

T

SIMPLE COPIE
sans caractère authentique

Cpte. 1146711 CH

LE 28 OCTOBRE 2004

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

75

Il s'agit d'une promesse
vente SHP



CHARDON
TARRADE
NOTAIRE

SOCIÉTÉ CIVILE PROFESSIONNELLE TITULAIRE D'UN OFFICE NOTARIAL

83, Boulevard Haussmann – 75008 PARIS

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

PLEUX

Convention des parties sur la répartition des charges et travaux :

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

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

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

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

« CONDITIONS PARTICULIERES DE LA VENTE

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

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

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

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

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

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

J *RTC* *L*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*ind du lot à
ECP qui sera
susceptible par
Europ?*

J *RTL* *l*

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

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

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

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

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

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

« SANCTIONS EN CAS D'INOBSERVATION DES CONDITIONS DE DELAI

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

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

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

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

« Cette notion englobe

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

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

J
RCC 1

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

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

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

**« CONDITIONS PARTICULIERES
«AFFERENTES A L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

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

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

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

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

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

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

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

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

7 K = L

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

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

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

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

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

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

"ARTICLE I - DEFINITION

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

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

J R T C L

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

"ARTICLE 2 - PROPRIETE DES MURS

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

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

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

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

"ARTICLE 3 - SOCIETE D'EXPLOITATION

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

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

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

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

[Handwritten signature]

"ARTICLE 4 - CADRE JURIDIQUE DE L'EXPLOITATION "

« a) Pendant la durée du crédit-bail .

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

"b) A l'expiration du crédit-bail

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

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

- "ARTICLE 5 - ENGAGEMENT DE PROGRAMMATION "

5.1 - Cinémas

"Deux petites salles d'environ 100 fauteuils,

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

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

"5.2 - Grande salle

"Les activités suivantes seront exploitées dans la grande salle :

« a) Projection de films Long métrage

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

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

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

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

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

J *KTC* *l*

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

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

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

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

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

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

"ARTICLE 6 - LICEITE

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

"ARTICLE 7 - AFFICHAGE

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

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

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

J KTC

**« ARTICLE 8 - NATURE JURIDIQUE DU PRESENT
CAHIER DES CHARGES**

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

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

"ARTICLE 9 - AGREMENTS SUCCESSIFS

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

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

« ARTICLE 10 - SANCTIONS

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

J *RTC*

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

« ARTICLE 11 - DUREE D'EXPLOITATION

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

ENGAGEMENT DU PROMETTANT

- Autorisation de la Ville de PARIS

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

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

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

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

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

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

- Autorisation de l'AFUL

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

J

RTC 1