

2005 D N° 5246
BAIL

Date : 25/05/2005

Volume : 2005 P N° 3610

N° 3265

(pour l DROITS : Néant

à publier)

BU

HYPO Salaires : 15,00 EUR

Droits : Néant

TAXES:

SALAIRES: 15

TOTAL

340118 05
7/FHA
Compte 217 516

BAIL EMPHYTEOTIQUE
SOUS CONDITION RESOLUTOIRE

BAIL EMPHYTEOTIQUE SOUS CONDITION RESOLUTOIRE

L'AN DEUX MILLE CINQ

Le vingt avril

A PARIS, 55 Quai de Grenelle au siège de la SEMEA 15

PARDEVANT Maître Eliane FREMEAUX, Notaire associé de la Société « Nicolas THIBIERGE, André PÔNE, Eliane FREMEAUX, Henri PALUD, Hervé SARAZIN, Jean-François SAGAUT et Jean-Christophe CHAPUT », Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à PARIS (8^{ème}), 9 rue d'Astorg,

Avec le concours de Maître Jacques LIEVRE, Notaire à PARIS, assistant le **BAILLEUR,**

ONT COMPARU

I - La société dénommée « **SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE D'EQUIPEMENT ET D'AMENAGEMENT DU QUINZIEME ARRONDISSEMENT (SEMEA 15)** » société d'économie mixte d'aménagement et d'équipement du 15ème arrondissement, dont le siège social est à PARIS (1^{er} arrondissement) l'hôtel de Ville de Paris, identifiée sous le numéro SIREN 582 059 796, RCS PARIS.

Représentée par :



Date : 04/05/2005

2005 UN° 599

BACO

Refus en application de :

Art. 71 § E1 D. 14/10/55.

Date et signature :
Le Conservateur des Hypothèques,
Jean-Rene FONTAINE

Monsieur Thierry WAHL, Directeur Général de la SEMEA 15, demeurant à PARIS (15^{ème}) 55 quai de Grenelle, nommé à ses fonctions aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration de la SEMEA 15 en date du 19 janvier 2004, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes tant en vertu de la loi que des statuts et de ladite délibération.

Un extrait certifié conforme de la délibération du 19 janvier 2004 a été déposé au rang des minutes de l'Office Notarial sis à PARIS (1^{er} arrondissement) 14, rue des Pyramides, suivant acte reçu par Maître LIEVRE le 2 avril 2004.

Ladite société ci-après dénommée « **SEMEA 15** » ou le « **BAILLEUR** » ✓

D'UNE PART

II - La société dénommée « PARIS CÔTE SEINE DEVELOPPEMENT SAS », (anciennement dénommée **PIERRE ET VACANCES INVESTISSEMENTS XII**), société par actions simplifiée dont le siège social est sis L'Artois, Espace Pont de Flandre - 11, rue de Cambrai, PARIS (75019), identifiée sous le numéro SIREN 442 468 047 RCS PARIS,

Représentée par Monsieur Antoine **de FOMBELLE**, Directeur de Sociétés, domicilié au siège de la société, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'un acte sous seing privé en date à PARIS du 23 mars 2005, par Monsieur François **GEORGES**, domicilié au siège de la société,

Etant précisé que la société **PARIS CÔTE SEINE DEVELOPPEMENT SAS** est représentée par la société dénommée « **PIERRE ET VACANCES IMMOBILIER HOLDING SAS** », société par actions simplifiée, dont le siège social est sis L'Artois, Espace Pont de Flandre - 11, rue de Cambrai, 75947 Paris Cedex 19, identifiée sous le numéro SIREN 450 034 160 RCS PARIS,

Ladite société **PIERRE ET VACANCES IMMOBILIER HOLDING SAS** étant elle-même représentée par :

La société dénommée « **PIERRE ET VACANCES** », société anonyme, dont le siège social est sis L'Artois, Espace Pont de Flandre - 11, rue de Cambrai, 75947 Paris Cedex 19, identifiée sous le numéro SIREN 316 580 869 RCS PARIS,

Ladite société **PIERRE ET VACANCES** étant elle-même représentée par son Directeur Général Délégué, Monsieur François **GEORGES**, lequel a conféré pouvoirs à Monsieur **de FOMBELLE** aux termes de l'acte du 23 mars 2005 sus énoncé.

L'original de ces pouvoirs du 23 mars 2005 est demeuré annexé au présent acte.

ANNEXE N°1

Ladite société ci-après dénommée « **PCSD** » ou le « **PRENEUR** ». ✓

D'AUTRE PART

Préalablement au présent acte, il a été établi le sommaire qui s'établit comme suit :

ARTICLE 1 - BAIL EMPHYTEOTIQUE.....	8
ARTICLE 2- DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS	8
2.1. Désignation de l'ensemble immobilier dont dépendent les biens	8
2.2. Désignation des biens et droits immobiliers assiette du bail emphytéotique	9
ARTICLE 3 - SERVITUDES.....	9
ARTICLE 4 - CONSISTANCE – REGLEMENTATION.....	10
4.1. Consistance.....	10
4.2. Règlementation.....	10
ARTICLE 5 - ETABLISSEMENT DE PROPRIETE.....	10
ARTICLE 6 – DUREE.....	11
ARTICLE 7 – CONDITIONS DE JOUISSANCE.....	11
7.1. Jouissance – Mise à disposition à titre précaire pour les besoins du chantier – Réalisation des travaux par SEMEA 15	11
7.2. Empiètement - Usurpations	11
7.3. Destination des lieux	12
7.4. Entretien	12
7.5. Servitudes administratives et d'urbanisme	12
7.6. Etat Descriptif de Division du 26 novembre 1975 et ses modificatifs	13
7.7. Assurances.....	13
7.8. Améliorations	13
7.9. Fin du bail – Obligation du PRENEUR.....	13
ARTICLE 8 – CESSION – TRANSFERT - LOCATIONS.....	13
8.1. Cession du bail	13
8.2. Transfert au Syndicat des Copropriétaires de la Tour H8	14
8.3. Locations	14
ARTICLE 9 - REDEVANCE.....	14
ARTICLE 10 - IMPOTS ET TAXES.....	14
ARTICLE 11 - TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE	14
ARTICLE 12 - RESILIATION DU BAIL	15
ARTICLE 13 – CONDITION RESOLUTOIRE.....	15
ARTICLE 14 - PUBLICITE FONCIERE	15
ARTICLE 15 - POUVOIRS.....	16
ARTICLE 16 – DECLARATIONS PAR LES PARTIES.....	16
ARTICLE 17 - ELECTION DE DOMICILE.....	16
ARTICLE 18 - AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ.....	16
ARTICLE 19 - FRAIS.....	17

EXPOSE

Préalablement aux présentes, il est ici rappelé par les Parties ce qui suit :

- le présent acte fait suite à un acte contenant Promesse synallagmatique de bail emphytéotique, reçu par le notaire soussigné susnommé le 3 juin 2004, ✓
- le contexte dans lequel intervient le présent Bail Emphytéotique : ✓

I.- Suivant convention en date du 10 avril 1962, modifiée par voie d'avenants, la SEMEA 15 a été chargée par la Ville de PARIS des opérations de rénovation urbaine, notamment du secteur Beaugrenelle, dans le quinzième arrondissement de PARIS, délimité par les quais André Citroën et de Grenelle, les rue du Docteur Finlay, Emeriau, Rouelle, Saint Charles et l'avenue Emile Zola. Les opérations de rénovation du secteur Beaugrenelle ont été déclarées d'utilité publique par un arrêté préfectoral en date du 6 novembre 1961, dont la validité a été prorogée en vertu d'un décret en date du 21 octobre 1971, publié au Journal Officiel du 24 octobre suivant.

La SEMEA 15 a établi :

- un cahier des charges générales de l'opération de rénovation du secteur Beaugrenelle dénommé « sous secteur dalle »,
- un cahier des charges de réalisation des bâtiments de l'opération dont s'agit.

Ces deux cahiers des charges ont été approuvés par le Préfet de Paris le 10 octobre 1969.

La convention de rénovation du 10 avril 1962 a fait l'objet :

- d'un avenant n° 1 en date du 16 mai 1969,
- d'un avenant n° 2 en date du 11 juin 1970.

II.- Aux termes d'une convention en date du 4 novembre 1971 intervenue entre la Ville de PARIS et la SEMEA 15, il a été défini les règles de gestion de l'ouvrage-dalle, propriété de la SEMEA 15.

Cette convention a fait l'objet de divers avenants en date des 7 juin 1972, 31 juillet 1981 et 22 septembre 1986.

La convention de gestion de l'ouvrage-dalle a fait l'objet d'un quatrième avenant entre la Ville de PARIS et la SEMEA 15, en date du 1^{er} mars 2005, étant précisé que Monsieur le Maire de PARIS a été régulièrement habilité à signer cet avenant par délibération du Conseil Municipal de PARIS, en date des 7 et 8 février 2005.

III.- Aux termes d'un acte reçu par Maître Alain BOURDEL, Notaire à PARIS, les 20 et 26 novembre 1974, en exécution d'une convention en date du 31 décembre 1973, la SEMEA 15 a vendu à la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE LA RUE EMERIAU, un terrain constituant le lot n° 3 d'un plus grand terrain, propriété de la SEMEA 15.

Ce terrain a été ainsi désigné :

« Un terrain d'une superficie de trois cent quatre vingt huit mètres carrés dix centièmes.

Rue du Théâtre n° 14/A et 18/A.

Parcelle ayant accès à la rue du théâtre par les lots n° 14 et 18 de cette voie, dépendant du LOT CINQ.».

Aux termes de l'acte de vente sus-énoncé la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE LA RUE EMERIAU, s'est obligée à respecter les charges et obligations résultant des différents cahiers des charges et s'est obligée à faire respecter les même charges et obligations pas ses ayants cause successifs.

Cet acte a été publié au 7^{ème} bureau des hypothèques de PARIS le 20 décembre 1974, volume 2039 n°2. /

IV - Sur le terrain sus-désigné, il a été édifié un immeuble dit H8 classé IGH et comportant 32 étages en élévation, deux sous-sols à usage de caves et locaux techniques. Cet immeuble a été édifié en vertu d'un permis de construire délivré par Monsieur le Préfet de Paris le 9 avril 1974 sous le numéro 30.270, modifié le 16 mai 1974.

La déclaration d'achèvement des travaux a été déposée le 4 novembre 1976 et le certificat de conformité délivré le 20 septembre 1977.

L'immeuble est désigné ci-après sous le vocable « Tour H8 ».

V - L'immeuble a fait l'objet d'un état descriptif-règlement de copropriété déposé aux minutes de Maître BOURDEL, Notaire à PARIS, susnommé le 26 mai 1976, publié au 7^{ème} bureau des hypothèques de Paris le 2 juillet 1975, Volume 2298, Numéro 14. Cet état descriptif-règlement de copropriété a fait l'objet d'un acte d'annulation en conséquence de la restructuration de la Tour H8. Cet acte reçu par le notaire soussigné le 1^{er} décembre 2004, suivi d'un acte rectificatif le 31 décembre 2004, a été publié au fichier immobilier le 7 Mars 2005 volume 2005 p n°1655

VI - Le projet de PCSD consiste en la rénovation lourde de la Tour H8, avec la création de 375 logements classés Résidence de Tourisme et de leurs services généraux.

Les services généraux de la Résidence de Tourisme seront réalisés sous la Tour, dans la partie appelée "taille de guêpe", ce qui implique une augmentation de l'assiette foncière de celle-ci, sous la dalle, aux niveaux R+1, R, R-1 et R-2.

Ce projet a donc impliqué l'acquisition par PCSD auprès de la SEMEA 15 de droits à construire, à savoir :

- le droit de propriété du volume S8, "aire d'accès à Tour H8" d'une surface d'environ 218,50 m²,
- le droit de propriété des volumes permettant l'extension des surfaces rattachées à la Tour H8 pour la réalisation des services généraux notamment des locaux techniques de la Résidence de Tourisme, sous la dalle, aux niveaux -2 et -1, 0 et +1 dont partie dans le Parc de Stationnement Andromède.

VII - La SEMEA 15 a accepté cette cession et procédé à l'établissement d'un 5^{ème} modificatif à l'état descriptif de division dit EDDV du 26 novembre 1975, aux termes d'un acte reçu ce jour par Maître Jacques LIEVRE, notaire susnommé, sur partie d'un terrain sis à PARIS (15^{ème} arrondissement), 12 à 22 rue du Théâtre - 42 et 46 à 54 rue Emeriau - 1 à 21 rue Gaston de Caillavet et 9 à 19 rue Robert de Flers, cadastré section 1503 DT numéro 22 pour 29 ares 54 centiares et DT numéro 23 pour 69 ares 76 centiares.

Ledit EDDV déjà modifié savoir :

- . modificatif n° 1 du 19 janvier 1977 (bâtiment T32),
- . modificatif n° 2 du 20 septembre 1978 (bâtiments S37 et Piscine),
- . modificatif n° 3 du 25 novembre 1980 (bâtiments T33 et T34).
- . modificatif n° 4 du 8 mars 1985.

Le modificatif n° 5 a eu pour objet d'identifier les volumes nécessaires à l'extension projetée de la Tour H8 (dénommée PARIS COTE SEINE) objet de la vente par SEMEA 15 à PCSD, ainsi que le volume objet du présent bail emphytéotique. Cet acte contient établissement des servitudes nécessaires pour le bon fonctionnement desdits volumes.

VIII - Aux termes d'un acte reçu ce jour par le notaire soussigné, la SEMEA 15 a vendu à PCSD, savoir :

1°/ Lots n° 34212 et n° 35007

- Le lot n° 34212 destiné à contenir l'extension existante de la Tour H8 volume de forme régulière situé au niveau 0, d'une surface de base de 218,50m², quatrième EDDV modificatif.

- Le lot n° 35007 destiné à contenir l'extension existante de la Tour H8 volume de forme régulière situé au niveau +1, d'une surface de base de 218,50 m².

2°/ Lots n° 32268, 33202, 34213, 34214, 35008 et 35009

- Le lot n° 32268 destiné à contenir l'extension de la Tour H8, volume de forme régulière situé au niveau - 2, d'une surface de base de 293,60 m².

- Le lot n° 33202 destiné à contenir l'extension de la Tour H8, volume de forme régulière situé au niveau - 1, d'une surface de base de 369,50 m².

- Le lot n° 34213 destiné à contenir l'extension future côté Est de la Tour H8, volume de forme régulière situé au niveau 0, d'une surface de base de 74,90 m².

- Le lot n° 34214 destiné à contenir l'extension de la future côté Ouest de la Tour H8, volume de forme régulière situé au niveau 0, d'une surface de base de 76,10 m².

- Le lot n° 35008 destiné à contenir l'extension future côté Est de la Tour H8, volume de forme régulière situé au niveau + 1, d'une surface de base de 83,30 m².

- Le lot n° 35009 destiné à contenir l'extension future côté Ouest de la Tour H8, volume de forme régulière situé au niveau + 1 d'une surface de base de 76,10 m².

3°/ Et les droits à construire de **1.020,50 m² S.H.O.N.** répartis librement tant sur l'assiette de la Tour H8 cadastrée section DT n° 25, que sur les lots ci-dessus désignés aux 1°/ et 2°/.

Cette vente a eu lieu, savoir :

- purement et simplement, s'agissant des volumes n° 34212 et n° 35007, ✓
- sous **conditions résolutoires**, s'agissant des volumes n° **32268, 33202, 34213, 34214, 35008 et 35009** et des droits à construire cédés à hauteur de 795,50 m² SHON . Les conditions résolutoires affectant la vente desdits volumes sont ci-après littéralement rapportées :

« a) Permis de démolir

Refus de délivrance du permis de démolir ou encore absence du caractère définitif du permis de démolir déposé par l'ACQUEREUR, du fait de l'existence d'un recours gracieux, hiérarchique, contentieux ou encore de retrait administratif.

b) Permis de construire

Absence du caractère définitif du permis de construire délivré par arrêté du 14 mars 2005 du fait de l'existence de tout recours gracieux, hiérarchique, contentieux ou encore de retrait administratif.

L'ACQUEREUR s'engage par ailleurs à procéder, à ses frais, à l'affichage continu desdits permis sur le terrain, à faire constater son affichage tant sur le terrain qu'en Mairie au moyen d'au moins un constat établi par acte extra-judiciaire au plus tard dans les DIX JOURS de la réception de la notification des permis et à transmettre au VENDEUR une copie dudit constat dans les DIX JOURS de sa rédaction.

Faute par l'ACQUEREUR de faire procéder à cet affichage dans le délai imparti il ne pourra se prévaloir des conditions résolutives auquel il sera réputé avoir renoncé.

L'ACQUEREUR a remis dès avant ce jour au VENDEUR le procès-verbal établi par Monsieur Laurent SALOMON, Huissier de Justice à PARIS (1^{er} arrondissement) 5 avenue de l'Opéra, membre associé de la Société civile professionnelle « Marie-Monique REGNIER-NOCQUET, Patrice NOCQUET, Jérôme NOCQUET et Laurent SALOMON », le 7 avril 2005 constatant l'affichage en mairie et sur le terrain du permis de construire.

La justification du refus de délivrance du permis démolir résultera d'une lettre délivrée par la Mairie de Paris ou par tout autre moyen en cas de refus par la Mairie, d'attester de ce refus. La justification du caractère définitif des autorisations de démolir et de construire résultera de l'absence de tout recours gracieux, hiérarchique ou contentieux ou de retrait administratif, au moyen d'attestations établies après l'expiration d'un délai de 135 jours, à compter du constat de double affichage en Mairie et sur le terrain de chacun des arrêtés de démolir et de construire résultant :

◆ *d'attestations établies après l'expiration d'un délai de 90 jours à compter du constat du double affichage, en Mairie et sur le terrain objet des présentes, des arrêtés de permis de construire, qui émaneront :*

- i) de l'ACQUEREUR certifiant n'avoir reçu aucune notification de recours gracieux ou contentieux qui lui aurait été faite dans le délai fixé par les articles L. 600.3 et R. 600.2 du Code de l'Urbanisme,*
- ii) de l'autorité administrative qui a délivré les autorisations administratives ci-dessus certifiant :*
 - soit n'avoir reçu aucune notification de recours gracieux qui aurait été intenté dans le délai légal,*
 - soit, dans l'hypothèse où elle aurait reçu une telle notification, qu'elle a expressément rejeté le recours gracieux dont elle a été saisie.*

◆ *d'une attestation établie par l'autorité administrative certifiant qu'elle n'a pas retiré dans le délai légal la ou les autorisations administratives susvisées.*

A cet égard, l'ACQUEREUR s'engage à informer le VENDEUR de l'existence de tout recours et à lui en communiquer la teneur. Le VENDEUR s'engage quant à lui à faire ses meilleurs efforts, dans les domaines pour lesquels il peut apporter son aide à l'ACQUEREUR relatifs aux démarches nécessaires au traitement de ces recours.

Si à la date du 30 juin 2006 les permis ci-dessus ou l'un d'entre eux :

i) ne sont pas délivrés,

ii) ne sont pas définitifs

Les parties se concerteront afin d'apprécier les conséquences de ces refus ou de ces recours et examineront ensemble les causes desdits refus ou recours ou retraits et rechercher les solutions susceptibles d'y remédier.

A la date du 31 décembre 2006 et faute par les parties d'avoir prorogé ce délai du 31 décembre 2006, il sera dressé à la requête de la partie la plus diligente, un acte authentique constatant la résolution de la vente et les conséquences en découlant, tous les frais, droits, impôts et taxes de cet acte ou en découlant directement ou indirectement étant à la charge de l'ACQUEREUR qui s'engage en conséquence, le cas échéant, à rembourser SEMEA 15 des frais, droits, impôts et taxes qu'elle aura dû acquitter.

De même, il sera dressé aux frais de l'ACQUEREUR un acte constatant le caractère définitif de la vente, en cas de non-avènement des conditions résolutoires ».

Il a été convenu que la résolution de la vente ci-dessus constatée, entraînerait la résolution pure et simple du présent bail emphytéotique. Cette condition résolutoire sera ci-après expressément stipulée.

L'acte de vente de ce jour ci-dessus énoncé sera publié au 7^{ème} bureau des hypothèques de PARIS.

Ceci exposé, les Parties ont conclu le présent acte, contenant **BAIL EMPHYTEOTIQUE SOUS CONDITION RESOLUTOIRE.**

ARTICLE 1 - BAIL EMPHYTEOTIQUE

Le **BAILLEUR** donne à bail emphytéotique, conformément aux articles L. 451-1 à L 451-13 du Code Rural, au **PRENEUR** qui accepte, le bien dont la désignation suit.

ARTICLE 2- DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS

2.1. Désignation de l'ensemble immobilier dont dépendent les biens

Un ensemble immobilier complexe sis 12 à 22 rue du Théâtre, 42 et 46 à 54 rue Emeriau, 11 à 21 rue Gaston de Caillavet et 9 à 19 rue Robert de Flers, cadastré section **DT** numéro **22** pour 29 ares et 54 centiares, d'une superficie de 2.959,60 m² selon mesurage et section **DT** numéro **23** pour 69 ares et 76 centiares.

Ledit ensemble immobilier situé dans l'îlot **ANDROMEDE** du secteur Beaugrenelle est soumis à un état descriptif de division volumétrique initial établi par acte de Maître **LIEVRE**, notaire à Paris, en date du 26 novembre 1975, publié au 7^{ème} bureau des hypothèques de Paris, le 2 décembre 1975, volume 2460, numéro 13 :

- à un premier état descriptif modificatif (bâtiment T32) du 19 janvier 1977, publié au 7^{ème} bureau des hypothèques de Paris, le 14 mars 1977, volume 3047 numéro 10, /
- à un second état descriptif modificatif (bâtiments S37 et Piscine) du 20 septembre 1978, publié au 7^{ème} bureau des hypothèques de Paris, le 5 décembre 1978, volume 3791 numéro 11, /
- à un troisième état descriptif modificatif (bâtiments T33 et T34) du 25 novembre 1980, publié au 7^{ème} bureau des hypothèques de Paris, le 22 décembre 1980, volume 4657 numéro 8, /
- à un quatrième état descriptif modificatif du 8 mars 1985, publié au 7^{ème} bureau des hypothèques de Paris, le 30 avril 1985, volume 6233 numéro 18. /
- à un cinquième état descriptif modificatif de division volumétrique reçu par Maître LIEVRE, notaire susnommé le 20 avril 2005 et qui sera publié au fichier immobilier, préalablement aux présentes.

un
publié
P3600

2.2. Désignation des biens et droits immobiliers assiette du bail emphytéotique

Le lot n° 36011, volume de forme régulière situé au niveau + 2, d'une surface de base de 362,30 m².

Ledit lot est destiné à contenir l'emprise donné à bail au profit du propriétaire de la Tour H8.

Le plan numéroté 7 dudit lot tel qu'il ressort du cahier des plans du 5^{ème} modificatif à l'EDDV initial, forme Annexe aux présentes.

ANNEXE N°2

Etant précisé que l'emprise du lot n° 36011 ne comprend pas l'ouvrage de la dalle de couverture ainsi que son étanchéité, elle comprend la protection de l'étanchéité et les différents revêtements situés au-dessus. /

ARTICLE 3 - SERVITUDES

Le BAILLEUR déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur les biens loués, et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune autre que celles éventuellement indiquées au présent acte, ou à l'état descriptif de division volumétrique initial du 26 novembre 1975 et ses modificatifs visés ci-dessus, et notamment celle résultant de l'état descriptif de division complémentaire établi par Maître LIEVRE, notaire susnommé, le 20 avril 2005 ci-après littéralement reproduite :

« Servitudes de débouché de gaine :
Au niveau + 2 :

Il est constitué à titre de servitude réelle et perpétuelle, au niveau + 2, une servitude de débouché de la gaine de ventilation haute du groupe électrogène grevant les lots numéros 36.011 et 36.012 et profitant aux lots numéros 35.007, 34.212, 33.202, telle que cette servitude est repérée par des hachures bleues sur le plan n° 7 annexé.

- Fonds servant : - lot numéro 36.011 (emprise du bail Tour H 8)

- lot numéro 36.012 (solde du niveau + 2)

- Fonds dominant : - lot numéro 35.007 (extension Tour H 8)

- lot numéro 34.212

- lot numéro 33.202 »

ARTICLE 4 - CONSISTANCE – REGLEMENTATION

4.1. Consistance

Les biens sont loués tels qu'ils existent avec toutes leurs dépendances sans exception ni réserve, et sans garantie de contenance, la différence en plus ou en moins excéderait-elle un vingtième devant faire le profit ou la perte du **PRENEUR**. Le **PRENEUR** supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever le fonds loué, et profitera de celles actives s'il en existe.

4.2. Règlements

S'agissant d'une mise à disposition à titre onéreux d'immeubles en vue de leur exploitation pour une longue durée, la convention obéit aux règles des articles L 451-1 et suivants du Code Rural ainsi qu'aux conditions particulières convenues entre les parties.

ARTICLE 5 - ETABLISSEMENT DE PROPRIETE

SEMEA 15 est propriétaire de l'assiette foncière du lot objet du bail emphytéotique par suite des acquisitions ci-après indiquées :

Partie : acte de Maître MAHOT de la QUERANTONNAIS le 24 juillet 1972 dont une expédition a été publiée au septième bureau des hypothèques de PARIS le 18 août 1972, volume 845 n° 5. ✓

Partie : acte de Maître MAHOT de la QUERANTONNAIS le 29 avril 1968 dont une expédition a été publiée au huitième bureau des hypothèques de la Seine le 19 juillet 1968, volume 10.778 n° 6.702. ✓

Partie : acte de Maître MAHOT de la QUERANTONNAIS les 16 et 24 juin 1969, dont une expédition a été publiée au huitième bureau des hypothèques de la Seine le 5 juin 1970, volume 12.533 n° 4, suivi d'un acte complémentaire publié le même jour, volume 12533 n° 5. ✓

Partie (le sursol) : acte de Maître MAHOT de la QUERANTONNAIS les 16 et 23 février 1973, dont une expédition a été publiée au septième bureau des hypothèques de PARIS le 29 mars 1973, volume 1135 n° 10. ✓

ARTICLE 6 – DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée commençant à courir à compter de la remise au **PRENEUR** de l'emprise du bien donné à bail, travaux à la charge de **SEMEA 15** réalisés.

Cette mise à disposition sera constatée par un procès verbal contradictoire, dont la copie sera déposée au rang des minutes de l'Office notarial dénommé en tête des présentes.

Le présent bail expirera le **31 mars 2037**.

Il ne peut se prolonger par tacite reconduction.

A l'expiration de la durée du bail, le **PRENEUR**, ou son ayant droit, ne pourra en aucun cas se prévaloir d'un quelconque droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement.

ARTICLE 7 – CONDITIONS DE JOUISSANCE

7.1. Jouissance – Mise à disposition à titre précaire pour les besoins du chantier – Réalisation des travaux par SEMEA 15

Au jour de la prise d'effet du bail telle que constatée au paragraphe « Durée », le **PRENEUR** jouira des biens loués à l'exemple d'un bon père de famille sans commettre ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations.

Toutefois, il est convenu qu'à compter de ce jour, **SEMEA 15** met à disposition l'emprise de la dalle formant l'assiette du bail afin que **PCSD** puisse y installer une partie de son chantier, le tout dans le respect des conditions fixées par le « Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines et Paysagères » annexé au Cahier des Charges de Cession, dont l'original a été déposé ce jour aux minutes d'un acte reçu par le notaire soussigné.

SEMEA 15 doit réaliser d'importants travaux sur la dalle Beaugrenelle, consistant après dépose des matériaux d'étanchéité en la réfection de l'étanchéité et du revêtement de finition. Aussi, pour permettre à **SEMEA 15** d'effectuer les travaux sur la dalle, **PCSD** remettra à **SEMEA 15** l'emprise de la dalle mise à sa disposition.

La **SEMEA 15** s'oblige à laisser effectives les sorties de secours sur la dalle de la Tour H8 , et ce, en tous temps.

Les parties dans le cadre du planning des travaux, se concerteront afin de préciser les dates et modalités de remise réciproque de l'emprise de la dalle objet du bail.

7.2. Empiètement - Usurpations

Le **PRENEUR** s'opposera à tous empiètements et à toutes usurpations et devra avertir le **BAILLEUR** de tous ceux qui pourraient se produire dans le délai prescrit par l'article 1768 du Code Civil, sous peine de tous dépens, dommages-intérêts.

7.3. Destination des lieux

Le **PRENEUR** ne pourra utiliser les lieux loués que pour y aménager, y sécuriser et y entretenir à ses frais et risques, un jardin d'agrément ouvert aux occupants de la Tour H8.

Le droit de superficie ainsi octroyé s'entendra, sur la surface louée, du droit :

- de procéder à des plantations de végétaux et arbustes, sous réserve du respect de charges maximales au mètre carré, de poser tous bacs, éléments de mobilier urbain

Le **PRENEUR** devra respecter les matériaux d'étanchéité et les revêtements de la dalle piétonne.

Sauf autorisation préalable et expresse de la **SEMEA 15**, le droit ainsi consenti ne comprendra pas le droit de réaliser des ouvrages ou constructions (abri, véranda, extension, édicules techniques, structures légères permanentes...) ni d'effectuer des percements, fondations, fixations, passages ou trémies au travers ou sur la structure de la dalle.

Les dispositions ci-dessus sont reprises dans le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines et Paysagères pour restructuration de la Tour H8, en date du 30 mars 2005, ledit cahier formant annexe du Cahier des Charges de la vente consentie ce jour par **SEMEA 15** à **PCSD** et rappelée en l'exposé.

Une copie du Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines et Paysagères sus visé forme annexe au présent acte.

ANNEXE N°3

PCSD devra respecter strictement les dispositions dudit Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines et Paysagères.

Toute infraction de **PCSD** à ses obligations entraînera de plein droit et un mois après mise en demeure demeurée infructueuse, la résiliation de ce bail emphytéotique.

7.4 Entretien

Le **PRENEUR** devra, pendant tout le cours du bail, entretenir les biens donnés à bail en bon état d'entretien et effectuer, à ses frais et sous sa responsabilité, les réparations de toute nature au fur et à mesure que cela s'avèrera nécessaire.

7.5. Servitudes administratives et d'urbanisme

Le **PRENEUR** devra faire son affaire personnelle des servitudes administratives et d'urbanisme, afférents aux immeubles concernés du secteur, savoir :

- l'actuel Plan d'occupation des sols de Paris (P.O.S.) (valant PLU),
- le futur PLU de PARIS soumis à enquête publique,
- le Cahier des Charges Général de l'Opération de Rénovation du Secteur Beaugrenelle dénommé « Sous-Secteur Dalle » du 10 avril 1962 et ses avenants,
- le Cahier des charges de réalisation des bâtiments du secteur Beaugrenelle sous secteur dalle en date du 10 octobre 1969,

- le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines et Paysagères, pour la Restructuration de la Tour H8.

7.6. Etat Descriptif de Division du 26 novembre 1975 et ses modificatifs

Le **PRENEUR** devra respecter les obligations pouvant résulter des différents actes contenant l'état descriptif de l'Ilot Andromède : acte de Maître MAHOT DE LA QUERANTONNAIS du 26 novembre 1975 et les modificatifs successifs, dont il déclare avoir connaissance.

7.7. Assurances

Le **PRENEUR** devra, pendant le cours du bail, assurer :

- les mobiliers, matériels et plus généralement, tous les biens lui appartenant,
- le recours des propriétaires et le risque des voisins.

Il en paiera les primes à leurs échéances et justifiera de tout à première demande du **BAILLEUR**.

7.8. Améliorations

Les améliorations faites par le **PRENEUR** qui augmenteraient la valeur des biens, ne peuvent être détruites et le **PRENEUR** ne peut réclamer à cet égard aucune indemnité au **BAILLEUR** en fin de bail.

7.9. Fin du bail – Obligation du PRENEUR

Quelle que soit la cause de la fin du bail, le **PRENEUR** devra restituer les lieux en bon état, libres de toute occupation, sauf les modifications et transformations régulièrement autorisées et effectuées au cours du bail.

ARTICLE 8 – CESSION – TRANSFERT - LOCATIONS

8.1. Cession du bail

Le **PRENEUR** pourra céder, conformément à la loi, tout ou partie des ses droits. Toutefois, cette cession devra être préalablement notifiée à **SEMEA 15** et acceptée par elle.

Une copie exécutoire de l'acte sera délivrée au **BAILLEUR**, aux frais du cessionnaire.

Le bail confèrera au **PRENEUR** un droit réel susceptible d'hypothèque.

En cas de sous-location ou cession, le **PRENEUR** restera responsable avec le cessionnaire ou le sous-locataire de l'exécution des obligations résultant des présentes ainsi que du paiement de la redevance.

8.2. Transfert au Syndicat des Copropriétaires de la Tour H8

Dès à présent, le **PRENEUR** est autorisé à transférer les droits qu'il détiendra au titre du bail emphytéotique sus-énoncé, au Syndicat des Copropriétaires de la Tour H8, à charge par lui de notifier à **SEMEA 15** cette cession dans les trente (30) jours de celle-ci. A compter de cette notification, le Syndicat des Copropriétaires sera seul tenu du respect des obligations résultant des présentes.

8.3. Locations

Toute location ou mise à disposition extérieure au Syndicat des Copropriétaires de la Tour H8 ou à l'exploitant de cette dernière, devra être notifiée préalablement à **SEMEA 15** et acceptée par elle.

Le **BAILLEUR** pourra, en fin de bail, exiger la libération des biens immobiliers et le **PRENEUR** devra supporter la résiliation des locations ou occupations qui auraient pu être consenties.

ARTICLE 9 - REDEVANCE

Le bail sera consenti et accepté moyennant la redevance symbolique d'**UN EURO (1 €)** pour la durée du bail.

ARTICLE 10 - IMPOTS ET TAXES

Le **PRENEUR** devra acquitter toutes les contributions et charges relatives aux biens immobiliers.

ARTICLE 11 - TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Le **BAILLEUR** déclare vouloir soumettre le présent bail à la taxe sur la valeur ajoutée conformément à l'article 260-6° du Code Général des Impôts, en conséquence la redevance s'entend hors taxe. Le **PRENEUR** sera redevable de ladite taxe.

Il est précisé que le **PRENEUR** réalise la restructuration lourde de la Tour H8 et que cette restructuration aboutira à la production d'un immeuble neuf.

A l'appui de cette déclaration, le **PRENEUR** a produit la copie d'une lettre en date du 1^{er} mars 2004, émanant de la Direction des Services Fiscaux de Paris Ouest, 20 rue la Boétie, confirmant que l'opération de réhabilitation était soumise à la TVA.

En conséquence de l'adjonction à la copropriété de la Tour H8 du bail emphytéotique, le **PRENEUR** prend ici l'engagement de réaliser dans le délai de quatre (4) ans, visé à l'article 691 du Code Général des Impôts, sur l'immeuble Tour H8, à laquelle les biens objets des présentes sont rattachés, une opération concourant à la production d'un immeuble neuf.

La TVA due au titre des présentes, est prise en charge par le **PRENEUR**, mais acquittée par le **BAILLEUR**.

A cet égard, il est précisé que le **BAILLEUR** relève de la Recette des Impôts de PARIS (15^{ème}), Grenelle-Javel, 13 rue du Général Beuret pour le paiement de la TVA.

Le **BAILLEUR** déclare que son n° d'identification à la TVA Intracommunautaire est le FR 47 582 059 796.

ARTICLE 12 - RESILIATION DU BAIL

Le bail pourra être résilié du consentement mutuel des parties.

Le présent bail sera résolu de plein droit, pour défaut d'exécution de l'une ou l'autre des charges et conditions essentielles du bail, conventionnelles ou légales, si bon semble au **BAILLEUR**, un (1) mois après simple commandement de payer ou mise en demeure d'exécuter, demeuré infructueux. Toutefois, dans le cas où le **PRENEUR** aurait conféré des sûretés hypothécaires ou autres droits réels à d'autres tiers, aucune résolution du présent bail, tant amiable que judiciaire, ne pourra sous peine d'inopposabilité à ces derniers, intervenir à la requête du **BAILLEUR** avant l'expiration d'un délai d'un (1) mois, de la date à laquelle le commandement de payer ou la mise en demeure d'exécuter aura été dénoncé au titulaire de ces droits réels.

Si dans le mois de cette dénonciation, ces derniers n'ont pas signifié au **BAILLEUR** leur substitution pure et simple dans les obligations du **PRENEUR**, la résolution pourra intervenir.

ARTICLE 13 – CONDITION RESOLUTOIRE

Ainsi qu'il a été rappelé en l'exposé, **SEMEA 15** n'a entendu conférer le présent bail emphytéotique à **PCSD** que pour autant que cette dernière puisse réaliser l'opération de restructuration de la Tour H8.

Il a été stipulé aux termes de l'acte reçu ce jour par le notaire soussigné que pour le cas où, à la date du 31 décembre 2006, sauf prorogation de ce délai par les Parties, **PCSD** n'aurait pas obtenu les autorisations administratives nécessaires à la réalisation de son projet ou encore ces autorisations n'auraient pas un caractère définitif, la vente par **SEMEA 15** à **PCSD** des volumes ci-dessus désignés serait résolue.

Les Parties conviennent de stipuler que la résolution de la vente desdits volumes entrainera la **résolution du présent bail emphytéotique**.

Il sera constaté dans les mêmes délais et mêmes conditions que la vente le caractère définitif du bail emphytéotique ou sa résolution.

ARTICLE 14 - PUBLICITE FONCIERE

Les présentes seront publiées au 7^{ème} bureau des hypothèques de PARIS.
La taxe de publicité foncière sera perçue sur le montant d'un euro

ARTICLE 15 - POUVOIRS

Les Parties, agissant dans un intérêt commun, confèrent tous pouvoirs nécessaires à tout Principal ou Sous-Principal Clerc de Notaire de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet d'établir et signer tous actes complémentaires, modificatifs ou rectificatifs des présentes, afin de mettre celles-ci en harmonie avec tous documents hypothécaires, cadastraux, d'état civil, de compléter les déclarations fiscales et d'en assurer ainsi la publication.

ARTICLE 16 – DECLARATIONS PAR LES PARTIES

Les Parties, chacune pour ce qui la concerne, déclarent et attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes et :

- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, redressement judiciaire ou liquidation judiciaire,
- qu'elles ne sont concernées par aucune demande en nullité ou dissolution,
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant, tels que dénomination, capital, siège, forme sociale, numéro d'immatriculation, sont exacts,
- disposer de leur pleine capacité, sans aucune restriction et éventuellement de toutes les autorisations ou habilitations nécessaires pour conclure l'acte,
- que leurs pouvoirs à l'effet des présentes, font l'objet d'un acte de dépôt reçu ce jour par le notaire soussigné .

ARTICLE 17 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Parties élisent domicile en leurs domiciles ou sièges respectifs.

ARTICLE 18 - AFFIRMATION DE SINCERITE

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

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

ARTICLE 19 - FRAIS

Le montant des droits et autres frais des présentes sont à la charge du **PRENEUR**, qui s'oblige à leur paiement.

DONT ACTE

Etabli sur dix huit pages.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le Notaire soussigné.

Suivent les signatures

Droit de timbre payé sur état.

Des pièces ci-dessus énoncées et datées il appert qu'elles contiennent les pouvoirs nécessaires aux fins de l'acte dont la teneur précède.

Le soussigné, Maître **Henri PALUD**, Notaire associé de la Société « Nicolas THIBIERGE, André PONE, Eliane FREMEAUX, Henri PALUD, Hervé SARAZIN, Jean-François SAGAUT et Jean-Christophe CHAPUT », Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à PARIS (8^{ème}) Rue d'Astorg numéro 9, certifie la présente copie établie sur dix huit pages exactement conforme à la minute et à l'expédition destiné à recevoir la mention de publication, et approuve aucun blanc(s) bâtonné(s) sans renvoi ni mot nul.

Il certifie en outre que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée en tête des présentes, à la suite de leur dénomination lui a été régulièrement justifiée, notamment en ce qui concerne :

- **LE BAILLEUR** sur le vu d'un extrait de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés PARIS ,

- **LE PRENEUR** sur le vu d'un extrait de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés PARIS.

PARIS, le

02 MAI 2005



MENTION

Pour les besoins de la Publicité Foncière il y a lieu de préciser :

- Sous l'article 2
- **2.1 Désignation de l'ensemble immobilier dont dépendent**

les biens

que l'ensemble immobilier est situé à PARIS (15^{ème} arrondissement).

- Pour le salaire de Monsieur le Conservateur, que le montant cumulé des redevances et des charges est évalué pour la durée du bail à un (1) euro.

PARIS, le

02 MAI 2005

