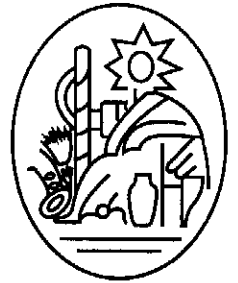


DATE: 20 NOV. 2002

PROV.: 1403

AFF.: 40856



15 octobre 2002

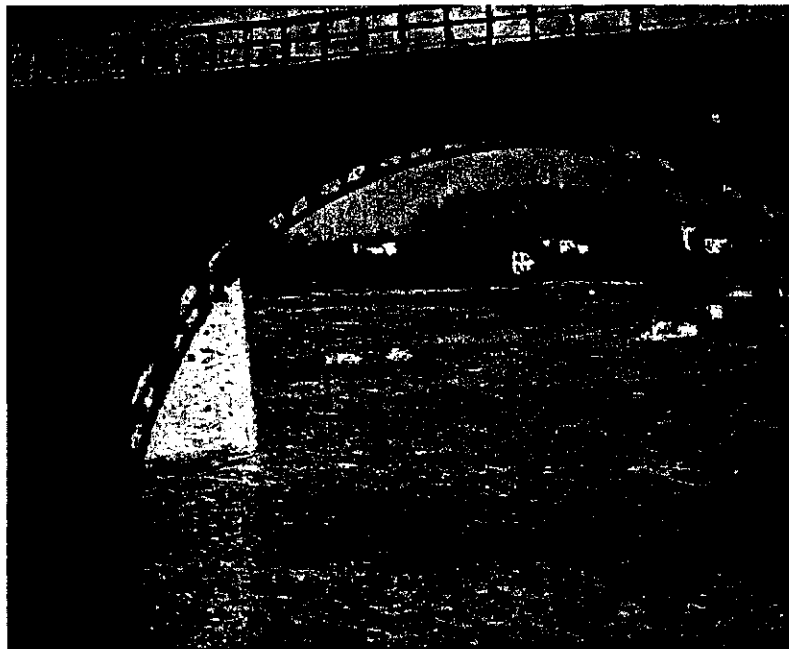
Levée d'option en exécution d'un contrat de crédit-bail

Par la société « SOPHIA »

Au profit de

DISTRIBUTION FRANCE AMEUBLEMENT

COPIE AUTHENTIQUE



ETUDE DE M^E ALAIN CYWIE
NOTAIRE

49, Av. Chandon - B.P. 007 - 92235 Gennevilliers Cedex

☎ 01 47 33 29 80

Fax 01 47 33 19 29

018087J DISTRIBUTION FRANCE AMEUBLEMENT STE
7 14 RUE DU FOSSE BLANC
92230 GENNEVILLIERS

MAITRE CYWIE ALAIN
NOTAIRE
49 AVENUE CHANDON BOITE POSTALE 007
92235 GENNEVILLIERS CEDEX
TELEPHONE : 47 33 29 80 00
TELECOPIE : 47 33 19 29 00

LEVÉE OPTION PAR STE SOFIA /CT BAIL

CLERC : EM

DATE	LIBELLE		DEBIT	CREDIT
15 10 02	+ RECU DE STE DFA IMS PROVISION SUR FRAIS			
	+ ACTE LEVEE OPTION			18 042.18
22 10 02	+ 22425 A ME ERIC DUBOST NRE RBSMT FRAIS			
	+ PREAL		249.04	
05 11 02	+ --ACTE DU 15 OCTOBRE 2002--	EE		
	+ LEVEE OPTION CT CRDT BAIL SOPHIA/DISTRIB	ES		
	+ TARIF: I-30	ES	11 610.00	
	+ MICROFILMAGE-TARIF:II-06	ES	4.59	
	+ TRESOR PUBLIC - TIMBRE ACTE	T	84.00	
	+ DEMANDES ACTES ETAT CIVIL TARIF:II-01	ES	9.84	
	+ REDACTION EXTRAIT D'ACTE TARIF:II-11	ES	16.40	
	+ REQUISITION D'ETAT TARIF:II-22	ES	3.28	
	+ REQUISITION FIES HYPOTHEC. TARIF:II-22	ES	24.60	
	+ RENSEIGNEMENTS PREALABLES ART:32-I	ES	9.84	
	+ NOTIFICATIONS TARIF:II-15	ES	26.24	
	+ ANNULE ECR 14012 EXONERE TIMBRE	T		84.00
15 11 02	+ CA CH CL LEVEE OPTION SOPHIA	ES	38.05	
	+ TRESOR PUBLIC - TIMBRE COPIE	T	42.00	
	+ ADRESSE MONTANT PROVISION POUR	T		
	+ PUBLICATION AU HYPOTHEQUES DE MEAUX	T		
	+ LEVEE OPTION CB SOPHIA AMEUBLEMENT/DISTRIB	T		
	+ FRANCE 15/10	T	1 403.00	
29 11 02	+ EDITION FACTURE N°008632 DU 29/11/02			
11 02 03	+ VIRT HYP MEAUX/DISTRIB.FRANCE	T		
	+ AMEUB.EXCIT PUB LEVEE OPTION SOPH	T		1.00
		TVA	2 301.59	
		TOTAUX	15 822.47	18 127.18
Pour information solde en Francs			15 117.91	
	SOLDE DU COMPTE		0.00	2 304.71

T-Trésor (hors TVA)	DE-Déboursés N. S. DS-Déboursés S.	EE-Emol. non soumis ES-Emol. soumis	HE-Hono. non soumis HS-Hono. soumis	TVA	TOTAL DES FRAIS
1 444.00		11 742.84		2 301.59	15 488.43

Relevé de compte ne valant pas facture et n'ouvrant pas droit à récupération de T.V.A.

Membre d'une association agréée, le règlement des honoraires par chèque est accepté.

TVA payée sur les débits.

DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS SOMMAIRES URGENTS

☐ hors formalité

☒ sur formalité

Référence dossier : 982646 Formalités Levée
d'Option Crédit Bail SOPHIA / D.F.A. 15/10/02

Opération juridique :
formalité du 20 NOV. 2002 Vol. : 2002P n° 12467

COUT

IDENTIFICATION ET SIGNATURE DU DEMANDEUR

DEMANDE PRINCIPALE = 12,00 €
NOMBRE DE FEUILLE(S) COMPLEMENTAIRE(S) :
nombre de personne(s) supplémentaire(s) : x 5 € = €
nombre d'immeuble(s) supplémentaire(s) : x 2 € = 0,00 €
Frais de renvoi = 1 €
Règlement joint ☒
Compte d'usager ☐
TOTAL = 13,00 €

Me Alain CYWIE, notaire
49, avenue Chandon
BP 007
92235 GENNEVILLIERS Cedex

A Gennevilliers, le 14 novembre 2002
Signature :

QUITTANCE :

Bureau de dépôt : MEAUX

NATURE DES RENSEIGNEMENTS DEMANDES (pour les bureaux non dotés d'un fichier immobilier informatisé)

Le Conservateur des hypothèques est requis de délivrer un extrait des formalités sur les personnes et/ou les immeubles désignés ci-dessous :

☒ Inscriptions subsistantes Documents publiés ☒ Non acquisitifs ☒ Dernière formalité inscrite ou publiée (demande portant uniquement sur des immeubles)
☒ Saisie en cours ☒ Acquisitifs

Les formalités simultanément requises, les actes et jugements énoncés par leurs références de publication dans les documents déposés avec la demande sur formalité sont exclus (bureaux non informatisés).

PERIODE DE CERTIFICATION

POINT DE DEPART : - Formalités intervenues depuis le 01/01/1956 (ou date de rénovation du cadastre pour les demandes portant uniquement sur des immeubles).
- Depuis le :
TERME : - jusqu'à la date de dépôt de la présente demande (hors formalité)
- ou de la formalité énoncée (sur formalité)
- ou jusqu'au : inclusivement

DESIGNATION DES PERSONNES (Toute erreur ou imprécision dégage la responsabilité du conservateur - art.9 du décret du 04/01/1955 modifié)

N°	Personnes physiques NOM Personnes morales DENOMINATION ET N° SIREN	PRENOMS FORME JURIDIQUE, SIEGE (et pour les associations ou syndicats, la date et lieu de déclaration ou du dépôt des statuts)	DATE ET LIEU DE NAISSANCE
1	"SOPHIA"	315 228 163	63, Avenue des Champs Elysées PARIS (75008)
2			
3			

DESIGNATION DES IMMEUBLES (Toute erreur dans la désignation des immeubles dégage la responsabilité du conservateur - art.8-1 et 9 du décret précité)

N°	COMMUNE (éventuellement arrondissement, rue et numéro)	REFERENCES CADASTRALES	N° VOLUME	N° LOT de copropriété
1	77290 COMPANS 3, Rue R.Mercier	AB 47		
2				
3				
4				
5				

DEMANDE IRREGULIERE. Le dépôt de la présente demande est refusé pour le (ou les) motif(s) suivant(s) :

☐ Insuffisance de la désignation des personnes et/ou des immeubles
☐ Défaut de paiement
☐ Demande non signée ou non datée
☐ Défaut d'indication de la nature du renseignement demandé
☐ Demande irrégulière en la forme
☐ Autres

A , le
Le Conservateur ,

CERTIFICAT DU CONSERVATEUR

Dans le cadre de la présente demande, le Conservateur certifie qu'il n'existe dans sa documentation :

☒ aucune formalité.
☐ que les formalités indiquées dans l'état ci-joint.
☐ que les seules formalités figurant sur les faces de copies de fiches ci-jointes.

État certifié à la date du 20.11.2002

Le 27 FEV. 2003
Le Conservateur

Les dispositions des articles 34, 35 et 36 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès de la conservation des hypothèques, un droit d'accès et un droit de rectification

982646 01
/EM/

PARTIE NORMALISEE

L'AN DEUX MILLE DEUX,
Le QUINZE OCTOBRE
A GENNEVILLIERS (Hauts de Seine).
Maître Alain CYWIE, Notaire à GENNEVILLIERS (Hauts de Seine), 49,
avenue Chandon, soussigné,

Avec la participation de Maître Eric DUBOST Notaire à PARIS 8^{ème}
arrondissement, 10, Rue du Cirque.
Assistant le VENDEUR - CREDIT-BAILLEUR.

A RECU LA PRESENTE LEVEE D'OPTION EN EXECUTION D'UN
CONTRAT DE CREDIT-BAIL.

IDENTIFICATION DES PARTIES

- "VENDEUR - CREDIT-BAILLEUR" - :

La Société dénommée "**SOPHIA**", Société Anonyme au capital de
362.201.980 Euros, dont le siège est à PARIS (75008), 63, Avenue des Champs
Elysées, identifiée au SIREN sous le numéro 315 228 163 et immatriculée au Registre
du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Représentée par Mlle Estelle MICHOU, Clerc de Notaire, demeurant à
GENNEVILLIERS (92), 49 avenue Chandon.

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Madame Frédérique
BEGNEZ, Directeur Adjoint, demeurant c/o GENEFIM, La Défense 3, Les Miroirs,
Bâtiment D, 92978 PARIS LA DEFENSE aux termes d'un acte sous seing privé en
date à PARIS en date du 9 Octobre 2002 dont l'original est demeuré ci-annexé après
mention.

Madame Frédérique BEGNEZ ayant agi en vertu des pouvoirs qui lui ont été
conférés par Monsieur Rémy GANCEL, domicilié à PARIS (8ème) 63, avenue des
Champs Elysées, aux termes d'un acte reçu par Me DUBOST, Notaire à PARIS, le 2
Juillet 2001.

Dans lequel pouvoir Monsieur GANCEL a agi en qualité de Président du
Conseil d'Administration de ladite société, pour avoir été nommé auxdites fonctions
aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration de ladite société en date du
17 Mai 2001, dont une copie certifiée conforme du procès-verbal est demeurée
annexée à la minute d'un acte reçu par Me DUBOST, Notaire à PARIS, le 2 Juillet
2001.

Observation faite qu'aux termes d'une Assemblée Générale Mixte en date du
17 Novembre 1999, il a été décidé le changement de dénomination de la société
antérieurement dénommée "SOCIETE FINANCIERE INTERBAIL" en celle actuelle de
SOPHIA.

DEPOT No 2002027439
PUBLIE ET ENREGISTRE LE 20/11/2002
A LA CONSERVATION DES HYPOTHEQUES DE
NEAUX

VOLUME 2002 P No 12467

DROITS 15.00 EUR

SALAIRE 1372.00 EUR

TOTAL 1387.00 EUR

RECU : mille trois cent quatre-vingt-sept euros

LE CONSERVATEUR : **G. EVEN**

- "ACQUEREUR - CREDIT-PRENEUR" - :

La Société dénommée **DISTRIBUTION FRANCE AMEUBLEMENT**, D.F.A, Société Anonyme au capital de 5.077.250 Euros, dont le siège est à GENNEVILLIERS (92230), 7/14 Rue du Fossé Blanc, identifiée au SIREN sous le numéro 572 044 808 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

Représentée par Monsieur Robert MOURRAL, Directeur Général de ladite Société, demeurant à ASNIERES SUR SEINE (Hauts de Seine), 7, Rue Albert 1^{er}, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de l'article 14 des statuts.

TERMINOLOGIE

Le **CREDIT-BAILLEUR** est identifié aux présentes sous la dénomination le **VENDEUR**.

Le **CREDIT-PRENEUR** est identifié aux présentes sous la dénomination l'**ACQUEREUR**.

FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS

Les engagements souscrits et les déclarations faites ci-après seront toujours indiqués comme émanant directement des parties au présent acte, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

En outre, si plusieurs personnes présentes, ou représentées par mandataire, sont comprises sous la dénomination "Le **VENDEUR**" ou "L'**ACQUEREUR**", elles agiront et s'obligeront et les mandataires agiront en leur nom, et les obligeront avec tout les autres, solidairement entre elles.

EXPOSE

Relation du crédit-bail

Le **CREDIT-PRENEUR** ayant désiré, pour les besoins de son activité, disposer de l'immeuble plus amplement désigné ci-après, sans en assumer dans l'immédiat, la propriété, a sollicité le concours du **CREDIT-BAILLEUR** pour le financement de cette opération dans le cadre d'un contrat de crédit-bail, conformément aux dispositions de la loi numéro 66-455 du 2 Juillet 1966 et de l'ordonnance numéro 67-837 du 28 Septembre 1967, et des textes subséquents.

Cette opération a été conclue entre les parties aux termes d'un contrat de crédit-bail SSP en date à PARIS du 29 Décembre 1986 dûment enregistré à la Recette de PARIS 8^{ème} Roule-Artois, le 2 Janvier 1987, bordereau 1, case 4, aux droits de 430 Francs.

Acquisition par le bailleur du terrain d'assiette de l'immeuble

Le bailleur avait acquis l'assiette du terrain ci-après désigné ainsi qu'il va être dit.

A cet acte était intervenu le preneur pour approuver l'ensemble des charges et conditions générales et particulières de l'acquisition.

1

Rappel des conditions du crédit-bail en ce qui concerne la promesse de vente

PROMESSE DE VENTE - LEVEE D'OPTION ANTICIPEE

I - PROMESSE DE VENTE

a) Modalités

Le bailleur promet au preneur de lui vendre les droits et biens immobiliers objet du présent crédit-bail à l'expiration de la durée de celui-ci. Le preneur accepte la faculté qui lui est offerte mais ne prend, quant à présent, aucun engagement d'acquiescer, se réservant d'user de cette faculté, si bon lui semble, dans les délais et conditions impartis.

Le preneur devra aviser, alors, le bailleur par lettre recommandée avec avis de réception au plus tard six mois avant l'expiration du crédit-bail, de son intention de lever l'option d'achat qui lui est offerte et du mode de financement du prix de vente qu'il choisit.

La vente, si elle se réalise, sera constatée par acte authentique.

La réalisation de la vente et le transfert de propriété ne pourront pas résulter seulement de la levée d'option ci-dessus fixée, mais de la signature de l'acte notarié de vente et du paiement du prix et des frais entre les mains du Notaire chargé de rédiger ledit acte authentique.

Cette promesse de vente est soumise à la condition résolutoire de la non-exécution par le bénéficiaire de toutes les charges, clauses et stipulations du présent contrat, sans aucune exception. En conséquence, à défaut par le preneur d'exécuter l'une quelconque des conditions à sa charge du crédit-bail, la présente promesse de vente sera automatiquement considérée comme nulle et non avenue, si bon semble au bailleur.

b) Prix de vente

A l'expiration du contrat de crédit-bail, la vente des biens immobiliers sera consentie moyennant un prix égal à la valeur résiduelle comptable indiquée au tableau financier annexé aux présentes.

Ce prix sera payé par compensation avec la créance résultant du cumul des versements complémentaires figurant au tableau ci-annexé.

Cette règle est applicable lorsque le contrat de crédit-bail a été soumis à la formalité de publicité foncière dans le délai de trois mois prévu à l'article 33 du décret du 4 Janvier 1955. En revanche, si le contrat de crédit-bail dont la publication était obligatoire n'a pas été publié ou a été publié tardivement, c'est-à-dire postérieurement au délai de trois mois sus-visé, l'assiette des droits de mutation à titre onéreux sera constituée par la valeur vénale du bien au jour de l'acquisition par le preneur et non par le prix de cession.

c) Entrée en jouissance

L'entrée en jouissance aura lieu par la confusion des qualités de propriétaire et de locataire.

La vente aura lieu aux conditions habituelles et de droit en pareille matière.

Toutefois, il est expressément convenu que le bailleur ne sera tenu à aucune garantie même pour les vices cachés et ce par dérogation expresse avec les dispositions de l'article 1641 du Code Civil.

En conséquence, et notamment, le preneur :

- prendra les biens immobiliers dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exercer aucun recours contre le bailleur pour quelque cause que ce soit ;
- supportera les servitudes passives et profitera de celles actives, à ses risques et périls ; il supportera également toutes les servitudes administratives ;
- fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de toute police d'assurance de manière que le bailleur ne soit ni poursuivi ni recherché à ce sujet ;
- acquittera tous les impôts et taxes et supportera tous les frais, droits et émoluments afférents à l'acquisition.

d) Renonciation à recours

Le preneur s'interdit d'exercer contre le bailleur quelque recours que ce soit et de revendiquer à son encontre une quelconque indemnité en raison du préjudice qu'il pourrait subir du fait de l'impossibilité dans laquelle se trouverait ledit bailleur de réaliser la présente promesse de vente, notamment en cas d'expropriation totale ou partielle des biens ou d'une interdiction de vente résultant d'une disposition réglementaire ou d'une décision administrative.

II - LEVEE D'OPTION D'ACHAT ANTICIPEE

a) Modalités

Le bailleur accepte qu'à la fin de chaque année, à compter de la douzième année suivant la date de prise d'effet du crédit-bail, le preneur puisse lever par anticipation l'option qu'il lui consent aux termes du chapitre « Promesse de vente » ci-dessus.

La demande de réalisation devra être formulée par le preneur par lettre recommandée avec avis de réception, et ce au moins un an à l'avance.

La vente sera réalisée par acte notarié dont la signature devra intervenir au plus tard le jour pour lequel la levée d'option aura été demandée. A défaut, la demande de réalisation anticipée sera considérée comme nulle et non avenue et le crédit-bail se poursuivra dans les conditions stipulées aux présentes.

Le prix sera payé comptant lors de la signature de l'acte authentique et l'entrée en jouissance aura lieu par la confusion sur la tête de l'acquéreur de sa qualité de preneur et de propriétaire.

Le preneur supportera tous les frais, droits et émoluments de cette acquisition anticipée.

La vente aura lieu sous les mêmes conditions que celles ci-dessus stipulées pour la promesse.

La renonciation à recours ci-dessus stipulée pour la promesse est applicable à la levée d'option d'achat anticipé

b) Prix de rachat anticipé

La vente de l'immeuble intervenant avant l'expiration de la durée conventionnelle du crédit-bail sera réalisée moyennant un prix égal à la valeur résiduelle comptable au jour du rachat.

Cette règle est applicable lorsque le contrat de crédit-bail a été soumis à la formalité de publicité foncière dans le délai de trois mois prévu à l'article 33 du décret du 4 Janvier 1955. En revanche, si le contrat de crédit-bail dont la publication était obligatoire n'a pas été publié ou a été publié tardivement, c'est-à-dire postérieurement au délai de trois mois sus-visé, l'assiette des droits de mutation à titre onéreux sera constituée par la valeur vénale du bien au jour de l'acquisition par le preneur et non par le prix de cession.

Levée de l'option

En application des dispositions du crédit-bail sus-relaté, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en date du 11 juillet 2002, le **CREDIT-PRENEUR** a notifié au **CREDIT-BAILLEUR** son intention de lever l'option lui bénéficiant aux termes et sous les conditions de la promesse de vente sus-relatée, et par suite demander la résiliation du contrat de crédit-bail.

Par lettre en date du 12 juillet 2002, le **CREDIT-BAILLEUR** a pris acte de la levée d'option et de la demande de résiliation du contrat de crédit-bail.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et elles déclarent notamment :

- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement 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 : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts.

ELECTION DE DOMICILE

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

PRESENCE - REPRESENTATION

La Société dénommée "**SOPHIA**"

Représentée par :

Mlle Estelle MICHOU es qualités, à ce présente.

La Société dénommée **DISTRIBUTION FRANCE AMEUBLEMENT**

Représentée par :

Monsieur Robert MOURRAL, es qualités, à ce présent.

V E N T E

Le **VENDEUR**, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles énoncées aux présentes, vend à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, des **BIENS** ci-après désignés :

DESIGNATION

A COMPANS (SEINE-ET-MARNE) 77290 3, Rue R.Mercier,

Un Immeuble à usage industriel comprenant:

* Entrepôt : 3.583 Mètres carrés environ,

* Bureaux: 400 Mètres carrés environ,

Figurant au cadastre savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
AB	47	« 3, Rue R.Mercier »	00ha 88a 65ca

Lotissement

Le **BIEN** forme le lot numéro 72 du lotissement de la zone Industrielle de MITRY-MORY / COMPANS.

TEL ET AINSI que l'objet des présentes existe, s'étend, se poursuit et comporte actuellement avec toutes ses aisances, dépendances, immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve sauf à tenir compte de ce qui peut être le cas échéant indiqué au présent acte.

1

EFFET RELATIF

FUSION - ABSORPTION aux termes d'un acte sous seing privé en date à PARIS du 29 Septembre 1999 avec avenant du 7 Octobre 1999 dont l'un des originaux a été déposé avec reconnaissance d'écriture et de signature au rang des minutes de Maître DUBOST, Notaire à PARIS le 7 janvier 2000 et dont une copie authentique a été publiée au Bureau des Hypothèques de MEAUX, le 23 juin 2000 volume 2000P, numéro 7646 suivi d'un acte complémentaire reçu par Maître DUBOST, Notaire sus-nommé, le 29 Février 2000 publié audit Bureau des Hypothèques, le 23 Juin 2000, volume 2000P, numéro 7647.

LOTISSEMENT - CAHIER DES CHARGES

Le **BIEN** vendu constitue l'un des lots du lotissement de la zone Industrielle de MITRY-MORY / COMPANS.

Un cahier des charges fixant les règles de caractère contractuel du lotissement et les conditions générales des ventes ou locations dans le lotissement a été reçu par Maître RANDOT, Notaire à MITRY MORY (Seine et Marne), le 19 Octobre 1973 et publié au Bureau des Hypothèques de MEAUX (Seine et Marne), le 23 Octobre 1973, volume 4247, numéro 1, suivi de sept additifs audit Cahier des Charges dressés par le même Notaire, savoir:

- Le premier: le 27 Mai 1974, publié audit Bureau des Hypothèques, le 5 Juin 1974, volume 4522, numéro 19,
- Le second: le 22 Octobre 1974, publié audit Bureau des Hypothèques, le 6 Novembre 1974, volume 4745,
- Le troisième: le 28 Avril 1976, publié audit Bureau des Hypothèques, le 14 Mai 1976, volume 5610, numéro 6,
- Le quatrième: le 24 Juillet 1979, publié audit Bureau des Hypothèques, le 30 Août 1979, volume 7445, numéro 5,
- Le cinquième: le 1^{er} Décembre 1982, publié audit Bureau des Hypothèques, le 15 Décembre 1982, volume 9704, numéro 2,
- Le sixième: le 5 Décembre 1984, publié audit Bureau des Hypothèques les 7 Décembre 1984 et 18 Février 1985, volume 11121, numéro 1, à la suite de cet additif, il a été établie une Attestation complémentaire le 13 Février 1985, par Maître RANDOT, Notaire sus-nommé, qui a été publiée au Bureau des Hypothèques de MEAUX, le 18 Février 1985, volume 11275, numéro 14.
- Le septième: le 25 Mars 1987 dûment publié au Bureau des Hypothèques de MEAUX.

Les pièces visées à l'article L 316-3 du Code de l'Urbanisme ont été remises à l'**ACQUEREUR** qui le reconnaît.

Observation étant ici faite que le CREDIT-PRENEUR ne fait pas partie de l'Association Syndicale ainsi que cela a été indiqué par cette dernière.

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir pris connaissance de tous les documents sus visés, et sera tenu d'en exécuter toutes les stipulations charges et conditions en tant qu'elles s'appliquent au **BIEN** vendu.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS CONCERNES

Les **BIENS** appartiennent la Totalité en Pleine Propriété ainsi qu'il sera expliqué ci-après à la suite de la partie normalisée sous le titre « Origine de Propriété ».

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière qui, ne donnant lieu ni à publicité foncière ni à taxation, seront développées à la suite de la partie normalisée du présent acte.

PROPRIETE JOUISSANCE

L'acquéreur sera propriétaire des biens vendus à compter de ce jour et par le seul fait des présentes.

Il en aura la jouissance également à compter de ce jour par la confusion de ses qualités de preneur en crédit bail et de propriétaire.

PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de ZERO EURO ET QUINZE CENTS (0,15 EUR).

Le paiement de ce prix aura lieu de la manière indiquée ci-après.

PAIEMENT DU PRIX

L'ACQUEREUR a payé le prix ci-dessus exprimé comptant, dès avant ce jour directement et en dehors de la comptabilité du Notaire soussigné.

Ainsi que le **VENDEUR** le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

DESISTEMENT DE PRIVILEGE ET ACTION RESOLUTOIRE

Par suite du paiement ci-dessus effectué, le **VENDEUR** se désiste de tous droits de privilège de vendeur et action résolutoire, même en ce qui concerne les charges pouvant résulter du présent contrat, et ce pour quelque cause que ce soit.

CONSEQUENCES DE LA VENTE

Les parties constatent que la convention de crédit bail ci-dessus analysée est caduque.

Le représentant du vendeur déclare :

- que l'acquéreur a dûment exécuté toutes les obligations à sa charge au titre de la convention de crédit bail,
- que tous comptes entre les parties, au titre de ladite convention, ont été entièrement et définitivement apurés,
- et qu'en conséquence, les parties n'ont plus rien à se réclamer mutuellement au titre de l'exécution de ladite convention de crédit bail.

S'il se révélait cependant que l'acquéreur soit débiteur vis-à-vis du vendeur de sommes quelconques au titre de charges relatives au crédit bail, il devrait s'en acquitter sans délai à première demande. Il en serait ainsi notamment de tous impôts afférents au bien vendu, qui seraient, nonobstant la présente vente, émis au nom du vendeur pour la période postérieure aux présentes dont il serait fiscalement redevable à raison de la non mise à jour des matrices cadastrales.

Toutes les sommes visées ci-dessus qui ne seraient pas payées sans délai au vendeur produiraient intérêts au taux fixé dans le contrat de crédit bail en cas de retard pour le paiement du loyer et des charges, le vendeur conservant tous ses droits pour le recouvrement de ces sommes.

PUBLICATION

Le présent acte sera publié au Bureau des Hypothèques de MEAUX.

DECLARATIONS FISCALES

Impôt sur la mutation

S'agissant de la vente conclue en exécution du crédit bail immobilier ci-dessus relaté, les droits d'enregistrement seront perçus sur le prix de Vente, abstraction faite de la valeur vénale réelle du bien cédé (B.O.I 7 A – I – 99)

Pour la perception du Salaire de Monsieur le Conservateur, la valeur vénale des biens est de UN MILLION TROIS CENT SOIXANTE DOUZE MILLE QUARANTE ET UN EUROS ET VINGT CENTS (1.372.041,20 EUR).

Taxation des plus-values

Le **VENDEUR** déclare :

Impôt sur la plus-value :

Le représentant de la société venderesse déclare sous sa responsabilité :

- Que celle-ci a son siège social à l'adresse indiquée en tête des présentes.

- Qu'elle est passible de l'impôt sur les sociétés.

- Qu'elle dépend pour ses déclarations de bénéfices du centre des impôts de :
PARIS 8ème Rue du Docteur Lanceraux où elle est identifiée sous le numéro 315 228 163 000 38 APE 671 E.

- Qu'en conséquence, la présente vente n'est pas soumise aux dispositions de la loi numéro 76-660 du 19 Juillet 1976.

FIN DE PARTIE NORMALISEE

1

CHARGES ET CONDITIONS

La vente a lieu sous les charges et conditions générales et particulières suivantes :

- L'ACQUEREUR prend les biens immobiliers vendus, qu'il a lui-même choisis en sa qualité de crédit preneur, dans l'état où ils se trouvent, sans aucun recours contre le crédit bailleur, ce dernier n'étant intervenu que pour financer cette opération, sans pouvoir exercer aucun recours ni répétition contre le VENDEUR à raison de fouilles ou excavations qui ont pu être pratiquées sous l'immeuble et de tous éboulements qui pourraient en résulter par la suite, la nature du sol et du sous sol n'étant pas garantie, comme aussi sans aucune garantie de la part du VENDEUR en ce qui concerne soit l'état de l'immeuble et les vices de toutes natures apparents ou cachés dont il peut être affecté, soit les mitoyennetés, soit la désignation des biens vendus ou celle de l'immeuble dont ils dépendent ou la contenance du terrain d'assiette sus-indiquée, toute erreur dans la désignation et toute différence de ladite contenance en plus ou en moins, excédât-elle même un vingtième devant faire le profit ou la perte de L'ACQUEREUR.

En particulier et par application des articles 1627 et 1643 du Code Civil, le VENDEUR ne sera tenu à aucune garantie quelconque même pour les vices cachés et ce, par dérogation expresse aux dispositions de l'article 1641 du Code Civil.

- L'ACQUEREUR profitera des servitudes actives et supportera celles passives, conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui grèvent l'immeuble dont dépendent les biens immobiliers vendus, le tout à ses risques et périls et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droit qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers ou de la loi, comme aussi sans qu'elle puisse nuire aux droits résultant en sa faveur des lois et décrets sur la transcription et la publicité foncière.

A cet égard, le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance il n'existe sur l'immeuble dont dépendent les biens vendus pas d'autres servitudes que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux et de la Loi en général, des anciens titres de propriété, ainsi que des énonciations des présentes.

- L'ACQUEREUR acquittait en sa qualité de preneur en crédit bail, tous les impôts, contributions et autres charges de toutes natures auxquels les biens immobiliers étaient assujettis et il continuera à les acquitter en sa nouvelle qualité de propriétaire, et opérera sans délai toutes mutations utiles sur les rôles de la contribution foncière.

L'ACQUEREUR a versé au VENDEUR une somme de 20.629 € à titre de provision pour le paiement de la taxe foncière 2002.

- L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle de la conclusion de tous traités nécessaires à la desserte des biens vendus en eau, gaz, électricité et autres fournitures. Le VENDEUR déclare ne transmettre à l'ACQUEREUR aucun contrat concernant un service relatif à une partie ou à un élément d'équipement privatif.

- Le VENDEUR résiliera les contrats d'assurance souscrits concernant les biens vendus, l'ACQUEREUR lui donnant mandat à cet effet.

- L'ACQUEREUR a été informé que le transfert de propriété emporte transfert des risques et de l'intérêt d'assurer les biens objet des présentes contre l'incendie et autres risques.

- L'ACQUEREUR paiera tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Un renseignement sommaire hors formalité délivré le 8 septembre 2002 et certifié à la date du 9 avril 2002 du chef de la Société Anonyme SOPHIA immatriculée au RCS sous le numéro B 315 228 163, de la Société Anonyme SOPHIA immatriculée au RCS sous le numéro 712 037 092 et de la Société Anonyme SOPHIA BAIL immatriculée au RCS sous le numéro 333 434 736 ne révèle aucune inscription.

Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire résultant du renseignement sus-visé est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

DECLARATIONS DU VENDEUR

Le **VENDEUR** déclare :

1°/Sur l'état du bien vendu :

- Que les **BIENS** vendus ne sont pas insalubres et ne font l'objet d'aucune interdiction d'habiter, arrêté de péril, mesure de séquestre ou de confiscation ni injonction de travaux.

2°/Sur l'absence de restriction à son droit de disposer :

- Qu'il n'existe sur les **BIENS** vendus aucun droit de préemption non purgé et aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation.

- Qu'il n'a conféré à personne d'autre que **L'ACQUEREUR**, un droit quelconque sur ces **BIENS** résultant d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, et qu'il n'existe aucun empêchement à cette vente.

3°/Sur les servitudes :

- Qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur les **BIENS** vendus et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune autre que celles éventuellement indiquées au présent acte.

PRECISIONS PARTICULIERES

URBANISME

Les documents d'urbanisme sont demeurés ci-joints et annexés au présent acte, après visa de **L'ACQUEREUR** et mention du Notaire Soussigné.

L'ACQUEREUR s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur les documents annexés.

Il reconnaît avoir reçu du Notaire soussigné toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges, prescriptions et limitations.

1

DECLARATIONS RELATIVES A L'ENVIRONNEMENT

En application de l'article 8-1 de la loi numéro 79-663 du 19 Juillet 1976, modifiée par la loi numéro 92-646 du 13 Juillet 1992 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, le vendeur déclare qu'à sa connaissance il n'a jamais été exploité sur l'immeuble objet des présentes d'installation soumise à autorisation au sens de cette loi.

Les parties reconnaissent avoir été informées par le Notaire soussigné des dispositions de l'article 8-1 de la loi précitée, et notamment de son deuxième alinéa, dont les termes sont ci-après littéralement rapportés :

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation a été exploitée sur un terrain, « le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur, il l'informe « également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients « importants qui résultent de l'exploitation.

« A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de « se faire restituer une partie du prix, il peut aussi demander la remise en état du « site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette mise en état ne paraît pas dispro- « portionné par rapport au prix de vente ».

Toutefois l'acquéreur, en sa qualité de crédit preneur et exploitant des biens vendus, déclare être parfaitement informé de la situation de l'immeuble au regard des dispositions relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement, et en faire son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DE LA REGLEMENTATION RELATIVE A L'AMIANTE

Les parties reconnaissent avoir été informées par le Notaire soussigné du Décret numéro 96-97 du 7 Février 1996 modifié par décret numéro 97-855 du 12 Septembre 1997, numéro 2001-840 du 13 Septembre 2001 et numéro 2002-839 du 3 Mai 2002 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis et qui impose aux propriétaires d'immeubles bâtis de rechercher la présence de ce matériau et ultérieurement d'en contrôler périodiquement son état de conservation.

Les propriétaires ont l'obligation de :

1°/ Rechercher la présence d'amiante en faisant appel à un contrôleur technique ou technicien agréé.

En cas de présence de flocages ou calorifugeages contenant de l'amiante ou la présence de faux plafonds contenant de l'amiante faire vérifier leur état de conservation par un des spécialistes visé ci-dessus.

2°/ En fonction du résultat du diagnostic faire procéder soit à un contrôle périodique tous les trois ans au moins, soit à la surveillance par un organisme agréé du niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère, soit aux contrôles appropriés dans un délai de douze mois.

LE VENDEUR déclare qu'il a été procédé à la recherche d'amiante prescrite par la loi, ainsi qu'il résulte du rapport établi par la Société OPERA GROUPE dont le siège social est à LYON (69003), 20 Quai Victor Augagneux, le 20 Septembre 2002.

Ce rapport a révélé que les locaux objet des présentes ne contiennent pas de matériaux et produits contenant de l'amiante.

DROIT DE PREEMPTION - ABSENCE

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, bien que l'immeuble soit situé sur une portion de territoire où ce droit a été institué, la vente entre dans les prévisions d'exclusion du droit de préemption figurant à l'article L.213-1, alinéa 5d, du Code de l'urbanisme, comme étant consentie au locataire en exécution de la promesse de vente insérée dans un contrat de crédit-bail immobilier et conclu en application de l'article ter, 2e, de la loi n° 66-455 du 2 juillet 1966 avec l'une des entreprises visées à l'article 2 de la même loi.

ORIGINE DE PROPRIETE

FUSION-ABSORPTION SOPHIA / SOCIETE FINANCIERE INTERBAIL

Aux termes d'un acte sous seing privé en date à PARIS du 29 Septembre 1999 avec avenant du 7 Octobre 1999 dont l'un des originaux a été déposé avec reconnaissance d'écriture et de signatures au rang des minutes de Me DUBOST, Notaire à PARIS, le 7 Janvier 2000.

La société dénommée "SOPHIA", Société Anonyme au capital de 178.248.576 euros, dont le siège social est à PARIS (75008) 61, 63, avenue des Champs Elysées, identifiée au SIREN sous le numéro 712 037 092 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

A apporté à titre de fusion-absorption à :

La Société dénommée SOCIETE FINANCIERE INTERBAIL, Société Anonyme au capital de 124.803.045 euros, dont le siège est à PARIS (75008), 63, avenue des Champs Elysées, identifiée au SIREN sous le numéro 315 228 163 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Divers biens mobiliers et immobiliers, dont ceux objet des présentes.

Cet apport est devenu définitif le 17 Novembre 1999, ainsi qu'il résulte de deux Assemblées Générales Extraordinaires des actionnaires tenues à cette date, savoir :

- par la société SOPHIA, approuvant l'apport à titre de fusion et décidant la dissolution anticipée de ladite société comme conséquence de la réalisation définitive de la fusion,
- par la SOCIETE FINANCIERE INTERBAIL, approuvant définitivement la fusion, les apports et les modifications statutaires en découlant.

Cet acte a été suivi d'un acte complémentaire contenant désignation et origine de propriété reçu par Me DUBOST, le 29 Février 2000.

Le tout publié au bureau des hypothèques de MEAUX le 23 Juin 2000 volume 2000P numéros 7646 et 7647.

L'Assemblée générale du 17 Novembre 1999 a, en outre, décidé le changement de dénomination de la SOCIETE FINANCIERE INTERBAIL en celle de SOPHIA.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

FUSION-ABSORPTION LAFFITTE BAIL / SOPHIA BAIL

Aux termes d'un acte reçu par Me SOLUS, Notaire à PARIS, le 19 Avril 1989,

La société dénommée "SOPHIA BAIL" société anonyme au capital de 150.000.000 Francs, dont le siège est à PARIS (8ème) 18 rue de la Ville l'Evêque, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le n° B 333 434 736.

A fait apport à titre de fusion-absorption à :

La société dénommée "LAFFITTE BAIL" société anonyme au capital de 168.594.200 Francs, dont le siège est à PARIS (8ème) 18, rue de la Ville l'Evêque, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le n° B 712 037 092.

De divers biens dont ceux objet des présentes.

Ladite fusion-absorption approuvée par une Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires en date du 20 Juin 1989 dont une copie certifiée conforme du procès-verbal a été déposée au rang des minutes dudit Me SOLUS, le 28 Juin 1989.

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de MEAUX les 18 Septembre et 7 Décembre 1989 volume 14.473 numéro 9.

OBSERVATIONS faites :

1 - qu'aux termes d'une Assemblée Générale en date du 20 Juin 1989, il a été décidé le changement de dénomination de la société antérieurement dénommée "LAFFITTE-BAIL" en "SOPHIA-BAIL" (B 712 037 092).

Une copie certifiée conforme du procès-verbal de ladite assemblée est demeuré annexé à un acte de fusion reçu par Maître Raymond SOLUS, Notaire à PARIS, le 28 Juin 1989.

2 - qu'aux termes d'une Assemblée Générale Extraordinaire en date du 27 Juin 1991, il a été décidé le changement de dénomination de la société antérieurement dénommée "SOPHIA BAIL" en celle de "SOPHIA" (B 712 037 092).

Une copie certifiée conforme du procès-verbal de ladite Assemblée a été déposée au rang des minutes de Me SOLUS, Notaire à PARIS, le 3 Juillet 1991.

TITRES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à **L'ACQUEREUR** qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin, et sera subrogé dans tous les droits du **VENDEUR** à ce sujet.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc de l'Etude de Me Alain CYWIE, notaire dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

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; elles reconnaissent avoir été informées par le Notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

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

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.

CERTIFICAT DE CONFORMITE

Le Notaire soussigné atteste que la partie normalisée du présent acte rédigée sur 7 pages 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.

DONT ACTE sur quatorze pages.

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

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

Suivent les signatures.

Copie Authentique sur 14 pages Contenant :

- 0 renvoi approuvé
- 0 barre tirée dans des blancs
- 0 ligne entière rayée
- 0 chiffre rayé nul
- 0 mot nul

POUR COPIE AUTHENTIQUE

**Collationnée et certifiée conforme à la
minute** sur laquelle est une mention
indiquant le nombre de renvois, barres dans
des blancs, lignes entières, chiffres et mots
nuls.

