes militaires et la police des fortifications a eu notamment pour objet d'instituer une servitude non aedificandi autour de l'enceinte fortifiée de la Ville de Paris, empêchant ainsi toute construction dans cette zone.

Malgré le déclassement de l'enceinte fortifiée de Paris, dite "enceinte de Thiers", qui a été opéré par la loi du 19 avril 1919, modifiée par la loi du 10 avril 1930, et malgré sa démolition, la servitude non aedificandi susvisée a été maintenue.

Les conditions d'usage des terrains grevés de cette servitude ont cependant été modifiées par la loi n°53-80 du 7 février 1953 relative au développement des dépenses d'investissements pour l'exercice 1953.

Son article 13 prévoit en effet que la Ville de Paris peut, sur ces terrains, édifier ou faire construire par un organisme agréé des immeubles à usage d'habitation ou à usage d'intérêt public ainsi que des bâtiments publics. Etant précisé que, d'une part, ces constructions ne peuvent couvrir une surface supérieure au 5ème de celle des terrains grevés de la servitude, et que d'autre part, des espaces libres d'une surface équivalente à celle des immeubles construits doivent être aménagés en compensation.

La loi n°85-729 du 18 juillet 1985 relative à la mise en oeuvre de principes d'aménagement a abrogé le décret des 8 et 10 juillet 1791, la loi du 19 avril 1919 ainsi que l'article 13 de la loi du 7 février 1953 précités, ce qui a eu pour conséquence de supprimer les règles limitant la constructibilité sur les terrains d'emprise de l'ancienne enceinte fortifiée de Paris.

L'article 42 de cette loi prévoit néanmoins que sur ces terrains qui étaient grevés de l'ancienne servitude non aedificandi, la surface hors oeuvre brute des constructions nouvelles ne peut couvrir une surface totale supérieure à 20% de la superficie globale de ces terrains.

Il est par ailleurs prévu à cet article que le plan d'occupation des sols de la Ville de Paris doit être compatible avec cette disposition, mais que celle-ci peut faire l'objet de modifications dans le respect des règles relatives à la révision des documents d'urbanisme prévues par le Code de l'urbanisme.

Or, cette règle a disparu dans le cadre de l'adoption du Plan Local d'Urbanisme de Paris.

Il en résulte qu'aujourd'hui, seules les prescriptions prévues par le PLU de Paris sont applicables sur les terrains d'emprise de l'ancienne enceinte fortifiée de la Ville de Paris. »

10.3.2.2. Servitudes ressortant de l'EDDV

Le Vendeur déclare qu'en raison de leur situation et leur affectation, les volumes créés aux termes de l'Etat descriptif de division volumétrique reçu par le notaire soussigné ce jour, ont été grevés et/ou profitent aux autres volumes, de servitudes qu'impliquent leur situation respective, les contraintes techniques de leur construction et desserte et leur utilisation rationnelle.

a) Servitudes générales :

- *servitudes générales d'appui - d'accrochage - d'ancrage et de prospect*
- *servitudes générales d'accrochage et de passage des réseaux et canalisations*
- *servitudes d'accès aux canalisations, gaines et réseaux divers pour leur entretien*
- *servitude générale de surplomb*
- *servitude générale d'apposition de plaques, panneaux, mobilier urbain*
- *servitude générale de tour d'échelle*
- *servitudes générales d'écoulement des eaux pluviales*
- *servitude de sécurité incendie*

b) Servitudes particulières :

Afin de compléter les servitudes générales, il a été défini des servitudes pour chaque volume en tant que fonds servant et fonds dominant. Ces différentes servitudes, grevant ou profitant aux volumes, figurent, pour certaines, schématiquement aux plans.

Une note reprenant les servitudes générales, ainsi qu'un tableau faisant apparaître les servitudes particulières consenties entre volumes, de mêmes que celles reportées et cantonnées aux Volumes, ont été transmis à l'Acquéreur dès avant ce jour et sont demeurés ci-annexés.

(ANNEXE XXX : NOTE ET TABLEAU SUR LES SERVITUDES DE L'EDDV)

10.3.3. Servitude de canalisation d'assainissement

La Ville de PARIS a informé le Vendeur de l'existence sur le Terrain d'une canalisation d'assainissement et d'un regard d'accès à cette canalisation, le tout situé sur une emprise non destinée à supporter des constructions dans le cadre du projet de l'Acquéreur et du Permis de Construire.

Il a été établi par Monsieur Jean-François DALBIN, Géomètre-Expert à Saint-Maur (Val de Marne) en date de octobre 2013 les plans d'implantation et d'altimétrie de cette canalisation souterraine du réseau et de son regard d'accès propriété de la Ville de PARIS et géré par la Section de l'Assainissement de Paris, dont une copie est demeurée ci-annexée.

(Annexe XXX : PLANS CANALISATION SOUTERRAINE)

L'implantation de cette canalisation et de son regard d'accès au regard des volumes créés par l'EDDV impacte le seul volume numéro 1 destiné à être remis par le Vendeur et à titre gratuit à l'AFUL Générale, dans le cadre de son objet.

La Ville de PARIS est convenue avec le Vendeur de la constitution d'une servitude réelle et perpétuelle (i) d'implantation et de maintien de cette seule canalisation (ii) et d'accès à celle-ci pour tous préposés ou concessionnaires, pour son entretien et sa réparation-remplacement.

L'ensemble des frais, charges relatives à l'entretien et/ou réparation, remplacement de cette canalisation, comme des travaux nécessaires à ceux-ci, resteront à la charge de la Ville de PARIS ou de son concessionnaire.

Le Vendeur déclare qu'il n'a pas été possible de régulariser ladite servitude préalablement à la signature de la présente Vente.

Toutefois la Ville de PARIS, par délibération du Conseil de Paris en date 23 et 24 novembre 2009, a d'ores et déjà autorisé le Maire ou toute personne à qui il subdélèguera ses pouvoirs à constater toutes servitudes au titre du projet de construction sur ce site.

Le Vendeur notifiera à l'Acquéreur le projet de l'acte de constitution de servitudes, dont le fonds servant sera constitué du volume numéro 1 de l'EDDV destiné à être remis à l'AFUL Générale au titre des espaces d'intérêt collectifs.

L'Acquéreur prend l'engagement de reporter ces dispositions aux termes de l'état descriptif et règlement de copropriété et d'obtenir, en tant que de besoin, de chacun des sous-acquéreurs des locaux de la Résidence de Tourisme Classée les pouvoirs nécessaires à permettre à la SNC PARIS INDOCHINE ou à l'AFUL Générale, le cas échéant, de régulariser ladite servitude.

Etant ici précisé que :

(i) tant le regard d'accès de la canalisation qui sera l'objet de la constitution de servitude ci-dessus (figuré sous teinte orange au plan)

(ii) que le regard d'accès d'une autre canalisation, d'un compteur d'eau, et d'une borne incendie (figurés sous teinte verte au plan), lesquels sont actuellement situés sur l'emprise du volume 1 de l'EDDV

doivent être déplacés par les services de la Ville de Paris, à ses frais, de leur emprises actuelles vers les emprises publiques à proximité.

Ces travaux de déplacement doivent être réalisés en principe pendant le cours du chantier de construction de l'Ensemble Immobilier.

Une copie dudit plan figurant les trappes d'accès aux canalisations, compteur d'eau et borne incendie à déplacer est demeurée ci annexé.

(Annexe XXX : Plan figurant les accès aux canalisations et borne incendie) »

Etant ici précisé pour la parfaite compréhension des dispositions ci-dessus littéralement rapportées en caractères italiques, qu'au sens de celles-ci, le « VENDEUR » s'entend de la SNC PARIS INDOCHINE et « L'ACQUEREUR » de la société dénommée « **SNC PARIS LA VILLETTE** ».

L'ACQUEREUR déclare avoir parfaite connaissance de cette servitude de canalisation d'assainissement et donne les pouvoirs nécessaires à la SNC PARIS INDOCHINE ou à l'AFUL Générale le cas échéant en vue de régulariser ladite servitude.

Article 27

DECLARATIONS

27.1. PAR LE VENDEUR

Le représentant du **VENDEUR** déclare :

- que la société qu'il représente est une société française ayant son siège social en France,
- qu'elle ne fait l'objet d'aucune action en nullité ou en dissolution,

- qu'elle n'est pas et n'a jamais été en cessation de paiements et n'a fait l'objet d'aucune des mesures prévues par la Loi N° 67-563 du 13 juillet 1967 sur le règlement judiciaire, la liquidation des biens, la faillite personnelle,
- qu'elle n'a fait l'objet d'aucune des mesures prévues par la Loi N° 85-98 du 25 janvier 1985 et le Décret N° 85-1387 du 27 décembre 1985 sur le redressement et la liquidation judiciaire des entreprises.

27.2. PAR L'ACQUEREUR

L'ACQUEREUR confirme les renseignements le concernant portés en tête du présent acte et déclare ne pas être dans un état civique, civil ou commercial de nature à restreindre sa capacité.

Spécialement, **L'ACQUEREUR** déclare :

- que son état civil et, le cas échéant son régime matrimonial, est conforme à celui indiqué en tête des présentes.
- ne pas faire l'objet de la procédure instituée par la loi n° 89-1010 du 31 décembre 1989 relative à la prévention et au règlement des difficultés liés au surendettement des particuliers.
- qu'il ne fait l'objet d'aucune mesure susceptible de restreindre sa capacité juridique,
- qu'il n'est pas commerçant, ni dirigeant d'une personne morale et qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de cessation de paiement et n'a fait l'objet d'aucune des mesures et sanctions prévues par la loi du 25 janvier 1985.

L'ACQUEREUR déclare en outre qu'il se considère comme résident au sens de la réglementation des changes actuellement en vigueur.

27.3. SUR LES BIENS PRESENTEMENT VENDUS

Le représentant du **VENDEUR** déclare que les biens présentement vendus sont libres de tout privilège et de toute inscription d'hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale.

Article 28

PUBLICITE FONCIERE

En application du décret du 4 Janvier 1955, et de la loi du 26 Décembre 1969, la présente vente sera publiée au Service de la Publicité Foncière de **PARIS (Onzième)**, par les soins de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, et aux frais de **L'ACQUEREUR**.

Et si, lors de l'accomplissement de cette formalité, il existe des inscriptions grevant l'ensemble immobilier dont dépendent les biens et droits immobiliers présentement vendus, du chef du **VENDEUR** ou des précédents propriétaires, **LE VENDEUR** sera tenu d'en rapporter les mainlevées et certificats de radiation à ses frais, dans les quarante jours de la dénonciation amiable qui lui sera faite au domicile ci-après élu, et en outre d'indemniser **L'ACQUEREUR** de tous frais extraordinaires de publicité et de purge.

Article 29

NOTIFICATIONS DE TRANSFERT DE PROPRIETE

29.1. Notification au syndic de copropriété

Conformément à l'article 6 du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967 portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965, et des textes subséquents, le transfert de propriété résultant de la présente vente sera notifié au syndic par les soins de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes.

29.2 Notification à l'Association Foncière Urbaine Libre

Conformément à l'article 4 de l'ordonnance numéro 2004-632 du 1er juillet 2004, le transfert de propriété résultant de la présente vente sera notifié par les soins de l'Office Notarial sus-dénommé à l'Association Foncière Urbaine Libre dénommée « AFUL Générale ».

Article 30

REMISE DE TITRES

Il ne sera remis à **L'ACQUEREUR** aucun ancien titre de propriété, mais il sera subrogé dans les droits du **VENDEUR** pour se faire délivrer, à ses frais, tous extraits ou expéditions qu'il appartiendra.

Article 31

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leurs siège et demeure respectifs.

Et spécialement, pour la validité de l'inscription à prendre en vertu des présentes, et pour la correspondance et le renvoi des pièces, domicile est élu en l'Office Notarial dénommé en tête des présentes.

Il est expressément fait attribution de compétence aux Tribunaux de CRETEIL pour toutes les instances et procédures autres que les actions réelles, et ce même en cas de pluralité d'instances ou de parties, ou même d'appel en garantie.

Toute notification entre les parties pourra valablement être effectuée par simple lettre recommandée.

Article 32

FRAIS

L'ACQUEREUR acquittera les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, à l'exception toutefois, de la taxe à la valeur ajoutée exigible sur la présente vente ; ladite taxe prise en charge par **L'ACQUEREUR**, mais acquittée par **LE VENDEUR** en sa qualité de débiteur légal.

LE VENDEUR dispense le notaire soussigné de l'établissement de la copie exécutoire de l'acte de vente.

Au cas où **LE VENDEUR** devrait engager une procédure contre **L'ACQUEREUR**, ce dernier serait redevable du coût de l'établissement de cette copie exécutoire.

Article 33

POUVOIRS

Les parties agissant dans un intérêt commun confèrent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet d'établir et signer tous actes complémentaires, modificatifs ou rectificatifs des présentes, afin de mettre celles-ci en harmonie avec tous documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil et faire toutes déclarations fiscales complémentaires et d'en assurer ainsi la publication.

Les parties sont informées de la possibilité d'inscrire la présente mutation dans la base de données de références immobilières dénommée BIEN, gérée par Paris Notaires Services, et dont la diffusion a pour finalité de faciliter le suivi du marché et l'évaluation des biens immobiliers.

Ce traitement porte sur des données anonymes, qui font par ailleurs l'objet d'une publication auprès de la conservation des hypothèques au titre des obligations de publicité foncière.

L'inscription de la présente mutation dans cette base offre aux parties la possibilité de suivre l'évolution de la valeur de leur bien et aux professionnels ou au public de disposer d'informations fiables et mises à jour sur l'évolution du marché immobilier.

Conformément aux dispositions légales, les parties disposent d'un droit d'accès et de rectifications relatives aux données portant sur la présente mutation auprès de Paris Notaires Services.

Les parties ainsi informées consentent à ladite inscription

Article 34

Loi « Informatique et Libertés »

Mention légale d'information

Conformément à la loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978, l'Office Notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment des formalités d'actes. A cette fin, l'Office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment au Service de la Publicité Foncière aux fins de publicité foncière, comptables et fiscales. Les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès de l'Office Notarial (SCP THIBIERGE et Associés, sis 9 rue d'Astorg à PARIS 8^{ème} arrondissement, téléphone : 01.40.17.86.00, fax : 01.42.66.54.29, courriel : thibierge.associes@paris.notaires.fr ou via le Correspondant « Informatique et Libertés » désigné par l'Office : cpd-adsn@notaires.fr). Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf

opposition de leur part auprès de l'Office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

Article 35

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 convenu.

Elles reconnaissent avoir été informées, par le cleric assermenté soussigné, des peines encourues en cas d'inexactitude de cette déclaration.

De son côté, le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance, le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre lettre contenant augmentation du prix.

Article 36

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée en tête et à la suite de leur nom ou de leur dénomination, lui a été régulièrement justifiée, notamment en ce qui concerne la société venderesse, sur le vu d'un extrait Kbis de son immatriculation au registre du commerce de NANTERRE.

DONT ACTE

Etabli sur soixante-quatorze pages

Madame Perrine DUFAY,

Clerc assermenté, habilité à cet effet, a donné lecture des présentes aux parties, recueilli leurs signatures et signé le présent acte, les jour, mois et an sus dits.

Et le notaire soussigné susnommé a également signé le même jour.

Et suivent les signatures

Les présentes établies sur SOIXANTE-QUATORZE pages, contenant aucun blanc bâtonné, sans renvoi ni mot nul, sont reconnues conformes à la minute, signées, scellées et délivrées par Maître **André PONE** Notaire associé de la Société « SCP THIBIERGE ET ASSOCIES, Notaires, associés d'une société civile titulaire d'un Office Notarial », dont le siège est à PARIS (8^{ème}), rue d'Astorg numéro 9.

POUR COPIE AUTHENTIQUE

Les feuilles de la présente copie authentique sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition. En conséquence, elles n'ont pas été paraphées par le Notaire, en application de l'article 14 du décret n°71-941 du 26 novembre 1971.





Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : 23/IMO/MAHALI3036
Date du repérage : 24/08/2023
Heure d'arrivée : 14 h 30
Durée du repérage : 01 h 01

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 art. 54 II et V, de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996, n°2014-1545 du 20 décembre 2014 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997, en vue de reporter leur superficie dans un acte de vente à intervenir, en aucun cas elle ne préjuge du caractère de décence ou d'habitabilité du logement.

Extrait de l'Article 4-1 - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

Extrait Art.4-2 - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1.

Désignation du ou des bâtiments <i>Localisation du ou des bâtiments :</i> Département : Paris Adresse : 28 Bd d'Indochine Commune : 75019 PARIS - 19EME Désignation et situation du ou des lots de copropriété : 9 ème, Lot numéro 904	Désignation du propriétaire <i>Désignation du client :</i> Nom et prénom : . Mme Laure MAHALI Adresse : 334 rue Kléber TOULON
Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) Nom et prénom : Maître Fabienne ALLAIRE Adresse :	Repérage Périmètre de repérage : appartement
Désignation de l'opérateur de diagnostic Nom et prénom : CHIERE Jean-Louis Raison sociale et nom de l'entreprise : CADIC Adresse : 17 Bis Av Ernest Renan 95210 SAINT GRATIEN Numéro SIRET : 51955971 Désignation de la compagnie d'assurance : ... ALLIANZ Numéro de police et date de validité : 54862353 / 01/01/2024	
Superficie privative en m² du lot	

Surface loi Carrez totale : 30,54 m² (trente mètres carrés cinquante-quatre)
Surface au sol totale : 32,73 m² (trente-deux mètres carrés soixante-treize)

Résultat du repérage

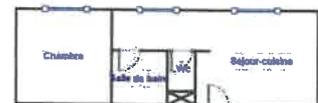
Date du repérage : **24/08/2023**
Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
Néant
Représentant du propriétaire (accompagnateur) :
Maître Fabienne ALLAIRE
Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privée au sens Carrez	Surface au sol	Motif de non prise en compte
Salle de bain	2,89	2,89	
Chambre	10,05	11,19	
Wc	0,92	1,13	
Séjour-cuisine	12,14	12,98	
Dégagement	4,54	4,54	

Superficie privée en m² du lot :

Surface loi Carrez totale : 30,54 m² (trente mètres carrés cinquante-quatre)
Surface au sol totale : 32,73 m² (trente-deux mètres carrés soixante-treize)

Fait à **SAINT GRATIEN**, le **30/08/2023**



DPE Diagnostic de performance énergétique (logement)

N°ADEME : **2375E2872321W**
Etabli le : 30/08/2023
Valable jusqu'au : 29/08/2033

Ce document vous permet de savoir si votre logement est économe en énergie et préserve le climat. Il vous donne également des pistes pour améliorer ses performances et réduire vos factures. Pour en savoir plus : <https://www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetique-dpe>

Aperçu non disponible

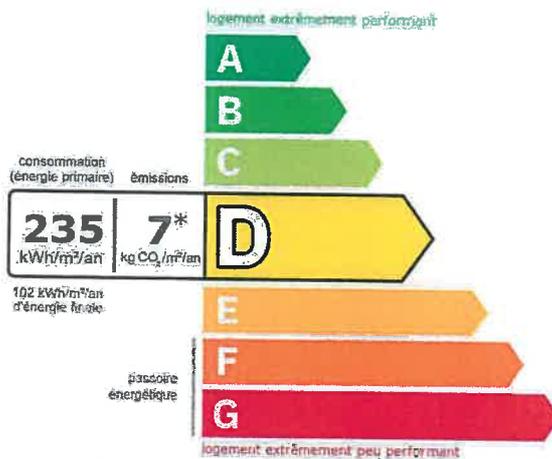


Adresse : **28 Bd d'Indochine**
75019 PARIS - 19EME
9 ème, N° de lot: 904

Type de bien : Appartement
Année de construction : 2013 - 2021
Surface habitable : **30,54 m²**

Propriétaire : Mme Laure MAHALI
Adresse : 334 rue Kléber TOULON

Performance énergétique et climatique



* Dont émissions de gaz à effet de serre

peu d'émissions de CO₂
A
B — 7 kg CO₂/m²/an
C
D
E
F
G

émissions de CO₂ très importantes

Ce logement émet 222 kg de CO₂ par an, soit l'équivalent de 1 151 km parcourus en voiture.

Le niveau d'émissions dépend principalement des types d'énergies utilisées (bois, électricité, gaz, fioul, etc.)

Le niveau de consommation énergétique dépend de l'isolation du logement et de la performance des équipements. Pour l'améliorer, voir pages 4 à 6

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques de votre logement et pour une utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires) voir p.3 pour voir les détails par poste.



entre **430 €** et **610 €** par an

Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 (abonnements compris)

Comment réduire ma facture d'énergie ? Voir p. 3

Informations diagnostiqueur

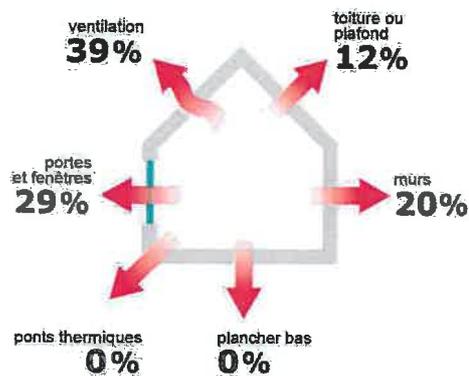
CADIC
17 Bis Av Ernest Renan
95210 SAINT GRATIEN
tel : 0680591863

Diagnostiqueur : **CHIERE Jean-Louis**
Email : jlc.chiere@gmail.com
N° de certification : DTI2217
Organisme de certification : DEKRA Certification



À l'attention du propriétaire du bien au moment de la réalisation du DPE. Dans le cadre du Règlement général sur la protection des données (RGPD), l'ADEME vous informe que vos données personnelles (Nom-Prénom-Adresse) sont stockées dans la base de données de l'Observatoire DPE à des fins de contrôles ou en cas de contestations ou de procédures judiciaires. Ces données sont stockées jusqu'à la date de fin de validité du DPE. Vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité, d'effacement ou une limitation du traitement de ces données. Si vous souhaitez faire valoir votre droit, veuillez vous contacter à l'adresse mail indiquée à la page «Contacts» de l'Observatoire DPE (<https://observatoire-dpe.ademe.fr/>).

Schéma des déperditions de chaleur



Performance de l'isolation



Système de ventilation en place



VMC SF Hygro A après 2012

Confort d'été (hors climatisation)*



Les caractéristiques de votre logement améliorant le confort d'été :



toiture isolée

Pour améliorer le confort d'été :



Équipez les fenêtres de votre logement de volets extérieurs ou brise-soleil.

Production d'énergies renouvelables

équipement(s) présent(s) dans ce logement :



panneaux solaires thermiques

D'autres solutions d'énergies renouvelables existent :

- | | | | |
|--|--|--|-----------------------------|
| | pompe à chaleur | | chauffe-eau thermodynamique |
| | panneaux solaires photovoltaïques | | géothermie |
| | réseau de chaleur ou de froid vertueux | | chauffage au bois |

*Le niveau de confort d'été présenté ici s'appuie uniquement sur les caractéristiques de votre logement (la localisation n'est pas prise en compte).

Montants et consommations annuels d'énergie

Usage		Consommation d'énergie (en kWh énergie primaire)	Frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)	Répartition des dépenses
 chauffage	 Electrique	3 072 (1 336 é.f.)	entre 180 € et 250 €	 41 %
 eau chaude	 Electrique	3 410 (1 483 é.f.)	entre 200 € et 280 €	 46 %
 refroidissement				0 %
 éclairage	 Electrique	133 (58 é.f.)	entre 10 € et 20 €	 3 %
 auxiliaires	 Electrique	586 (255 é.f.)	entre 40 € et 60 €	 10 %
énergie totale pour les usages recensés :		7 201 kWh (3 131 kWh é.f.)	entre 430 € et 610 € par an	

Pour rester dans cette fourchette d'estimation, voir les recommandations d'usage ci-dessous

Conventionnellement, ces chiffres sont donnés pour une température de chauffage de 19° réduite à 16°C la nuit ou en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 28° (si présence de clim), et une consommation d'eau chaude de 78ℓ par jour.

é.f. → énergie finale
Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 (abonnements compris)

▲ Seules les consommations d'énergie nécessaires au chauffage, à la climatisation, à la production d'eau chaude sanitaire, à l'éclairage et aux auxiliaires (ventilateurs, pompes) sont prises en compte dans cette estimation. Les consommations liées aux autres usages (électroménager, appareils électroniques...) ne sont pas comptabilisées.

▲ Les factures réelles dépendront de nombreux facteurs : prix des énergies, météo de l'année (hiver froid ou doux...), nombre de personnes dans le logement et habitudes de vie, entretien des équipements....

Recommandations d'usage pour votre logement

Quelques gestes simples pour maîtriser votre facture d'énergie :

**Température recommandée en hiver → 19°C**

Chauffer à 19°C plutôt que 21°C, c'est -23% sur votre facture **soit -63€ par an**

Astuces

- Diminuez le chauffage quand vous n'êtes pas là.
- Chauffez les chambres à 17° la nuit.

**Si climatisation, température recommandée en été → 28°C****Astuces**

- Fermez les fenêtres et volets la journée quand il fait chaud.
- Aérez votre logement la nuit.

**Consommation recommandée → 78ℓ/jour d'eau chaude à 40°C**

Estimation faite par rapport à la surface de votre logement (1-2 personnes). Une douche de 5 minute = environ 40ℓ

31ℓ consommés en moins par jour, c'est -27% sur votre facture **soit -87€ par an**

Astuces

- Installez des mousseurs d'eau sur les robinets et un pommeau à faible débit sur la douche.
- Réduisez la durée des douches.



En savoir plus sur les bons réflexes d'économie d'énergie : france-renov.gouv.fr

Voir en annexe le descriptif détaillé du logement et de ses équipements

Vue d'ensemble du logement

	description	isolation
 Murs	Mur en pan de bois sans remplissage tout venant d'épaisseur ≤ 8 cm donnant sur l'extérieur Mur en blocs de béton creux d'épaisseur ≤ 20 cm donnant sur des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur	très bonne
 Plancher bas	Dalle béton donnant sur un local chauffé	Sans objet
 Toiture/plafond	Dalle béton donnant sur l'extérieur (terrasse)	très bonne
 Portes et fenêtres	Fenêtres fixes métal à rupture de ponts thermiques, double vitrage avec lame d'argon 20 mm à isolation renforcée Porte(s) bois opaque pleine	moyenne

Vue d'ensemble des équipements

	description
 Chauffage	Chaudière collective électrique. Emetteur(s): plancher chauffant
 Eau chaude sanitaire	Combiné au système de chauffage, contenance ballon 6000 L, couplé avec un système solaire
 Climatisation	Néant
 Ventilation	VMC SF Hygro A après 2012
 Pilotage	Sans système d'intermittence

Recommandations de gestion et d'entretien des équipements

Pour maîtriser vos consommations d'énergie, la bonne gestion et l'entretien régulier des équipements de votre logement sont essentiels.

	type d'entretien
 Chauffe-eau	Vérifier la température d'eau du ballon (55°C-60°C) pour éviter le risque de développement de la légionelle (en dessous de 50°C).
 Eclairage	Eteindre les lumières lorsque personne n'utilise la pièce.
 ECS	Entretien des installations d'ECS solaire.
 Isolation	Faire vérifier les isolants et les compléter tous les 20 ans.
 Radiateur	Laisser les robinets thermostatiques en position ouverte en fin de saison de chauffe. Ne jamais placer un meuble devant un émetteur de chaleur. Purger les radiateurs s'il y a de l'air.
 Ventilation	Nettoyage et réglage de l'installation tous les 3 ans par un professionnel. Nettoyer régulièrement les bouches. Veiller à ouvrir les fenêtres de chaque pièce très régulièrement

Selon la configuration, certaines recommandations relèvent de la copropriété ou du gestionnaire de l'immeuble.

Recommandations d'amélioration de la performance



Des travaux peuvent vous permettre d'améliorer significativement l'efficacité énergétique de votre logement et ainsi de faire des économies d'énergie, d'améliorer son confort, de le valoriser et de le rendre plus écologique. Le pack ① de travaux vous permet de réaliser les travaux prioritaires, et le pack ② d'aller vers un logement très performant.



Si vous en avez la possibilité, il est plus efficace et rentable de procéder à une rénovation globale de votre logement (voir packs de travaux ① + ② ci-dessous). La rénovation performante par étapes est aussi une alternative possible (réalisation du pack ① avant le pack ②). Faites-vous accompagner par un professionnel compétent (bureau d'études, architecte, entreprise générale de travaux, groupement d'artisans...) pour préciser votre projet et coordonner vos travaux.

1

Les travaux essentiels

Montant estimé : 400 à 600€

Lot	Description	Performance recommandée
 Chauffage	Mettre à jour le système d'intermittence / régulation (programmeur, robinets thermostatique, isolation réseau)	
 Eau chaude sanitaire	Système actualisé en même temps que le chauffage ⚠ Travaux à réaliser par la copropriété	

2

Les travaux à envisager

Montant estimé : 10200 à 15200€

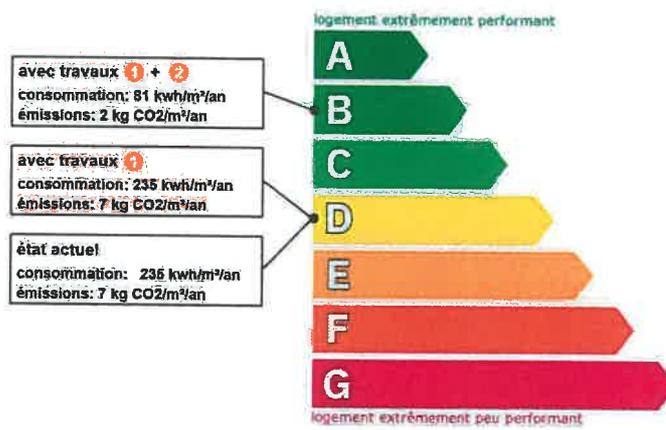
Lot	Description	Performance recommandée
 Chauffage	Remplacer le système de chauffage par une pompe à chaleur air/eau double service chauffage et ECS. ⚠ Travaux à réaliser par la copropriété	SCOP = 4
 Eau chaude sanitaire	Système actualisé en même temps que le chauffage ⚠ Travaux à réaliser par la copropriété	COP = 4

Commentaires :

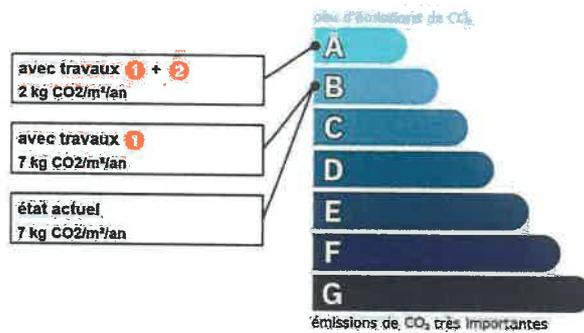
Néant

Recommandations d'amélioration de la performance (suite)

Évolution de la performance après travaux



Dont émissions de gaz à effet de serre



France Rénov'

Préparez votre projet !

Contactez le conseiller France Rénov' le plus proche de chez vous, pour des conseils gratuits et indépendants sur vos choix de travaux et d'artisans :

<https://france-renov.gouv.fr/espaces-conseil-fr>
ou 0808 800 700 (prix d'un appel local)

Vous pouvez bénéficier d'aides, de primes et de subventions pour vos travaux :

<https://france-renov.gouv.fr/aides>

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
États
Fédérés
d'Alsace

Pour répondre à l'urgence climatique et environnementale, la France s'est fixée pour objectif d'ici 2050 de rénover l'ensemble des logements à un haut niveau de performance énergétique.

À court terme, la priorité est donnée à la suppression des énergies fortement émettrices de gaz à effet de serre (fioul, charbon) et à l'éradication des «passoires énergétiques» d'ici 2028.

Fiche technique du logement

Cette fiche liste les caractéristiques techniques du bien diagnostiqué renseignées par le diagnostiqueur pour obtenir les résultats présentés dans ce document. En cas de problème, contactez la personne ayant réalisé ce document ou l'organisme certificateur qui l'a certifiée (diagnostiqueurs.din.developpement-durable.gouv.fr).

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par :

DEKRA Certification - Immeuble la Boursidière - Porte I - Rue de La Boursidière 92350 LE PLESSIS-ROBINSON (détail sur www.info-certif.fr)

Référence du logiciel validé : LICIEL Diagnostics v4 [Moteur TribuEnergie: 1.4.25.1]	Justificatifs fournis pour établir le DPE :
Référence du DPE : 23/IMO/Laure3036	Néant
Date de visite du bien : 24/08/2023	
Invariant fiscal du logement : N/A	
Référence de la parcelle cadastrale :	
Méthode de calcul utilisée pour l'établissement du DPE : 3CL-DPE 2021	
Numéro d'immatriculation de la copropriété : N/A	

Explications personnalisées sur les éléments pouvant amener à des différences entre les consommations estimées et les consommations réelles :

Les consommations de ce DPE sont calculées pour des conditions d'usage fixées (on considère que les occupants les utilisent suivant des conditions standard), et pour des conditions climatiques moyennes du lieu. Il peut donc apparaître des divergences importantes entre les factures d'énergie que vous payez et la consommation conventionnelle pour plusieurs raisons : suivant la rigueur de l'hiver ou le comportement réellement constaté des occupants, qui peuvent s'écarter fortement de celui choisi dans les conditions standard et également les frais d'énergie qui font intervenir des valeurs qui varient sensiblement dans le temps. Ce DPE utilise des valeurs qui reflètent les prix moyens des énergies que l'Observatoire de l'Énergie constate au niveau national et donc peut s'écarter du prix de votre abonnement. De plus, ce DPE a été réalisé selon une modélisation 3CL (définie par arrêté) qui est sujette à des modifications dans le temps qui peuvent également faire évoluer les résultats.

Les valeurs par défauts utilisées en l'absence de justificatifs.

Généralités

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Département	Observé / mesuré	75 Paris
Altitude	Donnée en ligne	inférieur à 400 m
Type de bien	Observé / mesuré	Appartement
Année de construction	Estimé	2013 - 2021
Surface habitable du logement	Observé / mesuré	30,54 m ²
Surface habitable de l'immeuble	Observé / mesuré	3249 m ² (estimée à partir des tantièmes de copropriété)
Nombre de niveaux du logement	Observé / mesuré	1
Hauteur moyenne sous plafond	Observé / mesuré	2.96 m

Enveloppe

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée	
Mur 1 Ouest	Surface du mur	Observé / mesuré	26,25 m ²
	Type de local adjacent	Observé / mesuré	l'extérieur
	Matériau mur	Observé / mesuré	Mur en pan de bois sans remplissage tout venant
	Épaisseur mur	Observé / mesuré	≤ 8 cm
	Isolation	Observé / mesuré	inconnue
	Année de construction/rénovation	Valeur par défaut	2013 - 2021
Mur 2 Est	Surface du mur	Observé / mesuré	29,2 m ²
	Type de local adjacent	Observé / mesuré	des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur
	Surface Aiu	Observé / mesuré	31,2 m ²
	État isolation des parois Aiu	Observé / mesuré	non isolé
	Surface Aue	Observé / mesuré	6 m ²
	État isolation des parois Aue	Observé / mesuré	non isolé

Plancher	Matériau mur		Observé / mesuré	Mur en blocs de béton creux
	Epaisseur mur		Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation		Observé / mesuré	inconnue
	Année de construction/rénovation		Valeur par défaut	2013 - 2021
	Surface de plancher bas		Observé / mesuré	30,54 m²
	Type de local adjacent		Observé / mesuré	un local chauffé
	Type de pb		Observé / mesuré	Dalle béton
	Isolation: oui / non / inconnue		Observé / mesuré	inconnue
Plafond	Année de construction/rénovation		Valeur par défaut	2013 - 2021
	Surface de plancher haut		Observé / mesuré	30,54 m²
	Type de local adjacent		Observé / mesuré	l'extérieur (terrasse)
	Type de ph		Observé / mesuré	Dalle béton
Fenêtre Ouest	Isolation		Observé / mesuré	inconnue
	Année de construction/rénovation		Valeur par défaut	2013 - 2021
	Surface de baies		Observé / mesuré	4,95 m²
	Placement		Observé / mesuré	Mur 1 Ouest
	Orientation des baies		Observé / mesuré	Ouest
	Inclinaison vitrage		Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture		Observé / mesuré	Fenêtres fixes
	Type menuiserie		Observé / mesuré	Métal avec rupteur de ponts thermiques
	Type de vitrage		Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air		Observé / mesuré	20 mm
	Présence couche peu émissive		Observé / mesuré	oui
	Gaz de remplissage		Observé / mesuré	Argon / Krypton
	Positionnement de la menuiserie		Observé / mesuré	au nu intérieur
	Retour isolation autour menuiserie		Observé / mesuré	oui
	Largeur du dormant menuiserie		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type de masques proches		Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains		Observé / mesuré	Absence de masque lointain
Porte	Surface de porte		Observé / mesuré	2 m²
	Placement		Observé / mesuré	Mur 2 Est
	Type de local adjacent		Observé / mesuré	des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur
	Surface Aiu		Observé / mesuré	31,2 m²
	Etat isolation des parois Aiu		Observé / mesuré	non isolé
	Surface Aue		Observé / mesuré	6 m²
	Etat isolation des parois Aue		Observé / mesuré	non isolé
	Nature de la menuiserie		Observé / mesuré	Porte simple en bois
	Type de porte		Observé / mesuré	Porte opaque pleine
	Positionnement de la menuiserie		Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie		Observé / mesuré	Lp: 5 cm

Systèmes

Donnée d'entrée		Origine de la donnée	Valeur renseignée	
Ventilation	Type de ventilation		Observé / mesuré	VMC SF Hygro A après 2012
	Année installation		Observé / mesuré	2015
	Energie utilisée		Observé / mesuré	Electrique
	Façades exposées		Observé / mesuré	une
	Logement Traversant		Observé / mesuré	non
Chauffage	Type d'installation de chauffage		Observé / mesuré	Installation de chauffage simple

Nombre de niveaux desservis	🔍	Observé / mesuré	9
Type générateur	🔍	Observé / mesuré	Electrique - Chaudière électrique
Année installation générateur	🔍	Observé / mesuré	2015
Energie utilisée	🔍	Observé / mesuré	Electrique
Chaudière murale	🔍	Observé / mesuré	non
Type émetteur	🔍	Observé / mesuré	Plancher chauffant
Température de distribution	🔍	Observé / mesuré	inférieure à 65°C
Année installation émetteur	🔍	Observé / mesuré	Inconnue
Type de chauffage	🔍	Observé / mesuré	central
Equipement d'intermittence	🔍	Observé / mesuré	Sans système d'intermittence
Présence comptage	🔍	Observé / mesuré	0
Nombre de niveaux desservis	🔍	Observé / mesuré	9
Type générateur	🔍	Observé / mesuré	Electrique - Chaudière électrique
Année installation générateur	🔍	Observé / mesuré	2015
Energie utilisée	🔍	Observé / mesuré	Electrique
Type production ECS	🔍	Observé / mesuré	Chauffage et ECS
Chaudière murale	🔍	Observé / mesuré	non
Type de distribution	🔍	Observé / mesuré	Réseau collectif isolé bouclé sans traçage, majorité des logements avec pièces alimentées non contiguës
Bouclage pour ECS	🔍	Observé / mesuré	oui
Type de production	🔍	Observé / mesuré	accumulation
Volume de stockage	🔍	Observé / mesuré	6000 L

Références réglementaires utilisées :

Article L134-4-2 du CCH, décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011, arrêtés du 31 mars 2021, 8 octobre 2021 et du 17 juin 2021 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie et relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, arrêtés du 16 mars 2023 décret 2020-1610, 2020-1609, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 ; décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH et loi grenelle 2 n°2010-786 du juillet 2010.

Informations société : CADIC 17 Bis Av Ernest Renan 95210 SAINT GRATIEN

Tél. : 0680591863 - N°SIREN : 51955971 - Compagnie d'assurance : ALLIANZ n° 54862353

À l'attention du propriétaire du bien au moment de la réalisation du DPE :

Dans le cadre du Règlement général sur la protection des données (RGPD), l'Ademe vous informe que vos données personnelles (Nom-Prénom-Adresse) sont stockées dans la base de données de l'observatoire DPE à des fins de contrôles ou en cas de contestations ou de procédures judiciaires. Ces données sont stockées jusqu'à la date de fin de validité du DPE.

Vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité, d'effacement ou une limitation du traitement de ces données. Si vous souhaitez faire valoir votre droit, veuillez nous contacter à l'adresse mail indiquée à la page «Contacts» de l'Observatoire DPE (<https://observatoire-dpe.ademe.fr/>).

N°ADEME
2375E2872321
W





Rapport de l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment

Numéro de dossier : 23/IMO/MAHALI3036
Norme méthodologique employée : AFNOR NF P 03-201 – Février 2016
Date du repérage : 24/08/2023
Heure d'arrivée : 14 h 30
Temps passé sur site : 01 h 01

A. - Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Département : **Paris**
Adresse : **28 Bd d'Indochine**
Commune : **75019 PARIS - 19EME**
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
..... **9 ème, Lot numéro 904**

Informations collectées auprès du donneur d'ordre :

- Présence de traitements antérieurs contre les termites
 Présence de termites dans le bâtiment
 Fourniture de la notice technique relatif à l'article R 131-3 du CCH si date du dépôt de la demande de permis de construire ou date d'engagement des travaux postérieure au 01/11/2006

Documents fournis:

..... **Néant**
Désignation du (ou des) bâtiment(s) et périmètre de repérage :
..... **Habitation (partie privative d'immeuble)**
..... **appartement**
Situation du bien en regard d'un arrêté préfectoral pris en application de l'article L 131-5 du CCH :
..... **Le bien est situé dans une zone soumise à un arrêté préfectoral.**

B. - Désignation du client

Désignation du client :

Nom et prénom : **Mme Laure MAHALI**
Adresse : **334 rue Kléber TOULON**
Si le client n'est pas le donneur d'ordre :
Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : **Autre**
Nom et prénom : **Maître Fabienne ALLAIRE**
Adresse :

C. - Désignation de l'opérateur de diagnostic

Identité de l'opérateur de diagnostic :

Nom et prénom : **CHIERE Jean-Louis**
Raison sociale et nom de l'entreprise : **CADIC**
Adresse : **17 Bis Av Ernest Renan**
..... **95210 SAINT GRATIEN**
Numéro SIRET : **51955971000016**
Désignation de la compagnie d'assurance : ... **ALLIANZ**
Numéro de police et date de validité : **54862353 - 01/01/2024**
Certification de compétence **DTI2217** délivrée par : **DEKRA Certification, le 11/07/2023**

Etat relatif à la présence de termites n° 23/IMO/MAHALI3036



D. - Identification des bâtiments et des parties de bâtiments visités et des éléments infestés ou ayant été infestés par les termites et ceux qui ne le sont pas :

Liste des pièces visitées :

**Salle de bain,
Chambre,
Wc,**

**Séjour-cuisine,
ensemble des meubles,
Dégagement**

Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du diagnostic d'infestation (3)
Salle de bain	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
Chambre	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Sol - Parquet	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - Bois	Absence d'indices d'infestation de termites
Wc	Fenêtre - Métal et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Séjour-cuisine	Plinthes - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Sol - Parquet	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
ensemble des meubles	Plinthes - Bois	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre - Métal et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	meubles - Bois	Absence d'indices d'infestation de termites
	Dégagement	Absence d'indices d'infestation de termites
Dégagement	Sol - Parquet	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - Bois	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre - Métal et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites

(1) Identifier notamment chaque bâtiment et chacune des pièces du bâtiment.

(2) Identifier notamment : ossature, murs, planchers, escaliers, boiseries, plinthes, charpentes...

(3) Mentionner les indices ou l'absence d'indices d'infestation de termites et en préciser la nature et la localisation.

E. - Catégories de termites en cause :

La mission et son rapport sont exécutés conformément à la norme AFNOR NF P 03-201 (Février 2016) et à l'arrêté du 07 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007.

La recherche de termites porte sur différentes catégories de termites :

- **Les termites souterrains**, regroupant cinq espèces identifiées en France métropolitaine (*Reticulitermes flavipes*, *reticulitermes lucifugus*, *reticulitermes banyulensis*, *reticulitermes grassei* et *reticulitermes urbis*) et deux espèces supplémentaires dans les DOM (*Coptotermes* et *heterotermes*),

- **Les termites de bois sec**, regroupant les *kalotermes flavicollis* présent surtout dans le sud de la France métropolitaine et les *Cryptotermes* présent principalement dans les DOM et de façon ponctuelle en métropole.

Etat relatif à la présence de termites n° 23/IMO/MAHALI3036



- **Les termites arboricoles**, appartiennent au genre Nasutitermes présent presque exclusivement dans les DOM.

Les principaux indices d'une infestation sont :

- Altérations dans le bois,
- Présence de termites vivants,
- Présence de galeries-tunnels (cordonnets) ou concrétions,
- Cadavres ou restes d'individus reproducteurs,
- Présence d'orifices obturés ou non.

Rappels réglementaires :

L 131-3 du CCH : Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de termites sont identifiés, un arrêté préfectoral, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme. Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de mэрule sont identifiés, un arrêté préfectoral, consultable en préfecture, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones de présence d'un risque de mэрule.

Article L126-24 du CCH : En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti situé dans une zone délimitée en application du premier alinéa de l'article L. 131-3, un état relatif à la présence de termites est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6.

Article L 112-17 du CCH : Les règles de construction et d'aménagement applicables aux ouvrages et locaux de toute nature quant à leur résistance aux termites et aux autres insectes xylophages sont fixées par décret en Conseil d'Etat. Ces règles peuvent être adaptées à la situation particulière de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique, de La Réunion, de Mayotte et de Saint-Martin.

F. - Identification des bâtiments et parties du bâtiment (pièces et volumes) n'ayant pu être visités et justification :

Néant

G. - Identification des ouvrages, parties d'ouvrages et éléments qui n'ont pas été examinés et justification :

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Motif
toute pièces avec plinthes bois	face arrière plinthe	Impossibilité d'investigation approfondie non destructive
toutes pièces avec parquet	sous face parquet	Impossibilité d'investigation approfondie non destructive

Nota : notre cabinet s'engage à retourner sur les lieux afin de compléter le constat aux parties d'immeubles non visités, dès lors que les dispositions permettant un contrôle des zones concernées auront été prises par le propriétaire ou son mandataire.

H. - Constatations diverses :

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Observations et constatations diverses
Néant	-	-

Note 1 : Les indices d'infestation des autres agents de dégradation biologique du bois sont notés de manière générale pour information du donneur d'ordre, il n'est donc pas nécessaire d'en indiquer la nature, le nombre et la localisation précise. Si le donneur d'ordre le souhaite, il fait réaliser une recherche de ces agents dont la méthodologie et les éléments sont décrits dans la norme NF-P 03-200.

I. - Moyens d'investigation utilisés :

La mission et son rapport sont exécutés conformément à la norme AFNOR NF P 03-201 (Février 2016), à l'article L131-3, L126-6, L126-24 et R. 126-42, D126-43, L 271-4 à 6 et à l'arrêté du 07 mars 2012

Etat relatif à la présence de termites n° 23/IMO/MAHALI3036



modifiant l'arrêté du 29 mars 2007. La recherche de termites porte sur les termites souterrain, termites de bois sec ou termites arboricole et est effectuée jusqu'à 10 mètres des extérieurs de l'habitation, dans la limite de la propriété.

Moyens d'investigation :

Examen visuel des parties visibles et accessibles.
Sondage manuel systématique des boiseries à l'aide d'un poinçon.
Utilisation d'un ciseau à bois en cas de constatation de dégradations.
Utilisation d'une échelle en cas de nécessité.
À l'extérieur une hachette est utilisée pour sonder le bois mort.

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :

Maître Fabienne AALAIRE

Commentaires (Ecart par rapport à la norme, ...) :

Néant

J. – VISA et mentions :

Mention 1 : Le présent rapport n'a de valeur que pour la date de la visite et est exclusivement limité à l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment objet de la mission.

Mention 2 : L'intervention n'a pas eu pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux.

Nota 2 : Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles L.126-4 et L.126-5 du code de la construction et de l'habitation.

Nota 3 : Conformément à l'article L-271-6 du CCH, l'opérateur ayant réalisé cet état relatif à la présence de termites n'a aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à lui, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur des ouvrages pour lesquels il lui est demandé d'établir cet état.

*Nota 4 : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **DEKRA Certification Immeuble la Boursidière - Porte I - Rue de La Boursidière 92350 LE PLESSIS-ROBINSON** (détail sur www.info-certif.fr)*

Visite effectuée le **24/08/2023**.

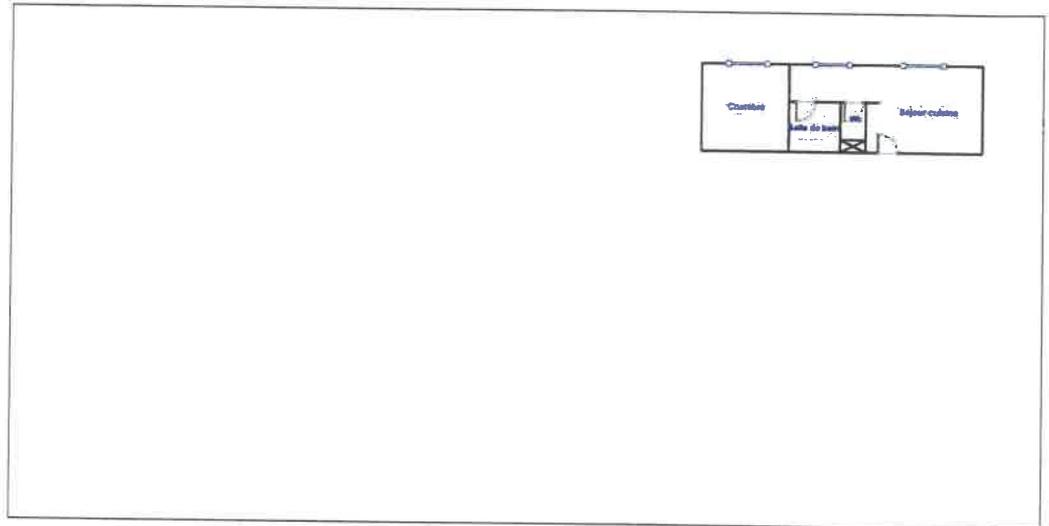
Fait à **SAINT GRATIEN**, le **30/08/2023**

Par : **CHIERE Jean-Louis**

Signature du représentant :

--

Annexe – Croquis de repérage



Annexe – Ordre de mission / Assurance / Attestation sur l'honneur

Aucun document n'a été mis en annexe



ÉTAT DES RISQUES POUR L'INFORMATION DES ACQUÉREURS ET DES LOCATAIRES

Établi le 30 août 2023

La loi du 30 juillet 2003 a institué une obligation d'information des acquéreurs et locataires (IAL) : le propriétaire d'un bien immobilier (bâti ou non bâti) est tenu d'informer l'acquéreur ou le locataire du bien sur certains risques majeurs auquel ce bien est exposé, au moyen d'un état des risques, ceci afin de bien les informer et de faciliter la mise en œuvre des mesures de protection éventuelles .

L'état des risques est obligatoire à la première visite.

Attention! Le non respect de ces obligations peut entraîner une annulation du contrat ou une réfaction du prix.

Ce document est un état des risques pré-rempli mis à disposition par l'État depuis www.georisques.gouv.fr. Il répond au modèle arrêté par le ministre chargé de la prévention des risques prévu par l'article R. 125-26 du code de l'environnement.

Il appartient au propriétaire du bien de vérifier l'exactitude de ces informations autant que de besoin et, le cas échéant, de les compléter à partir de celles disponibles sur le site internet de la préfecture ou de celles dont ils disposent, notamment les sinistres que le bien a subis.

En complément, il aborde en annexe d'autres risques référencés auxquels la parcelle est exposée.

Cet état des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locataires (ERRIAL) est établi pour les parcelles mentionnées ci-dessous.

PARCELLE(S)

75019 PARIS 19E ARRONDISSEMENT

Code parcelle :
000-DC-39



Parcelle(s) : 000-DC-39, 75019 PARIS 19E ARRONDISSEMENT

A L'ADRESSE SAISIE, LES RISQUES EXISTANTS ET FAISANT L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL SONT :

MOUVEMENT DE TERRAIN



Le Plan de prévention des risques naturels (PPR) de type Mouvement de terrain nommé R111.3 - Anciennes carrières a été approuvé et affecte votre bien.

Date de prescription : 18/09/1988

Date d'approbation : 18/03/1991

Un PPR approuvé est un PPR définitivement adopté.

Le PPR couvre les aléas suivants :

Mouvement de terrain

Affaissements et effondrements liés aux cavités souterraines

Le plan de prévention des risques est un document réalisé par l'Etat qui interdit de construire dans les zones les plus exposées et encadre les constructions dans les autres zones exposées.





RAPPEL

Plans de prévention des risques

Votre immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques. Il peut être concerné par l'obligation de réaliser certains travaux. Pour le savoir vous devez consulter le PPR auprès de votre commune ou sur le site de votre préfecture.

Recommandation

Pour faire face à un risque, il faut se préparer et connaître les bons réflexes.

Consulter le dossier d'information communal sur les risques (DICRIM) sur le site internet de votre mairie et les bons conseils sur georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protger

INFORMATIONS À PRÉCISER PAR LE VENDEUR / BAILLEUR

PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS

Rappel du risque : Mouvement de terrain.

Le bien est-il concerné par des prescriptions de travaux ? Oui Non

Si oui, les travaux prescrits ont-ils été réalisés ? Oui Non

INFORMATION RELATIVE AUX SINISTRES INDEMNISÉS PAR L'ASSURANCE À LA SUITE D'UNE CATASTROPHE NATURELLE, MINIÈRE OU TECHNOLOGIQUE

Le bien a-t-il fait l'objet d'indemnisation par une assurance suite à des dégâts liés à une catastrophe ? Oui Non

Vous trouverez la liste des arrêtés de catastrophes naturelles pris sur la commune en annexe 2 ci-après (s'il y en a eu).

Les parties signataires à l'acte certifient avoir pris connaissance des informations restituées dans ce document et certifient avoir été en mesure de les corriger et le cas échéant de les compléter à partir des informations disponibles sur le site internet de la Préfecture ou d'informations concernant le bien, notamment les sinistres que le bien a subis.

Le propriétaire doit joindre les extraits de la carte réglementaire et du règlement du PPR qui concernent la parcelle.

SIGNATURES

Vendeur / Bailleur

Date et lieu

Acheteur / Locataire

ANNEXE 1 : A L'ADRESSE SAISIE, LES RISQUES SUIVANTS EXISTENT MAIS NE FONT PAS L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL

MOUVEMENT DE TERRAIN



Le Plan de prévention des risques naturels (PPR) de type Mouvement de terrain nommé R111.3 - Dissolution de gypse a été approuvé sur le territoire de votre commune, mais n'affecte pas votre bien.

Date de prescription : 15/09/1975

Date d'approbation : 24/02/1977

Un PPR approuvé est un PPR définitivement adopté.

Le PPR couvre les aléas suivants :

Mouvement de terrain

Affaissements et effondrements liés aux cavités souterraines

Le plan de prévention des risques est un document réalisé par l'Etat qui interdit de construire dans les zones les plus exposées et encadre les constructions dans les autres zones exposées.



INONDATION



Le Plan de prévention des risques naturels (PPR) de type Inondation nommé PPRi de Paris - Révision a été approuvé sur le territoire de votre commune, mais n'affecte pas votre bien.

Date de prescription : 08/03/2006

Date d'approbation : 19/04/2007

Un PPR approuvé est un PPR définitivement adopté.

Le PPR couvre les aléas suivants :

Par une crue à débordement lent de cours d'eau

Le plan de prévention des risques est un document réalisé par l'Etat qui interdit de construire dans les zones les plus exposées et encadre les constructions dans les autres zones exposées.



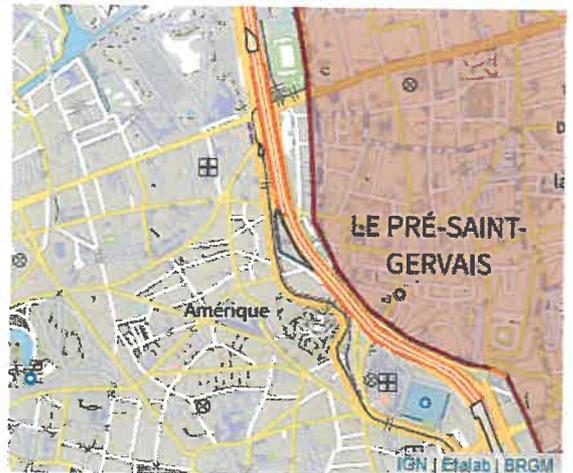
ARGILE : 0/3



-  1 : Exposition faible
-  2 : Exposition moyenne
-  3 : Exposition fort

Les sols argileux évoluent en fonction de leur teneur en eau. De fortes variations d'eau (sécheresse ou d'apport massif d'eau) peuvent donc fragiliser progressivement les constructions (notamment les maisons individuelles aux fondations superficielles) suite à des gonflements et des tassements du sol, et entraîner des dégâts pouvant être importants. Le zonage argile identifie les zones exposées à ce phénomène de retrait-gonflement selon leur degré d'exposition.

Exposition nulle : aucune présence de sols argileux n'a été identifiée selon les cartes géologiques actuelles. Toutefois il peut y avoir des poches ponctuelles de sols argileux.



POLLUTION DES SOLS (500 m)



Les pollutions des sols peuvent présenter un risque sanitaire lors des changements d'usage des sols (travaux, aménagements, changement d'affectation des terrains) si elles ne sont pas prises en compte dans le cadre du projet.

Dans un rayon de 500 m autour de votre parcelle, sont identifiés :

- 1 site(s) référencé(s) dans l'inventaire des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)
- 47 site(s) potentiellement pollué(s), référencé(s) dans l'inventaire des sites ayant accueilli par le passé une activité qui a pu générer une pollution des sols (CASIAS).
- 1 site(s) pollué(s) placé(s) en secteur d'information sur les sols (SIS)



ANNEXE 2 : LISTE DES ARRÊTÉS CAT-NAT PRIS SUR LA COMMUNE

Cette liste est utile notamment pour renseigner la question de l'état des risques relative aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe naturelle.

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles (CAT-NAT) : 20

Source : CCR

Inondations et/ou Coulées de Boue : 16

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE0100460A	06/07/2001	07/07/2001	06/08/2001	11/08/2001
INTE0300592A	31/05/2003	31/05/2003	03/10/2003	19/10/2003
INTE0600186A	23/06/2005	23/06/2005	11/04/2006	22/04/2006
INTE1615488A	28/05/2016	05/06/2016	08/06/2016	09/06/2016
INTE1804348A	15/01/2018	05/02/2018	14/02/2018	15/02/2018
INTE1831446A	09/07/2017	10/07/2017	26/11/2018	07/12/2018
INTE1831446A	27/07/2018	27/07/2018	26/11/2018	07/12/2018
INTE9200482A	31/05/1992	01/06/1992	20/10/1992	05/11/1992
INTE9200533A	25/05/1992	25/05/1992	24/12/1992	16/01/1993
INTE9300513A	29/04/1993	30/04/1993	28/09/1993	10/10/1993
INTE9400582A	18/07/1994	19/07/1994	06/12/1994	17/12/1994
INTE9900346A	30/05/1999	30/05/1999	21/07/1999	24/08/1999
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
MDIE900018A	27/06/1990	27/06/1990	07/12/1990	19/12/1990
NOR19830803	05/06/1983	06/06/1983	03/08/1983	05/08/1983
NOR19830910	05/06/1983	06/06/1983	10/09/1983	11/09/1983

Sécheresse : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE0600132A	01/07/2003	30/09/2003	02/03/2006	11/03/2006

Mouvement de Terrain : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Tempête : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
NOR19830910	05/06/1983	06/06/1983	10/09/1983	11/09/1983

Grêle : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
NOR19830910	05/06/1983	06/06/1983	10/09/1983	11/09/1983

ANNEXE 3 : SITUATION DU RISQUE DE POLLUTION DES SOLS DANS UN RAYON DE 500 M AUTOUR DE VOTRE BIEN

Base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement

Nom du site	Fiche détaillée
P.S.G.S.	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006515087

Inventaire CASIAS des anciens sites industriels et activités de services

Nom du site	Fiche détaillée
ACIERIES ET FONDERIES DE LA VILLETTE	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3866300
EMERIS ET TOUS ABRASIFS (Cie GENERALE DES) - 2 MINNESOTA DE FRANCE - 3 3M CETA	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3866285
PORTENSEIGNE	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3866324
PORTENSEIGNE	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3866327
AGIP, SOCIÉTÉ AGIP FRANÇAISE	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3867010
LES SABLIERES DE LA SEINE, SOCIETE	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3867067
RVP - REGIE IMMOBILIERE VILLE DE PARIS / HOPITAL HEROLD	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3867175
PRESSING, PRESSING CLAIR NET SARL	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3867111
CENTRE CHIRURGICAL DE LA PORTE DE PANTIN	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3867120
PRESSING CLAIRNET	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3867687
FIAT	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3867692
Station service ESSO	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3867863
GARAGE DU DANUBE	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3868109
BLANCHISSERIE, VITLAV BRUNET	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3868540
MOUZON ETS	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3868718
LYCEE DIDEROT	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3869164
PRESSING OBERKAMPF, SOCIETE	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3869704
Lefebvre L.	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3871722
Garnier	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3871742
Clerget	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3871743

Nom du site	Fiche détaillée
Schwarz et Gonthier	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3871802
LA GENERALE THERMIQUE	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3891579
X	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3891580
MARCALU	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3891581
CONSTRUCTIONS MECANIQUES J.L. EVEILLARD (Ets de)	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3891582
SAVONNERIE d'ALEZIA	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3891583
GROUPE SCOLAIRE ANATOLE FRANCE	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3891590
ASSOCIATION pour la FORMATION RATIONNELLE de la MAIN d' OEUVRE	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3891591
GUITEL ETIENNE MOBILOR	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3892600
AUTO SERVICE EXCELLENT ; FORD MANHATTAN GARAGE	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3892601
NORD PRESTATIONS AUTO ; CARROSSERIE DELAROCHE	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3893228
ATELIER SAINT-GERVAIS	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3893230
GUILLIER & fils	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3894000
CHOCOLATERIE LUTECE	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3894026
DUBOSC	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3894028
SOURIS & CHEVALIER	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3894043
ATELIERS du PRE (Les)	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3894128
PMA (Ets)	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3894211
HERBERT-MORRIS	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3894077
MANUFACTURE ANGLO-FRANÇAISE	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3894248
HAGUENAUER & Cie	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3894265

Nom du site	Fiche détaillée
GERSTEL ; CAILLE ; ARMOBAC ; DIAM ; PREDOVIC	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3894268
SOYER	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3894304
GARAGE D'ESTIENNE D'ORVES (SARL) ; BRIATTE et Cie	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3894305
CORDIER (Et) - GARAGE AUTOSPORT	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3894306
ATHOS MACHINES A COUDRE	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3866313
PATRIGEON, M.	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3867411

Inventaire des site(s) pollué(s) placé(s) en secteur d'information sur les sols (SIS)

Nom du site	Fiche détaillée
SARL ENI FRANCE Station-service AGIP	https://fiches- risques.brgm.fr/georisques/infosols/classification/SSP00033470101

NOTICE DE RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

MUTATION D'UN IMMEUBLE BÂTI OU NON BÂTI SANS MODIFICATION DE SON ETAT

DEMANDE DE NOTICE

Cette réponse est délivrée gratuitement par la Mairie de Paris en date du : **04/09/2023**

Elle fait état des renseignements connus à ce jour sur la parcelle demandée. Elle constitue un simple document d'information et ne peut en aucun cas être considérée comme une autorisation administrative quelconque ni d'un certificat d'urbanisme. Par ailleurs elle ne saurait engager la responsabilité de la ville dans le cas de l'application de l'article L-125-5 du Code de l'Environnement (Risques majeurs).

Cette notice de renseignements d'urbanisme est conservée 2 ans par la Ville de Paris. Pendant cette période vous pouvez la re-télécharger par le lien suivant :

<https://noticeru.paris.fr/noticeru/rest/ru/api/v1/notice/id/202309041191260027>

PARCELLE ET ADRESSE(S)

PARCELLE

Arrondissement : 19

Section cadastrale : DC

Numéro de parcelle : 39

Pour obtenir un plan de la parcelle et localiser les prescriptions réglementaires, vous pouvez utiliser l'application cartographique "Paris PLU" :
<https://capgeo.sig.paris.fr/Apps/ParisPLU/>

ADRESSE(S) ET ALIGNEMENT(S)

La situation de l'immeuble par rapport à l'alignement est donnée à titre de simple indication et ne préjuge pas d'une application plus précise de l'alignement considéré.

Adresse(s) complète(s) de la parcelle

008 - 028 BOULEVARD D'INDOCHINE

001 - 021 RUE DES MARCHAIS

016 AVENUE DE LA PORTE CHAUMONT

Alignement(s)

Alignement en limite de fait

Alignement en limite de fait

Alignement en limite de fait

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Consulter le lexique des termes d'urbanisme pour obtenir les informations sur les termes utilisés dans ce document : http://parisplu.paris.fr/LEXIQUE_URBANISME.pdf

DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

Avant toute mutation d'un bien soumis au droit de préemption, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner comportant l'indication du prix et les conditions de la vente projetée.

DPU "simple" DPU "renforcé"

Si le propriétaire est une SCI qui vend la majorité de ses parts, le DPUR s'applique conformément à l'article L211-4d du code de l'Urbanisme

NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME

- Plan Local d'Urbanisme de Paris
 Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Marais
 Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du 7ème arrdt
 Secteur du Sénat

NATURE DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

La nature et la localisation des servitudes d'utilité publique sont annexées au PLU et consultables ici : <http://pluenligne.paris.fr>

SERVITUDES RELATIVES À LA CONSERVATION DU PATRIMOINE

- Monument historique classé Monument historique inscrit Périmètre de protection de monuments historiques
 Périmètre de site classé Périmètre de site inscrit

SERVITUDES RELATIVES À L'UTILISATION DE CERTAINES RESSOURCES ET ÉQUIPEMENTS

- Servitude d'alignement

SERVITUDES RELATIVES À LA SALUBRITÉ ET À LA SÉCURITÉ PUBLIQUE

- Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)
Zonage:
Cote des plus hautes eaux connues:
Secteur Stratégique:
 Zones d'anciennes carrières
 Zone comportant des poches de gypse antéludien

DISPOSITIONS DIVERSES

La nature et la localisation de certaines de ces dispositions d'urbanisme sont annexées au PLU et consultables ici : <http://pluenligne.paris.fr>

- Zone d'Aménagement Concerté
 Plan d'Aménagement d'Ensemble
 Périmètre de résorption de l'habitat insalubre et de restauration immobilière
 Zone de surveillance et de lutte contre les termites
 Travaux, interdiction d'habiter ou cession définitive de l'occupation aux fins d'habitation d'un ou plusieurs lots
 Secteur d'Information sur les Sols
 Secteur de sursis à statuer
 Périmètre de Projet Urbain Partenarial
 Zone à risque d'exposition au plomb
 Périmètre de convention de rénovation urbaine
 Plan d'Exposition au Bruit de l'Héliport

ZONAGES RÉGLEMENTAIRES DU CHANGEMENT D'USAGE

L'exercice d'une activité professionnelle ou commerciale dans un logement est encadré par le règlement municipal sur les changements d'usage, consultable sur la site de la Ville de Paris

- Secteur de compensation renforcée
 Quartiers prioritaires de la politique de la ville
 Quartier à prédominance de surfaces de bureaux
 Voies comportant une protection particulière de l'artisanat

Parcelle incluse dans la zone de développement prioritaire du réseau de chaleur

DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Cette page indique les principales dispositions d'urbanisme localisées qui s'appliquent à la parcelle.

Pour connaître la totalité des dispositions applicables, consulter le règlement du PLU de Paris : <http://pluenligne.paris.fr>

Pour connaître l'emprise exacte des dispositions localisées, consulter les documents graphiques du PLU : <http://capgeo.sig.paris.fr/Apps/ParisPLU/>

ZONAGE

Cf. dispositions générales du PLU § 1

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Zone Urbaine Générale (UG) | <input type="checkbox"/> Zone Urbaine de Grands Services Urbains (UGSU) |
| <input type="checkbox"/> Zone Urbaine Verte (UV) | <input type="checkbox"/> Zone Naturelle et Forestière (ZNF) |

DISPOSITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS

Cf. art. 2 du règlement de la zone UG

- | | | |
|---|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Dispositions visant au rééquilibrage de l'habitat et de l'emploi : Sous-secteur plus favorable à l'emploi | | |
| <input type="checkbox"/> Secteur de dispositions particulières | | |
| <input type="checkbox"/> Périmètre faisant l'objet d'un projet d'aménagement global | | |
| <input type="checkbox"/> Protection du commerce et de l'artisanat | <input type="checkbox"/> Protection renforcée du commerce et de l'artisanat | <input type="checkbox"/> Protection particulière de l'artisanat |
| <input type="checkbox"/> Zone de déficit en logement social | <input checked="" type="checkbox"/> Zone non déficitaire en logement social | |
| <input type="checkbox"/> Protection de l'artisanat et de l'industrie | <input checked="" type="checkbox"/> Terrain composant des ouvrages souterrains du réseau des 'sources du nord' | |

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Cf. art. 2 du règlement de la zone UG et annexes III, IV et V du règlement

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Emplacement réservé en vue de la réalisation de logement ou de logement locatif social | <input type="checkbox"/> Emplacement réservé pour élargissement ou création de voie |
| <input type="checkbox"/> Emplacement réservé pour espace vert public | <input type="checkbox"/> Périmètre de localisation d'équipement, ouvrage, espace vert public ou installation d'intérêt général à réaliser |
| <input type="checkbox"/> Emplacement réservé pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général | |

PROTECTION DES FORMES URBAINES ET DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL

- | |
|---|
| <input type="checkbox"/> Bâtiment protégé ou parcelle comportant un ou des bâtiments protégés au titre du PLU (cf annexe VI du règlement) |
| <input type="checkbox"/> Élément particulier protégé au titre du PLU |
| <input type="checkbox"/> Volumétrie existante à conserver |
| <input type="checkbox"/> Parcelle signalée pour son intérêt patrimonial, culturel ou paysager |

AMÉNAGEMENT ET TRAITEMENT DES VOIES ET DES ESPACES RÉSERVÉS À LA CIRCULATION

- | |
|---|
| <input type="checkbox"/> Aménagement piétonnier |
| <input type="checkbox"/> Emprise de construction basse en bordure de voie |
| <input type="checkbox"/> Voie à conserver, créer ou modifier |
| <input type="checkbox"/> Liaison piétonnière à conserver, créer ou modifier |
| <input type="checkbox"/> Passage piétonnier sous porche à conserver |

PROTECTION ET VÉGÉTALISATION DES ESPACES LIBRES

Cf. art. 13 du règlement de la zone UG

Obligations en matière de réalisation d'espaces libres:

- | |
|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Secteur de mise en valeur du végétal |
| <input type="checkbox"/> Secteur de renforcement du végétal |

Prescriptions localisées:

- | |
|---|
| <input type="checkbox"/> Espace vert protégé |
| <input type="checkbox"/> Espace boisé classé |
| <input type="checkbox"/> Espace libre protégé |
| <input type="checkbox"/> Espace libre à végétaliser |
| <input type="checkbox"/> Espace à libérer |

STATIONNEMENT

Cf. art. 12 du règlement de la zone UG

- | |
|--|
| <input type="checkbox"/> Limitation de la création de parcs de stationnement |
|--|

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Cf. art. 10 du règlement de la zone UG

- | |
|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Plafonnement des hauteurs : 31,0 m sans préjudice des autres dispositions |
| <input type="checkbox"/> Présence d'un fuseau de protection du site de Paris |
| <input type="checkbox"/> Emprise soumise à une prescription de hauteur maximale des constructions |

Gabarit-enveloppe en bordure de voie :

- | |
|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Voie non bordée de filets (cf. art. 10.2.1) |
| <input type="checkbox"/> Voie bordée de filets (cf. art. 10.2.2) |

Consulter le document graphique pour localiser voies et filets bordant la parcelle ainsi que les autres prescriptions réglementant la hauteur des constructions (<http://capgeo.sig.paris.fr/Apps/ParisPLU/>)

Paris le 31/07/2023

Demande de certificat d'urbanisme CU 075 119 23 V0149

Madame Camille TAFANI au nom de Cabinet d'avocats COUTELIER,

Votre demande de certificat d'urbanisme d'information concernant le terrain situé au :

8 Boulevard d'Indochine, 75019 PARIS

a été enregistrée sous la référence CU 075 119 23 V0149 le 24/07/2023

Le certificat d'urbanisme d'information indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.

Vous pouvez utilement télécharger la liste des renseignements d'urbanisme (RU) en activant les liens ci-dessous
19-DC-0039

A ce jour, les extraits du Plan Local d'Urbanisme en vigueur concernant votre terrain sont les suivants :

a – Dispositions d'urbanisme applicables au terrain

Nature des dispositions d'urbanisme applicables

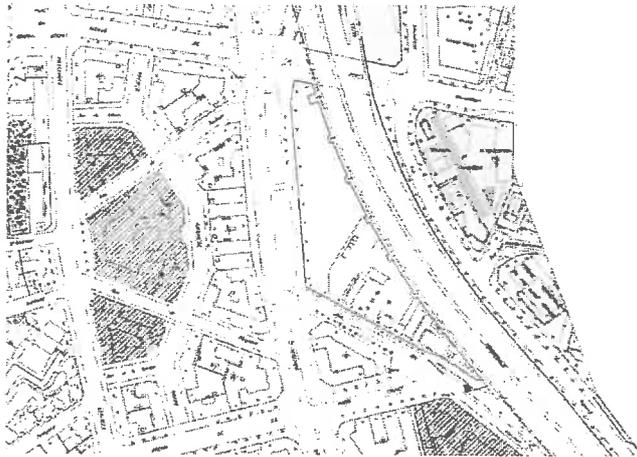


Zonages et destinations

 Zone UG - Secteur plus favorable à l'emploi	 Zone UG - ZAC ou Secteur d'aménagement
 Zone UG - Site de protection des Grands magasins	 Zone UG - Secteur de Maisons et Villas
 Zone UG - Secteur privilégiant l'habitation	 Zone UGSU - Zone urbaine de grands services urbains
 Zone UG - Secteur favorisant la mixité habitat-emploi	 Zone UV - Zone urbaine verte

Récépissé de dépôt CU a

Nature des dispositions d'urbanisme applicables



Légende des plans de l'atlas général

PLU approuvé les 4, 5 et 6 juillet 2016

I. Zonage	
	Zone urbaine générale
	Zone urbaine de grands services urbains
	Zone urbaine verte
	Zone naturelle et forestière
	Secteur de taille et de capacité d'accueil limités
	Terrain appartenant au secteur de protection de l'artisanat et de l'industrie
II. Localisation des équipements et aménagements prévus	
Le zonage des terrains réservés d'aménagements réservés est listé sur le plan de zonage A	
	Emplacement réservé pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général (Voir liste dans le règlement, tome 2) (L.151-41 1° et 2°)
	Emplacement réservé pour espace vert public au bénéfice de la Ville de Paris (Voir liste dans le règlement, tome 2) (L.151-41 3°)
	Périmètre de localisation d'équipement, ouvrage, espace vert public ou installation d'intérêt général à réaliser (Voir liste dans le règlement, tome 2) (L.151-41)
	Périmètre devant faire l'objet d'un projet d'aménagement global (Voir liste dans le règlement, tome 2) (L.151-41 5°)
	Plate-forme de transit en temps partagé des marchandises et déchets acheminés ou évacués par voie d'eau
	Emplacement réservé en vue de la réalisation de logement, de logement localif social au sens de l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation, ou de logement localif intermédiaire au sens de l'article L.302-16 du Code de la construction et de l'habitation (L.151-41 4°)
	Obligation de réaliser en logement x% de la surface de plancher et d'affecter au logement intermédiaire y% de la surface de plancher, dans les conditions énoncées à l'article UG.2.2.3 § 2
	Obligation de réaliser en logement x% de la surface de plancher et d'affecter au logement intermédiaire y% de la surface de plancher, dans les conditions énoncées à l'article UG.2.2.4 § 2
	Obligation de réaliser en logement social x m ² de surface de plancher, dans les conditions énoncées à l'article UG.2.2.3 § 2
	Obligation de réaliser en logement intermédiaire x m ² de surface de plancher, dans les conditions énoncées à l'article UG.2.2.4 § 2
III. Aménagement et traitement des voies et espaces réservés à la circulation	
	Voie publique ou privée (zone UG)
	Axe de voie (zone N)
	Aménagement piétonnier
	Emplacement réservé pour élargissement de voie ou création de voie publique communale
	Servitude d'alignement (servitude d'utilité publique)
	Emprise de constructions basses au bordure de voie avec mention éventuelle "Rv" si un dénivelé est autorisé.
	Voie à conserver, créer ou modifier avec indication éventuelle de largeur
	Liaison piétonnière à conserver, créer ou modifier
	Passage piétonnier sous porche à conserver

IV. Implantation et hauteur des constructions	
Géométries-enveloppes :	
Hauteur de verticale indiquée par le couleur :	Couronnement indiqué par le type de trait :
- H = 5 m :	- Conforme aux dispositions des articles UG 10.2.1 ou UGSU 10.2.1 :
- H = 7 m :	- Horizontal :
- H = 10 m :	- P = 1/3, h = 2 m :
- H = 12 m :	- P = 1/2, h = 3 m :
- H = 15 m :	- P = 1/4, h = 4,5 m :
- H = 18 m :	- P = 2/1, h = 4,5 m :
- H = 20 m :	
- H = 23 m :	
- H = 25 m :	
- Verticale de même hauteur que la façade existante :	
	Exemples : hauteur 18 m, couronnement P = 1/1, h = 4,5 m
	hauteur 10 m, couronnement P = 1/3, h = 2 m
Implantation :	Implantation sans retrait imposé
Hauteur :	Hauteur maximale des constructions par rapport à la surface de nivellement de l'act
	Hauteur maximale des constructions par rapport au Nivellement Orthométrique
V. Protection des formes urbaines et du patrimoine architectural	
	Volumétrie existante à conserver
	Emprise constructible maximale évaluement émise en hauteur et en largeur au sol
	Bâtiment protégé, ou parcelle comportant un ou des bâtiments protégés (Voir la liste dans le règlement, tome 2)
	Élément particulier protégé (Voir la liste dans le règlement, tome 2)
A titre d'information :	
Parcelle comportant un élément protégé au titre des monuments historiques :	
★ - par un arrêté de classement au titre des monuments historiques	
☆ - par un arrêté d'inscription au titre des monuments historiques	
Dans les secteurs délimités par un tracé violet (voir liste), une réduction au 1/2000 ^{ème} des documents graphiques des Plans de Sauvegarde et de Mise en Valeur est reportée à titre indicatif et ne possède aucun caractère réglementaire. Les Plans de sauvegarde et de Mise en valeur peuvent être consultés à la Préfecture de Paris.	
VI. Protection et végétalisation des espaces libres	
	Espace vert protégé (EVP)
	Espace libre protégé (ELP)
	Espace boisé classé (EBC)
	Espace libre à végétaliser (ELV)
	Espace à libérer (EAL)
VII. Secteurs soumis à des dispositions particulières	
(Voir la liste des secteurs dans le règlement, tome 2)	
VIII. Pour information	
* Parcelle signalée pour son intérêt patrimonial, culturel ou paysager	

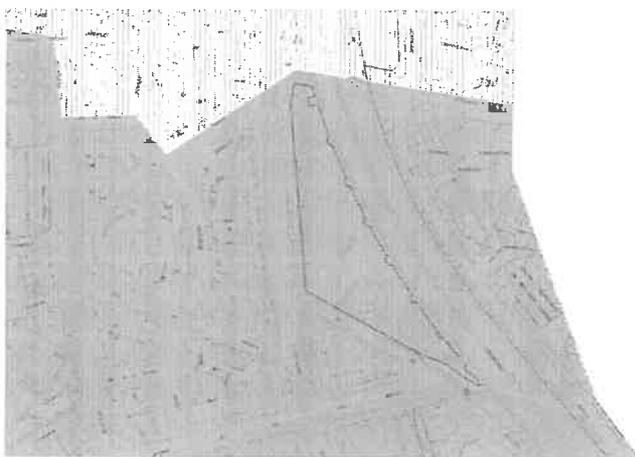
Récépissé de dépôt CU a

b - Servitudes d'Utilité Publique liées aux risques naturels



Zonage du plan de prévention des risques d'inondation

-  Zone bleue clair du PPRI
-  Zone bleue sombre du PPRI
-  Zone rouge du PPRI
-  Zone verte du PPRI
-  Non concerné



Secteurs de prévention du risque de mouvement de terrain

-  Zone comportant des poches de gypse antéludien (PPRn)
-  Zone supplémentaire comportant des poches de gypse antéludien (hors PPRn)
-  Carrière (PPRn)
-  Non concerné

Ces documents sont complétés des précisions suivantes :

Équipements publics

Le terrain est desservi par les réseaux.

Observations et prescriptions

L'ensemble du département de Paris est classé zone à risque d'exposition au plomb en ce qui concerne les revêtements des bâtiments (arrêté du 24 octobre 2000 modifié du Préfet de la Région d'Île-de-France, Préfet de Paris).

L'ensemble du département de Paris est classé zone de surveillance et de lutte contre les termites (arrêté du 21 mars 2003 du Préfet de la Région d'Île-de-France, Préfet de Paris).

d - Taxes et Participations

Les taxes et participations ne peuvent être déterminées qu'à l'examen de l'instruction de la demande d'autorisation. Les renseignements ci-après n'ont donc qu'un caractère indicatif.

Les taxes et participations d'urbanisme sont mentionnées dans le tableau annexé au présent récépissé.

En outre, lorsque certains travaux de voirie ou de branchements doivent être réalisés à l'occasion des projets, ceux-ci peuvent être mis à la charge des bénéficiaires des autorisations d'urbanisme.

Le délai d'instruction de votre dossier est de UN mois à compter du 24/07/2023. A défaut de réponse de l'Administration dans ce délai, vous pourrez vous prévaloir d'un certificat d'urbanisme tacite. Celui-ci emportera alors exclusivement les effets prévus par le quatrième alinéa de l'article L.410-1 du code de l'urbanisme, aux termes duquel : « Lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans un délai de dix-huit mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du certificat ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique ».

Délais et voies de recours : le certificat d'urbanisme exprès ou tacite peut faire l'objet d'un recours gracieux ou d'un recours contentieux dans le délai de deux mois à compter de la date de notification du certificat exprès ou de la date à laquelle le certificat est devenu tacite.

RÉGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN
(Articles L. 332-6 et suivants et L. 520-1)

Type de dossier	N° INSEE du département	N° INSEE de la commune	Année de dépôt	N° de dossier
CU	075	119	23	V0149

TAXES	<i>Les contributions cochées ci-dessous seront assises et liquidées après la délivrance d'un permis de construire, d'une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir ou un terrain de camping et en cas de non opposition à une déclaration de travaux.</i>
<input checked="" type="checkbox"/> Taxe d'aménagement pour création de surfaces de plancher Montant : <u>860</u> Euros au m ² Taux : 5% (part municipale) – 2,5% (part départementale) - 1% (part régionale) Ce montant est actualisé au 1 ^{er} janvier de chaque année	
<input checked="" type="checkbox"/> Taxe pour création de bureaux, de locaux commerciaux ou de stockage Montant : <u>417,49</u> Euros au m ² (bureaux) Montant : <u>134,67</u> Euros au m ² (locaux commerciaux) Montant : <u>14,63</u> Euros au m ² (locaux de stockage) Ces montants sont actualisés au 1 ^{er} janvier de chaque année	
<input checked="" type="checkbox"/> Redevance d'archéologie préventive Montant : <u>823</u> Euros au m ² Taux : 0.4% Ce montant est actualisé au 1 ^{er} janvier de chaque année	
PARTICIPATIONS	<i>Les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites:</i>
	<ul style="list-style-type: none"> • par un permis de construire, une autorisation d'aménager un terrain de camping et en cas de non opposition à une déclaration de travaux ; • par une autorisation de lotir, un arrêté approuvant le plan de remembrement d'une association foncière urbaine ou une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir, sous la forme de la participation forfaitaire définie par le d) de l'article L. 332-12.
Participations préalablement instaurées par délibération.	
<input type="checkbox"/> Participation du constructeur en ZAC	

Annexé au certificat d'urbanisme en date du : 31/07/2023



Demande de Certificat d'urbanisme

1/6



N° 13410*04

- vous souhaitez connaître les règles applicables en matière d'urbanisme sur un terrain.
- vous souhaitez savoir si l'opération que vous projetez est réalisable.

C U 75 119 X X X X X
Dpt Commune Année N° de dossier

La présente demande a été reçue à la mairie

le 24/07/2023 Cachet de la mairie et signature du receveur

1 - Objet de la demande de certificat d'urbanisme

- a) Certificat d'urbanisme d'information
Indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- b) Certificat d'urbanisme opérationnel
Indique en outre si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée.

2 - Identité du ou des demandeurs

Le demandeur sera le titulaire du certificat et destinataire de la décision.
Si la demande est présentée par plusieurs personnes, indiquez leurs coordonnées sur la fiche complémentaire.

Vous êtes un particulier Madame Monsieur

Nom : _____ Prénom : _____

Vous êtes une personne morale

Dénomination : Cabinet d'avocats COUTELIER Raison sociale : Association COUTELIERN° SIRET : 43227111200018 Type de société (SA, SCI,...) : AssocReprésentant de la personne morale : Madame Monsieur Nom : TAFANI Prénom : Camille

3 - Coordonnées du demandeur

Adresse : Numéro : 155 Voie : avenue Franklin RooseveltLieu-dit : TOULON Localité : TOULONCode postal : 83000 BP : _____ Cedex : _____

Téléphone : _____ indiquez l'indicatif pour le pays étranger : _____

Si le demandeur habite à l'étranger : Pays : France Division territoriale : France

J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante : camillepauc@gmail.com

J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, au plus tard, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.

4 - Le terrain

Les informations et plans (voir liste des pièces à joindre) que vous fournissez doivent permettre à l'administration de localiser précisément le (ou les) terrain(s) concerné(s) par votre projet.

Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Adresse du (ou des) terrain(s)

Numéro : 8 Voie : BOULEVARD D'INDOCHINELieu-dit : _____ Localité : _____ **PARIS**Code postal : 75019 BP : _____ Cedex : _____Références cadastrales¹ : (si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez renseigner la fiche complémentaire page 3) : Préfixe : 000 Section : DC Numéro : 39Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : 10198

¹ En cas de besoin, vous pouvez vous renseigner auprès de la mairie

5 - Cadre réservé à l'administration - Mairie -

Articles L.111-11 et R.410-13 du code de l'urbanisme

État des équipements publics existants

Le terrain est-il déjà desservi ?

Équipements :

Voirie : Oui Non Eau potable : Oui Non Assainissement : Oui Non Électricité : Oui Non

Observations :

État des équipements publics prévu

La collectivité a-t-elle un projet de réalisation d'équipements publics desservant le terrain ?

Équipements			Par quel service ou concessionnaire?	Avant le
Voirie	Oui <input type="checkbox"/>	Non <input type="checkbox"/>		
Eau potable	Oui <input type="checkbox"/>	Non <input type="checkbox"/>		
Assainissement	Oui <input type="checkbox"/>	Non <input type="checkbox"/>		
Électricité	Oui <input type="checkbox"/>	Non <input type="checkbox"/>		

Observations :

6 - Engagement du (ou des) demandeurs

Je certifie exactes les informations mentionnées ci-dessus.

À

Le :

Document créé par voie électronique

Signature du (des) demandeur(s)

Votre demande doit être établie en **deux exemplaires** pour un certificat d'urbanisme d'information ou **quatre exemplaires** pour un certificat d'urbanisme opérationnel. Elle doit être déposée à la mairie du lieu du projet.

Vous devrez produire :

- un exemplaire supplémentaire, si votre projet se situe en périmètre protégé au titre des monuments historiques ;
- deux exemplaires supplémentaires, si votre projet se situe dans un cœur de parc national.

Si vous êtes un particulier : la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux réponses contenues dans ce formulaire pour les personnes physiques. Elle garantit un droit d'accès aux données nominatives les concernant et la possibilité de rectification. Ces droits peuvent être exercés à la mairie. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande.

Si vous souhaitez vous opposer à ce que les informations nominatives comprises dans ce formulaire soient utilisées à des fins commerciales, cochez la case ci-contre :

Plan de situation du certificat d'urbanisme

