

Le 6 octobre 2004

**RESILIATION ANTICIPEE  
DE BAIL A CONSTRUCTION**

Entre

La **SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE MICHEL THOMAS**

et

La Société **A. THOMAS et Cie**

**notaires**

**christophemontre**

**guillaumecartier**

**amaurylherminier**

**elisabethbouton-hugues**

**alaindebains**

**Tél : 01 48 10 64 44 Fax : 01 48 45 43 94**

1, rue du Pré-Saint-Gervais B.P. 46 93503

**e-mail : scp.montre-associes@paris.notaires.fr**

Pantin Cedex

Métro Hoche

S.C.P.T.O.N. Membre d'une association agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté.

2004 D N° 14797

Volume : 2004 P N° 9314

Publié et enregistré le 26/11/2004 à la conservation des hypothèques  
de

PARIS 11EME BUREAU

Droits : 4.401,00 EUR

Salaires : 477,00 EUR

TOTAL : 4.878,00 EUR

Le Conservateur des Hypothèques,

Elisabeth GRANGE



Reçu : Quatre mille huit cent  
soixante-dix-huit Euros

DROIT DE TIMBRE  
PAYÉ SUR ÉTAT  
Aut. N° 4 du 21.3.78  
N°

141810 02  
EBH/VM/VH  
Compte n° : 136117

**L'AN DEUX MIL QUATRE,**  
**Le DOUZE JUILLET**, pour Madame Anne-Marie **THOMAS**,  
Et le ~~8~~ **OCTOBRE**  
Pour Maître **VALLIOT**

A PANTIN (Seine-Saint-Denis), 1 Rue du Pré Saint-Gervais, au siège de  
l'Office Notarial de Pantin, ci-après nommé, pour Madame THOMAS et  
à PARIS, 41, rue du Four.

**Maître Elisabeth BOUTON-HUGUES**, Notaire Associé de la Société  
Civile Professionnelle «**Christophe MONTRÉ, Guillaume CARTIER, Amaury  
L'HERMINIER, Elisabeth BOUTON-HUGUES & Alain DEBAINS, notaires  
associés**», titulaire d'un office notarial à PANTIN (Seine Saint Denis), 1 rue du  
Pré Saint-Gervais,

**A reçu en la forme authentique le présent acte contenant :**

**RESILIATION ANTICIPEE DE BAIL A CONSTRUCTION**


**ENTRE :**

La Société dénommée **SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE MICHEL  
THOMAS**, Société Civile au capital de 7.622,45 Euro , dont le siège est à  
PARIS (75019), 220 Boulevard de la Villette, identifiée au SIREN sous le  
numéro 378 798 995 et immatriculée au Registre du Commerce et des  
Sociétés de PARIS.

Représentée par

Madame Anne-Marie **THOMAS**, gérante de ladite société, y domiciliée  
Agissant en sadite fonction de gérante, et en outre spécialement  
habilité à l'effet des présentes aux termes d'une délibération de l'Assemblée  
Générale Extraordinaire des associés en date du 3 Décembre 2003, dont une  
copie certifiée conforme du procès-verbal demeurera ci-annexée (Annexe 1)

Ci-après dénommée le **BAILLEUR  
D'UNE PART**



La Société dénommée **A.THOMAS et Cie**, Société Anonyme au capital de 234.771,49 Euro , dont le siège est à PARIS (75019), 220 Boulevard de la Vilette, identifiée au SIREN sous le numéro 552 106 387 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Représentée par Maître Régis **VALLIOT**, mandataire liquidateur, domiciliée à PARIS 6eme arrondissement 41 rue du Four,

Agissant en qualité de liquidateur amiable de ladite société, fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés, en date du 25 Juillet 2003 dont une copie certifiée conforme du procès-verbal demeurera ci-annexée (**Annexe 2**)

Ci-après dénommée le **PRENEUR**

**D'AUTRE PART**

LESQUELS, préalablement à l'acte objet des présentes exposent ce qui suit :

**EXPOSE**

**1/ ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION VOLUMETRIQUE**

Aux termes d'un acte reçu par Maître Ronan BOURGES , notaire à PARIS, le 30 Novembre 1992 publié au 11eme bureau des Hypothèques de PARIS, le 12 Janvier 1993 volume 1993P numéro 156,

il a été dressé à la requête de la SOPAREMA ( aux droits de laquelle se trouve aujourd'hui la SEMAVIP), un état descriptif de division en DOUZE volumes immobiliers des parcelles de terrain situées à PARIS, 6 & 8 rue de Tanger, 218,220 & 222 Boulevard de la Vilette et 1 & 3 rue de Kabylie, alors cadastrées :

Section	N°	Lieudit	Surface
AA	49	Rue de Tanger n° 6,8	00ha 04a 20ca
AA	50	Meme lieudit	00ha 03a 65ca
AA	106	Boulevard de la Vilette n° 218,220 et rue de Kabylie n° 1 à 7	00ha 08a 20ca
AA	110	Rue de Kabylie n° 5	00ha 01a 67ca

**2/ VENTE SOPAREMA/SCI MICHEL THOMAS**

Aux termes d'un acte reçu par Maître Ronan BOURGES , Notaire sus-nommé, le 30 Novembre 1992, publié au 11eme bureau des hypothèques de PARIS, le 12 Janvier 1993 volume 1993P numéro 158, la SOPAREMA a vendu à la SCI MICHEL THOMAS, le volume numéro TROIS de l'état descriptif de division sus visé.

**3/ BAIL A CONSTRUCTION AU PROFIT DE LA SOCIETE "A.THOMAS et Cie"**

Aux termes d'un acte reçu par Maître Daniel ANGENIEUX, Notaire à PARIS, le 30 Novembre 1992 , dont une copie authentique a été publiée au 11eme bureau des Hypothèques de PARIS, le 25 Janvier 1993 volume 1993 Pnuméro 477

T.B

A

AW

7

la **SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE MICHEL THOMAS** a consenti à la société "**A.THOMAS et Cie**", un bail à construction, pour une durée de DIX HUIT années à compter du 30 Novembre 1992, portant sur le volume immobilier numéro TROIS, lui appartenant au sein de l'ensemble immobilier complexe situé à PARIS 19eme arrondissement 6&8 rue de Tanger, 218,220 & 222 Boulevard de la Villette et 1&3 rue de Kabylie.

Aux termes de cet acte, le PRENEUR s'est obligé à édifier, les constructions suivantes :

- Au 2eme sous-sol : des aires de stockage pour une superficie de 175 m<sup>2</sup> H.O.N. et 36 emplacements de parking dont 2 commandés
- Au 1<sup>er</sup> sous-sol : des aires de stockage pour une superficie de 1.448 m<sup>2</sup> H.O.N., dont 85 m<sup>2</sup> de locaux techniques
- Au rez-de-chaussée : des locaux commerciaux et des locaux techniques, aire de stockage et de livraison pour une superficie totale de 1.281 m<sup>2</sup> H.O.N.
- Au 1<sup>er</sup> étage : des locaux commerciaux et des bureaux représentant une superficie de 728 m<sup>2</sup> HO.N. Un appartement de deux pièces de 63,92 m<sup>2</sup> habitables.

Ces constructions s'insérant dans un plus vaste ensemble immobilier complexe, un permis de construire unique a été délivré par Monsieur le Maire de PARIS, le 21 Juin 1992 sous le numéro 75.119.91.44567, autorisant la construction d'un bâtiment R+6 sur cinq niveaux de sous-sol à usage de bureaux, commerces, un logement de fonction et de stationnement pour une SHON de 8.220 m<sup>2</sup>.

Par suite de non commencement des travaux dans le délai fixé par l'article R 421-32 du Code de l'Urbanisme, ce permis s'est trouvé périmé, et un nouvel arrêté a été délivré à la SEMAVIP par Monsieur le Maire de PARIS le 4 Juillet 1996 sous le numéro 75 119 95 47 357 .

Le **PRENEUR** déclare et le **BAILLEUR** reconnaît que les constructions ont été entièrement exécutées et sont achevées .

#### 4/ **MODIFICATIF A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - ECHANGES- AVENANT AU BAIL A CONSTRUCTION**

Aux termes d'un acte reçu par Maître Ronan BOURGES, Notaire sus-nommé, les 4 Mai et 1<sup>er</sup> Juin 2001 , la SEMAVIP, la société FRANCE HABITATION, la SCI MICHEL THOMAS et la société A THOMAS et CIE, ont procédé :

##### A/ MODIFICATION DE VOLUMES

- à la réunion des volumes 1 et 4 à 12 en un volume 13 puis division du volume 13 en 15 nouveaux volumes numérotés de 14 à 28 à la requête de la SEMAVIP

- à la division du volume 2 en 5 nouveaux volumes numérotés de 29 à 33 inclus, à la requête de la société FRANCE HABITATION

- à la division du volume 3 en 5 nouveaux volumes numérotés de 34 à 38 inclus , à la requête de la SCI MICHEL THOMAS

##### B/ ECHANGES de VOLUMES

- à différents échanges de volumes entre elles, et notamment entre la SCI MICHEL THOMAS et la SEMAVIP,

► la SCI MICHEL THOMAS cédant les volumes numéros 35,36,37 et 38

et recevant en contre échange les volumes **25,26,27, et 33**

T.B      A      R      7

C/ REUNION DE VOLUMES

Par suite de ces échanges, chacune des sociétés a réuni ses volumes.

La SCI MICHEL THOMAS réunissant les volumes numéros 25,226,27,33 et 34 lui appartenant pour former le volume numéro **43**, ci-après désigné.

Ces acte contient également modification des servitudes contenues dans l'état descriptif de division volumétrique d'origine.

Cet acte a été déposé au 11eme bureau des Hypothèques de PARIS, aus fins de publication, le 29 Août 2001 volume 2001P numéro 6428 et a fait l'objet d'un rejet de publication définitif le 20 Novembre 2001 volume 2001D numéro 14617.

En effet, cet acte devait du fait de l'existence du bail à construction entre la SCI MICHEL THOMAS et la société A THOMAS et CIE, contenir un avenant à ce bail à l'effet

- d'une part de réduire l'assiette du bail afin de permettre les échanges de volumes,
- d'autre part d'adjoindre au bail des nouveaux volumes reçus à titre d'échange.

En conséquence, aux termes d'un acte reçu par Maître Ronan BOURGES, Notaire sus-nommé, le 27 Mars 2003, a été dressé un acte à la requête des mêmes signataires que ceux à l'acte du 1<sup>er</sup> juin 2001, contenant :

a) résiliation du bail à construction en tant qu'il portait sur les volumes numéros 35,36,37 et 38

b) adjonction à ce bail des volumes numéros 25,26,27 et 33

c) et par voie de conséquence, confirmation de la réunion des volumes 25,26,27,33 et 34 en un nouveau volume numéro 43 formant désormais l'assiette du bail à construction.

Par suite l'acte du 1<sup>er</sup> juin 2001 a été publié au 11eme bureau des Hypothèques de PARIS le 15 Mai 2003 volume 2003P numéro 3565 avec reprise pour ordre le 10 Juillet 2003 volume 2003 D numéro 8273

L'acte du 27 Mars 2003 a été publié audit bureau des Hypothèques le 15 Mai 2003 volume 2003P numéro 3566.

Par suite de sa mise en liquidation amiable, la société "**A.THOMAS et Cie**", a sollicité la **SCI MICHEL THOMAS** de procéder à la résiliation amiable anticipée du bail sus relaté, ce que cette dernière a accepté.

CELA EXPOSE, il est passé à l'acte objet des présentes

**RESILIATION ANTICIPEE AMIABLE DE BAIL A CONSTRUCTION**

Madame **THOMAS** es-qualités, et Maître **VALLIOT**, également es-qualités, déclarent résilier amiablement, rétroactivement à compter du **17 Mai 2004**, le bail à construction du 20 Novembre 1992 objet de l'avenant du 27 Mars 2003, sus relatés en l'exposé qui précède, portant sur les biens ci-dessous désignés.

TB      P      W      7

**DESIGNATION DES BIENS OBJETS DU BAIL RESILIE**

A PARIS (19ÈME ARRONDISSEMENT) 75019 6&8 rue de Tanger,  
218,220 & 222 Boulevard de la Villette et 1&3 rue de Kabylie,  
Au sein ensemble immobilier complexe , édifié dans la "ZAC FLANDRE  
SUD"

Actuellement cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
AA	133	Rue de Tanger n° 6,8, Boulevard de la Villette n° 218,220 et rue de Kabylie n° 1 à 7, Rue de Kabylie n° 5	00ha 17a 72ca

Observation étant ici faite que cette designation cadastrale résulte d'un procès verbal du service du Cadastre numéro 364 L, publié au 11eme bureau des Hypothèques de PARIS, le 3 Mai 1996 volume 1996P numéro 2803

Ladite parcelle démembrée initialement en douze volumes immobiliers numérotés de 1 à 12 suivant acte reçu par Maître Ronan BOURGES , Notaire à PARIS le 30 Novembre 1992 , dont une copie authentique a été publiée au 11eme bureau des Hypothèques de PARIS, le 12 Janvier 1993 volume 1993P numéro 156,

Et actuellement démembrée en cinq volumes immobiliers numérotés de 39 à 43 , aux termes de l'acte sus relaté des 4 Mai et 1<sup>er</sup> juin 2001, publié audit bureau des Hypothèques de Paris le le 15 Mai 2003 volume 2003P numéro 3565 avec reprise pour ordre le 10 Juillet 2003 volume 2003 D numéro 8273.

1/Le **VOLUME NUMERO QUARANTE TROIS** ainsi désigné:

Ce lot 43 est constitué par le volume total résultant de la somme des volumes partiels dont chacun est défini comme suit et localisé sous teinte bleue aux plans (n° 17 à 23 inclus établis sous les références 1949/F35c en octobre 1997, et modifiés en octobre et novembre 1999) ci-annexés

- un sous volume 43a situé au 3ème sous-sol, d'une surface de base de 56,60 m<sup>2</sup>, ayant pour altitude inférieure 42.10 (NGF) et pour altitude supérieure 44.70 (NGF).

Emplacements de stationnement.

- un sous volume 43b situé au 3ème sous-sol, d'une surface de base de 16,80 m<sup>2</sup>, ayant pour altitude inférieure 42.10 (NGF) et pour altitude supérieure 44.70 (NGF).

Emplacement de stationnement.

- un sous volume 43c situé au 3ème sous-sol, d'une surface de base de 3,20 m<sup>2</sup> ayant pour altitude inférieure 42.10 (NGF) jusqu'à l'altitude supérieure 44.70 (NGF).

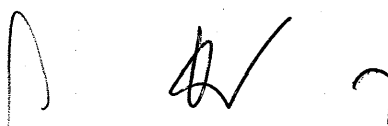
Cuvette ascenseur.

- un sous volume 43d situé au 2ème sous-sol, d'une surface de base de 1.204,10 m<sup>2</sup>, ayant pour altitude inférieure 44.70 (NGF) et variable de 44.70 à 45.10 (altitude plancher rampe d'accès privée au 2ème sous-sol) et pour altitude supérieure 47.90 (NGF).

Emplacements de stationnement.

Stockage, circulations, escalier, ascenseur, local sprinkler, gaines.

- un sous volume 43e situé au 1er sous-sol, d'une surface de base de 1.471,30 m<sup>2</sup> ayant pour altitude inférieure 47.90 (NGF) et pour altitude

T.B. 

supérieure 51.20 (NGF), 50.30 (altitude hall cage E), 50.40 (altitude hall cage D) et variable de 50.55 à 51.75 (altitude de la dalle de couverture du sous-sol en façade hors bâtiment).

Stockage, locaux techniques, monte-charges, escalier, ascenseur, gaines.

- un sous volume 43f situé au rez-de-chaussée, d'une surface de base de 1.308,30 m<sup>2</sup>, ayant pour altitude inférieure 51.20 (NGF), 50.30 (altitude hall cage E), 50.40 (altitude hall cage D), 52.20 (altitude tablette gaines de ventilation basse côté rue de Kabylie) et pour altitude supérieure 54.40 (NGF) et 54.85 (altitude supérieure dalle patio).

Magasin d'exposition, stockage, aire de livraison, locaux divers, monte-charges, escaliers, ascenseur, gaines.

- un sous volume 43g situé au 1er étage d'une surface de base de 1.212,30 m<sup>2</sup>, ayant pour altitude inférieure 54.40 (NGF) et pour altitude supérieure 57.12 (NGF), 57.45 (NGF), 57.55 (altitude supérieure dalle patio), 58.15 (altitude sur caisson ascenseur Vaisseau français).

Bureaux, appartement, escaliers, ascenseur, locaux divers gaines, vides sur magasin et aire de livraison.

- un sous volume 43h situé au 1er étage, d'une surface de base de 6,80 m<sup>2</sup>, ayant pour altitude inférieure 54.90 (NGF) et pour altitude supérieure 56.10 (NGF).

Eclairage zénithal

- un sous volume 43i situé au 2ème étage et étages supérieurs, d'une surface de base de 2,20 m<sup>2</sup>, ayant pour altitude inférieure 57.45 (NGF) et pour altitude supérieure 76.00 (NGF).

Gaine de ventilation haute.

- un sous volume 43j situé au 2ème étage et étages supérieurs, d'une surface de base de 3,50 m<sup>2</sup>, ayant pour altitude inférieure 57.45 (NGF) et pour altitude supérieure 76.00 (NGF).

Gaine de ventilation haute.

**Les constructions édifiées au sein de ce volume par le PRENEUR consistant en :**

- Au 2eme sous-sol : des aires de stockage pour une superficie de 175 m<sup>2</sup> H.O.N. et 36 emplacements de parking dont 2 commandés

- Au 1<sup>er</sup> sous-sol : des aires de stockage pour une superficie de 1.448 m<sup>2</sup> H.O.N., dont 85 m<sup>2</sup> de locaux techniques

- Au rez-de-chaussée : des locaux commerciaux et des locaux techniques, aire de stockage et de livraison pour une superficie totale de 1.281 m<sup>2</sup> H.O.N.

- Au 1<sup>er</sup> étage : des locaux commerciaux et des bureaux représentant une superficie de 728 m<sup>2</sup> HO.N. Un appartement de deux pièces de 63,92 m<sup>2</sup> habitables.

Tel que ledit bien se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatives aux présentes.

**CONDITIONS GENERALES DE LA RESILIATION**

Comme conséquence de la résiliation de bail ci-dessus, il est expressément convenu :

F.B      ↑      A ✓      ?

- que les biens édifiés en vertu du bail à construction objet de la présente résiliation se trouvent appartenir à compter rétroactivement du 17 Mai 2004, à la **SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE MICHEL THOMAS** qui en a eu la jouissance également à compter de cette date, par la prise de possession réelle.

- que la **SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE MICHEL THOMAS** a pris les constructions édifiées dans l'état où elles se trouvaient le 17 Mai 2004, et ne pourra exercer aucun recours ni répétition contre la société "**A.THOMAS et Cie**" à raison des fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous lesdits biens, la nature du sol et du sous-sol n'étant pas garantie comme aussi sans aucune garantie de la part de ladite société en ce qui concerne l'état desdits biens et les vices de toute nature, apparents ou cachés dont il peut être affecté, soit les mitoyennetés, soit enfin la contenance sus-indiquée ou la désignation, toute différence en plus ou en moins s'il en existe excédât-elle un/vingtième devant faire le profit ou la perte de la **SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE MICHEL THOMAS**.

La **SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE MICHEL THOMAS**, est subrogée de plein droit dans les droits de la société "**A.THOMAS et Cie**" au titre des dispositions des articles 1792 et suivants du Code Civil pour autant que ces dispositions trouvent toujours à s'appliquer.

- que la **SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE MICHEL THOMAS** continuera tous traités d'abonnements à l'eau, au gaz, à l'électricité qui ont pu être souscrits par la société "**A.THOMAS et Cie**".

- que la **SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE MICHEL THOMAS** devra acquitter à compter de ce jour, tous les impôts, contributions et autres charges de toute nature auxquels les biens peuvent et pourront être assujettis et faire opérer sans délai sur les rôles de la contribution foncière toutes mutations utiles.

#### URBANISME

La propriété du volume au sein duquel sont édifiées les constructions objets des présentes est propriété de la **SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE MICHEL THOMAS**, en outre les parties ont requis le Notaire soussigné de dresser le présent acte sans attendre la délivrance d'une note de renseignement d'urbanisme.

Il est toutefois précisé :

Que l'immeuble objet des présentes dépendait :

- de la zone d'aménagement concédée dénommée « ZAC FLANDRE SUD » créée délimitation du Conseil Municipal du 22 Septembre 1986.
- le cahier des charges de la ZAC FLANDRE SUD a été approuvé par la Ville de PARIS le 11 Avril 1989.

Et qu'à ce titre il était soumis aux différentes pièces contractuelles des ZAC sus-visées, que le représentant de la **SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE MICHEL THOMAS** déclare parfaitement connaître.

#### ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

Aux termes d'un acte reçu par Maître LETULLE, Notaire à PARIS le 30 Novembre 1992, publié le 22 Décembre 1992, volume 92P numéro 7605, suivi d'une attestation rectificative du 25 Février 1993, publiée le 26 Février 1993 volume 93P, numéro 1334,

T.B. P. H. 7



il a été constitué une Association Syndicale Libre dénommée « ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE FLANDRE SUD » dont le siège est à PARIS (19eme arrondissement) 218 à 222 Boulevard de la Villette et dont l'objet est la propriété, la gestion, l'entretien et la maintenance des éléments d'équipement communs à l'ensemble des propriétaires des bâtiments inclus dans le périmètre de l'Association.

Le présente résiliation de bail sera notifiée à cette A.S.L. par les soins du Notaire soussigné.

Le représentant de la **SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE MICHEL THOMAS** déclare parfaitement connaître ces documents et dispense le notaire soussigné de les annexer aux présentes, il déclare en outre prendre en charge toutes les sommes qui pourraient être dues par "**A.THOMAS et Cie**" à l'association syndicale, même pour une cause antérieure à ce jour.

### AMIANTE - PLOMB - TERMITES

#### 1/Amiante

Les parties reconnaissent avoir été informées par le Notaire soussigné des dispositions de l'article L 1334-7 premier alinéa du Code de la Santé Publique qui commande de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante, état à annexer à l'avant-contrat et à la vente.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> Juillet 1997.

les **BIENS** bâtis dont il s'agit ont fait l'objet d'un permis de construire délivré antérieurement au 1<sup>er</sup> Juillet 1997.

Par suite, les dispositions sus-visées ont vocation à s'appliquer aux présentes.

Aucun état relatif à la présence ou à l'absence d'amiante n'a été établi.

Par suite, les dispositions du Code Civil en matière de vices cachés sont portées à la connaissance des parties :

#### Article 1641

Le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus.

#### Article 1644

Dans le cas des articles 1641 et 1643, l'acheteur a le choix de rendre la chose et de se faire restituer le prix, ou de garder la chose et de se faire rendre une partie du prix, telle qu'elle sera arbitrée par experts.

#### Article 1645

Si le vendeur connaissait les vices de la chose, il est tenu, outre la restitution du prix qu'il en a reçu, de tous les dommages et intérêts envers l'acheteur.

#### Article 1648

L'action résultant des vices rédhibitoires doit être intentée par l'acquéreur, dans un bref délai, suivant la nature des vices rédhibitoires, et l'usage du lieu où la vente a été faite.

T.B.

↑

h

7

**Les parties déclarent avoir parfaite connaissance de ces dispositions, et en faire leur affaire personnelle.**

### 2/ Termites

La loi numéro 99-471 du 8 Juin 1999 instaure une impossibilité pour le vendeur d'un immeuble situé dans une zone contaminée ou susceptible de l'être à court terme délimitée par arrêté préfectoral de s'exonérer de la garantie des vices cachés résultant de la présence de termites sauf pour lui à remettre à ses frais à l'acquéreur un rapport sur l'état parasitaire de moins de trois mois devant être annexé à l'acte de vente.

L'immeuble dont il s'agit se trouve à ce jour dans une zone délimitée par un arrêté préfectoral comme étant considérée comme contaminée par des foyers de termites ou susceptible de l'être à court terme.

Aucune recherche de présence de termites ou autres insectes xylophages n'a été effectuée.

Par suite, les dispositions du Code Civil en matière de vices cachés ci-dessus rapportées ont vocation à s'appliquer.

**Les parties déclarent avoir parfaite connaissance de ces dispositions, et en faire leur affaire personnelle.**

### 3/ Plomb

L'immeuble objet des présentes étant été construit postérieurement à 1948, et n'étant pas affecté à usage d'habitation, la réglementation relative au saturnisme ne trouve pas à s'appliquer.

### INDEMNITE DE RESILIATION

La présente résiliation de bail est consentie et acceptée de part et d'autre, moyennant une indemnité forfaitaire de **QUATRE VINGT DIX MILLE EURO** **90.000,00 €**

#### Paiement de l'indemnité

L'indemnité ci-dessus mentionnée a été payée savoir :

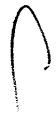


- à concurrence de la somme de **CINQUANTE MILLE EURO** **50.000,00 €**  
dès avant ce jour, et en dehors de la comptabilité du Notaire soussigné

De laquelle somme de **CINQUANTE MILLE EURO** ainsi payée Maître **VALLIOT**, es-qualités en consent bonne et valable quittance définitive et sans réserve.

### DONT QUITTANCE D'AUTANT

Quant au solde soit la somme de **QUARANTE MILLE EURO** (40.000,00 €), la **SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE MICHEL THOMAS**, s'oblige à la payer à la société "**A.THOMAS et Cie**", entre les mains de son Liquidateur, Maître **VALLIOT**, à première demande de ce dernier, en une ou plusieurs fois et en tout état de cause au plus tard le 31 Octobre 2004.

Cette somme ne sera productive d'aucun intérêt jusqu'à cette date.

T.B.   

## **Il demeure expressément convenu entre les parties :**

- 1) Que le paiement du solde de l'indemnité sera effectué chez Maître **VALLIOT**, ou à tout autre endroit qu'il lui plaira d'indiquer.
- 2) Qu'il ne pourra être valablement effectué que suivant les modes libératoires légaux.
- 4) Qu'à défaut de paiement exact à son échéance de l'indemnité et un mois après un simple commandement de payer demeuré infructueux, les sommes qui resteront alors dues, seront alors productive d'un intérêt fixé à **— 5 —** % par an, et deviendront immédiatement et de plein droit exigibles sans qu'il soit besoin de remplir aucune autre formalité judiciaire, ni de faire prononcer en justice la déchéance du terme nonobstant toutes offres de paiement et consignations ultérieures.
- 5) Qu'au cas où la société "**A.THOMAS et Cie**" serait tenu de produire à un ou plusieurs ordres ayant pour objet la distribution du prix du **BIEN** ci-dessus désigné, elle aura le droit pour chaque ordre, et pour couvrir des pertes d'intérêts et dommages de toute sorte occasionnés par cette formalité à une indemnité fixée à forfait à quatre pour cent s'il y a eu dépôt du prix à la Caisse des Dépôts et Consignations, et à deux pour cent seulement si ce dépôt n'a pas été effectué.

Enfin le montant en principal, intérêts et accessoires des sommes dues deviendra exigible de plein droit et sans mise en demeure préalable si bon semble à la société "**A.THOMAS et Cie**" en cas de redressement, liquidation judiciaire, procédure similaire, ou encore en cas de déconfiture de la **SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE MICHEL THOMAS**

### **ABSENCE DE GARANTIE REELLE DE PAIEMENT**

Eu égard aux relations étroites existant entre la "**A.THOMAS et Cie**" et la société **SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE MICHEL THOMAS**, et en outre confiant dans la solvabilité de cette dernière,

Maître **VALLIOT** es-qualités, déclare expressément renoncer à demander une garantie réelle sur l'**IMMEUBLE** objet de la présente résiliation de bail.

Il reconnaît avoir été parfaitement informé par le Notaire soussigné des conséquences éventuelles de cette renonciation en cas de non paiement au terme prévu du solde de l'indemnité due, et décharge expressément le Notaire soussigné de toute responsabilité à cet égard.

### **REMBOURSEMENT DU DEPOT DE GARANTIE**

La **SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE MICHEL THOMAS**, a, dès avant ce jour et en dehors de la comptabilité du Notaire soussigné, remboursé à la société "**A.THOMAS et Cie**",

La somme de **CINQUANTE CINQ MILLE DEUX CENT QUARANTE SEPT EURO CINQUANTE DEUX CENTIMES (55.247,52 €)**, représentant le montant du dépôt de garantie versé par le **PRENEUR** aux termes du bail à construction objet des présentes.

Ainsi que Maître **VALLIOT**, es-qualités, le reconnaît et en consent bonne et valable quittance définitif au **BAILLEUR**.

**DONT QUITTANCE**

T.B.  
✓

✓

✓

✓

### CONSEQUENCES DE LA PRESENTE RESILIATION

La présente résiliation met un terme aux rapports contractuels entre la **SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE MICHEL THOMAS** et la société "**A.THOMAS et Cie**", nés de la régularisation du bail à construction du 30 Novembre 1992, à l'exception des obligations de paiement de l'indemnité de résiliation ci-dessus souscrite .

Les représentants de chacune des sociétés déclarent, que chacun a respecté les obligations qui étaient les siennes aux termes du contrat sus-visés, et s'engagent irrévocablement à n'intenter aucun recours entre elles au titre dudit contrat.

### DECLARATIONS D'ETAT CIVIL ET AUTRES

#### Concernant les parties requérantes aux présentes

Le représentant de chacune des sociétés es-qualités, déclare qu'il n'existe de leur chef aucun obstacle ni aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à la réalisation des présentes.

#### Concernant les biens

Les parties au présent acte déclarent que les biens ne font l'objet d'aucun préavis de réquisition, et qu'ils sont libres de toute inscription hypothécaire ainsi que de tout privilège ou charge réelle quelconque.

### PUBLICITE FONCIERE

Le présent acte sera publiée au bureau des hypothèques compétent, conformément à la Loi.

### DECLARATIONS FISCALES

La présente résiliation est soumise aux droits de mutation d'immeubles sur le montant de l'indemnité versée par le **BAILLEUR** (cass com 24-6-97 BOI 7E-1-98)

En conséquence, les présentes seront soumises au tarif de droit commun en matière immobilière tel que prévu par l'article 1594D du Code Général des Impôts.

L'assiette des droits est constituée par l'indemnité de la présente résiliation soit QUATRE VINGT DIX MILLE EURO

#### Droits :

	<u>Mt. à payer</u>
90.000,00 x 3,60 % =	3.240,00
90.000,00 x 1,20 % =	1.080,00
3.240 x 2,50 % =	81,00
<b>TOTAL</b>	<b>4.401</b>

T.B.  
→

↑

✓

7

**Salaire :**

Il sera versé à Monsieur le Conservateur des Hypothèques, un salaire ayant pour assiette :

- le montant de l'indemnité de résiliation ci-dessus, soit 90.000,00 €
  - et le montant des loyers restant du, soit la somme de 386.732 €
- Soit au total sur la somme de **476.732,00 Euro**

**DECLARATIONS SUR L'EFFET RELATIF**

Les biens objets des présentes appartiennent savoir :

- **les constructions** : à la société "**A.THOMAS et Cie**" pour les avoir édifié en vertu du bail à construction objet des présentes.

- **le volumé d'assiette** : à la **SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE MICHEL THOMAS** par suite de l'acquisition qu'elle en a fait aux termes d'un acte reçu par Maître Ronan BOURGES notaire associé à PARIS, le 30 Novembre 1992, dont une expédition a été publiée au 11eme bureau des hypothèques de PARIS, 12 Janvier 1993 volume 1993P numéro 158.

**MENTION**

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

**POUVOIRS**

Tous pouvoirs sont donnés à l'un des Clercs de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes, à l'effet de dresser et signer tous actes complémentaires, modificatifs ou rectificatifs des présentes, pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et d'état civil et généralement faire le nécessaire.

**FRAIS**

Les frais, droits et honoraires des présentes ainsi que ceux qui en seront la suite et la conséquence, demeureront à la charge de la société **SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE MICHEL THOMAS** ainsi que son représentant l'y oblige.

**CERTIFICATION D'IDENTITE**

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée au vue d'un extrait d'acte de naissance et notamment en ce qui concerne les personnes morales comparantes ou intervenantes éventuellement aux présentes sur le vu d'un extrait de leur inscription au Registre du Commerce et des Sociétés.

**DONT ACTE** sur treize pages.

**Comprenant :**

- renvoi approuvé : /
- barre tirée dans des blancs ✓

**Paraphes**

T.B.    A    B    7

- blanc bâtonné : /
- ligne entière rayée : -
- chiffre rayé nul : -
- mot nul : -

T.B. ✓  
 ↑     7     ✓

Et après lecture faite, les parties ont certifié exactes, chacune en ce qui la concerne, les déclarations contenues au présent acte, et les signatures ont été recueillies les jour, mois et an susdits par Madame Véronique MADAR-VILLEGENTE, Notaire Assistant, à ce jour habilité à cet effet et assermenté par actes déposés aux minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, qui a lui-même signé avec elles.

Le présent acte a été signé par le Notaire à la dernière des dates sus-indiquées.

<b>BAILLEUR</b>	<i>D. W. Bourd-Blanc</i>
<b>PRENEUR</b>	<i>[Signature]</i>
<b>CLERC HABILITE</b>	<i>[Signature]</i>
<b>NOTAIRE</b>	<i>[Signature]</i>

SUIVENT LES SIGNATURES

Copie Authentique sur 14 pages

POUR COPIE AUTHENTIQUE

Collationnée et certifiée conforme à la minute

*Benloutou*