A PARIS 4ème arrondissement, 4 rue Lobau, pour Monsieur GOBBO,

Et A PARIS (4ème) 17 Boulevard Morland, pour les autres parties.

MAITRE Jean-Louis REGNIER, Notaire associé à PARIS ler arrondissement, 20 rue des Pyramides, a reçu en la forme authentique le présent acte de vente.

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES PARTIES

I - VENDEUR

La VILLE DE PARIS

Représentée par :

Monsieur Jean-Claude Bo: 522 AV domicilié à PARIS (4ème), 17 Boulevard Morland,

Agissant au nom et pour le compte de la VILLE DE PARIS, par délégation de la signature de Monsieur le Maire prévue par arrêté municipal du for Décembre 1986. 21 Nov. 1983

Monsieur le Maire de PARIS ayant lui même été autorisé à vendre, l'immeuble dont s'agit, en vertu :

- de deux délibérations du conseil municipal de Paris, la première dans sa séance du 22 Juin 1987, la seconde dans sa séance du 24 Octobre 1988 dont une copie est demeurée annexée aux présentes après mention.

- et des arrêtés municipaux autorisant cette cession en date - des ler Décembre 1987 et ler décembre 1988 de la Decembre 1932

La délibération du conseil municipal de Paris, en date du 22 Juin 1987, a été précédée d'un "exposé des motifs", par Monsieur Jean TIBERI, en qualité de premier adjoint au Maire.

Monsieur Jacques TOUBON, en qualité de Maire du treizième arrondissement de Paris, a donné un avis favorable sur le projet objet des présentes. Une copie de cet avis favorable en date du 18 Juin 1987 est demeurée annexée aux présentes après mention.

Ci-après denommée LE VENDEUR

II - "FONCIERE DES CHAMPS ELYSEES PROMOTION" ou "FCEP"

La société anonyme dénommée la "FONCIERE DES CHAMPS-ELYSEES PROMOTION" au capital de 25.000.000 Francs, dont le siège est à PARIS 15ème arrondissement Tour Maine Montparnasse, 33, Avenue du Maine, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro B 318 053 147.

Représentée par

Monsieur Paul-Henri VALADE, Secrétaire général, domicilié à PARIS 16ème arrondissement, 4 rue de Lasteyrie.

Agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Dominique BOUILLON, aux termes d'un acte sous seing privé en date à PARIS du 30 Novembre 1988, dont l'original demeurera ciannexé après mention.

Aux termes de cet acte, Monsieur BOUILLON a agi en sa qualité d'Administrateur Directeur Général de la FONCIERE DES CHAMPS ELYSEES PROMOTION, ayant lui-même tous pouvoirs à l'effet des présentes en raison de la fonction qu'il exerce et à laquelle il a été nommé par délibération du Conseil d'Administration du 6 Janvier 1986 et confirmé dans ses fonctions par délibération dudit Conseil dans sa séance du 16 Juin 1987.

Intervenant aux présentes en raison de son engagement solidaire ci-après stipulé à l'égard du VENDEUR quant à l'exécution de tous les engagements résultant des présentes et incombant à L'ACQUEREUR

III - L'ACQUEREUR

la Société dénommée "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE ITALIE GRAND ECRAN" Société au capital de 1.000 Francs, dont le siège est à PARIS 15ème arrondissement, Tour Maine Montparnasse, 33 Avenue du Maine.

Constituée aux termes de ses statuts établis suivant acte sous seing privé en date à PARIS du 23 Décembre 1987, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro D 343 790 515

Représentée par

Monsieur Paul-Henri VALADE, Secrétaire Général, domicilié à PARIS 16ème arrondissement, 4 rue de Lasteyrie.

Agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Dominique BOUILLON, aux termes d'un acte sous seing privé en date à PARIS du 30 Novembre 1988 dont l'original demeurera ci-annexé après mention.

Aux termes de cet acte, Monsieur BOUILLON a agi en sa qualité d'Administrateur Directeur Général de la FONCIERE DES CHAMPS ELYSEES PROMOTION, ayant lui-même tous pouvoirs à l'effet des présentes en raison de la fonction qu'il exerce et à laquelle il a été nommé par délibération du Conseil d'Administration du 6 Janvier 1986 et confirmé dans ses fonctions par délibération dudit Conseil dans sa séance du 16 Juin 1987.

La Société "FONCIERE DES CHAMPS ELYSEES PROMOTION" agissant elle-même en qualité de gérante statuaire de ladite société civile et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en raison des fonctions qu'elle exerce et de l'article 23 des statuts.

Préalablement à la vente faisant l'objet des présentes les parties déclarent et exposent ce qui suit :

A - DECLARATION DES PARTIES

Le VENDEUR, L'ACQUEREUR et la FCEP confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent en tête du présent acte.

Ils déclarent ne pas se trouver dans une situation ou soumis à une mesure quelconque de nature à restreindre leur capacité ou leurs pouvoirs.

B - EXPOSE CONCERNANT L'OPERATION

- I -

Opération envisagée par la VILLE DE PARIS

* LA VILLE DE PARIS est propriétaire d'un ensemble de droits immobiliers attachés au terrain situé à PARIS (treizième arrondissement), Rue Bobillot numéros 1 à 21 et 31 A, Place d'Italie numéros 18 - 20, Avenue d'Italie numéros 2 à 42 et Rue Vandrezanne numéros 2 à 30 constituant le lot numéro vingt-trois (23) de l'ensemble immobilier "Italie - Vandrezanne".

* La VILLE DE PARIS a décidé de mettre en vente cet ensemble. L'acquéreur devant notamment s'obliger :

ln (

- A construire sur le site - sous réserve de la délivrance du permis de construire - un ensemble immobilier de

38.655 m2 de surface hors oeuvre nette, comprenant :

. Un ensemble audiovisuel de 6.135 m2 de surface hors oeuvre nette ;

. Un hôtel de 6.840 m2 de surface hors oeuvre nette ;

. Des bureaux de 18.400 m2 de surface hors oeuvre nette en superstructure;

. Des locaux commerciaux de 3.015 m2 de surface hors oeuvre nette, au ler sous-sol et au rez-de-chaussée.

. Des espaces communs de 4.265 m2 de surface hors oeuvre

- A respecter le cahier des charges pour l'exploitation de l'ensemble audiovisuel "Grand Ecran".

Etant précisé que, pour la VILLE DE PARIS, la vente du terrain, l'opération de construction et la réalisation de l'ensemble audiovisuel, forment un tout indissociable.

* La VILLE DE PARIS a, par ailleurs, décidé que les droits immobiliers seraient vendus de gré à gré, en suite d'un dossier de consultation établi pour son compte, par la SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE D'AMENAGEMENT DE PARIS (SEMAPA), société anonyme d'économie mixte, au capital de un million de francs, dont le siège social est à PARIS en l'Hotel de Ville, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro B 702 017 724.

Ce dossier comprend:

1/ REGLEMENT DE LA CONSULTATION

- 2/ PRESENTATION DE L'OPERATION
- 2.1/ NOTE SUR LE PROJET
- 2.2/ PLANS PROJET
- 2.3/ LIAISONS AVEC L'OPERATION EXISTANTE,

PLANS DES NIVEAUX -1,0-+1 et 2

- 2.4/ NOTE SUR L'EXPLOITATION DU COMPLEXE CULTUREL
 - 2.5/ NOTE SUR LES PARKINGS
- 2.6/ TAXES ET REDEVANCES

3/ PRESENTATION DU TERRAIN

- 3.1/ NATURE JURIDIQUE
- 3.1.1/ Note sur la nature juridique
- 3.1.2/ Plan de division de l'ensemble Italie Vandrezanne

- 3.2/ CHARGES ATTACHEES AU LOT n° 23
- 3.2.1/ Note sur les charges Action en cours
- 3.2.2/ Budget de l'Association Syndicale pour 1986
- 3.2.3/ Grille de répartition des charges générales
- 3.3/ INFORMATIONS SUR LE SOUS SOL
- 3.3.1/ Note sur les éléments d'infrastructure du centre commercial et des parkings
 - 3.3.2/ Plan des carrières
 - 3.4/ DROIT DES SOLS
 - 3.4.1/ Note
 - 3.4.2/ Section de plan masse Italie Bobillot :
 - . Règlement
 - . Document graphique
 - * Ce dossier de consultation a été déposé au rang des minutes de Maître Yves BONNEL, notaire à PARIS, à la date du 23 Février 1987.
- * "La FONCIERE DES CHAMPS ELYSEES PROMOTION" a accepté, sous réserve de certaines variantes au dossier architectural initial établi par LE CABINET KENZO TANGE ASSOCIATES, l'ensemble du dossier de consultation, par lettre en date du 17 avril 1987. Par lettre en date du 20 mai 1987, la "FONCIERE DES CHAMPS ELYSEES PROMOTION" a pris des engagements complémentaires en ce qui concerne les réévaluations éventuelles des charges foncières.

Par lettre également en date du 20 mai 1987, la "FONCIERE DES CHAMPS ELYSEES PROMOTION" a retourné à la SEMAPA, le cahier des charges relatif à l'exploitation du complexe audiovisuel, dûment signé.

- * L'exploitation du centre audiovisuel sera confiée à une société regroupant :
 - La société "MINERVE",
 - La société "LA FAUVETTE",
 - Une grande chaine de télévision agréée par la VILLE DE PARIS ainsi que toute autre société agréée par la VILLE DE PARIS.

Dans le cas où l'une de ces sociétés se refuserait à participer à l'exploitation, elle pourra être remplacée par tout autre société agréée par la VILLE DE PARIS.

DESIGNATION

1. Désignation de l'immeuble dans son ensemble.

Un ensemble immobilier situé à PARIS 13ème arrondissement, 1 à 21 et 31 A, Rue Bobillot, 18 18/S - 20 20/S Place d'Italie, 2 2/S à 42 avenue d'Italie, 2 à 30 rue Vandrezanne, cadastré :

. section 1303 EA numéro 78 pour trois hectares vingt-six ares quarante centiares(3 ha 26 a 40 ca), lieudit "1 à 21 et 31 A rue Bobillot, 18 et 20 place d'Italie, 2 à 42 avenue d'Italie", 2 à 30 rue Vandrezanne,

. section 1303 EA numéro 80 pour soixante-sept centiares (67

ca) lieudit "18/S place d'Italie"

. section 1303 EA numéro 81 pour trois ares quarante et un centiares (3 a 41 ca) "lieudit 2/S avenue d'Italie et 20/S place d'Italie".

2. Etat descriptif de division

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

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

Ces quatre actes ont été publiés à l'ancien dixième bureau des hypothèques de la Seine, le 25 septembre 1970, volume 9119 p 5 numéro 4.

Cet état descriptif d'origine a été modifié aux termes des actes suivants :

- Acte SSP en date à PARIS du 22 avril 1970, déposé avec reconnaissance d'écriture et de signature au rang des minutes de Maître AGIER, notaire à PARIS, le même jour et publié au dixième bureau des hypothèques de la Seine, le 18 décembre 1970, volume 21, numéro 5.

- Acte reçu par Maître AGIER, le 3 février 1971, contenant incorporation de différents terrains, suivi d'un acte d'établissement d'origine de propriété.

Ces deux actes ont été publiés au cinquième bureau des hypothèques de PARIS, le 5 mars 1971, volume 67 numéro 2.

- Acte reçu par Maitre AGIER, le 20 juillet 1972, contenant incorporation de différents terrains et publié au cinquième bureau des hypothèques de PARIS, le 15 septembre 1972, volume 387 n° 7.
- Acte reçu par Maître AGIER, le 19 janvier 1973, contenant incorporation de terrains et création de lots et publié au cinquième bureau des hypothèques de PARIS, le 14 février 1973, volume 505, numéro 7.
- Acte reçu par Maître AGIER, le 24 Juillet 1974, contenant incorporation de terrains et création de lots 10 11 12 13 publié au même bureau le 6 Septembre 1974, volume 953, numéro 1.
- Acte reçu par Maître AGIER, le 12 juin 1975, contenant création de lots et publié au cinquième bureau des hypothèques de PARIS, le 14 juillet 1975, volume 1130 numéro 12.
- Acte SSP en date à PARIS du 18 décembre 1975, déposé avec reconnaissance d'écriture et de signature au rang des minutes de Maître AGIER, le 19 décembre 1975, contenant modification de lots et publié au cinquième bureau des hypothèques de PARIS, le 30 décembre 1975, volume 1237, numéro 1.
- Acte recu par Maître AGIER, le 8 Décembre 1976, contenant modification de quote-parts des parties communes générales, et publié au cinquième bureau des hypothèques de PARIS, le 15 décembre 1976, volume 147 numéro 18.
- Acte recu par Maître AGIER, le 22 septembre 1980, contenant subdivision de lot et publié au cinquième bureau des hypothèques de PARIS, le 5 novembre 1980 volume 2438 numéro 10.
- Acte reçu par Maître AGIER, le 31 décembre 1980, modifiant la désignation du lot numéro 21 et publié au cinquième bureau des hypothèques de PARIS, le 16 janvier 1981, volume 2479 numéro 10.
- Acte reçu par Maître AGIER, le 7 juin 1984, ayant créé le lot numéro vingt trois (23) objet pour partie des présentes et publié au cinquième bureau des hypothèques de PARIS, le 8 août 1984, volume 3204 numéro 3.

- Acte reçu par Maître AGIER, le 12 octobre 1984, modifiant le précédent et publié au cinquième bureau des hypothèques de PARIS, le 16 novembre 1984, volume 3256 numéro 10.

- Acte reçu par Maître ScuQGES, Notaire à PARIS, ce jour (Décembre 1988) dont une expédition sera publiée avant ou en même temps que les présentes, contenant incorporation de différents terrains, propriété de la Ville de PARIS, vendeur, et création du lot numéro trente-et-un (31) comprenant notamment l'ancien lot numéro vingt-trois (23).

3. Association Syndicale Libre

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 5 novembre 1970, déposé à Maître AGIER le 5 Novembre 1970, modifié :

- Aux termes de deux assemblées en date des 15 novembre 1974 et 29 juillet 1976, déposées au rang des minutes de Maître AGIER, le 22 octobre 1976.

- Aux termes d'une assemblée en date du 26 juin 1981, déposée au rang des minutes de Maître AGIER le 16 octobre 1981,

- Aux termes d'une assemblée en date du 10 mai 1978 relative aux charges déposée au rang des minutes de Maître AGIER, le 30 Septembre 1981.

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

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

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

"Le recouvrement des dépenses entre les membres

1'Association Syndicale.

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

CHBUNREUX /

20./.

4

W

L'acquisition du lot numéro trente-et-un (31) (ex lot numéro 23) entraine de plein droit la participation de l'acquéreur à l'Association Syndicale dénommée :

ASSOCIATION SYNDICALE ITALIE - VANDREZANNE

dont le siège est 13, Quai de Grenelle à PARIS 15ème.

4. Désignation du lot numéro TRENTE-ET-UN (31)

Ce lot comprend :

- Le droit d'édifier

A. - tant en infrastructure et notamment sous les lots généraux 1, 2, 4, 5, 6, 8, 11, 12, 48, 20 ou tous autres qui en sont ou seraient leur représentation, qu'en pénétration entre les volumes les composant et superstructure à l'emplacement représenté sous teinte rouge et ex lot numéro VINGT TROIS (23) porté au plan d'assiette foncière numéro 11 B "SCI ITALIE VANDREZANNE" au plan établi par Monsieur LEGRAND, Géomètre à PARIS, et sous liseré vert au plan d'assiette foncière n° 11 B établi le 15 Décembre 1987 modifié le 7 Novembre 1988, ci-annexé, établi par Monsieur GILLIER Géomètre expert à PARIS.

B. - Dans un volume (ex lot 26) ayant pour base la parcelle cadastrée 1303 EA numéro 80 (le surplus correspondant aux lots de volume 24 et 25 défini à la cote NGF (système orthométrique Ville de PARIS) référence 59.00 pour une base superficielle de 67 m2, localisé sous teinte VERTE, figuré sur les plans désignés B1 et B2, dressé par Monsieur Bernard GILLIER, Géomètre expert DPLG,

Ce volume se décompose comme suit :

- une base superficielle de 4 m2, sans limitation dans le tréfonds et jusqu'à la cote NGF (nivellement orthométrique Ville de PARIS) 59.00 supérieure. Volume d'infrastructure (fondations).
- une base superficielle de 33 m2 sans limitation dans le tréfonds et jusqu'à la cote NGF (Nivellement orthométrique Ville de PARIS 59.00 supérieure. Volume d'infrastructure (fondations).
- une base superficielle de 67 m2 limitée à la cote NGF (Nivellement orthométrique Ville de PARIS) 59.00 inférieure et sans limitation dans l'espace aérien Volume de superstructure de l'immeuble Grand Ecran.

m

C - Dans un volume (ex lot 30) ayant pour base une parcelle cadastrée section 1303 EA numéro 81, constitué par le surplus en volume après déduction des lots 27, 28 et 29 défini à la cote NGF (système orthométrique Ville de PARIS) référence 67.30 par une base superficielle de 341 m2, localisé sous teinte GRISE, figuré sur les plans désignés C1 à C6, dressés par Monsieur Bernard GILLIER, Géomètre Expert DPLG.

Ce volume se décompose comme suit :

- + Une base superficielle de 23 m2, sans limitation dans le tréfonds et jusqu'à la cote NGF (Nivellement orthométrique Ville de PARIS) 59.95 supérieure. Volume d'infrastructure (éléments de fondations et pieux).
- + Une base superficielle de 36 m2, limitée entre les cotes NGF (Nivellement orthométrique Ville de PARIS) 59.95 inférieure et 60.45 supérieure. Volume d'infrastructure (longrines).
- + Une base superficielle de 102 m2, limitée entre les cotes NGF (Nivellement orthométrique Ville de PARIS) 60.45 inférieure et 61.75 supérieure. Volume d'infrastructure (longrines).
- + Une base superficielle de 56 m2, limitée entre les cotes NGF (Nivellement orthométrique Ville de PARIS) 61.75 inférieure et 62.00 supérieure. Volume d'infrastructure (longrines).
- + Une base superficielle de 46 m2, limitée entre les cotes NGF (Nivellement orthométrique Ville de PARIS) 62.00 inférieure et 67.30 supérieure. Volume d'infrastructure (pilier de façades).

Toutes constructions de quelque nature qu'elles soient, sous la seule réserve de la règlementation administrative en vigueur, des droits des tiers, et du respect des dispositions énoncées ci après.

2ent : tous droits privatifs de jouissance et d'utilisation tant en surface qu'en volume nécessaires à l'édification de ces constructions.

3ent : la propriété privative des constructions ainsi édifiées.

4ent : et les trois millions cent quarante cinq mille cent cinquante/dix millionièmes des parties communes, en particulier du sol à l'ensemble de tous les copropriétaires.

C - OCCUPATION

Le "Vendeur" déclare que les biens immobiliers sont libres de toute location, occupation, réquisition ou préavis de réquisition du chef du Vendeur.

Ils sont occupés par l'acquéreur depuis le ler Octobre 1988.

W

D - SITUATION HYPOTHECAIRE

Le "Vendeur" déclare que les biens immobiliers sont libres de toute hypothèque ou privilège quelconque.

E - SERVITUDES CONVENTIONNELLES

Le "Vendeur" déclare qu'à sa connaissance les biens immobiliers ne font l'objet d'aucune servitude conventionnelle, à l'exception de celles ci-après énoncées :

l°/ Le lot n° 23 dont est issu le lot n° 31 est grevé au seul profit du lot général numéro DIX HUIT - CENTRE COMMERCIAL GALAXIE - de toutes servitudes d'accès et de vues nécessaires pour que de la rive du 18, Place d'Italie, l'entrée Nord du centre commercial précité soit visible et accessible.

A l'effet ci-dessus, sur une largeur de six mètres environ, de part et d'autre d'un axe imaginaire joignant le centre de ladite entrée et le centre géographique de la Place d'Italie et sur une hauteur qui ne sera pas inférieure à 3,50 m au-dessus du sol, les poteaux, murs et autres éléments de structure à implanter à l'intérieur de cette zone devront être disposés de telle manière que la condition de vue ci-avant exposée soit impérativement respectée.

De plus, à l'intérieur de ce volume, la clôture des espaces qui se situerait sous des batiments à construire est interdite, même par des portes en glace à ouverture automatique, et toutes dispositions devront être prises pour faciliter les conditions d'accès dudit centre aux piétons, aux voitures d'enfants et aux personnes handicapées.

2°/ Aux termes d'un acte reçu par Maître AGIER Notaire à PARIS les 22 Février et 13 Avril 1977.

Il a été consenti par la Société Civile Immobilière "ITALIE VANDREZANNE" et par la SOCIETE FRANCAISE DE REALISATION ET D'EXPLOITATION D'ENSEMBLES COMMERCIAUX, au profit de L'ETABLISSEMENT PARTICULIER DES FILLES DE LA CHARITE DE SAINT VINCENT DE PAUL.

lent - Le droit d'utilisation pour toutes constructions à vocation scolaire, sans utilisation de machines, d'une volume dépendant du lot général DIX NEUF, appartenant actuellement à la "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE ITALIE VANDREZANNE".

Ce volume situé entre les cotes 62 90 et 68 N.G.F. (Niveau Général de la France) soit sur une hauteur totale de cinq mètres dix

centimètres (5 m 10 cm) dont la base a une longueur de treize mètres quinze centimètres environ et une largeur de douze mètres environ, figurant sous hachures en deux plans établis par Messieurs G. BROWN - SARDA, HOLLEY, D. MIKOL, A. ASCHER, J. GUILLET et H. MILLAU, Architectes et le bureau d'études "UNION DES TECHNIQUES DE CONSTRUCTION", comportant, l'un la référence 1588 bis, indice C, du 27 Juin 1972, et l'autre la référence, 1590, indice E, du Ier Août 1972, lesquels plans demeureront ci-annexés après mention, après avoir été visé et approuvé par les parties aux présentes.

Observation étant ici faite :

- Que des constructions édifiées par L'ETABLISSEMENT PARTICULIER DES FILLES DE LA CHARITE DE SAINT VINCENT DE PAUL, existent actuellement dans ce volume, conformément à l'accord tacite alors donné par la "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE ITALIE VANDREZANNE", anticipant les dispositions du présent acte.
- Que les murs périmétriques de ces constructions appartiennent audit Etablissement et ne sont pas mitoyens avec les murs des autres constructions qu'ils joignent, dépendant de l'ensemble immobilier désigné sous le paragraphe B. - 7 de l'exposé qui précède.

2ent - Le droit de passage :

a) - Pour piétons exclusivement, depuis la limite ouest de l'ensemble immobilier au niveau 63, 59 NGF jusqu'à la limite de l'Avenue d'Italie au niveau 61, N.G.F., ce passage à air libre en sa première partie, aménagé sur bâtiment "CENTRE COMMERCIAL GALAXIE" un emplacement dépendant du lot DIX NEUF appartenant à la "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE ITALIE VANDREZANNE", puis, au niveau 2, à l'intérieur du "CENTRE COMMERCIAL GALAXIE", formant le lot numéro DIX .HUIT appartenant actuellement à la SOCIETE FRANCAISE DE REALISATION ET D'EXPLOITATION D'ENSEMBLES COMMERCIAUX - S.O.F.R.E.E.C. ensemble tous droits d'utilisation de tous aménagements à l'usage du public, s'y rattachant.

Ce passage représenté par un trait rouge en un plan portant la référence numéro 11858 indice G du 13 Août 1975 intitulé "Assiette de Servitude de Passage de la Compagnie des Filles de la Charité de SAINT VINCENT DE PAUL" qui demeurera ci-annexé après mention avoir été visé et approuvé par les parties.

b) - Pour piétons et véhicules, depuis la limite Sud - Ouest de l'ensemble immobilier au niveau 63, 50 N.G.F. jusqu'à la sortie pour véhicules sur la rue Vandrezanne au niveau 63,10, entièrement à air libre et aménagé dans un emplacement dépendant du lot numéro DIX NEUF appartenant actuellement à la "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE ITALIE VANDREZANNE".

M

Observation étant ici faite :

- Que ce passage est actuellement aménagé et déjà utilisé par l'ETABLISSEMENT PARTICULIER DES FILLES DE LA CHARITE DE SAINT VINCENT DE PAUL, qui le reconnaît.

Ce passage représenté sous hachures rouges en un plan portant la référence numéro 11858 indice G du 13 Août 1975, intitulé "Assiette Allée Voiturière CSSVP" qui demeurera ci-annexé après mention, après avoir été visé et approuvé par les parties et plus particulièrement par les lettres A B C D pour la partie de passage utilisée exclusivement par l'établissement bénéficiaire de la servitude et par les lettres C D E F pour la partie de passage utilisée en commun par le même Etablissement et les autres utilisateurs de l'ensemble immobilier ITALIE VANDREZANNE.

Les dispositions du présent acte seront opposables à perpétuité aux parties aux présentes et à tous leurs ayants droit à titre universel ou particulier.

Cette servitude ne grève pas le lot vendu.

Cet acte est publié au 5ème bureau des hypothéques de PARIS, le 13 Mai 1977, volume 1 580, numéro 8.

F - URBANISME

La note relative aux dispositions d'urbanisme est annexée au présent acte.

Le VENDEUR n'a reçu aucune notification tendant à l'expropriation de l'immeuble.

L'ACQUEREUR, après avoir pris connaissance de ces documents, tant par lui-même, ainsi que le constate la signature qu'il y a apposée, que par la lecture que lui en a faite le notaire soussigné, déclare vouloir faire son affaire personnelle, tant des servitudes qui peuvent en résulter que de celles qui ont pu être créées, depuis les dates de délivrance desdits documents, le tout sans recours contre le VENDEUR.

G - CHARGES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Par acte, en date du 5 novembre 1970, a été constituée l'association syndicale ITALIE VANDREZANNE, régie par la loi du 21 juin 1865.

Aux termes de l'article 19 des statuts de cette association syndicale de propriétaires,

"les frais et charges de l'association syndicale sont "répartis entre les syndicataires dans la proportion "du nombre de voix dont ils disposent à l'assemblée "générale au moment où les dépenses sont engagées."

L'article 10 des mêmes statuts, relatif aux voix des membres de l'assemblée générale, précise ce qui suit :

"les membres de l'assemblée générale disposent de dix millions de voix. Celles-ci sont réparties entre les "syndicataires proportionnellement à la surface habitable ou "utilisable commercialement ou autrement des constructions "édifiées par chacun d'eux.

"Compte tenu des autorisations de construire actuellement "obtenues, ces voix sont provisoirement réparties de la "manière suivante, par référence aux lots issus de l'état "descriptif de division général et de ses modificatifs.

"Si, dans les huit ans à compter de ce jour, les "constructions prévues n'ont pas été entièrement édifiées, "la répartition ci-dessus sera modifiée en fonction des "travaux réellement exécutés. A défaut d'accord, cette "révision sera faite à dire d'expert."

Le permis de construire autorisant la construction de la TOUR APOGEE sur le lot n° 23, a été définitivement annulé par le Conseil d'Etat dans un arrêt en date du 17 juin 1982.

La SCI ITALIE VANDREZANNE précédente propriétaire n'ayant jamais réglé de charges pour ce lot n° 23, l'association syndicale de propriétaires l'a assignée devant le Tribunal de Grande Instance de Paris, selon exploit en date du 14 août 1984, afin d'obtenir sa condamnation au paiement de l'arriéré de charges.

La VILLE DE PARIS a acheté ce lot n° 23 le 2 mai 1985.

La SCI, puis la VILLE DE PARIS, intervenue aux débats ont démandé la modification de la répartition des frais et charges.

Par jugement, devenu définitif, en date du 12 juillet 1985, le Tribunal de Grande Instance de Paris

h (

- a déclaré applicable, à la SCI ITALIE VANDREZANNE, la répartition conventionnelle des frais et charges de l'association jusqu'au 3 mai 1985;
- a condamné la SCI à payer les frais et charges exigibles jusqu'au 3 mai 1985 ;
- a reçu la VILLE DE PARIS en sa demande de modification de la répartition existante;
- et a désigné un expert "avec mission de définir cette nouvelle répartition, qui devra tenir compte de l'impossibilité de construire la TOUR APOGEE et être calculée en fonction de la consistance, de la nature, de l'importance du lot cédé par rapport aux lots des autres membres de l'association".

Les parties n'ayant pas mis l'expert en mesure d'assumer sa mission, celui-ci a, avec l'accord du juge de la mise en état chargé du contrôle de l'expertise, déposé un compte rendu de ses opérations d'expertise, le 2 juin 1987, dans lequel il constate l'arrêt de ses opérations.

Le tout fait l'objet des conventions ci-après stipulées au paragraphe 12° des Conditions Particulières

H - ETABLISSEMENT DU DROIT DE PROPRIETE

L'immeuble vendu appartient au vendeur savoir :

- la partie correspondant à l'ex lot 23, pour l'avoir acquise de la S.C.I. ITALIE VANDREZANNE,

Suivant acte reçu par Maître CHEUVREUX, Notaire à Paris les -24 Avril et 2 Mai 1985.

Cet acte a été consenti moyennant un prix payé moitié après l'accomplissement des formalités hypothécaires et le surplus dès l'intervention de l'arrêté portant modification du POS concernant les dits biens, et au plus tard le 30 Juin 1986.

Le VENDEUR déclare que ce prix a été payé.

Une expédition de cet acte a été publiée au 5ème bureau des hypothéques de Paris le 23 Mai 1985 volume 3363 numéro 2.

L'état révélé sur cette publication était négatif en tous points.



- Pour la partie provenant du déclassement du Domaine Public de la Ville de PARIS (ex lots 26 et 30 du modificatif à l'état descriptif de division dressé ce jour),

Comme appartenant à la Ville de PARIS à la suite du déclassement visé dans le modificatif visé audit état descriptif de division en date de ce jour.

I - PERMIS DE CONSTRUIRE

L'ACQUEREUR a obtenu un permis de construire en date du 26 Août 1988, sous le numéro 75.113.88.45213.

Ce permis a autorisé la construction de, savoir :

- en ce qui concerne la Résidence de Tourisme, 7.752 m2 de SHON,
 - en ce qui concerne les bureaux, 16.584 m2 de SHON, en ce qui concerne les commerces, 4.024 m2 de SHON.

Par rapport au projet ci-dessus décrit, il en résulte que les surfaces autorisées par le permis de construire sont :

- en ce qui concerne la résidence de Tourisme, supérieures de 912 m2 (7.552m2 6.840 m2),
- en ce qui concerne les bureaux, inférieures de 1.816 m2 (18.400 m2 16.584 m2)
- en ce qui concerne les commerces, supérieures de 1.009 m2 (4.024 m2 3.015 m2).

TITREI

SUBSTITUTION

Les présentes ont été précédées d'une convention entre les parties résultant d'un acte sous seings privés en date à PARIS du Ier Décembre 1987 dont les présentes constituent la réitération.

La Foncière des Champs Elysées Promotion s'est substituée l'acquéreur dans le bénéfice de la convention sus analysée.

Le Vendeur en prend acte et dispense l'acquéreur de lui signifier cette substitution.

Depuis cette substitution les conditions suspensives de cette convention se sont trouvées réalisées.

W

La FCEP reste en conséquence garant solidaire avec l'ACQUEREUR de l'exécution de toutes les obligations résultant de l'acte de vente ci-après.

Cela exposé il est passé aux SUBSTITUTION et VENTE objet des présentes.

TITRE II

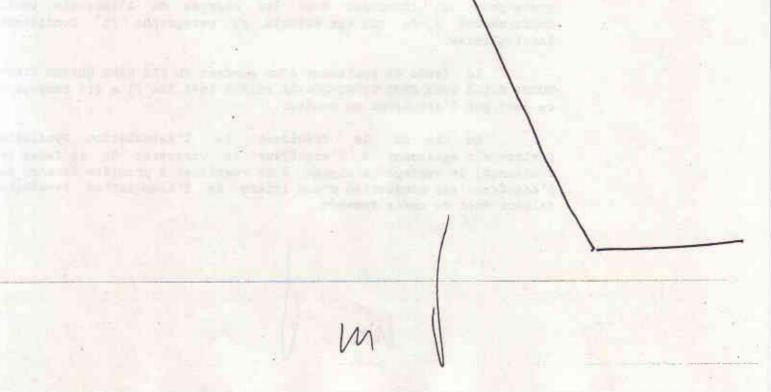
V E N T E

Le VENDEUR, en s'obligeant, sous les réserves ci-après exprimées, à toutes les garanties ordinaires et de droit,

VEND, par ces présentes,

A TANK OF THE PERSON NAMED IN COLUMN TO SERVICE AND ADDRESS OF THE PERSON NAMED IN CO

A L'ACQUEREUR qui accepte,



Les droits immobiliers ci-dessus désignés avec toutes leurs dépendances, tous droits de mitoyennetés pouvant en dépendre et tous immeubles pour destination pouvant y être attachés.

Propriété - Jouissance

L'ACQUEREUR sera propriétaire de l'immeuble ci-dessus désigné dès la signature du présent acte et il en aura la jouissance par la confusion de ses qualités de locaraire et de propriétaire.

CONDITIONS GENERALES

La vente a lieu sous les conditions ordinaires et de droit et notamment sous les conditions suivantes que l'acquéreur s'oblige à exécuter savoir :

- l') de prendre l'immeuble dans l'état où il se trouve actuellement sans garantie de la part du vendeur en raison du mauvais état du sous-sol, du sol des vices apparents ou cachés et d'erreur dans la désignation ou de différence dans la contenance, fut-elle même supérieure à un vingtième.
- 2°) de souffrir les servitudes passives qui peuvent ou pourront grever l'immeuble, sauf à profiter des servitudes actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le vendeur.

A cet égard, le "Vendeur" déclare et garantit qu'il n'a personnellement créé, conféré ou laissé conférer aucune servitude sur les biens faisant l'objet de la promesse et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune en dehors de celle pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de tous plans d'urbanisme, règlements administratifs ou autres ainsi que des actes visés aux termes des présentes.

3°) d'acquitter à compter de l'entrée en jouissance la quote-part lui incombant dans les charges de l'immeuble, et ce conformément à ce qui est stipulé au paragraphe 12° Conditions Particulières.

Le fonds de roulement d'un montant de SIX CENT QUATRE VINGT DOUZE MILLE DEUX CENT VINGT-QUATRE FRANCS (692.224 F) a été remboursé ce jour par l'acquéreur au vendeur.

Au cas où le Président de l'Association Syndicale réclamerait également à l'acquéreur le versement de ce fonds de roulement, le vendeur s'engage à le restituer à première demande de l'acquéreur sur production d'une lettre de l'Association Syndicale faisant état de cette demande.

d'accupant

his \

- 4°) de payer, à partir du même jour, les impôts et charges de toute nature auxquels l'immeuble peut être assujetti.
- 5°) de continuer tous traités d'abonnement qui ont pu être contractés par le vendeur de manière à ne donner lieu à aucun recours contre ce dernier.
- 6°) de faire son affaire personnelle de la souscription de toutes polices d'assurance.
- 7°) et de payer tous les frais, droits et émoluments du présent acte et de ses suites.
- 8°) de rembourser le prorata de taxe foncière entre la date d'entrée en jouissance et la fin de la présente année.

CONDITIONS PARTICULIERES DE LA VENTE

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

- 1°/ De respecter l'ensemble des dispositions et obligations édictées tant par l'état descriptif de division et ses modificatifs, que par l'association syndicale libre et ses modificatifs, dont il déclare avoir parfaite connaissance.
- 2°/ De construire l'ensemble immobilier objet de la demande de permis de construire dans les conditions de délais indiquées aux paragraphes 3 et 4 ci-après, sauf cas de force majeure.
- 3°/ D'entreprendre les travaux de construction dans un délai de quatre mois à compter de la délivrance du permis de construire.
- 4°/ D'avoir réalisé les constructions dans un délai maximum de trente mois à dater de la délivrance du permis de construire.
- 5°/ De ne céder les biens objets des présentes qu'après réalisation des constructions prévues, sauf par vente en l'état futur d'achèvement assortie d'une garantie extrinséque d'achèvement. En cas de force majeure cependant, la rétrocession pourra intervenir sous condition que L'ACQUEREUR ait informé la VILLE DE PARIS, quatre mois à l'avance, de ses intentions. La VILLE DE PARIS pourrait jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que les droits immobiliers lui scient rétrocédés ou scient cédés à un acquéreur désigné par elle, le prix de cession étant alors calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution sans qu'il y ait lieu à une réduction de 10 %.

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

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

Cette obligation de non subdivision du lot correspondant a complexe audiovisuel est essentielle et déterminante pour la VILLE DE PARIS. Cette obligation s'intègre étroitement à la politique de 1 VILLE DE PARIS pour laquelle la création, l'existence et le maintie de ce type d'équipement est essentiel.

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

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

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

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

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

- 8°/ De conférer aux espaces communs (4.265 m2 de surfac hors oeuvre nette) un caractère d'espace ouvrant au public (pa exemple : espace de circulation, d'exposition, d'animatio commerciale temporaire) et les faire entretenir en conséquence.
- 9°/ De respecter le cahier des charges faisant partie d dossier de consultation qui a été établi pour l'exploitation d centre audiovisuel.
 - 10°/ De respecter l'affectation et l'utilisation d

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

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

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

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

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

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

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

SANCTIONS EN CAS D'INOBSERVATION DES CONDITIONS DE DELAI

Sous le paragraphe "CONDITIONS PARTICULIERES DE LA VENTE" ci dessus, L'ACQUEREUR s'est engagé $_{\parallel}$:

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

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

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

Cette notion englobe :

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

- La grève générale ou particulière à l'ensemble des

entreprises du batiment,

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

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

PRIX

1° / PRIX DE BASE

La vente a lieu moyennant le prix de base hors taxe sur la valeur ajoutée de SOIXANTE QUATORZE MILLIONS DE FRANCS (74.000.000 F).

Ce prix de base a été déterminé en fonction du nombre de mètres carrés de surface hors oeuvre nette ci-dessus indiqué, (projet ci-dessus rappelé au I de l'exposé), soit TRENTE HUIT MILLE SIX CENT CINQUANTE CINQ METRES CARRES (38.655 m2) de surface hors oeuvre nette, comprenant:

- . Un ensemble audiovisuel de 6.135 m2 de surface hors oeuvre nette;
 - . Un hôtel de 6.840 m2 de surface hors oeuvre nette;
- . Des bureaux de 18.400 m2 de surface hors oeuvre nette en superstructure ;
- . Des locaux commerciaux de 3.015 m2 de surface hors oeuvre nette, au ler sous-sol et au rez-de-chaussée.
- . Des espaces communs de 4.265 m2 de surface hors oeuvre nette.

2°/ COMPLEMENT DE PRIX

Le prix de base ayant été déterminé comme il est dit ci-dessus,

Et le permis délivré le 26 Août 1988 ayant autorisé des surfaces différentes, le complément de prix exigible aujourd'hui même, se détermine comme suit :

. incidence de l'augmentation de surface Résidence de Tourisme :

912 m2 x 4.200 f..... 3.830.400 F

. incidence de l'augmentation de surface Commerces :

1.009 m2 x 5.000 F..... 5.045.000 F

8.875.400 F

De cette somme, déduire :

. 1 incidence de la diminution de surface

bureaux :

1.816 m2 x 4.000 F...... 7.264.000 F

RESTE..... 1.611.400 F

3°/ MODALITES DE PAIEMENT DU PRIX DE	BASE ET DE S
COMPLEMENT EXIGIBLE AUJOURD'HUI MEME :	
Le prix de base étant de SOIXANTE QUATORZE MILLIONS DE FRANCS,	74.000.000 F
Et le complément de prix étant de UN MILLIO	N.
SIX CENT ONZE MILLE QUATRE CENTS FRANCS,	
TOTAL EXIGIBLE AUJOURD'HUI MEME : SOIXANTE QUINZE MILLIONS SIX CENT ONZE MILLE QUATRE CENTS	
FRANCS	75.611.400 F
Cette somme a été payée savoir :	
1/ VINGT NEUF MILLIONS SIX CENT MILLE	00 600 000 m
fRANCS, ci	29.600.000 F
. QUATORZE MILLIONS HUIT	
CENT MILLE FRANCS, ci 14.800.000 F directement au vendeur.	
. QUATORZE MILLIONS HUIT	
CENT MILLE FRANCS, ci 14.800.000 F ainsi qu'il résulte de la comptabi lité de Maître CHEUVREUX, Notaire	
participant.	
Soit : VINGT NEUF MILLIONS	
SIX CENT MILLE FRANCS, ci 29.600.000 F	
2/ QUARANTE SIX MILLIONS ONZE MILLE QUATRE	
CENTS FRANCSce jour, ainsi qu'il résulte de la comptabilité	46.011.400 F
du Notaire soussigné et de celle de Maître CHEUVREUX.	
TOTAL : SOIXANTE QUINZE MILLIONS SIX CENT	
ONZE MILLE QUATRE CENTS FRANCS, ci	75.611.400

INDEMNITE D'OCCUPATION

Outre cette indemnité, l'acquéreur supportera les charges dues à l'Association Syndicale à compter de cette date.

L'Acquission d'ungoge à verse à premier. Lemande de Vender le mortont de decit de A

INTERVENTION DU COMPTABLE DE LA VILLE DE PARIS

Aux présentes est intervenu :

Monsieur Michel GOBBO, Directeur Adjoint des Services Départementaux du Trésor, domicilié à PARIS, 4, rue Lobau, dans les bureaux de la Recette Générale des Finances de PARIS,

Agissant au nom de la VILLE DE PARIS par délégation de signature de Monsieur Lucien COREL, Officier de la Légion d'Honneur, Receveur Général des Finances, Trésorier Payeur Général de la Région d'Ile de France, domicilié à PARIS, 4, rue Lobau, dans les bureaux de la Recette Général des Finances, en vertu d'un acte sous seing privé en date du Ier Mars 1988

LEQUEL, a, par ces pésentes, reconnu avoir reçu':

. La somme de QUATORZE MILLIONS HUIT CENT MILLE FRANCS (14.800.000 F), directement de l'acquéreur, dès avant ce jour,

La somme de QUATORZE MILLIONS HUIT CENT MILLE FRANCS (14.800.000 F), par la comptabilité de Maître CHEUVREUX, Notaire participant, di audul e participant,

. la somme de QUARANTE QUATRE MILLIONS QUATRE CENT MILLE FRANCS (#4.400.000 F) ainsi qu'il résulte de la comptabilité du Notaire soussigné et de celle de Maître CHEUVREUX Notaire participant

france (C35.000 Fr) nowbork a l'une mille de complèté d'eccepetre aires , le moule de complètelé. du de Matorie a le

mille deux aut wich wahr france (692-224 h.)
montront du france de montement ainsi c-l'envelle
de la compte letté du det. Notaire a j'our

de SUX CENT CUATRE

UINGT CUINZE

RICLE Grand

LI, __ 695.000

bail on tour of our frame our (2,50)

SIX TILLIOUS ON SET TILLE CUATRE CENTS (UG.011.400 1-)

. la somme de SEPT CHAT TRENTE MILLE CINQ CENT CINQ FRANCS SOIXANTE QUINZE (730 505,75 F) montant de l'indemnité d'occupation ainsi qu'il résulte de la Comptabilité des Notaires soussignés et participants.

Monsieur GOBBO ès-qualités s'est chargé en recette suivant déclarations de recette, savoir :

. du 10 Septembre 1987 numéro 86192 pour QUATORZE MILLIONS HUIT CENT MILLE FRANCS (14.800.000 F)

. du ler Décembre 1987 numéro 87547 pour QUATORZE MILLIONS HUIT CENT MILLE FRANCS (14.800.000 F)

numéro . du POUR QUARANTE SIX MILLIONS ONZE MILLE QUATRE CENTS FRANCS

(46.011.400 F).

numéro POUR SEPT GENT TRENTE MILLE CINQ GENT NEUF FRANCS- SOIKANTE QUINZE (138.868, 79 F) your oir out water week cings will frame (695.000 h) Monsieur GOBBO ès qualité, en consent quittance.

DONT QUITTANCE

4°/ COMPLEMENT EVENTUEL DU PRIX

L'ACQUEREUR s'oblige pendant une durée de dix ans à compter de ce jour :

- soit pour lui même s'il est toujours propriétaire,

- soit pour ses acquéreurs en cas de revente dans ce délai, payer à la VILLE DE PARIS, à titre contractuel :

- une somme de 4.000 Frs HT, par mètre carré de surface hors oeuvre nette de bureau,

- une somme de 4.200 Frs HT, par mètre carré de surface hors oeuvre nette d'hôtel,

- une somme de 5.000 Frs HT, par mètre carré de surface hors oeuvre nette de commerce,

S'il était constaté :

oimmy pour six emb

- soit à l'obtention d'un permis de construire modificatif devenu définitif,

- soit à la délivrance d'un certificat de conformité

que des surfaces complémentaires auraient été, soit autorisées (cas du Permis de Construire), soit réalisées (cas du certificat de conformité).

Cette somme sera réevaluée en fonction de l'indice INSEE du coût de la construction, l'indice de base étant le dernier indice publié à ce jour soit celui du 2ème trimeste 1988 (912) l'indice de révision étant le dernier publié au jour de la délivrance de permis de construire modificatif ou de la délivrance du certificat de conformité.

En conséquence, le prix de base SOIXANTE QUATORZE MILLIONS DE FRANCS (74.000.000 F) serait réajusté:

- Lorsque le permis de construire modificatif qui doit être déposé par L'ACQUEREUR sera devenu définitif,
 - lors de la délivrance du certificat de conformité,

S'il en résultait soit par ses surfaces, soit par l'affectation des surfaces, une amélioration par rapport aux éléments pris en compte pour la formation de l'offre remise par la F.C.E.P

Ce réajustement se ferait sur la base de :

- 4.000 Francs hors taxe par mètre carré hors oeuvre net pour les bureaux,
 - 4.200 Francs hors taxe par mètre carré hors oeuvre net pour l'hôtel et,
 - 5.000 Francs hors taxe par mètre carré hors oeuvre net pour les commerces.

Il est rappelé que les surfaces au moment de l'offre étaient :

- Hôtel: 6.840 m2 de surface hors oeuvre nette,
- Bureaux : 18.400 m2 de surface hors oeuvre nette en superstructure,

m.(

- Locaux commerciaux : 3.015 m2 de surface hors oeuvre nette au Ier sous-sol au rez-de-chaussée.

A l'occasion de chaque évènement ci-dessus (permis de construire définitif, permis de construire modificatif définitif, délivrance d'un certificat de conformité), la ville notifiera à L'ACQUEREUR les éléments de complément du prix dans les cinq mois de la notification par l'acquéreur à la Ville de PARIS de la création complémentaire ou non de surface.

En conséquence, seront pris en compte pour la détermination du complément éventuel du prix, non seulement les augmentations mais aussi les diminutions de surface suivant chaque nature de locaux (bureaux, hôtel, commerce), et ce, par rapport à celles ci-dessus mentionnées sans que le prix définitif puisse être inférieur au prix de base de SOIXANTE QUATORZE MILLIONS DE FRANCS (74.000.000 F), qui est un prix minimum.

Un acte authentique devra être dressé dans les deux mois de la notification par le Vendeur -à l'Acquéreur avec paiement comptant du complément du prix.

CONDITIONS RESOLUTOIRES

1°/ Aux termes de la convention du ler Décembre 1987, il avait été notamment prévu ce qui suit :

"La vente sera résolue de plein droit, par décisior "conjointe de la VILLE DE PARIS ou de l'ACQUEREUR, notifiée par acté "d'huissier, au plus tard le 31 Avril 1989, dans le cas suivant :

"- Non obtention au plus tard le 31 Janvier 1989 du permis "de construire de l'ensemble immobilier prévu au dossier de "consultation déposé au rang des minutes de Maître BONNEL, le 23 "Février 1987."

Cette condition est à ce jour sans objet, le permis de construire ayant été obtenu ainsi qu'il est dit ci-dessus.

2°/ La vente pourra être résolue à l'initiative de la VILLE DE PARIS, seule, notifiée par acte d'huissier, dans les cas suivants:

a) Non paiement du complément éventuel du prix dans les conditions convenues;

b) Non réalisation du programme dans les conditions et délais convenus et notamment du centre audiovisuel;

La condition résolutoire ci-dessus n° 2 pourra être invoquée par la Ville de PARIS comme il est dit ci-dessus pendant un délai expirant trois mois après la délivrance du certificat de conformité.

M

East dan la compriser de la la contra compriser de la contra contra compriser de la contra cont

W

3°/ Aux termes de la convention du ler Décembre 1987, il avait été notamment prévu ce qui suit :

"La vente pourra être résolue, à l'initiative de "l'acquéreur, en cas de non signature de l'acte constatant le "transfert de propriété complémentaire de la partie de terrain "déclassée, au plus tard le 31 janvier 1989."

Cette condition est à ce jour sans objet, le déclassement des parcelles cadastrées section 1303 EA numéros 80 et 81 ayant été réalisé.

- 4°/ La vente pourra également être résolue à l'initiative de l'acquéreur :
- a) jusqu'à l'expiration d'un délai de huit (8) mois révolus après la date d'obtention du Permis de Construire, en cas de caractère non définitif du Permis de Construire, le recours ayant entrainé un sursis à l'exécution des travaux.
- b) Jusqu'à l'expiration d'un délai de trois (3) ans révolus après la date d'obtention du Permis de Construire, en cas du caractère non définitif du Permis de Construire, le recours ayant entrainé une décision définitive de démolition des travaux.

L'ACQUEREUR déclare avoir parfaite connaissance du fait qu'en cas de résolution de la vente, la VILLE DE PARIS bénéficiera de l'article 1042 du Code Général des Impôts et donc de l'éxonération de T.V.A.

En conséquence, L'ACQUEREUR ne recevra pas de T.V.A. lors de la résolution, de la part de la VILLE DE PARIS. TElle fera son affaire personnelle du remboursement de la T.V.A. et ne pourra, de ce fait, demander aucune indemnité à la VILLE DE PARIS.

INDEMNITE DE RESOLUTION

En contre-partie de la résolution des présentes dans l'un des cas ci-dessus prévu, l'acquéreur aura droit à une indemnité qui serait calculée ainsi qu'il suit :

1°/ Si la résolution intervenait avant le commencement de tous travaux, l'indemnité serait égale au prix effectivement payé, déduction faite, dans le cas où la résolution serait due à un manquement de l'acquéreur, du montant du préjudice subi par la VILLE DE PARIS, lequel serait réputé ne pas être inférieur à 10 % du prix de cession total hors taxes.

L'Acquieur

2°/ Si la résolution intervenait après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus, serait augmentée d'une somme égale au montant de la plus value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette plus value puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'oeuvre utilisée, ainsi que les honoraires des différents intervenants aux travaux afférents à la partie des travaux déjà exécutés. Le cas échéant, l'indemnité serait diminuée de la moins value due aux travaux exécutés.

DECLARATIONS GENERALES

En cas de contradiction entre les présentes et, soit l'"exposé des motifs", soit le dossier de consultation, les dispositions des présentes seront appliquées.

En cas de silence des présentes et / ou de l'"exposé des motifs", le dossier de consultation sera appliqué. En effet, ce dossier de consultation est considéré comme supplétif, quant aux dispositions qui auraient été omises.

En cas de contradiction entre l'exposé des motifs" et le dossier de consultation, le dossier de consultation sera appliqué.

PUBLICITE FONCIERE

Une expédition des présentes sera publiée au 5ème bureau des Hypothèques de PARIS.

Et si lors de l'accomplissement de cette formalité, il existe des inscriptions, transcriptions, publications ou mentions grevant l'immeuble vendu, du chef du vendeur ou des précédentes propriétaires, le vendeur s'oblige à se rapporter à ses frais de mainlevées et certificats de radiation ou le rejet dans le mois de la dénonciation amiable qui lui aura été faite au domicile ci-après élu de l'état contenant les inscriptions, transcriptions, publications ou mentions.

L'acquéreur sera au surplus indemnisé par le vendeur de tous

frais extraordinaires de publicité.

Les parties, agissant dans un intérêt commun, donne pouvoir, avec faculté d'agir séparément à Monsieur Yves MESNIL, Principal Clerc de Notaire, Monsieur Luc BOUVET, Clerc de Notaire, et Monsieur Michel BOSCHER, Clerc de Notaire.

à l'effet d'établir et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs qui seraient nécessaires pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière.

TITRES

L'acquéreur pourra se faire délivrer à ses frais, tous anciens titres de propriété concernant l'immeuble. Il sera subrogé dans tous les droits du vendeur à cet égard.

DECLARATIONS FISCALES

- L'acquéreur déclare placer la présente acquisition sous le régime de la T.V.A. immobilière (article 257-7°/ du Code Général des Impôts).

A cet effet, l'acquéreur précise :

- Que le terrain acquis par lui est destiné à la construction d'un ensemble immobilier couvrant avec ses dépendances la totalité dudit terrain.
- Qu'il s'engage à effectuer dans un délai de quatre ans à compter de ce jour, sauf prorogation préalablement obtenue, les travaux nécessaires pour l'édification de ces construction.
- Qu'il s'oblige à justifier au plus tard dans les trois mois suivant l'expiration dudit délai de quatre ans ou de la prorogation éventuelle dont il aura pu bénéficier, de l'exécution desdits travaux.

La T.V.A. sera payée, par l'acquéreur sur un imprimé CA 3 ce dernier ayant formulé une demande de prise en compte auprès de la Recette des Impôts, Maison Blanche 101 Avenue de Tolbiac à PARIS.

FRAIS

Les frais, droits et émoluement des présentes et ceux entrainés par la constitution du dossier nécessaire à l'élaboration de la vente (tels que note de renseignement d'urbanisme et autres certificats administratifs ainsi que l'état hypothécaire) seront supportés par L'ACQUEREUR qui s'y oblige.

TAXES-

Le vendeur déclare que l'opération de construction objet des présentes n'est fassujettie mi à la taxe de surdensité; in à la taxe locale d'équipement.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile :

- Le VENDEUR en l'hôtel de Ville de PARIS, et
- L'ACQUEREUR en son siège social,
- Droit de préemption du Trésor en vertu de l'article L18 d Code de Procédures Fiscales, en l'Etude du Notaire souissigné.

Sauf l'effet, le cas échéant, d'élections de domiciles particulier qui seraient contenues dans le corps du présent acte.

ANNEXES

Sont demeurés ci-annexés après mention :

- les deux délibérations du Conseil Municipal de PARIS e date des 22 Juin 1987 et 24 Octobre 1988.
 - les pouvoirs de Monsieur BOUILLON au nom de la FCEP.
- les pouvoirs de Monsieur BOUILLON au nom de la SOCIET CIVILE IMMOBILIERE ITALIE GRAND ECRAN.
 - plans de l'ex lot numéro 23.
- plan de l'assiette foncière établi par Monsieur GILLIE Géomètre Expert à PARIS, le 15 Décembre 1987 modifié le 7 Novembr 1988 sous le numéro 11 B.
- l'ensemble des plans visés à l'acte reçu par Maître CAFUN ce jour, contenant extension de l'assiett l'ensemble immobilier ITALIE VANDRESANNE,
 - note de renseignements d'urbanisme,
 - déclaration de recette photosopre des ols chomotions

NOTIFICATION AU PRESIDENT DE L'ASSOCIATION SYNDICALE ITALIE VANDREZANNE

La présente vente sera notifiée à la Société TRAGER Président de l'Association Syndicale ITALIE VANDREZANNE, par le soins du Notaire associé soussigné.

ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Dans la mesure où les dispositions d'ordre public du Code d Procédure Civile le permettent, il est fait, en cas de besoin attribution exclusive de Juridiction aux Tribunaux de PARIS.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Conformément à la loi, les parties ont été informées de l'existence des sanctions applicables aux dissimulations de prix édictées par les articles 1829, 1837, et 1840 du Code Général des Impôts ainsi que du droit de préemption institué au profit du Trésor Public par l'article 668 du même Code sur les immeubles dont le prix est estimé inuffisant.

Les parties ont affirmé sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Générale des Impôts que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

De son coté, le Notaire Associé Soussigné affirme qu'à sa connaissance, le présent acte n'est modifié ou contredit par aucune contre lettre contenant une augmentation du prix.

DONT ACTE

Etabli sur basto pages, traute train pages

Avec la participation de Maître CHEUVREUX pour le VENDEUR et de Maître HALOCHE avec le Notaire soussigné pour L'ACQUEREUR.

Après lecture, le NOTAIRE a recueilli la signature des parties.

Le premier de de la descende de

MIL NEUF CENT QUATRE VINGT HUIT.

Rouse: page 28 . - pas

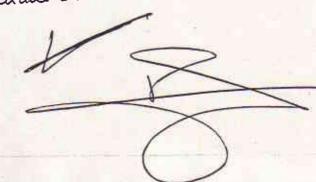
Remo: page 28 . - the st con l'acquieur re

remoi page 28 . - the st con l'acquieur re

and pas roumin au president de

Romer pop 33: - pour le vendeur et l' Acquieur, et le Décembre pour Donsieur G0880 L'acte a êté envile organique la Notoni ocumpai à atte denvine date

d'adé a eté en le signifa e rola à avoir denni dolè



m