

AVENANT AU BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES

Domicilié

Le BAILLEUR, d'une part,

La Société **ICADE EUROSTUDIOMES**, Société par Actions Simplifiée au capital de 326.800 euros, dont le siège est à PARIS (75 019), Millénaire 1, 35 rue de la Gare, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le n°350 599 676

représentée par son Directeur Général Délégué, Jacques BOLLET.

Le PRENEUR, d'autre part.

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUI

En date du 27/12/2007, le PRENEUR et le BAILLEUR (ci-après dénommés ensemble « les Parties ») ont signé un bail commercial (ci-après dénommé « le Bail ») portant sur des lots (ci-après dénommés « les Biens ») d'un ensemble immobilier situé avenue de la Porte des Poissonniers et dénommé « Les Lauréades de Paris La Chapelle » à Paris 18^{ème}. Cet ensemble immobilier est actuellement en cours de construction par le Vendeur.

Le Bail prévoit en ses articles 3, 4 et 9 une prise d'effet un mois après la date de livraison des Biens par le Vendeur au BAILLEUR, la livraison étant prévisionnellement fixée au 30 avril 2008. Du fait du bon déroulement du chantier, le Vendeur a informé le BAILLEUR d'une livraison anticipée des Biens au 3 mars 2008. Le PRENEUR accepte cette date de livraison pour une prise à bail des Biens au 1^{er} avril 2008 et un premier loyer acquis au BAILLEUR à compter du 15 mai 2008.

Dans ce contexte, les Parties se sont rapprochées afin de définir les nouvelles modalités de la prise d'effet du bail.

CECI EXPOSE IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUI

ARTICLE 1 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 3 DU BAIL

Les dispositions de l'article 3 du Bail sont modifiées de la manière suivante :

« Le présent bail est consenti et accepté pour une durée ferme de 11 ans et 11 mois, qui commencera à courir à compter du 1^{er} avril 2008.

Conformément à l'article L145-4 alinéa 2 du Code de Commerce, le PRENEUR renonce expressément et irrévocablement à exercer son droit de résiliation à l'expiration de chaque période triennale.

La partie qui voudra mettre fin au bail devra donner congé à l'autre par acte extra judiciaire au moins six mois avant l'échéance contractuelle du bail. »

ARTICLE 2 – SUPPRESSION DE L'ARTICLE 4 DU BAIL

L'article 4 du Bail est supprimé.

ICADE EUROSTUDIOMES – avenant au bail

A

ARTICLE 3 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 9 DU BAIL

Les 2^{ème} et 3^{ème} paragraphes de l'article 9 du Bail sont annulés et remplacés par les dispositions suivantes :

« Le premier loyer commencera à courir à compter du 15 mai 2008. »

ARTICLE 4 – ABSENCE D'AUTRES CHANGEMENTS

Hormis les dispositions précitées, les autres dispositions du Bail demeurent inchangées.


ICADE EUROSTUDIOMES
Millénaire 1
35, Rue de la Gare
75168 PARIS Cedex 19
Tél. 01 41 57 84 00 - Fax 01 41 57 80 27

Fait à Paris
Le 17 février 2008
en deux exemplaires

Le BAILLEUR



BAIL COMMERCIAL
PARIS LA CHAPELLE - LES LAUREADES

ENTRE LES SOUSSIGNES

Le BAILLEUR, d'une part,

A ce représenté par Madame Régine SALVIGNOL clerc de notaire domiciliée à l'effet des présentes à NICE (06) 06 Bd Victor Hugo,

Agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe GROENINCK notaire à PARIS (75008) en date du 20 décembre 2007 demeuré annexé à un acte reçu au rang des minutes de l'office notarial sis à NICE (06) 06 Bd Victor Hugo, ce jour un instant avant les présentes

Et :

Et La Société ICADE EUROSTUDIOMES, société par actions simplifiée au capital de 326.800 €, dont le siège social est à PARIS CEDEX 19 (75168), MILENAIRE 1, 35 Rue de la Gare immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro B 350 599 676, - Adresse postale : MILENAIRE 1, 35 Rue de la Gare, PARIS CEDEX 19 (75168),

Le PRENEUR, d'autre part.

A ce représenté par Mademoiselle Caroline LAMEYRE clerc de notaire, domiciliée à l'effet des présentes à NICE (06) 06 Bd Victor Hugo en l'étude du notaire soussigné,

Agissant aux présentes en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par aux termes

< 4)

d'un acte sous seing privé en date à PARIS du 06 octobre 2006 dont l'original est demeuré joint et annexé à un acte reçu par l'office notarial sis à NICE (06) 06 Bd Victor Hugo

EXPOSE

ARTICLE 0 - DEFINITION

Le Vendeur désigne la société qui vend les Biens Immobiliers au Bailleur.

ARTICLE 1 - QUALIFICATION DU BAIL

Les parties affirment et déclarent leur intention expresse de soumettre la présente location au statut des baux commerciaux, tel qu'il résulte du décret du 30 septembre 1953 modifié et des textes subséquents tel que codifiés sous les articles L145-1 du Code de Commerce et ce même si toutes les conditions d'application de ce statut ne sont pas remplies ou ne le sont que pour partie, en sorte qu'il y aura extension conventionnelle du champ d'application dudit statut.

Le bailleur déclare avoir parfaite conscience de l'importance que revêt pour le preneur la jouissance de la totalité des biens, lesquels sont destinés à être exploités directement ou indirectement par ce dernier pour l'exercice d'activités indispensables à l'exploitation locative de la résidence auprès d'une clientèle non sédentaire lui appartenant, que ces activités présentent ou non un caractère commercial.

A ce titre le bailleur consent expressément à reconnaître l'indivisibilité des locaux dans leur consistance, savoir tant dans ses parties privatives que dans l'accès et la jouissance exclusive des parties communes qu'ils confèrent au profit du preneur.

Les parties décident expressément à titre de condition essentielle et déterminante des présentes, et en tant que de besoin, de se soumettre conventionnellement, pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements successifs, au statut des baux commerciaux régi par les articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce et des textes subséquents, dans leur rédaction actuelle.

Le preneur bénéficie donc en tout état de cause, pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements successifs, après leur expiration, de la protection instituée par ce statut, et ce pour la totalité des locaux, soit aussi bien dans les parties privatives que dans les droits de jouissance exclusifs des parties communes, et ce pour la totalité des activités qui y seront exercées, ce alors même que toutes les conditions légales d'application à ce statut ne seraient pas réunies, ce dont le bailleur ne pourra en aucun cas se prévaloir, notamment ce qui concernent celles qui suivent :

- que le preneur n'occupe, n'exploite ou ne jouit pas lui même de tout ou partie des locaux,

- que le preneur n'exerce pas d'activité commerciale ou n'exploite pas un véritable fonds de commerce dans tout ou partie des biens loués et/ou si ceux ci constituent seulement l'objet de l'activité du preneur mais non le lieu où il exploite son fonds de commerce

- que les locaux ne sont pas immatriculés au registre du commerce et des sociétés du ressort dont ils dépendent

- que partie des locaux serait susceptible d'être considéré comme accessoire, que la privation éventuelle de tout ou partie desdits biens ne serait pas de nature à compromettre l'exploitation du preneur et/ou ;

- que tout ou partie des locaux serait affectée à des activités dont la clientèle ne serait pas propre au preneur.

En conséquence, il est expressément convenu qu'en cas de refus de renouvellement par le bailleur sur tout ou partie des locaux soit aussi bien dans les parties privatives que dans les droits de jouissance exclusifs des parties communes, l'indemnité d'éviction à percevoir par le preneur sera égale à l'intégralité des préjudices

{ }

de toute nature à lui causés directement ou indirectement par ce refus et englobera notamment la valeur de l'ensemble du ou de fonds de commerce et/ou des activités exploitées dans la résidence dont dépend les locaux y compris ceux qui seraient exploités par des ayants droit du preneur (sous-locataire, mandataire, etc....).

ARTICLE 2 - DEFINITION - DESIGNATION

Par les présentes, le Bailleur confère au Preneur, qui accepte, un bail portant sur les locaux ci-dessous désignés, lesquels sont loués meublés, le tout conformément aux dispositions sus-énoncées et au décret du 30 septembre 1953 précité :

Lot numéro cent quatre-vingt six (186) :

Au CINQUIEME étage, UN STUDIO comprenant une entrée un placard, une salle de douche avec wc, une chambre avec coin cuisine et une terrasse. Ledit lot figurant sous teinte VERT PASTEL et n 524 au plan du cinquième étage..

Et les quatre-vingt dix/dix millièmes (90/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro sept (7) :

UN EMPLACEMENT DE PARKING EXTERIEUR Ledit lot figurant sous teinte ORANGE et n 7 au plan du rez-de-chaussée..

Et les six/dix millièmes (6/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

sis dans la résidence meublée avec services Les Lauréades de Paris La Chapelle et correspondant aux lots de copropriété, ainsi qu'aux parties communes, lesdits locaux d'habitation sont meublés et mis à disposition ainsi garnis au Preneur par le Bailleur.

ARTICLE 3 - DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée ferme de 11 ans et 11 mois qui commencera à courir un mois après la date de livraison du bien immobilier par le Vendeur au Bailleur.

Conformément à l'article L145-4 alinéa 2 du Code de Commerce, le Preneur renonce expressément et irrévocablement à exercer son droit de résiliation à l'expiration de chaque période triennale.

La partie qui voudra mettre fin au bail devra donner congé à l'autre par acte extra judiciaire au moins six mois avant l'échéance contractuelle du bail.

ARTICLE 4 - CLAUSE PARTICULIERE CONCERNANT LA PRISE D'EFFET

Il est d'abord rappelé que :

- Le Bailleur a acquis les biens immobiliers présentement loués en leur état futur d'achèvement, le Vendeur ayant pris l'engagement de les achever au plus tard le 2ème trimestre 2008 (au sens de l'art R 261-1 du CCH) le Bailleur a acquis le mobilier auprès du Preneur qui s'est engagé à meubler les biens immobiliers dans le mois suivant cet achèvement.

- Le Bailleur ne remettra les clefs des lieux loués au Preneur qui ne prendra possession des lieux que si lesdits locaux sont achevés, selon les prescriptions de l'acte

4 9

de vente ci-dessus et s'ils sont donc normalement exploitables, tant pour les parties privatives que pour les parties communes, l'ameublement de ces Biens étant sous la responsabilité du Preneur.

Le présent bail prend donc effet un mois après la date de livraison du bien immobilier par le Vendeur au Bailleur, permettant au Preneur d'équiper l'ensemble des logements et parties communes. Le terme du bail demeurera fixé 11 ans et 11 mois après sa date d'effet.

ARTICLE 5 - DESTINATION

La destination exclusive est l'exercice par le Preneur d'une activité d'exploitation de résidence locative meublée avec services pour étudiants, jeunes en formation, salariés en mobilité, consistant en la mise à disposition meublée des locaux désignés à l'article 2 du bail, accompagnée des services et prestations ci-après énoncés liés à l'exploitation de la résidence.

Le Preneur est, de ce fait, expressément autorisé à consentir toutes mises à disposition, sous réserve du respect des conditions visées à l'article 8 du bail.

Le Preneur s'oblige expressément à assurer auprès des futurs résidents l'offre de fourniture de trois des services et prestations relevant des dispositions de l'article 261-D.4° du Code général des Impôts, savoir :

- nettoyage régulier des locaux (privatifs et communs)
- service de petits déjeuners
- fourniture de linge de maison
- accueil des résidents.

Certaines de ces prestations pourront être offertes "à la carte" tels que les petits déjeuners, la fourniture de linge de maison et le nettoyage des parties privatives.

ARTICLE 6 - CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté aux charges et conditions ordinaires et de droit ainsi que sous celles ci-après désignées, que le Preneur s'oblige à exécuter sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer.

6.1 - Mode d'exploitation

Le Preneur devra conserver aux biens loués leur destination et genre d'établissement tels qu'ils résultent des dispositions du règlement de copropriété.

Le Preneur devra jouir des biens loués et les exploiter lui-même sous sa seule responsabilité.

A cet effet, il devra avoir tous les égards possibles envers les clients, tenir les biens ouverts et garnis conformément au règlement fixé pour l'ensemble immobilier, les exploiter honnêtement, en se conformant aux lois et règlements administratifs.

Il restera responsable de toutes contraventions ou de toutes infractions aux règlements qui pourraient être constatées par quelque autorité que ce soit.

Il devra veiller à ne rien faire ni laisser faire qui puisse avoir pour conséquence d'entraîner la dépréciation, la cessation d'exploitation, même provisoire, des biens ou leur fermeture définitive.

Il devra satisfaire à toutes les charges de ville et de police auxquelles l'exploitation pourra donner lieu, de manière que le Bailleur ne soit nullement inquiété ni recherché à ce sujet.

En conséquence du présent contrat, le Preneur disposera de tous les pouvoirs

L S

pour la gestion et l'exploitation des locaux sus-désignés.

De convention expresse, le Preneur continuera pendant toute la durée du présent contrat à exercer ses activités habituelles. Il est libre notamment de s'intéresser, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, à l'exploitation de tout autre commerce semblable ou similaire.

Le Bailleur s'engage à voter au cours de l'assemblée générale des copropriétaires toutes résolutions de nature à favoriser l'activité du Preneur dans l'immeuble de situation des lots loués.

6.2 - Entretien Réparation Travaux

Le Preneur s'engage à tenir les lieux loués et le mobilier le garnissant, en bon état de réparations locatives pendant toute la durée du bail.

Le Preneur aura la charge des réparations locatives telles que définies par décret 87-712 du 26.08.1987 et de toutes charges afférentes aux services et prestations relevant des dispositions de l'article 261-D.4° du Code général des impôts, visées à l'article 5 du bail.

Le Preneur devra prévenir par écrit le Bailleur de tout désordre dans les lieux loués, qui rendraient nécessaires des travaux ou interventions incombant au Bailleur.

Le Bailleur supportera toutes les opérations d'entretien de réparation n'incombant pas au Preneur.

Il supportera les dépenses engagées par la copropriété pour réaliser sur les parties communes les travaux et réparations qui suivent :

- ravalement et entretien des façades
- réfection des halls, montées et coursives d'escaliers, ascenseurs
- réfection des sols, murs et plafonds des circulations des étages
- réfection des toitures, terrasses, balcons.
- remplacement des clôtures
- remplacement des organes de chauffage, sanitaires, robinetterie, production d'eau chaude implantés dans les parties communes.

Il supportera toutes ces dépenses à travers les tantièmes de charges attachés aux lots loués.

Le Bailleur sera tenu de supporter le remplacement du mobilier lorsque ce remplacement sera rendu nécessaire par l'usage et l'obsolescence et les dépenses de remise en état des logements dont la vétusté serait due à une usure normale

6.3 - Réparations et travaux dans l'immeuble

Le Preneur souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le Syndicat des Copropriétaires estimerait nécessaires, utiles, ou simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans l'immeuble, et il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers, ni interruption de paiement du loyer, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si cette durée excédait quarante jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

6.4 - Enseigne - Nom commercial

Il est convenu entre les parties que la Société ICADE EUROSTUDIOMES dispose de la jouissance exclusive du nom « LES LAUREADES » utilisé seul ou conjointement à un ou plusieurs mots.

A l'expiration du présent contrat ou en cas de résiliation anticipée pour quelque cause que ce soit, le Bailleur n'aura plus aucun droit d'utiliser tous noms, marques et logotypes similaires pouvant prêter à confusion.

Le Bailleur s'engage à cesser immédiatement de faire usage de tous cachets, sigles ou signes de cette marque, s'agissant des articles se renouvelant de façon

L S

périodique tels que vaisselles, couverts, uniformes, etc...

Le délai accordé au Bailleur pour procéder à leur retrait sera fixé d'un commun accord et ne saurait excéder trois mois après la date d'expiration ou de résiliation anticipée du présent contrat.

6.5 - Restitution des lieux en fin de bail

Lors de la cessation des présentes, quelles qu'en soient l'époque et la cause, les lieux loués devront être rendus au Bailleur, étant effectuées les réparations locatives incombant au Preneur telles qu'énoncées par le Décret 87-712 du 26 août 1987.

Pour l'application des stipulations qui précèdent, les parties précisent que, dans leur commune intention, l'état de propreté et d'entretien visé par ledit décret se définit comme celui résultant d'un usage normal des lieux pendant la durée de la location, conformément à leur destination.

En conséquence, le Bailleur ne pourra revendiquer vis à vis du Preneur, la remise en l'état neuf d'origine des biens immobiliers dégradés par le seul effet de la vétusté et de l'usage normal de ces biens.

Le Preneur conservera les agencements et équipements mobiliers qu'il aura installés au sein des locaux pris à bail, pour les besoins de son activité notamment dans les parties communes.

6.6 - Contributions - Taxes et charges diverses

Le Preneur supportera l'ensemble des charges et prestations (éventuellement au prorata des tantièmes) nécessaires à l'entretien courant et au fonctionnement de l'immeuble et celles que la loi et les usages mettent à la charge des locataires et notamment : eau, électricité mais aussi primes d'assurance de toute nature.

Le Preneur acquittera les impôts et taxes dont les locataires sont généralement tenus.

Le Bailleur conservera à sa charge les impôts et taxes des propriétaires loueurs, notamment la taxe foncière y compris la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les charges de copropriété usuelles non récupérables (honoraires et frais postaux de syndic) .

6.7 - Assurances

Le Preneur sera tenu de contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances notoirement solvables, une ou plusieurs polices garantissant les risques d'incendie, d'explosion, de vol et de dégâts des eaux, couvrant les biens immobiliers, mobiliers et les éléments d'équipements dissociables garnissant les lieux loués, les risques locatifs, les recours des voisins et des tiers.

Il garantira également les risques de responsabilité civile et tous les risques spéciaux inhérents à son activité professionnelle et à son occupation des lieux.

ARTICLE 7 - CESSION

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce.

Il pourra, par ailleurs, céder librement les obligations mises à sa charge en vertu du présent contrat à toute filiale possédant les mêmes caractéristiques et offrant les mêmes garanties que le Preneur. De même, si le Preneur fait l'objet d'une absorption, d'un regroupement, d'un apport fusion, d'une scission ou d'un apport-scission, ses droits ou obligations découlant du présent contrat seront de plein droit transférés au cessionnaire, sans formalisme aucun.

Préalablement à toute cession à titre gratuit ou onéreux des locaux, objet des présentes, le Bailleur s'oblige à donner connaissance à tous ayants-cause des termes du présent contrat et à signaler au Preneur les nom et adresse du nouveau propriétaire.

Le bailleur autorise le preneur à utiliser les lieux loués dans le cadre de l'exercice de son commerce, tel que défini ci avant, et à céder son bail après en avoir

← →

informé le bailleur, et à charge cependant de rester garant jusqu'à la fin du bail et de répondre solidairement avec son cessionnaire, du paiement du loyer, de ses charges et de toutes ses conditions.

ARTICLE 8 - CONTRATS DE MISE A DISPOSITION

Le bailleur est parfaitement informé que le preneur dans le cadre de l'exercice de son activité commerciale met à disposition d'étudiants, de jeunes en formation ou de salariés en mobilité, les locaux, objet du présent bail, meublés, accompagnés des prestations de services stipulés à l'article 5 précité, à l'année, au mois ou à la semaine, ces périodes de temps déterminées ne pouvant excéder la durée du présent bail. En tant que de besoin, le Bailleur donne son autorisation pour cette mise à disposition.

Le Bailleur est également parfaitement informé que cette mise à disposition est totalement précaire et que les futurs résidents ne peuvent exercer aucune activité commerciale dans les lieux loués.

En conséquence, le Bailleur renonce expressément à participer aux contrats de mise à disposition conclu par le Preneur dans le cadre de son activité commerciale. Il est en outre précisé que les bénéficiaires n'auront aucun lien juridique avec le Bailleur.

Enfin, il est spécialement insisté sur l'obligation qu'aura le Preneur, notamment par l'établissement d'un règlement intérieur, d'imposer aux futurs résidents le respect de certaines règles pour le maintien du standing de la résidence (calme, propreté, sécurité...).

Les locaux mis à disposition par le Preneur seront meublés par le Bailleur.

ARTICLE 9 - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel fixé comme suit :

* pour le studio de CINQ MILLE HUIT CENT SOIXANTE CINQ EUROS (5865,00 EUR) Hors Taxe, Taxe sur la Valeur Ajoutée en sus au taux en vigueur (5,5 %)

* pour le parking de CENT TRENTE CINQ EUROS (135,00 EUR) Hors Taxe, Taxe sur la Valeur Ajoutée en sus au taux en vigueur (19,60 %)

Le premier loyer commencera à courir à compter de la date de prise d'effet du bail, soit conformément un mois après la date de livraison du bien immobilier par le Vendeur au Bailleur, cette livraison étant prévue le 30 avril 2008.

Dans le cas où la livraison aurait lieu postérieurement au 30 avril 2008, la date initiale de prise d'effet du bail ainsi que le paiement du premier loyer et du dernier loyer seront reportés dans les mêmes proportions.

Ce loyer sera révisé de plein droit le 1er octobre de chaque année à hauteur de 80 % du montant de la variation de l'indice du coût de la construction publiée par l'INSEE ou de tout autre indice qui s'y substituerait. L'indice de base servant à la fixation du présent loyer est celui du dernier indice publié lors de livraison du bien au Bailleur.

Le loyer est payable trimestriellement à terme échu dans les 15 premiers jours suivant la fin du trimestre civil, soit au plus tard le 15 janvier, le 15 avril, le 15 juillet et le 15 octobre.

ARTICLE 10 – DISPOSITIONS DIVERSES

Dans le cas où après la livraison, le Preneur se verrait privé de la jouissance effective et normale des biens désignés dans le présent bail,

- soit du fait ou d'une faute du bailleur,

2 9

- soit de l'apparition de désordres de nature décennale,
 - soit de la survenance de circonstances exceptionnelles et graves ne relevant pas de son fait
- le loyer défini ci avant sera suspendu jusqu'à l'expiration du mois au cours duquel le trouble de jouissance aura pris fin.

ARTICLE 11 - ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret .A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

PLANS DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES

Il n'existe pas, à ce jour, de plan de prévention des risques technologiques applicable au présentes.

Concernant l'existence de plans de prévention des risques naturels applicable aux présentes, il est précisé que l'immeuble est inclus dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels lié à la présence de poches de gypse antéludien.

12- CLAUSE RESOLUTOIRE

Le défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme ou d'exécution de l'une ou l'autre des conditions du présent bail, et trois mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécution restée sans effet et contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin

C S

de former une demande en justice.

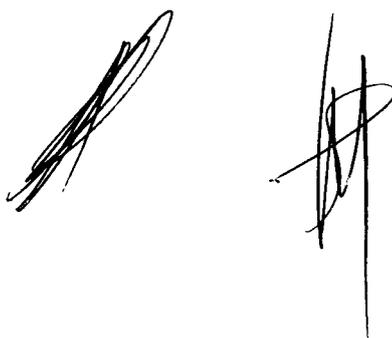
ARTICLE 13 - FRAIS D'ENREGISTREMENT

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et notamment les droits d'enregistrements et de leurs suites seront supportés par le Preneur.

ARTICLE 14 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les soussignés élisent domicile en leur siège ou domicile respectif sus indiqués.

Fait à et passé à NICE
L'AN DEUX MILLE SEPT
Le 27 DECEMBRE
En deux exemplaires originaux

Two handwritten signatures in black ink, one on the left and one on the right, positioned below the text of the document.

JURIS URBA SUD

NICE
12 Av Anber - Le Palais Flora
☎ : 04.93.88.61.48 (L.G.)
Fax : 04.93.88.63.13

SERVICE D'URBANISME
Conseil en Urbanisme
D.JACQUET. D.E.S. Droit privé option notariat

ANTIBES
2 Place Général de Gaulle
06600 ANTIBES
☎ : 04.92.90.44.00
Fax : 04.92.90.44.01

I SELECTION
L'IMMOBILIER PATRIMONIAL
400, Promenade des Anglais
06203 NICE Cédex 3

VOS REF : //

Antibes, le 25.07.07

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Durée de validité de ce document : 6 mois.

Propriétaire : I INVEST

Propriété sise à PARIS

2 à 42, avenue Porte des Poissonniers

18ème arrondissement

Cadastrée : CA 2 3 4 CB 4 6

Acquéreur : XXXXXXXXXXXXX

❖ Situation du bien au regard des plans de prévention de risques naturels prévisibles :

✓ Plan de prévention des risques d'inondation du département de Paris approuvé le 15/07/03 : bien situé dans une zone non exposée au risque d'inondation.

✓ Risques liés à la présence en sous-sol de Paris d'anciennes carrières et de zones de gypse antéludien, arrêtés inter-préfectoraux du 26.01.66, du 25.02.77 et du 19.03.91 : le bien n'est pas situé dans une zone d'anciennes carrières, mais il est situé dans une zone comportant des poches de gypse antéludien.

❖ Situation du bien au regard des plans de prévention de risques technologiques prévisibles :

✓ Il n'existe pas de plan de prévention des risques technologique prévisible sur la commune de Paris, qu'il soit prescrit, approuvé ou appliqué par anticipation.

❖ Situation du bien au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité :

✓ Ce bien n'est pas concerné par le zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité.

JURIS URBA SUD

2 place Général de Gaulle

06600 ANTIBES

Tel 04 92 90 44 00 - Fax 04 92 90 44 01

SIREN 349 960 872

Etat des risques naturels et technologiques

en application des articles L 125 - 5 et R 125 - 26 du code de l'environnement

1. Cet état des risques est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral
n° 2006-45-1 du 14 février 2006 mis à jour le /

2. Adresse commune code postal 75018 PARIS
2 à 42, avenue de la porte des Poissonniers
18^{ème} ARRONDISSEMENT
Référence cadastrale CA 2 3 4 CB 4 6

3. Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles [PPRn]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn prescrit oui non
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn appliqué par anticipation oui non
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn approuvé oui non
Les risques naturels pris en compte sont :

Inondation Crue torrentielle Remontée de nappe
Avalanche Mouvement de terrain Sécheresse
Séisme Cyclone Volcan
Feux de forêt autre zone d'anciennes carrières
poches de gypse antéludien

4. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPRt]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt approuvé oui non
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt prescrit * oui non
* Les risques technologiques pris en compte sont :

Effet thermique Effet de surpression Effet toxique

5. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application du décret 91-451 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique, modifié par le décret n°2000-892 du 13 septembre 2000

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité zone Ia zone Ib zone II zone III NON

6. Localisation

extraits de documents ou de dossiers de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

X Plan du périmètre réglementaire des zones de carrières et de gypse antéludien

7. Vendeur - Bailleur Nom prénom
ayer la mention inutile

I INVEST

JURIS URBA SUD

8. Acquéreur - Locataire Nom prénom
ayer la mention inutile

XXXXXXXXXXXX

2 place Général de Gaulle

06500 ANTIBES

9. Date

à ANTIBES

Tél 04 92 00 44 00 - Fax 04 92 90 44 01

SIREN 349 903 472

le 25.07.07

Le présent état des risques naturels et technologiques est fondé sur les informations mises à disposition par le préfet de département.
En cas de non respect, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.
[V de l'article 125-5 du code de l'environnement]



PARIS LA CHAPELLE - LES LAUREADES

LISTE DU MOBILIER

Livré et installé

SEJOUR

• 1 bureau, 140x55 environ et 1 ensemble de rangement de bureau	437,00 €
• 1 fauteuil de bureau	42,00 €
• 1étagère murale	279,00 €
• 1 miroir en pied	78,00 €
• 1 canapé clic-clac, couchage 190 x 130	461,00 €
• 1protège matelas	30,00 €
• Voilages et occultations	475,00 €

CUISINETTE

• 1 table de cuisine 60 x 60 environ	222,00 €
• 2 tabourets hêtre massif vernis ou 2 chaises pliantes	190,00 €
• 1 kit ménage	29,00 €
• 1 micro-ondes	190,00 €

SALLE D'EAU

• 1 porte balayette WC	10,00 €
• 1 rideau de douche	57,00 €

TOTAL H.T.	2 500,00 €
T.V.A. 19,6 %	490,00 €
TOTAL T.T.C.....	2 990,00 €



6, BD VICTOR HUGO
Boîte postale 1289
06005 NICE CEDEX

RCS NICE D 782 812

TÉL. : 04 97 03 15 00
(LIGNES GROUPEES)

TÉLÉFAX 04.93.87.93.56
E-mail : scp-dsh@notaires.fr

RÉFÉRENCES À RAPPELER :

N° Écriture : 195370
RS / RS

Dossier :

Remis à la Comptabilité le 28/01/08

S.A.S ICADE EUROSTUDIOMES

Veillez trouver ci-dessous un chèque
N° 2019918 tiré sur la Caisse des Dépôts et Consignations d'un montant de
€ : *****2.990,00* en règlement de :

57805
S.A.S ICADE EUROSTUDIOMES

PRIX VENTE MOBILIER (PARIS XVIIII) A MR

*****2.990,00*

Vous seriez aimable de bien vouloir **dater et signer**
le reçu ci-joint et le retourner à l'Étude le plus rapidement possible.

Je vous remercie de votre diligence, et vous prie d'agréer
l'expression de mes sentiments distingués.

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



Caisse des dépôts et consignations

Payez contre ce chèque non endossable sauf au profit d'une banque ou d'un établissement assimilé

DEUX MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT DIX EUROS/DEUX MILLE
NEUF CENT QUATRE-VINGT DIX EUROS/DEUX MILLE NEUF CENT

A S.A.S ICADE EUROSTUDIOMES/S.A.S ICADE EUROSTUDIOMES/
S.A.S ICADE EUROSTUDIOMES/S.A.S ICADE EUROSTUDIOMES/

NICE



€ *****2.990,00*

15/01/2008

Payable en France
TRÉSORERIE GÉNÉRALE
15 BIS, RUE DELILLE
06073 NICE CEDEX 1
Tél. 04 92 17 60 87

Compte N° 0000165458V 62
SCP M^e J.-C. DESMARIS - J.-J. HERMANT
S. CASTELLAN-JUSBERT et A. LUCIANI
NOTAIRES ASSOCIÉS
6, Boulevard Victor Hugo - B.P. 1289
06005 NICE CEDEX

2019918 00001
N° de chèque Code guichet

(11)

2019918 *****2.990,00* 0000165458V 62

CHÈQUE A DÉTACHER
et à remettre à votre BANQUE



**Jean-Claude DESMARIS - Jean-Jacques HERMANT
Stéphanie CASTELLAN-JUSBERT
Antoine LUCIANI**

Notaires

Anne MANCINI -
VAN ZANDIJCKE
Notaire Salarié

R. SALVIGNOL
K. BECKER
F. LOMBARD
L. BRINCAT
Notaires Assistants

ICADE EUROSTUDIOMES
A l'attention de Monsieur SOCHA
LE MILLENAIRE 1
35 RUE DE LA GARE
75168 PARIS CEDEX 19

Nice, le 7 Janvier 2008

*Vos REF. PARIS 18 I INVEST/DENIS
Nos REF. /SCJ/EK*

Monsieur,

*J'ai le plaisir de vous annoncer que la vente au profit de Monsieur Antoine DENIS à
PARIS (18^{ème} arrondissement) a été régularisée le 27 Décembre 2007 en mon office.*

Je vous prie de trouver ci-joint :

- l'original du bail commercial vous revenant*
- copie de la liste du mobilier acquis par l'acquéreur,*
- un chèque du montant du prix des biens meubles.*

Vous souhaitant bonne réception des présentes et me tenant à votre disposition,

Je vous prie de croire, Monsieur, en l'assurance de mes sentiments dévoués.



**Mon Notaire rend
Mes projets plus sûrs**

Réception et téléphone de
9H à 12H et de 14H à 18H

Parkings .
Le Louvre – Nice Etoile

6, boulevard Victor Hugo – B.P. 1289 – 06005 NICE Cedex 1

☎ 04.97.03.15.00 - ☎ 04.93.87.93.56 / 04.97.03.15.09 - scp-dsh@notaires.fr

Le règlement des honoraires par chèque est accepté. Carte bleue jusqu'à 600 euros.

Société Civile Professionnelle au capital de 417 690,00 € – Membre d'une association agréée

Tout paiement d'un montant égal ou supérieur à 40 000 € doit être effectué par chèque tiré par une banque française

(Délibération de la Chambre des Notaires des Alpes-Maritimes du 21 février 2002)

Titulaire des minutes de Maîtres C. LEFEBVRE P. DERUAZ, F. DESMARIS, V. SEASSAL, L. LARBOULLET A. MANCINI-VAN ZANDIJCKE, R. SALVIGNOL-RIVIERE