

THÉRÈSE AMOUYAL ET HERVÉ SFEZ  
NOTAIRES ASSOCIÉS

99, BOULEVARD BEAUMARCHAIS  
75003 PARIS

TÉL : (1) 42 76 02 72

FAX : (1) 42 76 02 12

Paris  
Studio

Dossier suivi par : Mlle Kristel COHEN  
N/réf: FONCIERE DU ROND POINT (VTE A  
COURTEAU)  
V/réf:

PARIS, le 11 septembre 1996

ATTESTATION

Maître Hervé SFEZ, Notaire soussigné, associé de la Société Civile Professionnelle dénommée "Thérèse AMOUYAL et Hervé SFEZ, Notaires Associés", titulaire d'un Office Notarial à la résidence de PARIS 3° - 99, boulevard Beaumarchais,

**CERTIFIE et ATTESTE**

Qu'aux termes d'un acte reçu en l'Office Notarial du 11 SEPTEMBRE 1996, avec la participation de Maître Maître LAPORTE BISQUIT, Notaire à LEVALLOIS PERRET (Hauts de Seine), 13, rue Maris Aufan, Conseil de l'ACQUEREUR,

La Société dénommée "FONCIERE DU ROND POINT", Société à responsabilité limitée, dont le siège social est à 75008 PARIS (8e) , 4, rond point des Champs Elysées. Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le n° B 398.477.646

**A VENDU A :**

Monsieur Jean-Pierre Marie COURTEAU et Madame Jeannine Noëlle GIRAUD, son épouse, demeurant ensemble à AIX EN PROVENCE (Bouches du Rhône), 28, avenue de la Violette .

La pleine propriété des fractions d'un ensemble immobilier situé à PARIS (1er) - 274 et 276 rue Saint Honoré

**Cadastré :**

T.S.V.P./.



./...

- section 0103 AX
- numéro 17
- lieudit "274 rue Saint Honoré"
- pour une contenance de neuf ares huit centiares (09a 08ca).

**LOT(S) VENDU(S) :**

- Lot numéro CENT TRENTE SEPT (137) :

BATIMENT I :

Au rez-de-chaussée, avec accès sur la cour I commune : Un local.

Ce lot donne accès au lot N° 88 du niveau et communique avec les lots N°s 135 et 138 du niveau.

Et les 53/1.967èmes des parties communes spéciales de l'immeuble "276, rue Saint Honoré".

Et les 641/1.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment I.  
Avec 81/10.180èmes des parties communes.

Observation étant ici faite que ce lot est issu de la subdivision du lot N°109, en deux lots portant les N°s 137 et 138.

- Lot numéro CENT SOIXANTE HUIT (168) :

BATIMENT H - ESCALIER H :

Au sous-sol : Une cave.

Et les 2/1.967èmes des parties communes spéciales à l'immeuble "276, rue Saint Honoré".

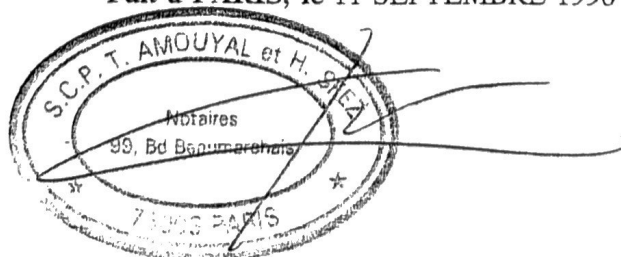
Et les 2/981èmes des parties communes spéciales au bâtiment H.  
Avec 3/10.180èmes des parties communes.

Observation étant ici faite que ce lot est issu de la réunion des lots N°s 103, 104, 105, 106, 107, 108 et 128, en un lot portant le N° 165, et de la subdivision dudit lot N° 165, en sept lots portant les N°s 166, 167, 168, 169, 170, 171 et 172.

L'entrée en jouissance a été fixée au jour de l'acte.

**EN FOI DE QUOI**, le notaire soussigné a délivré la présente attestation pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à PARIS, le 11 SEPTEMBRE 1996



P/O

CONSERVATION des HYPOTHEQUES PARIS 1er BUREAU  
Publié et enregistré le 18/10/96  
DEPOT N° 8069 Volume 1996P N° 4461  
taxes: 22 285,00 F  
Salaires: 400,00 F  
TOTAL reçu: 22 685,00 F

Le Conservateur,  
André BROUZES

DROIT DE TIMBRE PAYÉ SUR ÉTAT  
AUTORISATION DU 12 JUIN 1976

**DOCUMENT HYPOTHÉCAIRE NORMALISÉ  
PREMIERE PARTIE**

Réf. : A.910/D 623/HS.KC

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT SEIZE

LE *Onze Septembre*

Au siège de l'Office Notarial

Maître Hervé SFEZ, Notaire soussigné, associé de la Société Civile Professionnelle dénommée "Thérèse AMOUYAL et Hervé SFEZ, Notaires Associés", titulaire d'un Office Notarial à la résidence de PARIS 3° - 99, boulevard Beaumarchais,

Avec la participation de Maître LAPORTE BISQUIT, Notaire à LEVALLOIS PERRET (Hauts de Seine), 13, rue Maris Aufan, Conseil de l'ACQUEREUR,

A reçu le présent acte authentique entre les parties ci-après identifiées.

**VENTE D'IMMEUBLE**

**PARTIES A L'ACTE**

**VENDEUR**

La Société FONCIERE DU ROND POINT, Société à Responsabilité Limitée, au capital de CINQUANTE MILLE FRANCS, dont le siège social est à PARIS (8e) , 4, Rond Point des Champs Elysées. Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le n° B 398.477.646,

*Ladite Société ci-après dénommée le "VENDEUR"*

**ACQUÉREUR**

Monsieur Jean-Pierre, Marie COURTEAU, retraité, et Madame Jeanine, Noëlle GIRAUD, sans profession, son épouse, demeurant ensemble à AIX EN PROVENCE (Bouches du Rhône), 28, avenue de la Violette.

Tous deux de nationalité Française,  
Nés, savoir :

- L'époux à LANDERNEAU (Finistère), le 19 Novembre 1931.
- Et l'épouse à VANNES (Morbihan), le 9 Avril 1933.

*X* *e* *J.C. JPC*

"Mariés tous deux en premières noces sous le régime de la communauté de biens meubles et acquêts (ancien régime légal), à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de GENTILLY (Val de Marne), le 19 Octobre 1956.

Lequel régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire.

*Dénommée ci-après l'"ACQUÉREUR"*

**INTERVENANT**

*PRETEUR*

LA BANQUE NATIONALE DE PARIS, Société Anonyme au capital de 4.822.604.450 Francs, ayant son siège social à PARIS (9<sup>e</sup>), 16, boulevard des Italiens, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro B 662 042 449.

Intervenant pour consentir un prêt à l'acquéreur.

**PRÉSENCE - REPRÉSENTATION**

1°) La Société "FONCIERE DU ROND POINT", est représentée par :

Monsieur *Raoul MADAR* — demeurant à PARIS (15<sup>ème</sup>) 51, rue Dombasle.

Agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été consentis par :

Monsieur Jean MADAR, gérant de société, domicilié à PARIS 8<sup>ème</sup>, 4 Rond-Point des Champs Elysées.

Aux termes d'une procuration reçue par Maître Hervé SFEZ, Notaire soussigné, le 13 décembre 1994.

Ledit Monsieur Jean MADAR, agissant en sa qualité de seul associé et gérant de ladite Société FONCIERE DU FOND POINT, et nommé à ladite fonction en vertu de l'article 10 des statuts.

2°) La BANQUE NATIONALE DE PARIS, est représenté par :

Mademoiselle Kristel COHEN, Clerc de Notaire, domiciliée à PARIS (3<sup>o</sup>), 99, Boulevard Beaumarchais.



J.C.

J.P.C.



En vertu des pouvoirs qui lui ont été consentis par Madame Martine GALVAN, Fondé de Pouvoirs à la succursale d'Aix en Provence, (Bouches du Rhône), 6, Cours Sextius, aux termes d'un acte sous seing privé en date à AIX EN PROVENCE (Bouches du Rhône), du 14 Août 1996, dont l'original est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Ladite Madame Martine GALVAN, agissant elle-même au nom et comme mandataire de la BANQUE NATIONALE DE PARIS, habilitée à cet effet avec faculté de substituer, aux termes d'une procuration en date du 5 Décembre 1991.

- Toutes les autres parties sus nommées sont présentes.

### COMMUNE DE PARIS (1er)

Les lots de copropriété dépendant d'un ensemble immobilier situé à PARIS (1er) - 274 et 276 rue Saint Honoré , comprenant :

- Au 274 de la rue Saint Honoré :

1°/ Un immeuble sur cour, désigné "bâtiment A" de six étages carrés et de trois chambres mansardées au 7ème étage.

Caves sous la quasi totalité de cet immeuble.

L'entrée de l'immeuble se fait à droite de la cour faisant suite à laquelle on accède par un porche donnant sur la rue Saint-Honoré.

2°/ Petit rez-de-chaussée dans la première cour, désigné sous la lettre F, formant annexe de la loge de la concierge.



3°/ Bâtiment dans cette première cour, désigné sous la lettre B, élevé sur caves, d'un rez-de-chaussée et de trois étages carrés et d'un 4ème étage mansardé.

Porche sous cet immeuble donnant accès à une seconde cour.

4°/ Bâtiment à droite dans la seconde cour désigné sous la lettre C élevé sur caves, de quatre étages carrés et d'un 5ème étage mansardé.

5°/ Bâtiment à gauche dans la seconde cour, désigné sous la lettre D, élevé sur caves, de trois étages carrés et d'un 4ème étage légèrement mansardé, le 2ème étage à gauche étant divisé en partie en deux demi-étages.

6°/ Bâtiment dans la seconde cour, désigné sous la lettre E, élevé sur caves, d'un étage carré.

 J.C. JPC 

7°/ Autre bâtiment désigné sous la lettre K, élevé d'un rez-de-chaussée et d'un étage.

- au numéro 276 de la rue Saint-Honoré :

1°/ Un immeuble désigné bâtiment G, élevé sur caves, de six étages carrés, l'entrée de cet immeuble se fait à gauche par un couloir donnant accès à la cour.

2°/ Petit rez-de-chaussée dans la cour désigné sous la lettre J, prolongeant la loge de la concierge.

3°/ Bâtiment au fond de la cour désigné sous la lettre H élevé sur caves de cinq étages carrés.

4°/ Cour couverte privée comprise dans le bâtiment H, désignée sous la lettre I.

**Cadastré :**

- section 0103 AX
- numéro 17
- lieudit "274 rue Saint Honoré"
- pour une contenance de neuf ares huit centiares (09a 08ca).

**LOT VENDU :**

**Dans l'immeuble 276, rue Saint Honoré :**

**- Lot numéro CENT TRENTE SEPT (137) :**

**BATIMENT I :**

Au rez-de-chaussée, avec accès sur la cour I commune : Un local.

Ce lot donne accès au lot N° 88 du niveau et communique avec les lots N°s 135 et 138 du niveau.

Et les 53/1.967èmes des parties communes spéciales de l'immeuble "276, rue Saint Honoré".

Et les 641/1.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment I.  
Avec 81/10.180èmes des parties communes.

Observation étant ici faite que ce lot est issu de la subdivision du lot N°109, en deux lots portant les N°s 137 et 138.

  J.C.

J.P.C.



accu par 274

- **Lot numéro CENT SOIXANTE HUIT (168) :**

**BATIMENT H - ESCALIER H :**

Au sous-sol : Une cave.

Et les 2/1.967èmes des parties communes spéciales à l'immeuble "276, rue Saint Honoré".

Et les 2/981èmes des parties communes spéciales au bâtiment H.  
Avec 3/10.180èmes des parties communes.

Observation étant ici faite que ce lot est issu de la réunion des lots N°s 103, 104, 105, 106, 107, 108 et 128, en un lot portant le N° 165, et de la subdivision dudit lot N° 165, en sept lots portant les N°s 166, 167, 168, 169, 170, 171 et 172.

Tels que ces biens existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et tous droits pouvant y être attachés, sans exception ni réserve, notamment tous immeubles par destination connu de l'ACQUÉREUR qui déclare l'avoir préalablement visité.

*Ci-après désignés l'"IMMEUBLE"*

#### RÉFÉRENCES DE PUBLICITÉ FONCIÈRE

Le VENDEUR est propriétaire de l'IMMEUBLE en vertu du ou des actes suivants :

a) acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Hervé SFEZ, Notaire Associé à PARIS, le 18 Octobre 1995, dont une copie authentique a été publiée au 1er Bureau des Hypothèques de PARIS, le 23 Octobre et 28 Décembre 1995, volume 1995 P N° 4396, suivi d'une attestation rectificative publiée au même bureau des hypothèques, le 28 Décembre 1995, volume 1995 P N° 5219.

b) Modificatif au règlement de copropriété et état descriptif de division aux termes d'un acte reçu par Maître Hervé SFEZ, Notaire associé soussigné, les 12 et 19 Mars 1996, ci-après visé, contenant notamment subdivision de certains lots, et dont une copie authentique a été publiée au 1er Bureau des Hypothèques de PARIS, le 29 Mai et 2 Avril 1996, volume 1996 P N° 1447.

Lequel modificatif a fait l'objet d'une attestation complémentaire établie par Maître Hervé SFEZ, Notaire Associé sus-nommé, publiée au même bureau des hypothèques, le 29 Mai 1996, volume 1996 P N° 2238.

X E I.C. JPC

## RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ - ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'ensemble immobilier sis à PARIS (1er) - 274 et 276 rue Saint Honoré est placé sous le régime de la copropriété et divisé en lots aux termes d'un règlement de copropriété avec état descriptif de division établi suivant acte reçu par Maître BRUNEL, Notaire à PARIS, le 19 novembre 1958, dont une expédition a été publiée au 1er bureau des hypothèques de la Seine, le 17 janvier 1959, volume 3473 numéro 22.

Ledit règlement de copropriété modifié, savoir :

1°) Aux termes d'un acte reçu par Maître LECUYER, Notaire associé à PARIS, en date du 8 novembre 1989, dont une expédition a été publiée au 1er bureau des hypothèques de PARIS, le 24 novembre 1989, volume 1990 P numéro 410.

Lequel modificatif a fait l'objet d'un rectificatif suivant acte reçu par Maître NENERT, Notaire associé à PARIS, le 5 janvier 1990, dont une expédition a été publiée au 1er bureau des hypothèques de PARIS, le 27 février 1990 volume 1990 P numéro 2494.

2°) Aux termes d'un acte reçu par Maître Hervé SFEZ, Notaire Associé sus-nommé, les 12 et 19 Mars 1996, dont une copie authentique a été publiée au 1er Bureau des Hypothèques de PARIS, le 2 Avril 1996, volume 1996 P N° 1447.

Lequel modificatif a fait l'objet d'une attestation complémentaire établie par Maître Hervé SFEZ, Notaire Associé sus-nommé, publiée au même bureau des hypothèques, le 29 Mai 1996, volume 1996 P N° 2238.

3°) Et aux termes d'un acte reçu par Maître Hervé SFEZ, Notaire Associé sus-nommé, les 12 et 19 Mars 1996, dont une copie authentique a été publiée au même bureau des hypothèques, le 2 Avril 1996, volume 1996 P N° 1451.




Lequel modificatif a fait l'objet d'une attestation complémentaire établie par Maître Hervé SFEZ, Notaire Associé sus-nommé, publiée au même bureau des hypothèques, le 29 Mai 1996, volume 1996 P N° 2242.

## PROPRIÉTÉ - JOUISSANCE

**TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ.**- L'ACQUÉREUR aura la propriété de l'immeuble vendu à compter de ce jour ; il en supportera les risques à compter du même jour.

**ENTRÉE EN JOUISSANCE.**- Le VENDEUR transmet à l'ACQUÉREUR la jouissance de l'immeuble vendu à compter de ce jour.

L'IMMEUBLE est libre de toute location et de toute occupation.

  I.C. JPC 

Le VENDEUR déclare qu'il n'a délivré aucun congé à un quelconque locataire à l'effet de rendre les biens libres.

### PRIX

La vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de **QUATRE CENT MILLE FRANCS.**

ci ..... **400.000F00**

Lequel prix sera payé de la manière ci-après indiquée.

En vue de financer partie de ce prix, il est consenti le prêt ci-après :

### PRET PAR LA BANQUE NATIONALE DE PARIS

- Emprunteur : Monsieur Jean-Pierre COURTEAU, né à LANDERNEAU, le 19 Novembre 1931, demeurant 28, avenue de la Violette à AIX EN PROVENCE.

- Co-emprunteur : Madame COURTEAU née GIRAUD (Jeannine), née à VANNES, le 9 Avril 1933, demeurant 28, avenue de la Violette à AIX EN PROVENCE.

### CONDITIONS PARTICULIERES

- Objet : Acquisition dans l'ancien sans travaux, à usage de résidence secondaire.

- Montant de l'acquisition : QUATRE CENT MILLE FRANCS (400.000F00).

- Adresse du bien : 274, rue Saint Honoré 75.001 PARIS.

- Montant global du prêt BNP ..... 143.500F00

- Prêt Epargne Logement ..... 143.500F00

- Montant total du financement bancaire ..... 143.500F00

- Fonds propres déjà versés ..... 40.000F00

- Fonds propres à verser ..... 216.500F00

- Mise à disposition des fonds : 143.500F00 au Notaire.

### CONDITIONS FINANCIERES :

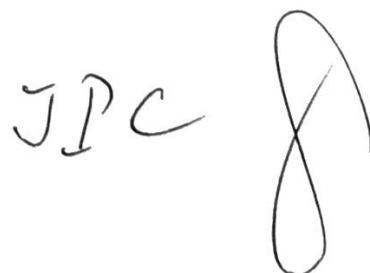
#### 1°) PLAN EPARGNE LOGEMENT "PEL" :

- Fraction issue de PEL : SOIXANTE DEUX MILLE TROIS CENTS FRANCS (62.300F00).

- Durée : 9 ans et 6 mois

- Montant du remboursement : SEPT CENT CINQUANTE SIX FRANCS et quatre vingt huit centimes (756F88),

 J.C.

J.P.C. 

- Nombre de remboursement : 114.
- Taux : 7,224 % l'an assurance comprise.
- Taux de période : 0,668 %
- Périodicité : mensuelle.
- Taux de l'assurance : 1,080, dont surprime : 0,540 %.

**2°) COMPTE D'EPARGNE LOGEMENT "CEL" :**

- Fraction issue de CEL : QUATRE VINGT UN MILLE DEUX CENTS FRANCS (81.200F00).
- Durée : 9 ans et 6 mois
- Montant du remboursement : NEUF CENT SIX FRANCS et dix centimes (906F10),
- Nombre de remboursement : 114.
- Taux : 5,249 % l'an assurance comprise.
- Taux de période : 0,501 %.
- Périodicité : mensuelle.
- Taux de l'assurance : 1,080, dont surprime : 0,540 %.

- Date de première échéance : 11 Octobre 1996
- Date de dernière échéance : 11 Mars 2006.

Nota : la ou les durées ci-dessus sont toujours indiquées hors période de disponibilité et d'utilisation s'il y a.

**GARANTIES :**

ASSURANCE GROUPE UAP 3913.

Assureur : UNION DES ASSURANCES DE PARIS

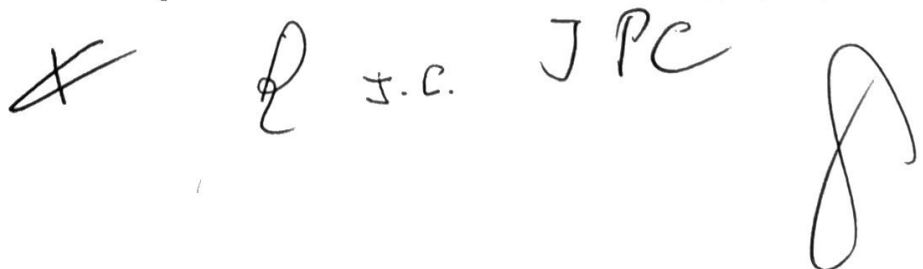
Risques assurés : Décès/ Incapacité de travail/ Invalidité absolue et définitive, sous réserve des exclusions éventuelles.

L'emprunteur est assuré à concurrence de 100 % du montant du prêt GLOBAL BNP.

**SURETE HYPOTHECAIRE :**

PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS de rang 1, à hauteur de 143.500F00

<b>COUT TOTAL DU PRET GLOBAL BNP :</b>	50.814F03
Montant des intérêts	37.948F03
Cotisations d'assurance groupe	8.131F69
Coût estimatif de constitution des sûretés	4.734F31
Frais de dossier	0F00
Frais autre que BNP	0F00

Handwritten signatures and initials: a large 'X' on the left, followed by a signature that appears to be 'J.C.', then 'JPC', and a large stylized signature on the right.

Remarque : ne sont pas prises en compte les sommes dues pendant les périodes de disponibilité, d'utilisation telles que définies aux conditions générales, en raison de leur caractère incertain.

ETANT ICI FAIT OBSERVER que dans la suite de l'acte :

- LA BANQUE NATIONALE DE PARIS, sera dénommée "LA BANQUE" ou "LE PRETEUR", à moins qu'elle soit nommément désignée.

- Monsieur et Madame COURTEAU, seront dénommés "L'EMPRUNTEUR" ou "LES BENEFICIAIRES DU CREDIT", à moins qu'ils ne soient nommément désignés.

L'EMPRUNTEUR et le PRETEUR, connaissance prise de ce qui précède, par la lecture que vient de leur en donner le Notaire soussigné, ont préalablement au prêt, objet des présentes, exposé ce qui suit :

### EXPOSE

#### APPLICATION DE LA LOI DU 13 JUILLET 1979 NUMERO 79 596

Afin de satisfaire aux prescriptions de l'article 16 de la loi 79 596 du 13 juillet 1979, relative à l'information et à la protection des Emprunteurs dans le domaine immobilier, l'Emprunteur déclare qu'il a informé la BANQUE, qu'il envisageait de financer la présente acquisition destinée à l'usage de résidence secondaire, dont le prix s'élève à la somme de QUATRE CENT MILLE FRANCS (400.000F00), au moyen :

- D'un apport personnel à concurrence de DEUX CENT CINQUANTE SIX MILLE CINQ CENTS FRANCS (256.5000F0),





- D'un prêt à hauteur de CENT QUARANTE TROIS MILLE CINQ CENTS FRANCS (143.500F00), consenti par la BANQUE NATIONALE DE PARIS, aux termes des présentes.

En vue de cette acquisition, la BANQUE a adressé à l'EMPRUNTEUR une offre de prêt d'un montant global de CENT QUARANTE TROIS MILLE CINQ CENTS FRANCS (143.500F00), le 17 Juillet 1996.

L'EMPRUNTEUR a accepté ladite offre de prêt, le 29 Juillet 1996.

LA BANQUE déclare avoir accusé réception de l'envoi postal de l'acceptation de l'offre de prêt le 18 Juillet 1996.

Un exemplaire de ladite offre de prêt, du tableau d'amortissement provisoire et de l'acceptation de l'offre de prêt par l'Emprunteur sont demeurés ci-joints et annexés après mention.

  J.C.  

CECI EXPOSE, Mademoiselle Kristel COHEN, ès-qualités, prête à l'instant même à Monsieur et Madame COURTEAU, qui acceptent, considérés comme un seul débiteur, la somme globale de CENT QUARANTE TROIS MILLE CINQ CENTS FRANCS (143.500F00), avec des deniers appartenant à la BANQUE, ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire soussigné.

La somme globale de CENT QUARANTE TROIS MILLE CINQ CENTS FRANCS (143.500F00), qui vient d'être versée par la BANQUE en réalisation du prêt représentée, représente, savoir :

- Un prêt immobilier consenti dans le cadre des dispositions légales et réglementaires relatives à l'Epargne Logement et notamment, la loi N° 65-554 du 10 Juillet 1965, le décret N° 65-1044 du 2 Décembre 1965 et les textes pris pour son application, qui sera désigné dans la suite de l'acte "PRET EPARGNE LOGEMENT".

Ce PRET EPARGNE LOGEMENT, se décompose en deux fractions :

- La première d'un montant de QUATRE VINGT UN MILLE DEUX CENTS FRANCS (81.200F00), consentie dans le cadre du régime des Comptes d'Epargne logement, sera ci-après dénommé "FRACTION COMPTE EPARGNE LOGEMENT".

- La seconde d'un montant de SOIXANTE DEUX MILLE TROIS CENTS FRANCS (62.300F00), consentie dans le cadre du régime des Plans Epargne Logement sera ci-après dénommée "FRACTION PLAN EPARGNE LOGEMENT".

#### CONDITIONS FINANCIERES




Conformément aux stipulations de l'offre, la durée du PRET EPARGNE LOGEMENT", se décompose en deux périodes dénommées : la première "PERIODE DE DISPONIBILITE ", la seconde " PERIODE DE REMBOURSEMENT", d'une durée de 24 mois, à compter de la date à laquelle prendra fin la période de disponibilité.

#### PERIODE DE DISPONIBILITE :

Cette période débutera à la date de prise d'effet des ou de l'adhésion à l'assurance groupe UAP, et prendra fin à la date à laquelle débutera soit la période d'utilisation, soit la période d'amortissement.

Pendant cette période le ou les bénéficiaires seront redevables du paiement des cotisations à l'assurance - groupe calculées au taux indiqué aux CONDITIONS PARTICULIERES" sur le montant initial du PRET EPARGNE LOGEMENT.

Le règlement desdites cotisations interviendra pour la première fois, le dernier jour ouvré du mois au cours duquel a pris effet ladite adhésion, puis à compter de cette date les cotisations d'assurance seront réglées mensuellement et à termes échus le dernier jour ouvré de chaque mois.

  J.C. JPC 

Dans l'hypothèse, où LE PRET EPARGNE LOGEMENT, serait mis à disposition, en une seule fois, cette période cessera lors de cette unique réalisation.

**PERIODE DE REMBOURSEMENT :**

Cette période succède à la période de disponibilité en cas d'utilisation du PRET EPARGNE LOGEMENT, en une seule fois, et à la période d'utilisation dans les autres cas.

Elle donnera lieu aux règlements prévus aux CONDITIONS PARTICULIERES.

Le premier remboursement interviendra un mois de date à date suivant la date d'expiration :

- Soit de la période de disponibilité si LE PRET EPARGNE LOGEMENT fait l'objet d'une réalisation unique,

- Soit de la période d'utilisation si le PRET EPARGNE LOGEMENT, fait l'objet de plusieurs réalisations.

La date de première échéance de remboursement commandera la date des échéances suivantes.

**CONDITIONS PARTICULIERES**

Pendant toute la durée du PRET EPARGNE LOGEMENT, L'EMPRUNTEUR s'oblige à respecter la réglementation qui y est applicable ainsi que toutes modifications pouvant lui être apportées par la suite, dans la mesure où de telles modifications lui seraient applicables.


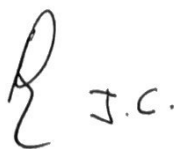
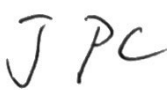

En outre, l'habitation bénéficiant du PRET EPARGNE LOGEMENT, sera utilisée exclusivement à titre de résidence.

**CONDITIONS GENERALES**

**FONCTIONNEMENT :**

Le prêt pourra fonctionner soit sur la signature conjointe de Monsieur et Madame COURTEAU, soit sur la signature de l'un d'eux, ceux-ci se conférant réciproquement tous pouvoirs pour agir l'un au nom de l'autre.

Le jour de l'échéance d'une somme devenue exigible, la Banque prélèvera sur le ou les comptes ouverts ou susceptibles d'être ouverts au nom du Bénéficiaire, le montant nécessaire au règlement des sommes devenues exigibles, y compris les cotisations à l'assurance-groupe et ce, jusqu'à complet remboursement du prêt en principal, intérêts et accessoires.

  J.C.  J.P.C. 

L'EMPRUNTEUR s'oblige à supporter les frais, droits et honoraires de la présente convention et ceux qui en seront la conséquence, de même que tous impôts dont les intérêts pourraient être passibles à l'avenir.

Tout incident de remboursement intervenant à l'occasion du présent prêt est susceptible de faire l'objet d'une déclaration au Fichier National des incidents de Paiements, conformément à l'article L 333.4 du Code de la Consommation.

#### REMBOURSEMENT ANTICIPE

Il pourra intervenir à tout moment, en totalité ou par fractions, lesquelles ne peuvent être inférieures à un/dixième du montant initial du crédit, sauf s'il s'agit de son solde.

Toute demande de remboursement anticipé partiel, devra faire l'objet d'un préavis minimum d'un mois adressé, par simple lettre par l'EMPRUNTEUR à la BANQUE, en son agence ou succursale, figurant à l'article "Lieu de paiement", et ne pourra intervenir qu'à une date d'échéance d'amortissement.

#### EXIGIBILITE ANTICIPEE

La totalité des sommes dues en principal, intérêts, frais et accessoires deviendrait immédiatement exigible en vertu des clauses légales d'exigibilité et, en outre, si bon semble à la Banque, quinze jours après une notification faite à L'EMPRUNTEUR par lettre recommandée avec accusé de réception sans qu'il soit besoin d'aucune formalité judiciaire dans l'un des cas suivants :




.au cas où l'une des déclarations qui sont faites par le bénéficiaire du prêt serait inexacte et à défaut d'exécution ou de violation d'un seul des engagements pris par L'EMPRUNTEUR ;

. En cas d'inobservation de l'une quelconque des règles de fonctionnement définies par les textes légaux et réglementaires instituant l'Epargne Logement et notamment, si le versement de la prime d'épargne était refusé par le CREDIT FONCIER DE FRANCE, agissant pour le compte de l'état ou si elle donnait lieu à répétition.

.en cas de fausse déclaration faite à la Banque, comme aussi aux compagnies d'assurances en vue de l'adhésion de L'EMPRUNTEUR à l'assurance de groupe contractée par la Banque ;

.en cas d'incidents de paiement provoqués par le bénéficiaire du prêt et inscrits sur les listes établies par la BANQUE DE FRANCE

.en cas de vente amiable , ou judiciaire des biens acquis aux présentes, comme aussi en cas d'incendie total ou partiel desdits biens ;

  s.c. JPC 

.en cas de décès des personnes adhérentes à l'assurance de groupe UAP mais seulement à concurrence des montants pour lesquels elles sont assurées.

Les sommes ainsi devenues exigibles seront productives d'intérêts calculés au taux du prêt, tel que prévus ci-dessus sous la clause "PERIODE DE REMBOURSEMENT", lesquels se capitaliseront, s'ils sont dus, pour une année entière, et sans préjudice des frais taxables. Cette stipulation ne pourra nuire à l'exigibilité survenue et par suite valoir accord de délai de règlement.

En cas de non-paiement d'une somme devenue exigible, la Banque pourra prononcer la résiliation de l'adhésion à l'assurance-groupe.

En outre, en application de l'article L 312-22 du Code de la Consommation, en cas de défaillance de l'emprunteur, dans l'hypothèse où la BANQUE, n'exigerait pas le remboursement immédiat du capital restant dû, celle-ci majorera de 3 % le taux d'intérêts que l'EMPRUNTEUR aura à payer jusqu'à ce qu'il ait repris le cours normal des échéances contractuelles.

#### LIEU DE PAIEMENT

TOUS les paiements à faire en vertu des présentes auront lieu à l'Agence **AIX EN PROVENCE - PLACE BELLEGARDE, 3 Cours Saint Louis, 13.000 AIX EN PROVENCE.**

#### CONDITIONS DIVERSES

##### ASSURANCE, contre L'INCENDIE

L'EMPRUNTEUR déclare que l'immeuble dont dépendent les biens ci-dessus hypothéqués, est assuré contre l'incendie par les soins du syndic. Il s'oblige dans le délai d'un mois des présentes, à fournir à la Banque, si celle-ci le demande, une police d'assurance contre l'incendie souscrite à titre complémentaire de celle souscrite par le Syndicat des copropriétaires, de façon à ce que le bien en question soit assuré pour sa valeur de reconstruction ou au moins pour sa valeur de remplacement.

Tant que L'EMPRUNTEUR sera débiteur en vertu des présentes, ces biens devront rester assurés pour leur valeur de reconstruction ou au moins pour leur valeur de remplacement. ce montant devra être augmenté si la Banque le demande, notamment pour éviter les inconvénients pouvant résulter de l'application de la règle proportionnelle.

A toute demande de la Banque, L'EMPRUNTEUR devra justifier des assurances et du paiement des primes.

Faute d'exécution de ces divers engagements, la Banque pourra, soit :



J.C.

JPC



1. exiger que L'EMPRUNTEUR souscrive, dans un délai de quinze jours, une police d'assurance contre l'incendie, de façon à ce que les biens soient assurés pour leur valeur de reconstruction ou au moins pour leur valeur de remplacement,
2. assurer elle-même lesdits biens jusqu'au montant ci-dessus prévu à une ou plusieurs compagnies de son choix, aux frais de l'EMPRUNTEUR.
3. exiger le remboursement anticipé des sommes qui lui sont dûes.

En cas de sinistre, les sommes dues par la compagnie devront être versées à la Banque, sans le concours et hors la présence de l'EMPRUNTEUR, et ce, jusqu'à concurrence de la créance de la Banque, en principal, intérêts et accessoires, d'après l'évaluation présentée par elle. Bien entendu, si la Banque a trop perçu, L'EMPRUNTEUR aura un recours contre elle, mais il ne pourra en exercer aucun contre la compagnie qui sera valablement déchargée par les versements faits dans les conditions ci-dessus prévues.

Le Notaire soussigné a donné lecture au représentant de la Banque du chapitre "assurances", du règlement de copropriété concernant les biens ci-dessus hypothéqués, dont il résulte que les indemnités d'assurance seront affectées par priorité à la reconstruction si elle est régulièrement décidée par l'assemblée générale après sinistre.

En conséquence, le représentant de la Banque la désiste du privilège résultant à son profit de l'article 37 de la loi du 13 juillet 1930, mais limitativement sur les indemnités à verser en vertu des polices souscrites à titre collectif, par le syndicat des copropriétaires et seulement si la reconstruction est régulièrement décidée.




Dans ce cas, la compagnie d'assurances est autorisée à remettre les indemnités versées en vertu de l'assurance collective au représentant du syndicat des copropriétaires dans les conditions prévues par le règlement, hors la présence et dans le concours de la Banque.

Par contre, tous les droits de cette dernière sont réservés sur les indemnités à provenir des polices complémentaires qui pourront avoir été souscrites par L'EMPRUNTEUR ainsi que sur les indemnités parvenant des polices collectives, si la reconstruction n'est pas décidée.

Les présentes seront notifiées aux compagnies d'assurances par les soins du Notaire soussigné.

#### INDIVISIBILITE

Toutes les obligations résultant des présentes, en principal, intérêts et accessoires, sont stipulés indivisibles entre les héritiers et ayants droit du BENEFICIAIRE DU PRET, de telle sorte que leur exécution pourra être réclamée pour le tout à n'importe lequel d'entre eux, sauf l'effet éventuel de l'assurance-décès contractée par la Banque sur la tête du BENEFICIAIRE DU PRET.

  J.C. JPC 

TRANSFERT EVENTUEL du PRET à Une TIERCE PERSONNE

Hormis le prêt épargne-logement, le transfert éventuel du prêt à une tierce personne est en principe exclu et ne saurait être envisagé qu'en cas de transfert des biens financés acquis en réalisation des présentes sous réserve de l'agrément exprès de la Banque de la personne de l'acquéreur, et l'acceptation des conditions financières qui seraient alors exigées par la BANQUE.

ASSURANCE-GROUPE DECES INVALIDITE ABSOLUE ET DEFINITIVE ET INCAPACITE DE TRAVAIL U.A.P 3913.

Monsieur COURTEAU, à adhéré à l'assurance de groupe UAP 3913, contracté par le PRETEUR, auprès de la Compagnie d'assurance U.A.P., aux conditions générales et particulières de la police dont elle déclare avoir parfaite connaissance et dont un extrait lui a été remis par la Banque lors de la remise de l'offre rappelée en l'exposé qui précède.

Un exemplaire de cet extrait, paraphé et signé par le bénéficiaire du prêt pour identification est annexé aux présentes.

TAUX EFFECTIF GLOBAL  
(Loi du 28 décembre 1966)





Pour satisfaire aux prescriptions de l'article 4 de la loi n° 66-1010 du 28 décembre 1966, les parties déclarent ce qui suit :

Compte tenu du montant, de la durée convenue, de l'ensemble des intérêts et frais, y compris les cotisations à l'assurance de groupe qui seront dues et des frais afférents à la constitution des sûretés, le taux effectif global du prêt déterminé pour l'application de l'article 3 de la loi précitée, ressort à un taux calculé selon la méthode proportionnelle de, savoir :

- En ce qui concerne la fraction issue de PEL à : **8,023 % l'an.**
- En ce qui concerne la fraction issue de CEL à : **6,020 % l'an.**

DECLARATION

L'EMPRUNTEUR déclare que les conditions et modalités présent acte sont conformes à celles qui avaient été fixées dans l'offre qui avait été remise initialement par la BANQUE.

  J.C.  

### PROMESSE D'EMPLOI

L'emprunteur s'oblige à employer les fonds qui viennent de lui être ainsi prêtées au paiement de partie du prix de la présente vente et à déclarer dans la quittance qui va suivre, que ce prix est payé à due concurrence avec les fonds provenant du présent prêt, afin que la Banque bénéficie du privilège de prêteur de deniers, prévu par l'article 2103 paragraphe 2 du Code Civil, lequel garantit le principal du prêt, les intérêts dont il est productif et ses accessoires.

### PAIEMENT DU PRIX

L'ACQUEREUR a payé le prix de vente de **QUATRE CENT MILLE FRANCS (400.000F00)**, comptant au VENDEUR dans les formes prescrites par la loi, savoir :

- A concurrence de **QUARANTE MILLE FRANCS (40.000F00)**, dès avant ce jour, hors la vue et sans passer par les comptabilités des Notaires Associé soussigné et participant.

- Et à concurrence de **TROIS CENT SOIXANTE MILLE FRANCS (360.000F00)**, ce jourd'hui même, à la vue et en passant par la comptabilité des Notaires Associé soussigné et Participant.

Le VENDEUR reconnaît ce paiement et en consent bonne et valable quittance à l'ACQUÉREUR

### DONT QUITTANCE DEFINITIVE

Par suite du paiement comptant ci-dessus effectué, sous réserve de l'encaissement du chèque remis à cet effet, le VENDEUR déclare se désister de tous droits de privilège et d'action résolutoire, même en ce qui concerne les charges pouvant résulter du présent acte ou pour quelque cause que ce soit.

### DECLARATION D'ORIGINE DES DENIERS

L'ACQUEREUR déclare que la somme qu'il vient de payer soit **QUATRE CENT MILLE FRANCS (400.000F00)**, lui provient, savoir :

- A concurrence de **DEUX CENT CINQUANTE SIX MILLE CINQ CENTS FRANCS (256.500F00)**, de ses deniers personnels.

- A concurrence de **CENT QUARANTE TROIS MILLE CINQ CENTS FRANCS (143.500F00)**, du prêt global de pareille somme, qui vient de lui être consenti par la **BANQUE NATIONALE DE PARIS**.

  J.C.

TPC 

### **PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS**

Au moyen de ces paiement et déclarations, le prêteur se trouve investi par la loi, sur l'immeuble vendu, pour la garantie du principal de son prêt, des intérêts dont il est productif et de ses accessoires, du privilège de prêteur de deniers institué par l'article 2103-2° du code civil, en premier rang et sans concurrence.

### **INSCRIPTION DE PRIVILEGE**

Pour assurer le rang du privilège de prêteur de deniers au profit du prêteur, pour sûreté du montant du prêt ayant servi à due concurrence au paiement du prix, inscription sera prise, dans les deux mois de ce jour, conformément à l'article 2108 du code civil, par les soins du notaire soussigné.

La BANQUE NATIONALE DE PARIS requiert le Notaire soussigné de prendre inscription, en vertu des présentes, pour une durée de deux ans à compter de l'échéance finale du prêt, soit jusqu'à la date du **11 Mars 2008**.

### **DELIVRANCE DE COPIE EXECUTOIRE NOMINATIVE**

Les parties requièrent le notaire soussigné de délivrer au PRETEUR une copie exécutoire nominative des présentes, pour le montant de sa créance, et ce aux frais de l'ACQUEREUR, qui s'y oblige expressément.

### **NOTIFICATION A LA COMPAGNIE D'ASSURANCES**

Notification des présentes, avec opposition au paiement de l'indemnité, sera faite à la compagnie assurant l'IMMEUBLE contre l'incendie, savoir :

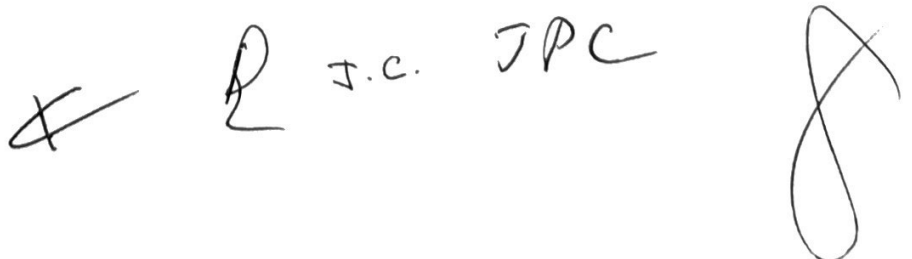
- Nom de la compagnie : **GROUPE AZUR**
- Nom de l'Agent local : **CABINET MARI - 2, rue Charles de Gaulle - 91.530 SAINT CHERON.**
- N° de la police : **13889 441 ZT**

### **DÉCLARATIONS**

Les parties confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Elles déclarent chacune en ce qui la concerne :

- n'être et n'avoir jamais été en état de cessation de paiement, redressement judiciaire ou liquidation judiciaire,
- n'être pas majeure en tutelle ou en curatelle, ni chargée d'aucune fonction emportant hypothèque légale
- n'être et n'avoir jamais été en état de redressement judiciaire civil et ne pas bénéficier d'un règlement amiable prévu par la loi du 31 décembre 1989 relative à la prévention et aux règlements des difficultés liées aux surendettements des particuliers et des familles.

The bottom of the page features several handwritten marks. From left to right: a stylized signature, the initials 'J.C.', the letters 'JPC', and a large, loopy signature.

Elles déclarent en outre et d'une façon générale, qu'elles ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure susceptible de restreindre leur capacité, le VENDEUR déclarant, par ailleurs, qu'il n'existe de son chef aucun obstacle légal ou contractuel à la libre disposition des biens vendus.

### DÉCLARATIONS FISCALES

**BASE D'IMPOSITION.**- La base d'imposition de la présente mutation est constituée par le prix de vente s'élevant à QUATRE CENT MILLE FRANCS (400.000F00).

**IMPOT SUR LA MUTATION.**- Pour la perception des droits, le VENDEUR et l'ACQUÉREUR déclarent que, la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée, l'IMMEUBLE est achevé depuis plus de cinq ans;

L'ACQUÉREUR déclare :

- il prend l'engagement de ne pas affecter à un usage autre que l'habitation, pendant une durée minimale de trois ans à compter de ce jour, l'IMMEUBLE acquis;

- et le tarif réduit est applicable à la totalité de la base d'imposition, l'IMMEUBLE acquis dépendant d'un immeuble collectif dont les constructions couvrent avec leurs cours et jardins la totalité du terrain sur lequel il est édifié.

A cet égard, l'acquéreur déclare que le Notaire Associé soussigné, l'a informé en tant que de besoin, des dispositions de l'article L 421.1 du Code de l'urbanisme, concernant le changement de destination des locaux, à la suite de travaux nécessitant un permis de construire.

Il déclare vouloir en faire son affaire personnelle à l'entière décharge du VENDEUR, et du Notaire Associé soussigné.

### IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

Le représentant de la société venderesse déclare sous sa responsabilité que :

- la société venderesse a son siège social en France, à l'adresse indiquée en tête des présentes;
- elle est passible de l'impôt sur les sociétés,
- Qu'elle a acquis les biens dont s'agit en sa qualité de marchand de biens en vue de la revente dans un délai de quatre ans;
- Qu'elle a la qualité de marchand de biens et qu'elle est immatriculée pour cette activité au registre du commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro sous le n° B 398.477.646,



J.C.

JPC



- Qu'elle a fait sa déclaration d'existence auprès du service des Impôts de PARIS PARIS (8°), 5, rue du Docteur Lancereaux, le 4 Novembre 1994.

- Lesdits biens et droits immobiliers ont été acquis avec d'autres biens étrangers aux présentes, moyennant le prix de QUINZE MILLIONS DEUX CENT CINQUANTE MILLE FRANCS (15.250.000F00), suivant acte du 18 octobre 1995, ci-dessous analysé dans l'origine de propriété.

DROITS

Taxe départementale	400.000 F	x	5%	=	20.000F	- 35%	=	13.000 F
Droit d'assiette	13.000 F	x	2,50%	=				325 F
Taxe communale	400.000 F	x	1,20%	=				4.800 F
Taxe régionale	400.000 F	x	1,60%	=	6.400F	- 35%	=	4.160 F
<hr/>								
TOTAL								22.285 F

**FIN DE PREMIERE PARTIE**

  I.C.

JPC 

## **DEUXIEME PARTIE**

### **URBANISME**

L'ACQUÉREUR reconnaît avoir connaissance des dispositions d'urbanisme, résultant des différentes pièces ci-après énoncées et afférentes à l'ensemble immobilier dont dépend l'IMMEUBLE tant par la lecture qui lui en a été faite qu'après examen par lui-même des documents administratifs sur lesquels il a apposé sa signature.

Il s'engage à faire son affaire personnelle des dispositions et limitations administratives que contiennent ces documents sans recours contre le VENDEUR qu'il décharge de toutes garanties à cet égard, même en ce qui concerne les modifications qui ont pu intervenir depuis la date de délivrance desdits documents.

Ces pièces annexées aux présentes sont les suivantes :

- une note de renseignements d'urbanisme en date du 20 Août 1996
- un certificat de carrière en date du 12 octobre 1995
- un certificat de non péril en date du 19 Août 1996
- un plan de situation.

Après avoir été visées par l'ACQUÉREUR, ces pièces sont demeurées annexées aux présentes après mention.



### **DROITS DE PRÉEMPTION**

#### **I. DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

La présente vente ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain prévu par les articles L.211-1 et L.213-1 du Code de l'Urbanisme.

En effet, l'IMMEUBLE, bien que situé sur une portion de territoire où ce droit a été institué, entre dans les prévisions d'exclusion du droit de préemption figurant à l'article L.211-4, a, du Code de l'Urbanisme :

- Comme constituant un seul local à usage d'habitation et ses locaux accessoires, compris dans un IMMEUBLE dont la mise en copropriété verticale résulte d'un règlement de copropriété publié au bureau des hypothèques depuis plus de dix ans, ainsi qu'il résulte des énonciations de la désignation de l'IMMEUBLE;
- Et comme n'étant pas situées dans un secteur où l'application du droit de préemption ait été décidée en vertu de l'article L.211-4, dernier alinéa, du Code de l'Urbanisme, ainsi qu'il résulte des pièces d'urbanisme sus-énoncées.

  J.C. JPC



## II. ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE

La présente vente ne donne pas ouverture au droit de préemption institué par les articles L.212-1 (ancien et nouveau) et L.213-1, nouveau, du Code de l'urbanisme dans les zones d'aménagement différé.

En effet l'immeuble n'est pas situé dans une Z.A.D. ou dans un périmètre provisoire de Z.A.D., ainsi qu'il résulte de la note de renseignements sus-énoncé.

## III. AUTRES DROITS DE PREEMPTION

Le VENDEUR déclare qu'il n'existe aucun autre droit de préemption susceptible d'affecter l'IMMEUBLE.

## SERVITUDES

Le VENDEUR déclare que l'IMMEUBLE est grevé des servitudes ci-après rappelées :

Aux termes du règlement de copropriété il a été notamment rappelé diverses servitudes ci-après littéralement rapportées :

I.-Servitudes intéressant l'immeuble 276, rue Saint Honoré.

Monsieur GANEM déclare que dans le contrat de vente par Monsieur et Madame SABATIER à Monsieur LECONTE ci-après énoncé en l'origine de propriété, reçu par Maître MOROT, Notaire à PARIS, le 12 novembre 1941, il a été dit ce qui suit, littéralement rapporté :

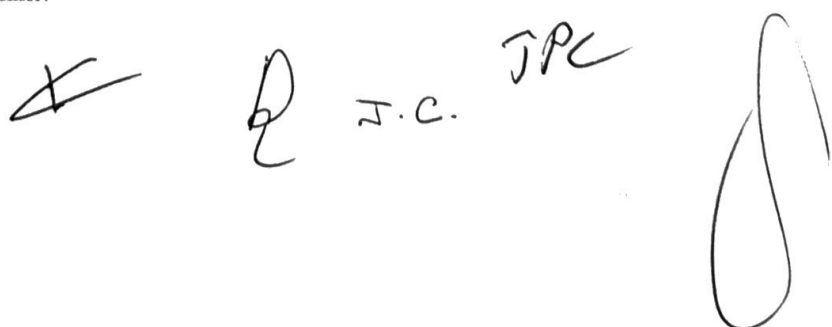
Sur un jour de souffrance :

Les vendeurs déclarent que cette maison profite d'un jour de souffrance dans les conditions suivantes, ce jour de souffrance concédé à Monsieur NICARD, précédent propriétaire,

A la date du 23 septembre 1889, Monsieur le Préfet de la Seine a pris l'arrêté dont la teneur littérale est ainsi reproduite :

Article premier - Monsieur NICARD est autorisé à titre de tolérance révocable au gré de l'administration à ouvrir un jour de souffrance dans le mur séparant son immeuble sur rue Saint Honoré numéro 276, de l'établissement scolaire rue d'Argenteuil, numéro 11, lequel mur n'est mitoyen que dans la hauteur de clôture, soit trois mètres vingt centimètres au dessus du sol du préau de ladite école.

ledit jour empiètera de vingt centimètres seulement sur la partie mitoyenne, l'appui se trouvant à trois mètres au dessus du sol du préau Il devra être grillé, mailé et à verre dormant.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page. From left to right: a stylized signature, a signature that looks like 'E', the initials 'J.C.', the initials 'JPC', and a large, loopy signature.

Article deux - Pour prix de de cette concession, Monsieur NICARD, demeurant à ASNIERES, Impasse Lalezière numéro 12, paiera une redevance annuelle de dix francs (actuellement porté à cent francs par an) qui sera inscrite en recette au chapitre neuf, article sept, troisièmement du budget communal de l'exercice 1889 et aux charpitre et article correspondant exercices suivants.

Sur une cour commune et sur un conduit de ventilation :

Monsieur et Madame SABATIER, vendeurs déclarent encore qu'un conduit de ventilation desservant un local de l'immeuble contigü portant les numéros 278-280 de la rue Saint Honoré, qui appartient en propre à Madame SABATIER, est établi côté de l'immeuble vendu par les présentes, et adossé au mur des deux immeubles, ce conduit débouche à rez-de-chaussée et s'élève hors combles des deux immeubles.

De plus, Monsieur et Madame SABATIER ont communiqué à Monsieur LECOMPTE qui le reconnaît un traité de cour commune passé entre eux et Monsieur le Préfet de la Seine, reçu par Maître BONNEL, Notaire à PARIS, les 25 avril et 18 mai 1933, s'appliquant à l'immeuble sus-indiqué.

Et les parties conviennent expressément que le conduit de ventilation, de même que la servitude de cour commune ne pourront subir aucune modification dans l'avenir.

II.- Servitudes et autorisations administratives intéressant l'immeuble 274 rue Saint Honoré.

Monsieur GRANIER déclare à ce sujet que dans le contrat de vente par Madame veuve LAURENTIE à Madame LECOMPTE ci-après dénoncé en l'origine de propriété reçu par Maître MOROT, Notaire à PARIS, le 19 novembre 1941, il a été dit à ce ce sujet, ce qui suit littéralement rapporté

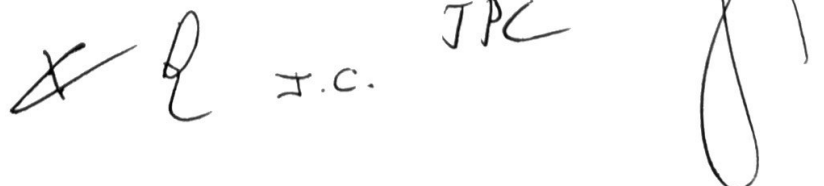
Attestation administrative :

La venderesse déclare que la présente vente ne nécessite pas l'application des dispositions prévues par les lois des 14 mars 1919 et 19 juillet 1924 sur les lotissements par suite de la division d'immeubles sis à PARIS, rue Saint Honoré numéro 274 et rue d'Argenteuil numéro 9, lesdites lois s'appliquant aux terrains nus et non aux propriétés bâties.

A l'appui de ses déclarations, la venderesse a remis une attestation administrative en original qui est demeurée ci-annexée après que dessus mention le constatant ait été mise et signée par les Notaires soussignés.

Servitudes :

I.- Suivant acte reçu par Maître LAMBERT, Notaire à PARIS, le 1er octobre 1782 il a été procédé entre Monsieur OBLET et Madame BOULANGER au partage des biens dépendant des successions confondues de leurs père et mère, comprenant notamment deux immeubles contigus sis à PARIS, l'un rue Saint Honoré, numéro 274 (immeuble présentement vendu), et l'autre rue d'Argenteuil.

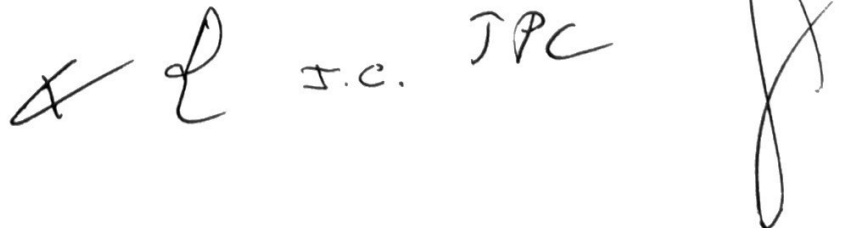
Handwritten signatures and initials at the bottom of the page. From left to right: a large 'X' mark, a signature that appears to be 'J.C.', the initials 'J.P.C.', and a large, stylized signature.

L'immeuble rue d'Argenteuil a été attribué à Monsieur OBLED, celui rue Saint Honoré à Madame BOULLANGER.

Cet acte contient les énonciations et stipulations suivantes ici littéralement rapportées :

Les parties observent relativement aux deux maisons sises, l'un rue Saint Honoré, l'autre rue d'Argenteuil, qu'elles sont congitues l'une à l'autre et que comme elles appartenaient précédemment au même propriétaire, il a été ouvert et attribué à la maison d'Argenteuil sur celle rue Saint Honoré dans le mur mitoyen qui les sépare des jours ou baies qui éclairent la cour de ladite maison rue d'Argenteuil de quelques pièces en dépendant et que pour l'intelligence de l'explication de la convention qui sera ci-après faite à ce sujet entre les parties, elles ont fait faire un plan figuré de l'élévation dudit mur mitoyen ou sont pris et percés lesdits jours et baies en triple originaux dont un représenté par lesdites parties, est, à leur réquisition, demeuré annexé à la minute des présentes après qu'elles l'ont eu signé et paraphé en présence des notaires soussignés et dont les deux autres ont été remis et délivrés aux parties.

En conséquence conviennent lesdites parties que la maison sise rue d'Argenteuil échue audit sieur OBLED conservera à perpétuité tant pour ledit sieur OBLED que pour ses ayants cause, les jours de souffrance, tels qu'ils subsistent actuellement qu'ils sont figurés audit plan annexé à la minute des présentes et qu'elle a sur la maison rue Saint Honoré échue à ladite dame BOULLANGER en sorte que ladite dame BOULLANGER ou ses ayants cause ne pourront en aucun cas et nonobstant tel laps de temps que ce puisse être troubler, gêner ni inquiéter relativement auxdits jours de souffrance ledit sieur OBLED, ni ses ayants cause; cependant, il sera loisible et toujours à ladite dame BOULLANGER ou à ses ayants cause et lorsqu'ils le jugeront à propos de bâtir dans la cour de ladite maison rue Saint Honoré et d'y édifier et élever à telle hauteurs qu'ils désireront soit mur isolé, soit corps de bâtiment, mais audit cas et afin de pouvoir conserver les jours dont ils vient d'être parlé, ladite dame BOULLANGER ou sesdits ayants cause ne pourront faire et faire faire lesdites constructions, édifications et élévations qu'à la distance de six pieds à partir du mur mitoyen d'entre les deux maisons et où sont percés lesdits jours et dans toute la longueur dudit mure mitoyen afin que le sieur OBLED ou sesdits ayants cause puissent jouir comme dit et ce, à perpétuité desdits jours et les conserver d'où il résulte que lesdites constructions édifications et élévations venant à avoir lieu il y aura naturellement une cour formée entre le mur mitoyen et qui demeurera toujours tel celui nouvellement élevé soit par ladite dame BOULLANGER, soit par ses ayants cause de laquelle cour la propriété appartiendra et demeurera de droit et à toujours aux propriétaires de ladite maison rue Saint Honoré moyennant quoi qu'il sera loisible auxdits propriétaires de la maison rue Saint Honoré d'y faire tomber les eaux de leur maison et nouvelles constructins et de faire ce qu'ils jugeront à propos dans ladite cour de la faire couvrir en terre ou autrement et d'y élever tel petit corps de bâtiment que ce puisse être pourvu que ce qu'ils feront faire ne monte pas plus haut que les jours actuels et ne puisse aucunement gêner, mais de leur part ledit sieur OBLED et sesdits ayants cause ne pourront prétendre aucun droit de propriété ni d'usage dans ladite cour ni y jeter ou faire couler aucunes eaux, ni y prendre aucun droit d'égoût ni généralement d'autres servitudes que les jours dont il est question et ceux dont il va être parlé, au

Handwritten signatures and initials. From left to right: a signature that appears to be 'A. E.', the initials 'J.C.', the initials 'J.P.C.', and a large, stylized signature that looks like a vertical figure-eight or a similar symbol.

surplus par cette convention il n'est aucunement interdit audit sieur OBLED et à ses successeurs et propriétaires de ladite maison rue d'Argenteuil de pouvoir changer les jours actuels soit en les agrandissant, soit en les déplaçant ou d'en prendre de nouveaux, mais au cas que ledit changement ait lieu et que l'on veuille prendre de nouveaux jours, le sieur OBLED et ses successeurs propriétaires de ladite maison seront tenus à mesure qu'ils feront lesdits changements ou prendront de nouveaux jours de se renfermer dans les termes de la coutume de PARIS, pour leur hauteur de fermeture et ne pourront tirer avantage de l'état actuel de ceux existant qui ayant été originairement de tolérance ne sont pas exacts aux termes de ladite coutume.

Enfin, il est observé qu'il y a un tuyau de cheminée saillant adapté à ce mur mitoyen entre lesdites maisons qui part du premier étage de la maison rue d'Argenteuil et monte jusqu'au haut du mur mitoyen, lequel est figuré sur ledit plan annexé à la minute des présentes.

A cet égard, il est ainsi convenu :

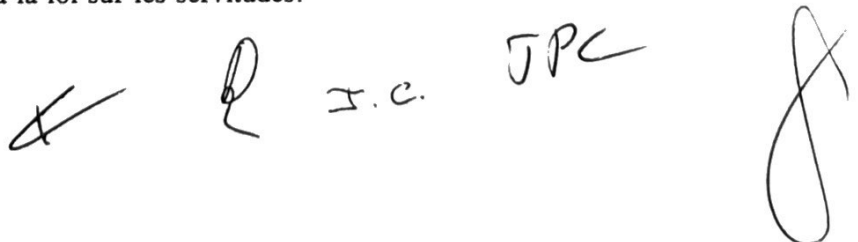
Que ledit tuyau continuera de demeurer à perpétuité dans son état actuel et que l'entretien sera toujours aux frais de la maison d'Argenteuil, mais si par la suite le mur mitoyen vient à être reconstruit et que ladite maison rue d'Argenteuil vienne à être réédifiée les propriétaires de ladite maison rue d'Argenteuil seront alors tenus de mettre et placer ledit tuyau de cheminée dans oeuvre et pourront plus l'avoir en saillie comme il est actuellement.

II.- Suivant acte sous signatures privées fait double à PARIS, le 8 février 1934, enregistré à Paris, le 10 février suivant, folio 136, case 6, aux droits de trois francs trente centimes, Monsieur Antoine Adrien COUSIN, Notaire à PARIS, y demeurant Quai Voltaire numéro 15, propriétaire de la maison sise à PARIS rue Saint Honoré numéro 274 (immeuble présentement vendu et Madame Thérèse Victoire LEFEBVRE, veuve de Monsieur Jean Baptiste LEBRUN, demeurant à PARIS, rue Saint Antoine numéro 113, propriétaire de la maison sise à PARIS, rue Saint Honoré numéro 272, ont arrêté entre eux les conventions suivantes dans les termes ci-après littéralement rapportés:

Dans la première cour de la maison appartenant à Monsieur COUSIN existent cinq jours de souffrance pratiqués dans le mur de la maison dont est propriétaire Madame veuve LEBRUN. Ces jours sont actuellement grillés en barreaux de fer et fils de fer seulement tandis qu'ils devraient être grillés, maillés avec chassis dormant.

Dans la maison appartenant à la dame veuve LEBRUN existent pareillement trois jours de souffrance donnant ouverture dans les lieux d'aisance de la maison dont est propriétaire le dit sieur COUSIN sur la cour de la maison de la dame veuve LEBRUN, lesquels jours ne sont ni grillés ni maillés.

Les soussignés reconnaissent respectivement que c'est par tolérance si ces jours de chacune des maisons sus désignés subsistent depuis longtemps et ils font la réserve de tous leurs droits, soit pour les faire boucher soit pour les laisser subsister en ce conformant à la loi sur les servitudes.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page. From left to right: a stylized signature, the letter 'Q', the initials 'I.C.', the initials 'JPC', and a large, loopy signature.

III.- Suivant acte sous signatures privées fait double à Paris, le 10 février 1834, enregistré à PARIS, le même jour, folio 136 case 8, aux droits de trois francs trente centimes, Monsieur Antoine Adrien COUSIN, notaire à PARIS, y demeurant Quai Voltaire numéro 15, propriétaire d'une maison sise à PARIS, rue Saint Honoré numéro 274 (immeuble présentement vendu) et Monsieur Paschal Henry NADERMAN, professeur de musique, demeurant à PARIS, rue Ventadour numéro 9, propriétaire d'une maison sise à Paris, rue d'Argenteuil numéro 17, ont arrêté entre eux des conventions suivantes dans les termes ci-après littéralement rapportés :

Monsieur COUSIN est propriétaire d'une maison sise à Paris, rue Saint Honoré numéro 274, dont le fond est contigu à celle appartenant à Monsieur NADERMAN, rue d'Argenteuil numéro 17.

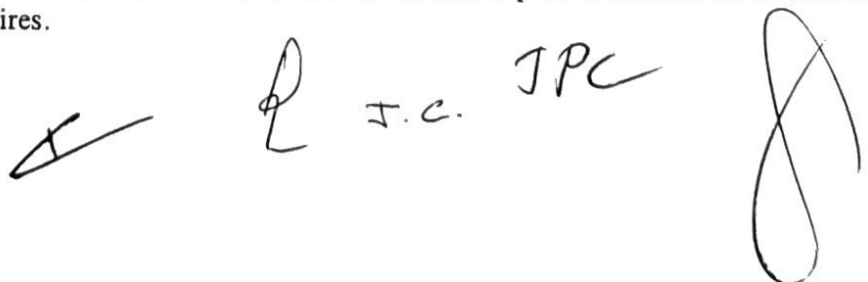
Il existe des servitudes réciproques sur l'une et l'autre maison, les soussignés déclarent qu'ils n'entendent pas se prévaloir pour se maintenir en possession desdites servitudes de la prescription qui pourrait être encourue l'un à l'égard de l'autre s'ils ne faisaient aucun acte avant le délai de trente années de la publication du Code Civil, titre des servitudes; en conséquence chacun des sus-nommés demeure dans son droit pour le faire valoir et exercer comme s'il avait interrompu la prescription pour une citation régulière donnée en justice.

Il est bien entendu que de ces présentes on ne pourra en induire aucune reconnaissance de servitude ni renonciation à celles existantes et que chacun au contraire pourra faire valoir ses droits comme il avisera, sauf le moyen de prescription que, par ces présentes les soussignés ont voulu interrompre.

La venderesse déclare que l'immeuble rue d'argenteuil dont il est question sous les paragraphe I et III ci-dessus porte aujourd'hui le numéro 9 de cette rue, qu'il est sa propriété, que les constructions qui existaient en mil sept cent quatre vingt deux et en mil huit cent trente quatre ont été démolies que postérieurement à ces démolitions, ses auteurs ont acquis le terrain nu de la ville de paris, et que par conséquent les servitudes ci-dessus rappelée sous lesdits paragraphes I et II n'existent plus aujourd'hui.

Les parties expliquent que l'immeuble de cinq étages et d'un sixième mansardé sis rue d'Argenteuil, numéro 9 appartenant à la venderesse possède à chaque étage, trois fenêtres éclairent aujourd'hui en raison de la faible hauteur actuelle des constructions de l'immeuble présentement vendu, l'escalier, l'entrée et la salle de bains de ses appartements.

Il demeure convenu que pour le cas de surélévation des constructions existant sur l'immeuble présentement vendu comme aussi pour le cas de leur reconstruction après démolition un prospect de un mètre quatre vingt dix centièmes minimum sera réservé aux fenêtres précitées de l'immeuble sis rue d'Argenteuil, numéro 9, par l'établissement d'une courette commune aux deux propriétés en prenant d'abord le terrain existant actuellement à l'état de courette sur l'immeuble rue d'Argenteuil numéro 9 et en prenant ensuite sur l'immeuble 274 rue Saint Honoré le terrain nécessaire pour la courette ait les dimensions réglementaires.

The block contains several handwritten elements. On the left, there is a signature that appears to be 'A'. In the center, there are the initials 'J.C.' written twice. To the right of these initials, the letters 'JPC' are written in a larger, more stylized font. On the far right, there is a large, complex signature that looks like a stylized '8' or a similar symbol.

Bien entendu, l'acquéreur ou ses ayants cause auront le droit d'établir sur la courrette commune toutes ouvertures qu'ils jugeront utiles pour les besoins de l'immeuble rue Saint Honoré numéro 274.

### DÉCLARATIONS SUR L'IMMEUBLE

Le VENDEUR déclare :

- qu'il n'a reçu à ce jour aucune notification tendant à l'expropriation de l'ensemble immobilier dont dépendent les biens et droits immobiliers objet des présentes ;
- que l'ensemble immobilier dont dépendent les biens et droits immobiliers objet des présentes n'a fait l'objet d'aucune procédure d'interdiction d'habiter ou d'injonction de travaux, ni d'aucune intervention administrative motivée par l'état de péril ;
- que l'ensemble immobilier dont dépendent les biens et droits immobiliers objet des présentes n'a jamais fait l'objet d'aucune réquisition ou préavis de réquisition;

### REGLEMENTATION RELATIVE A L'AMIANTE

Le vendeur déclare qu'à ce jour l'immeuble entre dans le champ d'application du décret n° 96-97 du 7 février 1996.

L'immeuble ayant été achevé avant le 1er janvier 1950, et n'étant pas affecté à usage de bureaux, l'acquéreur devra, avant le 31 décembre 1999, satisfaire aux obligations édictées par les articles 2, 3, 4 et 5 du décret précité, le vendeur n'ayant pas encore procédé aux recherches visées à l'article 1er dudit décret.




A cet égard, l'acquéreur prend acte de la situation de l'immeuble au regard de cette réglementation, s'oblige à en faire son affaire personnelle et renonce à tous recours contre le vendeur de ce chef, la vente ayant lieu aux risques et périls de l'acquéreur et sans aucune garantie de la part du vendeur.

Le vendeur remet à l'instant à l'acquéreur la totalité des documents en sa possession et relatifs à la construction, de l'immeuble objet des présentes.

L'acquéreur ne pourra exiger du vendeur la fourniture d'aucun document supplémentaire ou complémentaire.

### LESION

Le VENDEUR déclare sous sa responsabilité personnelle que depuis l'acquisition qu'il a faite des biens et droits immobiliers ci-dessus désignés, ainsi qu'il sera dit en l'origine de propriété ci-après, son vendeur n'a pas demandé la rescision de la vente pour cause de lésion de plus des sept/douzièmes, conformément aux articles 1674 et suivants du Code Civil.

  J. C. JPC 

Pour le cas où, dans le délai prévu par la loi, le précédent propriétaire demanderait la rescision de la vente qu'il a consentie au VENDEUR aux présentes, et, pour le cas où le Tribunal constaterait la lésion, le VENDEUR s'engage à garantir à l'ACQUEREUR aux présentes, la propriété paisible des biens et droits immobiliers dont s'agit, et à payer au précédent propriétaire le supplément du juste prix, sous déduction du dixième du prix total, conformément aux dispositions de l'article 1681 du Code Civil, et, en outre, les intérêts au taux légal, calculés du jour de la demande en justice sur le supplément du prix.

### ORIGINE DE PROPRIETE

I - Lesdits biens et droits immobiliers appartiennent à la Société dénommée FONCIERE DU ROND POINT, Vendeur aux présentes, au moyen de l'acquisition qu'elle en a faite avec d'autres biens étrangers aux présentes, de :

La Société dénommée COMPAGNIE NOUVELLE D'ETUDES ET DE PARTICIPATIONS, Société Anonyme au capital de 2.500.000 Francs, ayant son siège à PARIS (9°), 1, rue des Italiens. Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, sous le N° B 334.629.151.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Hervé SFEZ, Notaire Associé à PARIS, le 18 Octobre 1995.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de QUINZE MILLIONS DEUX CENT CINQUANTE MILLE FRANCS (15.250.000F00), payé comptant et quittancé audit acte.

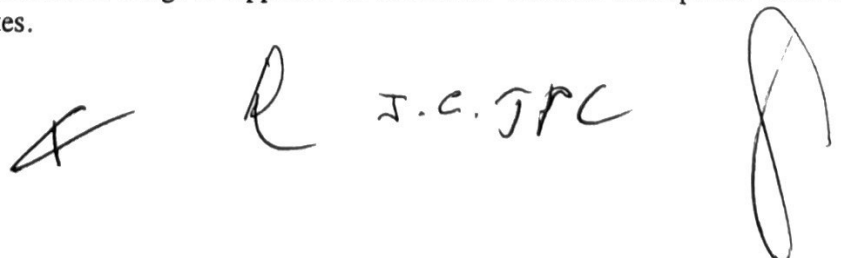
Ladite somme de 15.250.000F00 payée intégralement au moyen d'un prêt d'un montant total de SEIZE MILLIONS DE FRANCS (16.000.000F00), consenti par le CREDIT LYONNAIS.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 1er Bureau des Hypothèques de PARIS, les 23 Octobre et 28 Décembre 1995, volume 1995 P N° 4396; suivi d'une attestation rectificative dressée par ledit Maître SFEZ, le 7 Décembre 1995, publiée au même bureau des hypothèques, le 28 Décembre 1995, volume 1995 P N° 5219, avec inscriptions de PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS et d'HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE, au profit du CREDIT LYONNAIS des mêmes jours, volume 1995 V N° 2098, suivi d'un bordereau rectificatif du 28 Décembre 1995, volume 1995 V N° 2452.

Lesdites inscriptions ayant effet jusqu'au 18 Octobre 1997.

Il résulte d'une lettre du CREDIT LYONNAIS en date du 4 Avril 1996 que le prêt est intégralement remboursé.

Le VENDEUR s'oblige à rapporter la mainlevée desdites inscriptions dans les trois des présentes.

The block contains four handwritten elements: a stylized signature on the left, a large letter 'R' in the center, the initials 'J.C. JPC' in the middle-right, and a large, loopy signature on the far right.

## II - DU CHEF DE LA COMPAGNIE NOUVELLE D'ETUDES ET DE PARTICIPATIONS :

Lesdits biens et droits immobiliers appartenant à la COMPAGNIE NOUVELLE D'ETUDES ET DE PARTICIPATIONS par suite de l'adjudication qui a été prononcée à son profit avec d'autres biens étrangers aux présentes, sous le nom de Maître Jacques SCHMIDT, Avocat à PARIS, qui lui en a passé déclaration, aux termes d'un jugement de l'audience des criées du Tribunal de Grande Instance de PARIS, en date du 11 juin 1993, lequel a été rendu à l'encontre de :

La Société dénommée GROUPE WAGRAM INVESTISSEMENT, Société Anonyme au capital de 1.000.000 de Francs, ayant son siège social à PARIS (16°), 59, avenue Victor Hugo. Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, sous le N° B 349.542.878.

- sur le cahier des charges, dressé par Maître SCHMIDT, Avocat à PARIS, le 11 décembre 1992 et déposé au greffe dudit tribunal le 15 décembre 1992.

- après l'accomplissement des formalités de publicité prescrites par la loi.

Moyennant le prix principal de CINQUANTE TROIS MILLIONS HUIT CENT MILLE FRANCS (53.800.000,00francs), et à charge de payer en sus de ce prix, les frais de poursuite de vente taxés à la somme de SOIXANTE DIX NEUF MILLE TROIS CENT QUATRE VINGT ONZE FRANCS QUARANTE TROIS CENTIMES (79.391,43) et celle de SEPT MILLE HUIT CENT VINGT SEPT FRANCS SOIXANTE CENTIMES (7.827,60francs) représentant les frais en sus.

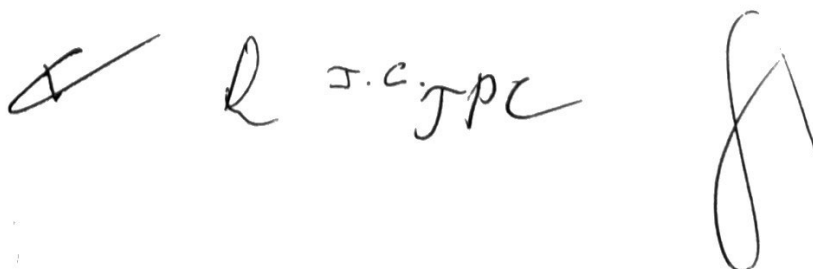
La copie exécutoire du jugement d'adjudication a été signifié dans les formes et délais prévus par les textes.

Le cahier des charges a été publié au PREMIER bureau des hypothèques de PARIS, le 9 novembre 1993 volume 1993P numéro 4304, l'adjudication sur saisie a été publiée audit bureau le même jour volume 1993P numéro 4305 et la déclaration d'adjudicataire a été publiée audit bureau le même jour volume 1993P numéro 4306.

LA COMPAGNIE NOUVELLE D'ETUDES ET DE PARTICIPATIONS, adjudicataire s'est libérée :

- Des frais de poursuite de vente susénoncés, entre les mains de Maître SCHMIDT, avocat sus-nommé, aux termes d'une quittance sous signature privée en date à PARIS du 6 juillet 1993, demeurée jointe et annexée au jugement d'adjudication.

- Du prix d'adjudication en date du 30 juillet 1993, ainsi qu'il résulte d'un reçu établi en date du 30 juillet 1993, en consignnant ledit prix entre les Mains de la BRA VENTE Ordre des Avocats.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page. From left to right: a stylized signature, the initials 'R J.C. JPC', and a large, loopy signature.

SPRINKS, sise à LEVALLOIS PERRET (Hauts de Seine), 105, rue Anatole France.

- En ce qui concerne la police d'assurances "DOMMAGES - OUVRAGES", à compter du 9 Décembre 1995, sous le N° 67/1.055.191.

- Et en ce qui concerne la Police d'Assurances de "RESPONSABILITE DECENNALE DES CONSTRUCTEURS NON REALISATEURS" - "CNR", à compter du 9 Décembre 1995, sous le N° 68/1.065.192.

Indépendamment des vices de construction relevant des garanties et responsabilités régies par les articles 1792 et suivants du Code Civil, le VENDEUR ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les constructions.

Cependant, contrairement aux dispositions des articles L 241.1 et L 242.1 du Code des Assurances, le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le précédent propriétaire, n'a souscrit, pour les travaux effectués par lui, aucune des assurances susceptibles :

- De garantir, en dehors de toute recherche des responsabilités, le paiement de la totalité des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs, au sens de l'article 1792.1 du Code Civil.

- Et de couvrir les responsabilités sur les fondement de la présomption, établie par les articles 1792 et suivants du Code Civil, à propos des travaux de bâtiment.

Le Notaire Associé soussigné, a informé l'ACQUEREUR, des risques que pouvait présenter pour lui, le cas échéant, l'acquisition d'un immeuble, dont certains travaux ont été effectués sans qu'aucune police d'assurances n'ait été souscrite.




Toutefois, l'absence de l'assurance dommages - ouvrage du chef du précédent propriétaire risquerait, si un désordre venait à se produire dans la construction, d'imposer un retard dans l'exécution des travaux de remise en état.

L'ACQUEREUR confirme son intention d'acquérir et, déclare vouloir faire son affaire personnelle de cette situation et décharge expressément le Notaire soussigné de toute responsabilité à cet égard.

#### **OBLIGATIONS DE L'ACQUÉREUR.**

**IMPOTS ET CHARGES.**- L'ACQUÉREUR supportera à compter de ce jour les impôts, contributions, taxes et charges de toutes natures auxquels l'IMMEUBLE peut et pourra être assujetti ;

A cet égard, les parties se régleront directement entre elles tous prorata.

  I.C. JPC 

S'agissant des impôts locaux, la taxe d'habitation sera acquittée en totalité par l'occupant au premier janvier de l'année en cours et la taxe foncière sera répartie "prorata temporis" entre vendeur et acquéreur.

**SERVITUDES.**- L'ACQUÉREUR souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever l'ensemble immobilier dont dépend l'IMMEUBLE, sauf 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 à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la Loi, comme aussi sans qu'elle puisse nuire aux droits résultant en faveur de l'ACQUÉREUR, des Lois et Décrets sur la publicité foncière.

**ABONNEMENTS AUX SERVICES.**- L'ACQUÉREUR fera son affaire personnelle à compter de ce jour de tous abonnements et contrats pour le service de l'eau, du gaz et de l'électricité, et en supportera le coût des consommations sans recours contre le VENDEUR.

**ASSURANCE-INCENDIE.**- Le VENDEUR déclare que l'IMMEUBLE est régulièrement assuré contre l'incendie dans le cadre de la copropriété, ainsi qu'il a été indiqué par le syndic de l'ensemble immobilier.

**ASSURANCE-MULTIRISQUES-HABITATION.**- L'ACQUÉREUR ne sera pas tenu de continuer les contrats d'assurances multirisques-habitation en cours souscrits par le VENDEUR qui fera son affaire personnelle de leur résiliation. L'ACQUÉREUR fera son affaire personnelle la souscription d'une nouvelle police d'assurance multirisques-habitation.

#### **SITUATION DU VENDEUR ENVERS LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES**

Le syndic de l'ensemble immobilier sis à PARIS (1er) - 274 et 276 rue Saint Honoré est :

IMMOBILIERE BALZAC  
15, RUE ST.ROCH  
75001 PARIS

D'une lettre adressée par le Syndic, il résulte:

- Qu'il existe des procédures à l'encontre du précédent propriétaire,
- Qu'il existe des procédures intentées par les syndicats des copropriétaires du 270, rue Saint Honoré, contre le Groupe Parisien de Gestion (Sauna Bains du Louvre).
- Qu'il n'existe pas de travaux effectués non réglés ou décidés et non effectués, à l'exception de ce qui a été dit ci-dessus, sous le paragraphe "CONDITION PARTICULIERE".



I.C. JPC



Conformément à la promesse de vente sous seing privé en date du 7 Juin 1996, et compte tenu qu'aucune assemblée générales des copropriétaires ne s'est tenue depuis cette date, les parties conviennent que le coût des travaux et réparations quelconques votés, décidés ou imposés par des Assemblées Générales ou des Décisions Administratives, antérieurement à ce jour, même non encore commencés, seront à la charge exclusive du VENDEUR qui s'oblige à les supporter sans aucun recours contre l'ACQUEREUR.

L'ACQUEREUR déclare être parfaitement informé des clauses et conditions du règlement de copropriété sus-visé par la remise d'une copie qui lui en a été faite antérieurement à ce jour ainsi qu'il le reconnaît.

LE VENDEUR subroge l'ACQUEREUR, par le seul fait des présentes, dans le bénéfice des procédures, tant activement que passivement et dont l'ACQUEREUR reconnaît avoir parfaite connaissance.

Le Notaire soussigné notifiera les présentes au syndic dans les délais et conditions fixés par la Loi.

#### SITUATION HYPOTHECAIRE

##### - Du chef des précédents propriétaires :

Aux termes de l'acte reçu par Maître Hervé SFEZ, Notaire Associé sus-nommé, le 18 Octobre 1995, il a été stipulé, ce qui suit ci-littéralement rapporté :

"LE VENDEUR déclare que les biens et droits immobiliers présentement vendus "sont grevés, du chef du précédent propriétaire, savoir :

"D'une inscription de privilège de vendeur, de prêteur de deniers et "d'hypothèque conventionnelle prise au profit de la SOCIETE DE BANQUE "OCCIDENTALE, en date des 2 juillet 1990 et 20 décembre 1990, volume 1990 V "numéro 1532, en vertu d'un acte reçu par Maître KRANTZ, le 18 juin 1990, pour "sûreté:

"- en ce qui concerne le privilège de vendeur et de privilège de prêteur de "deniers de la somme en principale de SOIXANTE QUATRE MILLIONS QUATRE "CENT MILLE FRANCS (64.400.000francs)

"- en ce qui concerne l'hypothèque conventionnelle de la somme en principale "de TRENTE CINQ MILLIONS SEPT CENT QUARANTE CINQ MILLE FRANCS "(35.745.000,00francs),

"Lesdites inscriptions renouvelées le 11 Mai 1993 volume 1990 V numéro "1067.

"Lesdites inscriptions ayant effet jusqu'au 17 juin 1998.

  J.C. JPC



La mainlevée desdites inscriptions a été régularisée, aux termes d'un acte reçu par Maître DELESALLE, Notaire Associé à PARIS, le 15 Décembre 1995, et a été radiée le 23 mai 1996,

"D'une inscription de privilège de vendeur, de prêteur de deniers et "d'hypothèque conventionnelle prise au profit de la BANQUE OCCIDENTALE, en date "du 4 février 1991 volume 1991 numéro 234, en vertu d'un acte reçu par Maître "KRANTZ, Notaire sus-nommé, le 22 janvier 1991, pour sûreté :

"- en ce qui concerne le privilège de vendeur et le privilège de prêteur de "deniers de la somme en principale de DEUX MILLIONS DE FRANCS (2.000.000,00 "francs).

"- en ce qui concerne l'hypothèque conventionnelle de la somme en principale "de UN MILLION DEUX CENT SOIXANTE DIX NEUF FRANCS "(1.279.000,00francs)

"Lesquelles inscriptions renouvelées le 11 mai 1993 volume 1991 V numéro "1066.

"Lesdites inscriptions ayant effet jusqu'au 18 juin 1998.

"- d'une inscription d'une inscription de privilège de vendeur, de prêteur de "deniers et d'hypothèque conventionnelle prise au profit de la SOCIETE DE BANQUE "OCCIDENTALE, le 4 février 1991 volume 1991 V numéro 233, aux termes d'un acte "reçu par Maître KRANTZ, Notaire sus-nommé le 22 janvier 1991, pour sûreté :

"- En ce qui concerne le privilège de vendeur et de prêteur de deniers de la "somme en principale de UN MILLION HUIT CENT MILLE FRANCS "(1.800.000,00francs),

"- en ce qui concerne l'hypothèque conventionnelle de la somme de CENT "QUATRE VINGT ONZE MILLE FRANCS (191.000,00francs).

"Lesdites inscriptions ayant effet jusqu'au 18 juin 1993,

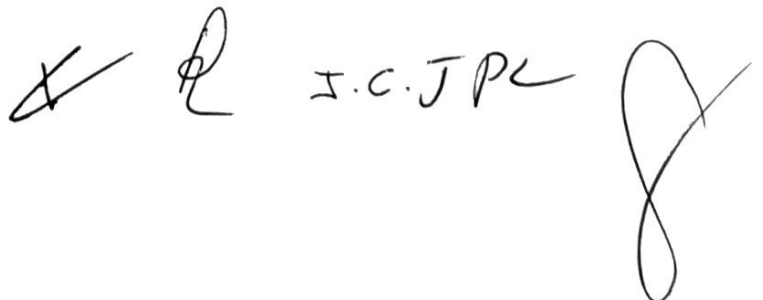
"Lesdites inscriptions renouvelées le 11 mai 1993 volume 1993 V numéro "1065.

"Ayant effet jusqu'au 18 juin 1998.

La mainlevée desdites inscriptions a été régularisée aux termes d'un acte reçu par Maître KRANTZ, Notaire Associé à GAGNY, le 24 Mai 1996, et radiées le 29 Mai 1996

### FRAIS

L'ACQUÉREUR paiera tous les frais, droits et honoraires du présent acte, y compris les frais de délivrance de la copie exécutoire.

The block contains four handwritten signatures or initials. From left to right: a stylized signature, a signature that appears to be 'R', the initials 'I.C.J.P.C.', and a large, looped signature.

### REMISE DE PIÈCES

Il n'est fait la remise d'aucune pièce ni titre de propriété à l'ACQUÉREUR qui pourra s'en faire délivrer, à ses frais, tous extraits copies ou expéditions comme étant subrogé dans tous les droits du VENDEUR.

### FORMALITE UNIQUE

Le présent acte sera soumis à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au bureau des hypothèques compétent.

Si lors de l'accomplissement de cette formalité, il existe ou survient des inscriptions grevant l'IMMEUBLE, tant du chef du VENDEUR que des précédents propriétaires, le VENDEUR sera tenu d'en rapporter les mainlevées et certificats de radiation, à ses frais, dans le mois de la dénonciation amiable qui lui sera faite au domicile ci-après élu, de l'état révélant ces inscriptions.

### POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, le VENDEUR et l'ACQUÉREUR, d'un commun accord, donnent tous pouvoirs nécessaires à tous Clercs de l'Office Notarial.

Avec faculté d'agir ensemble ou séparément, à l'effet d'établir en suite des présentes, s'il y a lieu, tous actes complémentaires ou rectificatifs pour les besoins de la publicité foncière, notamment en cas de discordance de désignation de l'IMMEUBLE et d'état-civil du VENDEUR et de l'ACQUÉREUR.




### ELECTION DE DOMICILE.

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

Spécialement, pour la validité de toutes inscriptions à prendre au bureau des hypothèques en vertu du présent acte, et pour le renvoi des pièces, domicile est élu en l'Etude du Notaire Associé soussigné.

Spécialement pour toutes oppositions du Syndic, domicile est élu en l'Office Notarial.

Pour l'exercice éventuel du droit de préemption du Trésor Public, domicile est élu en l'étude du notaire soussigné.

  J.C. JPC 

### AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

Le VENDEUR et l'ACQUÉREUR affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix ; ils reconnaissent avoir été informés des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

En outre, le Notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est contredit ni modifié par aucune contre-lettre contenant une augmentation du prix.

### DROIT DE PRÉEMPTION DU TRÉSOR

Le VENDEUR et l'ACQUÉREUR reconnaissent que le Notaire soussigné leur a donné connaissance des dispositions de l'article L 18 du Livre des Procédures Fiscales instituant au profit du Trésor public un droit de préemption sur les immeubles, droits immobiliers dont le prix de vente est estimé insuffisant.

### ATTESTATION

Le Notaire soussigné, atteste que la première partie du présent document hypothécaire contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication, au fichier immobilier, des droits réels et à l'assiette de tous salaires, impôts, droits et taxes

### CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité des parties telle qu'elle figure en tête des présentes lui a été régulièrement justifiée.

Et en ce qui concerne les sociétés, le Notaire associé soussigné certifié son identité au vu d'un extrait K Bis de moins de six mois et des statuts.

**DONT ACTE**, Etabli sur TRENTE CINQ pages,

La lecture du présent acte a été donnée aux parties qui ont signé avec le notaire.

En présence de Maître LAPORTE BISQUIT, Notaire à LEVALLOIS PERRET (Hauts de Seine), 13, rue Maris AUFAN, Conseil de l'ACQUÉREUR,

Ledit acte contient:

~~des~~ renvois  
~~des~~ lignes  
~~des~~ chiffres  
~~des~~ mots  
rayés comme nuls./.

The bottom of the page features several handwritten signatures and stamps. On the left, there is a large, sweeping signature. In the center, there is a circular stamp with illegible text inside. To the right of the stamp is another signature. Further right, there is a signature that appears to read 'J. Courbeau' above a stamp that says 'J1' and 'notaire'. On the far right, there is a large, stylized signature.

**POUR COPIE AUTHENTIQUE, rédigée sur TRENTE SIX pages  
réalisée par reprographie, et certifiée comme étant la reproduction exacte de  
l'original par le notaire soussigné.**

A circular notary seal is partially visible on the left, with the text "MAIRIE ANGUY LA GUYONNE" and "LE NOTAIRE" visible. To the right of the seal is a large, stylized handwritten signature in black ink.

DIRECTION DE LA CONSTRUCTION  
ET DU LOGEMENT  
SOUS-DIRECTION DE LA POLITIQUE FONCIÈRE  
SERVICE TECHNIQUE DE LA DOCUMENTATION FONCIÈRE

**DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS D'URBANISME  
MUTATION D'UN IMMEUBLE BÂTI OU NON BÂTI SANS MODIFICATION DE SON ÉTAT**

Ref. Minitel:  
1084C960801

La partie II de la réponse tient lieu du Certificat prévu à l'article R 211-6 du Code de l'Urbanisme (DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN)  
Cette demande se présente sous forme de deux feuillets que vous adressez à la MAIRIE DE PARIS  
Service Technique de la Documentation Foncière - 17, boulevard Morland - 75181 PARIS CEDEX 04 -

ATTENTION : Si une modification de l'immeuble faisant l'objet de la mutation est envisagée, il convient alors de demander un certificat d'urbanisme

**DEMANDE**

SITUATION* PARIS 01e Arr. *Mentionner toutes les voies dont l'immeuble est riverain		DEMANDEUR JABIN DOCUMENTS SERVICE 1 RUE DES MARAIS 95200 SARCELLES 69.1208	DOCUMENTS SERVICE NOM PRÉNOM ADRESSE Référence
n° 274-276 rue RUE SAINT HONORE rue rue rue			
Cadastre (facultatif) S <sup>on</sup> N°	Certifié exact. (Signature) A 18h04 Le 19/08/96		

**REPONSE**

96	96010420	01	1084C960801	013AX0017
Année	N° du dossier	Arr.	Ref. MINITEL	AQSP

Cette réponse est délivrée gratuitement par la Mairie de Paris

A - ALIGNEMENT* (*voir (1) au verso)									
approuvé			projeté			Limite de fait conservée	Voie privée dépourvue de tout alignement officiel	Voir NOTA	
aligné	en saillie	en retrait	aligné	en saillie	en retrait				
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

**I RENSEIGNEMENTS D'URBANISME**

274 276 RUE SAINT-HONORE

Annexé à la minute  
d'un acte reçu par le  
Notaire soussigné  
le 21 septembre  
mil neuf cent quatre vingt six

Nota :

**B - DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN (voir (2) au verso)**

- Droit de Préemption Urbain "Simple".  
 Droit de Préemption Urbain "Renforcé".

**C - NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME**

- Plan d'Occupation des Sols de PARIS approuvé le 20 novembre 1989.

Révisé le 21/11/94

- Plan d'Occupation des Sols particulier  
 Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (P.S.M.V.)  
 Plan d'Aménagement de Zone (P.A.Z.)

Prescrit le : Rendu public le :  
Approuvé le : Mis en révision le :

**D - ZONE**

- Zone : UCa } habitation : 3,00  
                  } Coefficient d'Occupation du Sol } bureaux : 0,50  
                  } } activités : 0,50  
 Réglementation particulière :

**E - NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE**

- MONUMENT HISTORIQUE  inscrit  classé  
 Périmètre de protection de MONUMENTS HISTORIQUES  
 Périmètre de SITE  inscrit  classé  
 Zone d'ANCIENNES CARRIÈRES  
 Zone de RISQUES NATURELS (gypse antéludien)  
 Servitude d'Alignement

**F - OPERATION CONCERNANT L'IMMEUBLE**

- Emplacement réservé pour :  Service public  partiellement  
 Espace libre public  en totalité  
 Elargissement de voirie  
 Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.)  Zone de rénovation urbaine  
 Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.)  Secteur sauvegardé  
 Résorption de l'habitat insalubre  Restauration immobilière

**G - OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES**

- Espace vert intérieur à protéger  Terrain boisé classé  
 Interdiction d'habiter un ou plusieurs locaux  
 Voir feuille annexe

**II CERTIFICAT en application de l'Art. R 211-6 du Code de l'Urbanisme**

L'immeuble, ci-dessus, désigné,

- a)  est inclus } dans le champ d'application territorial du Droit de Préemption Urbain.  
 n'est pas inclus }  
b)  est inclus } dans un secteur faisant l'objet de la délibération prévue à l'article L 211-4 du Code de l'Urbanisme (voir (3) au verso).  
 n'est pas inclus }  
c)  est concerné } par les dispositions de l'article 9-II de la loi 85-729 du 18 juillet 1985 (voir (4) au verso).  
 n'est pas concerné }

PARIS, le 20/08/96  
Pour le Maire de Paris  
et par délégation  
L'Ingénieur Divisionnaire

Ph. SALAGNAD

# DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS SUR LES CARRIÈRES

**PARTIE A REMPLIR PAR LE DEMANDEUR**

Date de la demande : 01/09/95 (Etablir une demande de renseignement par propriété)  
Joindre un plan de situation (ne pas agraffer) Références : 56D3

7 5 0 01 | 03 | AX | LA |  
Arr.<sup>1</sup> quartier sect. cadastr. parcelle

**PARIS**

Adresse : 224-226, Rue Saint-Hippolyte

Annexé à la minute  
d'un acte reçu par le  
Notaire soussigné  
le 11 septembre  
mille neuf cent quatre vingt seize

**ATTENTION.** — Indiquer au verso, dans le cadre réservé à cet effet, l'adresse où doit être envoyée la présente demande et joindre une enveloppe affranchie au tarif en vigueur.

Les renseignements ci-dessous sont donnés à titre indicatif. Il est rappelé que le propriétaire du sol est aussi propriétaire du sous-sol (art. 552 du Code civil).

**SOUS RÉSERVE DE VÉRIFICATION PAR TOUS MOYENS APPROPRIÉS, LA SITUATION DE LA PROPRIÉTÉ EST LA SUIVANTE :**

**1° Par rapport aux zones de carrières connues :**

- en dehors     à proximité (1)     en partie au-dessus (1)     en totalité au-dessus (1)

**2° Particularités du sous-sol :**

- ancienne carrière de calcaire grossier souterraine     ancienne carrière de gypse souterraine  
 ancienne carrière de calcaire grossier à ciel ouvert     ancienne carrière de gypse à ciel ouvert  
 ancienne carrière de craie     ancienne sablière  
 ancienne glaisière     autres

**3° Nature des travaux confortatifs réalisés pour la stabilité de l'immeuble faisant partie de la propriété :**

- n'a pas fait l'objet de travaux confortatifs     consolidations souterraines en carrière  
 fondations profondes prenant appui sur le sol de la carrière     fondations spéciales superficielles  
 remplissage des vides par injection ou déversement de matériaux     autres

**4° Terrain exposé a risque naturel : possibilité de dissolution du gypse anteludien :**

(1) propriété incluse dans la zone délimitée pour :

- Paris par arrêté inter préfectoral du 25 février 1977

(1) Pour ces propriétés, il peut être prescrit des travaux de reconnaissance ou de confortement du sous-sol dans le cas d'une demande de permis de construire.

**S. D.**  
**12 OCT 1995**

L'Inspection Générale des Carrières donne, toutes informations au public le lundi, mercredi et vendredi de 9 h à 12 h 00.

1, place Denfert Rochereau  
75014 PARIS - Tél. 43 21 58 00

Paris, le

Pour l'inspecteur général des Carrières  
l'Ingénieur des Services techniques,  
chef de la Division Centrale Technique.

DOCUMENT DÉLIVRÉ GRATUITEMENT  
PAR L'ADMINISTRATION

# DOCUMENTS SERVICE

10

1 RUE DES MARAIS - 95200 SARCELLES

TEL. : 39. 90. 86. 12.  
FAX : 39. 90. 30. 77.

NOS REF : 69.1208

VOS REF : Melle COHEN

DOSSIER : FRP/CREANTOR

Monsieur le Principal de l'Etude de  
Maîtres AMOUYAL et SFEZ  
Notaires Associés  
99 boulevard Beaumarchais  
75003 PARIS

Annexé à la minute  
d'un acte reçu par le  
Notaire soussigné  
le 11 septembre  
mil neuf cent quatre vingt seize

Sarcelles, le 19 Août 1996

Maître

Concernant votre vente, nous tenons à vous signaler qu'à ce jour l'immeuble sis :

PARIS 1er  
274-276 rue Saint Honoré

Ne fait pas l'objet d'un arrêté de Péril pris au titre des Articles L 511-1 à L 511-4 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Restant à votre disposition pour tous renseignements complémentaires,

Veillez recevoir, Maître, l'expression de nos sentiments distingués.



Mme J. JABIN

# PLAN DE SITUATION

VILLE DE PARIS

1<sup>er</sup> Arrondissement

IMMEUBLE SIS : 274-276 rue Saint Honoré

Cadastré : 0102 AX 17

Superficie : 908 m<sup>2</sup>

DOCUMENTS SERVICE

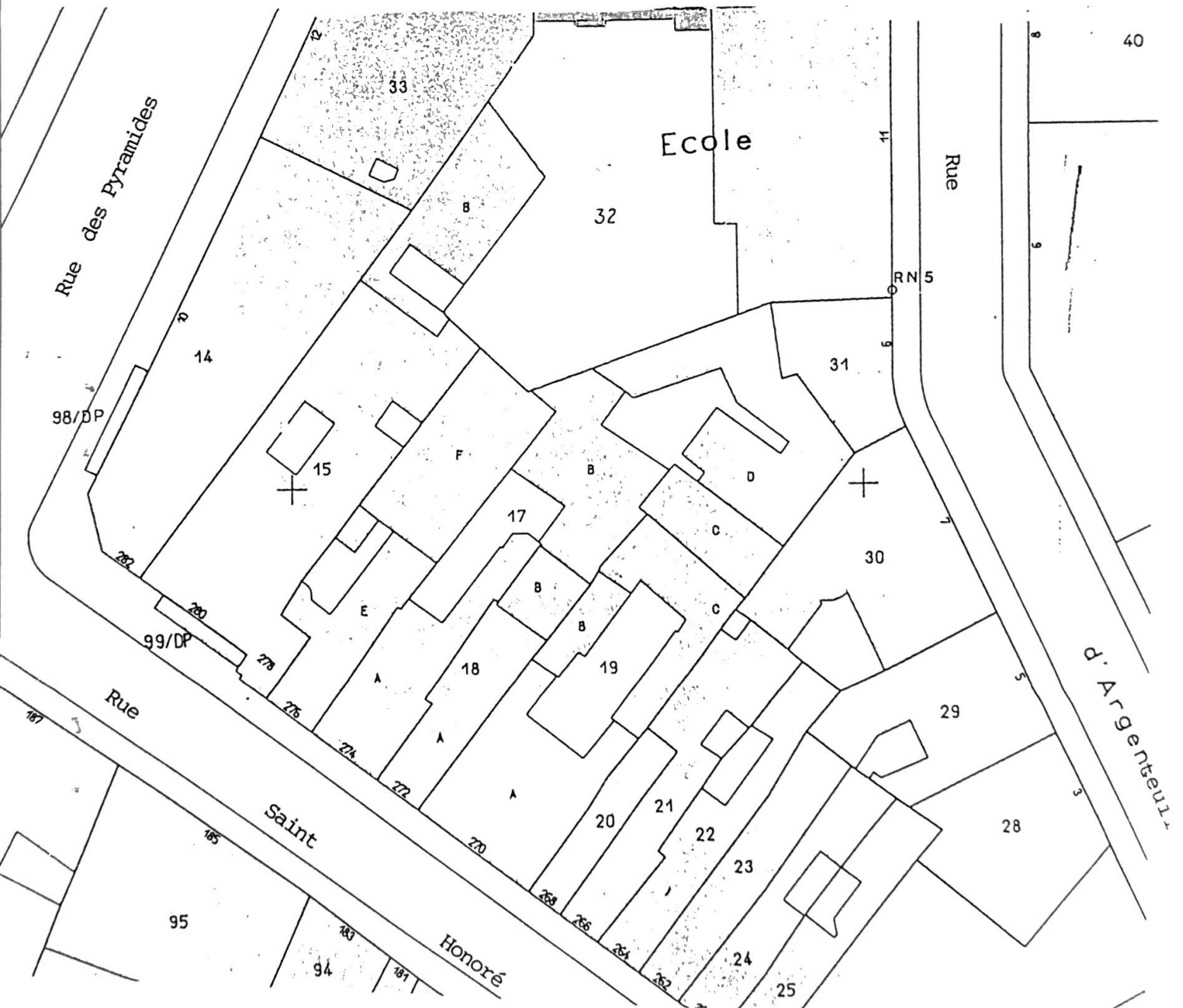
J. JABIN

1, Rue des Marais - 95200 SARCELLES

Tél. 39.90.86.12

Fax 39.90.30.77

11  
Annexé à la minute  
d'un acte reçu par le  
Notaire soussigné  
le 11 septembre  
mil neuf cent quatre vingt seize



File : 70 C2

ECHELLE 1/500

*Toussaint*  
*Carreau*

Annexé à la minute  
d'un acte reçu par le  
Notaire soussigné  
le 11 septembre  
mil neuf cent quatre vingt seize

12

DROIT DE TIMBRE PAYÉ SUR ÉTAT  
AUTORISATION DU 12 JUIN 1975

- 1 -

**ORIGINE DE PROPRIÉTÉ ANTERIEURE**

**EN CE QUI CONCERNE LES LOTS NUMEROS 97-124**

**I.-DU CHEF DE LA SOCIÉTÉ GROUPE WAGRAM INVESTISSEMENT**

Pour en avoir fait l'acquisition de la Société à Responsabilité Limitée dénommée "IMMOBILIERE FLOCENNE", au capital de 50.000francs, dont le siège social est à LA FLOCELLIERE (Vendée) 29, rue du Puy Lambert,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Claude KRANTZ, Notaire associé à GANGY, le 22 Janvier 1991,

Ladite vente a eu lieu moyennant le prix principal de UN MILLION HUIT CENT MILLE FRANCS (1.800.000,00frs), payé comptant et quittancé dans l'acte, au moyen, savoir :

- d'un prêt de UN MILLION HUIT CENT MILLE FRANCS (1.800.000,00frs)
- et d'une ouverture de crédit en compte courant d'un montant de CENT QUATRE VINGT ONZE MILLE FRANCS (191.000,00frs).

Consentis par " La SOCIÉTÉ DE BANQUE OCCIDENTALE - S.D.B.O."

Lesdits prêt et ouverture de crédit stipulés remboursables au plus tard le 18 juin 1991.

Audit acte il a été fait les déclarations d'usage,

Une expédition dudit acte a été publiée au Premier Bureau des hypothèques de PARIS, le 4 février 1991, volume 1991 P numéro 795.

Inscriptions de privilège de vendeur, de prêteur de deniers et d'hypothèques conventionnelles, ont été prises le même jour, au Premier bureau des Hypothèques de PARIS, le 4 février 1991 volume 1991 V numéro 233.

L'état délivré sur cette formalité par Monsieur le Conservateur au Premier bureau des hypothèques de PARIS, du chef du vendeur n'a pas été représenté au notaire soussigné.

**II.- DU CHEF DE LA SOCIÉTÉ IMMOBILIERE FLOCEENNE**

Lesdits biens et droits immobiliers appartenaient à la SOCIÉTÉ IMMOBILIERE FLOCEENNE, pour en avoir fait l'acquisition de :

La Société SARL "SOCIÉTÉ FAMILIALE FONCIÈRE DE LA TOUR" par abréviation "S.F.F.T." au capital de 150.000francs, ayant son siège à PARIS 17ème, 3, rue Salneuve, immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro B 331 329 417.

Et de la Société dénommée "IMMOBILIERE F.J.P." Société à Responsabilité Limitée au capital de 120.000,00francs, dont le siège est à PARIS 16ème, 79, avenue Mozart, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro B 315 734 194.

I.e. JP

Suivant acte reçu par Me Jean-Louis NENERT, Notaire associé à PARIS, le 30 Mars 1990,

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de UN MILLION QUATRE CENT TRENTE CINQ MILLE FRANCS (1.435.000,00francs) payé comptant et quittancé audit acte.

Audit acte il a été fait les déclarations d'usage,

Une expédition dudit acte a été publiée au PREMIER bureau des Hypothèques de PARIS, le 29 Mai 1990 volume 1990 P numéro 4695.

**III.-DU CHEF DE LA SOCIETE "FONCIERE FAMILILAE FONCIERE DE LA TOUR" par abréviation "S.F.F.T" et DE LA SOCIETE" IMMOBILIERE F.J.P"**, pour en avoir fait l'acquisition de :

La Société Civile dénommée "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE GANEMOIL MAROC SAINT HONORE", au capital de 1.025.440francs, dont le siège social est à PARIS 1er, 274, rue Saint-Honoré,

Aux termes d'un acte reçu par Maître NENERT, Notaire associé à PARIS le 8 novembre 1989,

Ladite vente a eu lieu moyennant le prix principal de TRENTE TROIS MILLIONS CENT TRENTE SIX MILLE FRANCS (33.136.000,00francs) payé comptant et quittancé dans l'acte, au moyen d'un prêt de même somme consenti par la CAIXABANK CGIB, remboursable au plus tard le 16 octobre 1991.

Une expédition dudit acte a été publiée au PREMIER bureau des Hypothèques de PARIS le 16 Novembre 1989, et 23 avril 1990, volume 1990P numéro 279.

Avec inscription de privilège de prêteur de deniers prise audit bureau le même jour, volume 1990 V numéro 72, suivi d'un bordereau rectificatif inscrit le 23 avril 1990, volume 1990 V numéro 1054.

Et Inscription d'hypothèque conventionnelle du même jour à la garantie d'un découvert en compte courant et affectation hypothécaire desdits biens, suivant acte reçu par Maître NENERT le 16 novembre 1989, et 30 Mars 1990 et 10 eptembre 1990, volume 1990 V numéro 66.

Lesdites inscriptions radiées en date du 18 décembre 1991

L'état délivré sur cette publication par Monsieur le Conservateur au PREMIER BUREAU des hypothèque, du chef du vendeur n'a pas été représenté au notaire soussigné.

J.C. JPC

**IV.- DU CHEF de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE GANEMOIL MAROC SAINT HONORE :**

Lesdits biens et droits immobiliers appartenant à la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE GANEMOIL MAROC SAINT HONORE sus-dénommée, au moyen de l'apport qui lui en avait été fait par la Société anonyme dénommée "GANEMOIL MAROC", au capital de cinq cent mille francs, dont le siège est à CASABLANCA (Maroc) 37 rue Ibn Batouta, immatriculée au Registre du Commerce de CASABLANCA, sous le numéro 16.729, d'un des associés, aux termes de l'acte constitutif de cette société reçu par Me BRUNET, Notaire à PARIS, el 7 décembre 1961.

Un extrait dudit acte constitutif concernant l'apport immobilier ainsi fait par la Société anonyme "GANEMOIL MAROC" a été publié au PREMIER bureau des hypothèques de la Seine, le 15 janvier 1962, volume 4398 numéro 8.

L'état délivré sur cette publication par Monsieur le Conservateur du PREMIER bureau des hypothèques s'était révélé négatif en tous points.

**EN CE QUI CONCERNE LES LOTS 71-72 et 84**

**I.- DU CHEF DE LA Société dénommée "GROUPE WAGRAM INVESTISSEMENT", pour en avoir fait l'acquisition de :**

Monsieur Aimé Hervé Patrick GANEM, demeurant à PARIS (16ème) 1, Boulevard Beauséjour, célibataire.

Né à BOULOGNE BILLANCOUR le 2 janvier 1959.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Claude KRANTZ, Notaire à GANGY, le 22 janvier 1991.

Ladite vente a eu lieu moyennant le prix principal de DEUX MILLIONS DE FRANCS (2.000.00,00francs) payé comptant et quittancé dans l'acte, savoir :

- au moyen d'un prêt de DEUX MILLIONS DE FRANCS (2.000.000,00francs)
- et au moyen d'une ouverture de crédit en compte courant d'un montant de UN MILLION DEUX CENT SOIXANTE DIX NEUF MILLE FRANCS (1.279.000,00francs).

Consentis par la "SOCIETE DE BANQUE OCCIDENTALE - S.D.B.O.",  
Lesdits prêt et ouverture de crédit stipulés remboursable le 17 juin 1991.

Audit acte il a été fait les déclarations d'usage,

Une expédition dudit acte a été publiée au PREMIER bureau des hypothèques de PARIS le 4 février 1991, volume 1991 P numéro 796.

Avec, inscription de privilège de vendeur, privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle, du même jour, volume 1991 V numéro 234.

I.C. TPC

L'état délivré sur cette publication par Monsieur le Conservateur au PREMIER bureau des hypothèques de PARIS, du chef du vendeur n'a pas été représenté au Notaire soussigné.

## II.- DU CHEF DE Monsieur GANEM

L'immeuble présentement vendus appartenait à Monsieur GANEM, au moyen de la déclaration de command qui en avait été passée à son profit par :

1) La Société dénommée "SOCIETE FAMILIALE FONCIERE DE LA TOUR" Société à Responsabilité Limitée au capital de 150.000,00francs, par bréviation "S.F.F.T", dont le siège social est à PARIS 17ème, 3, rue Salneuve, immatriculée au Registre du commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro B 331 329 417, représentée par Monsieur Pascal KRETCHNER, son gérant;

2) La société dénommée "IMMOBILIERE F.J.P.", société à responsabilité limitée au capital de 120.000,00francs, dont le siège social est à PARIS 16ème, 79, avenue Mozart, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro B 315 734 194, représentée par Madame Françoise OUAZAN, épouse de Monsieur NEBOT, en sa qualité de gérante de ladite société.

Suivant acte reçu par Me NENERT, Notaire associé à PARIS, le 13 février 1990, dont une expédition a été publiée au PREMIER bureau des hypothèques de PARIS le 22 Mars 1990, volume 1990 P numéro 3137.

ET ce, en suite d'une vente consentie aux sociétés "IMMOBILIERE F.J.P." et "S.F.F.T", lesquelles se sont réservées audit acte la faculté de déclarer command, par:

La société civile dénommée "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE GANEMOIL MAROC SAINT HONORE", au capital de 1.0025.440francs, dont le siège social est à PARIS 1er, 274, rue Saint-Honoré.

Concernant les biens et droits immobiliers objet des présents,

Suivant acte reçu par ledit Me Jean-Louis NENERT, Notaire associé à PARIS le 13 février 1990 publié au même bureau d'hypothèques le 22 mars 1990 volume 1990 P numéro 3137.

Cette vente aux sociétés S.F.F.T et IMMOBILIERE F.J.P. a été consentie et acceptée moyennant le prix principal de UN MILLION SEPT CENT SOIXANTE QUATRE MILLE FRANCS (1.764.000,00francs) payé comptant et quittancé audit acte au moyen d'un prêt de même somme consenti par la CAIXABANK CGIB 142, Boulevard malesherbes à PARIS 17ème, remboursable au plus tard le 16 octobre 1991.

L'état délivré sur cette publication de cet acte a révélé l'existence d'une inscription d'hypothèque conventionnelle au profit du CREDIT FONCIER ET COMMUNAL D'ALSACE ET DE LORRAINE des 16 avril et 15 juin 1981 volume 2105 numéro 72, en vertu d'un acte reçu par me BOUCHER, Notaire à BOBIGNY le 6 avril 1981, pour sûreté d'une somme de 500.000francs, dont mainlevée a été donnée suivant acte reçu par Me BOUCHER Notaire sus-nommé, le 20 juin 1990, et radiée définitivement le 15 novembre 1990.

J.C. JPC

Monsieur GANEM a déclaré accepter la déclaration de command à son profit et s'oblige à l'exécution de toutes les charge et conditions de la vente faite aux sociétés S.F.F.T et IMMOBILIERE F.J.P.

En conséquence de la déclaration de command dont s'agit, Monsieur GANEM a réglé aux société S.F.F.T et IMMOBILIERE F.J.P. la somme de UN MILLION SEPT CENT SOIXANTE QUATRE MILLE FRANCS (1.764.000,00francs) représentant le prix d'acquisition, et celle de TRENTE SEPT MILLE CINQ CENTS FRANCS (37.500,00francs), montant de l'acompte sur les frais de cette acquisition.

**III.- Du CHEF DE LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE GANEMOIL MAROC SAINT HONORE :**

Lesdits biens immobiliers appartenait à la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE GANEMOIL MAROC SAINT HONORE sus-nommée, au moyen de l'apport qui lui en avait été fait par la Société anonyme dénommée "GANMOIL MAROC", au capital de cinq cent mille francs, dont le siège est à CASABLANCA (Maroc) 37 rue Ibn Batouta, immatriculée au Registre du Commerce de CASABLANCA, sous le numéro 16.729, l'un des associés, aux termes de l'acte constitutif de cette société reçu par Me BRUNEL, Notaire à PARIS, le 7 décembre 1961.

Un extrait dudit acte constitutif concernant l'apport immobilier ainsi fait par la Société anonyme "GANEMOIL MAROC" a été publié au Premier Bureau des hypothèques de la Sine le 15 janvier 1962 volume 4398 numéro 8.

L'état délivré sur cette publication s'est révélé négatif en tous points.

**EN CE QUI CONCERNE les LOTS 3-5-7-11-15-16-18-19-21-110-22-23-24-25-26-27-28-30-34-35-36-111-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-112-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-113-130-131-132-166-167-169-170-173-177-178-179-180-181-182-183-185-186-187-115-116-88-89-90-91-92-93-94-95-96-98-99-100-101-102-103-104-105-106-107-108-117-118-119-120-121-122-123-125-126-127-128-109-129-8-68-74-75-76-114.**

**I.- DU CHEF DE LA SOCIETE DENOMMEE "GROUPE WAGRAM INVESTISSEMENT", sus dénommée, pour en avoir fait l'acquisition de :**

La Société sus-dénommée "SOCIETE FAMILIALE FONCIERE DE LA TOUR" de la Société sus-dénommée "IMMOBILIERE F.J.P.",

Aux termes d'un acte reçu par Maître Claude KRANTZ, notaire sus-nommé le 18 juin 1990,

Moyennant le prix principal de SOIXANTE QUATRE MILLIONS QUATRE CENT MILLE FRANCS (64.400.000,00francs) payé comptant et quittancé dans l'acte, savoir :

Un prêt d'un montant de SOIXANTE QUATRE MILLIONS QUATRE CENT MILLE FRANCS (64.400.000,00francs)

Et d'une ouverture de crédit en Compte courant d'un montant de TRENTE CINQ MILLIONS SEPT CENT QUARANTE CINQ MILLE FRANCS (35.745.000francs).

Lesdits prêt et ouverture de crédit stipulé remboursable au plus tard le 17 juin 1991

J.C. JPC

Audit acte il a été fait les déclarations d'usage.

Une expédition dudit acte a été publiée au Premier bureau des hypothèques de PARIS, les 2 juillet et 20 décembre 1990, volume 1990 numéro 5528.

Suivi d'une attestation rectificative publiée le 20 décembre 1990 volume 1990 P numéro 9539.

Avec inscription de privilège de vendeur et de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle, prise audit bureau le même jour, volume 1990v numéro 1532.

L'état délivré sur cette publication par Monsieur le Conservateur au Premier bureau des hypothèques de PARIS, n'a pas été représenté au notaire soussigné.

## II.- DU CHEF DES SOCIETES "S.F.F.T" et "IMMOBILIERE F.J.P."

Lesdits biens et droits immobiliers présentement vendus appartenaient aux Sociétés "S.F.F.T" et "IMMOBILIERE F.J.P." par suite de l'acquisition qu'elles en avaient faite conjointement en leur qualité de marchands de biens, savoir :

**lent - PARTIE**, soit les cents sept premiers lots de la désignation sus énumérée ci-dessus, pour les avoir acquis de:

La Société Civile dénommée "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE GANEMOIL MAROC SAINT-HONORE" au capital de un million vingt cinq mille quatre cent quarante francs, dont le siège social est à PARIS 1er arrondissement, 274 rue Saint-Honoré, régulièrement constituée aux termes de ses statuts en date du 7 décembre 1961 pour une durée de 30 années.

Suivant acte reçu par Me Jean-Louis NENERT Notaire associé à PARIS le 8 Novembre 1989.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de trente trois millions trente six mille francs payé comptant consenti par la CAIXABANK CGIB ayant son siège à PARIS 17ème arrondissement, 142, Boulevard Malesherbes.

Observation faite que ce prêt est toujours dû à ce jour et sera remboursé au moyen des fonds provenant de la présente vente.

Une expédition de cet acte a été publiée au Premier Bureau des Hypothèques de PARIS le 16 Novembre 1989 volume 1990 P numéro 279, avec inscription de privilège de prêteur de deniers du même jour volume 1990 V numéro 66 et numéro 72.

L'Etat délivré sur cette publication le même jour par Monsieur le Consevateur des Hypothèques audit bureau n'a pas été représenté au Notaire soussigné.

J.C. J.P.

**EN CE QUI CONCERNE les lots 110 à 132:**

**III- DU CHEF DE LE SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE GANEMOIL MAROC SAINT HONORE:**

Lesdits biens immobiliers appartenait à ladite Société Civile Immobilière GANEMOIL MAROC SAINT HONORE, à savoir:

Pour les avoir acquis du SYNDICAT DES CO-PROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS A PARIS PREMIER ARRONDISSEMENT, 274-276 RUE SAINT HONORE, Suivant acte reçu par Me NENERT Notaire associé à PARIS le 8 novembre 1989. Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte. Une expédition de cet acte a été publiée au Premier Bureau des Hypothèques de PARIS le 16 novembre 1989 volume 1990 P numéro 281.

**IV - Pour le surplus de l'immeuble:**

Au moyen de l'apport que lui en a fait la Société anonyme dénommée "GANMOIL MAROC" au capital de cinq cent mille francs, dont le siège est à CASABLANCA (Maroc) 37, rue Ibn Batouta, immatriculée au Registre du Commerce de CASABLANCA sous le numéro 16.729, l'un des associés, aux termes de l'acte constitutif de cette société reçu par Me BRUNEL Notaire à PARIS le 7 décembre 1961.

Un extrait dudit acte constitutif concernant l'apport immobilier ainsi fait par la Société anonyme "GANEMOIL MAROC" a été publié au premier bureau des Hypothèques de la Seine le 15 janvier 1962 volume 4398 numéro 8.

L'Etat délivré sur cette publication s'est révélé négatif en tous points.

**2ent - LE SURPLUS** des biens présentement vendus, soit les lots 8, 68, 74, 75, 76 et 114, pour les avoir acquis de:

La Société Civile dénommée "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE GANEMOIL MAROC SAINT HONORE", au capital de un million vingt mille quatre cent francs, dont le siège social est à PARIS 1er arrondissement, 274, rue Saint-Honoré, régulièrement constituée aux termes de ses status en date du 7 décembre 1961, pour une durée de 30 années.

Suivant acte reçu par Me Jean-Louis NENERT, Notaire associé à PARIS, le 13 février 1990.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de cinq millions cent mille francs payé comptant et quittancé audit acte au moyen d'un prêt de même montant consenti par la CAIXABANK CGIB ayant son siège à PARIS 142, boulevard Malesherbes.

Une expédition dudit acte a été publiée au Premier bureau des hypothèques de PARIS, les 19 Mars et 22 Août 1990 volume 1990 P numéro 3025.

Inscription de privilège de prêteur de deniers a été prise audit Premier Bureau des Hypothèques le même jour, volume 1990 V numéro 797

Laquelle inscription radiée le 18 décembre 1991.

J.C. JPC

L'état délivré par Monsieur le Conservateur du Premier bureau des Hypothèques de Paris, du chef du vendeur, n'a pas été représenté au notaire soussigné.

**V- DU CHEF DE LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE GANEMOIL MAROC SAINT HONORE**

Lesdits biens immobiliers appartenait à la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE GANEMOIL MAROC SAINT HONORE, sus-bnommée, au moyen de l'apport qui lui en avait été fait par la Société Anonyme dénommée "GANMOIL MAROC" déjà analysé ci-dessus.

*J. Gauthier*  
*Notaire*

Annexé à la minute  
d'un acte reçu par le  
Notaire soussigné  
le 11 septembre  
mil neuf cent quatre vingt

13

6/6

DROIT DE TIMBRE PAYÉ SUR ÉTAT  
AUTORISATION DU 12 JUIN 1975

IMMEUBLE 276, RUE SAINT HONORE 75001 PARIS

### DESCRIPTIF TRAVAUX PARTIES COMMUNES

- Ravalement de la façade rue à l'exception des pignons des immeubles voisins.
- Ravalement en plâtre ton pierre du rez-de-chaussée cour.
- Fourniture et pose d'un digicode pour bâtiment rue et bâtiment cour.
- Restauration de la porte d'entrée de l'immeuble et habillage du pourtour extérieur en pierre.
- Pose d'un staff décoratif dans le couloir d'accès avec spots halogènes encastrés.
- Peinture des cages d'escaliers, des halls d'entrée et paliers en deux couches glycéro mat.
- Peinture des portes palières et stylobate en satiné.
- Ponçage et vitrification des marches d'escaliers.
- Pose de luminaires dans les cages d'escalier.
- Réfection du sol des halls des cages d'escaliers et des paliers en pierre marbrière.
- Fourniture et pose de portes d'accès aux halls du bâtiment cour.
- Pose de gaines techniques cache compteur EDF.
- Création de descentes EU-EV à l'intérieur des appartements ou raccordements sur cell existantes.
- Fourniture et pose d'une antenne télévision collective.
- Fourniture et pose d'une batterie de boîtes aux lettres, normes PTT.
- Repavage partiel de la cour de l'immeuble.
- Pose de luminaires à l'ancienne dans la cour.
- Création d'un local poubelle dans la cour

 JPC



  
Coulon  
Notaire

IMMEUBLE 274, RUE SAINT HONORE 75001 PARIS

DESCRIPTIF TRAVAUX PARTIES COMMUNES

Ravalement de la façade rue et de tous les rez-de-chaussées dans la cour en piolite ton pierre ainsi que les façades des bâtiments C et D, à l'exception des pignons.

Peinture des cages d'escaliers, des halls d'entrée et paliers en deux couches glycéro mat.

Peinture des portes palières et stylobate en satiné.

Ponçage et vitrification des marches d'escaliers.

Pose de luminaires dans les cages d'escalier à tous les niveaux.

Réfection du sol des halls des cages d'escaliers et des paliers en pierre marbrière (tommettes pour le bâtiment D).

Fourniture et pose de portes d'accès en menuiserie vitrée aux halls de tous les bâtiments.

Fourniture et pose de digicodes pour chaque bâtiment.

Pose de gaines techniques cache compteur EDF.

Création de descentes EU - EV à l'intérieur des appartements ou raccordements sur celles existantes.

Fourniture et pose d'une antenne télévision collective.

Fourniture et pose d'une batterie de boîtes aux lettres, normes PTT.

Repavage partiel des cours de l'immeuble.

Pose de luminaires à l'ancienne dans les cours.

