

RCS : NANTERRE

Code greffe : 9201

Actes des sociétés, ordonnances rendues en matière de société, actes des personnes physiques

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

**Le greffier du tribunal de commerce de NANTERRE atteste l'exactitude des informations
transmises ci-après**

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2014 D 02306

Numéro SIREN : 807 628 318

Nom ou dénomination : SCI 8 RUE CASTI

Ce dépôt a été enregistré le 23/04/2021 sous le numéro de dépôt 17346

COPIE AUTHENTIQUE

Cpte n° 133599

14 AVRIL 2021

**AVENANT N°2
OUVERTURE DE CREDIT
BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS
SCI 8 RUE CASTI**

JEROME ADER

JOSEPH MOZZICONACCI

SOPHIE COMBES-BERTON

SARAH LASSAIGNE-GUIBAN

-NOTAIRES ASSOCIES -

FLORENT HEULIN

PIERRE FORNES

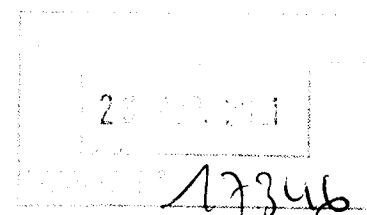
-NOTAIRES-

226, BOULEVARD SAINT-GERMAIN, 75007 PARIS

(SOCIETE TITULAIRE D'UN OFFICE NOTARIAL)

TEL. 01.45.44.38.70 - TELECOPIEUR : 01.42.22.23.11

e-mail : ader.associes@paris.notaires.fr



1

SL/SL/NL

100370309

**L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,
LE QUATORZE AVRIL**

**A PARIS (Septième Arrondissement), 226, boulevard Saint Germain, au
siège de l'Office Notarial de PARIS, ci-après nommé,**

**Maître Sarah LASSAIGNE-GUIBAN, Notaire soussigné associé de la
société civile professionnelle titulaire d'un office notarial dénommé «Jérôme
ADER, Sophie COMBES-BERTON, Joseph MOZZICONACCI et Sarah
LASSAIGNE-GUIBAN, Notaires associés», dont le siège est à PARIS (Septième
arrondissement), 226, boulevard Saint Germain,**

**Avec la participation de Maître Claire PAMS, Notaire à PARIS (75008) 3
rue Montalivet, conseil de L'EMPRUNTEUR, des Associés et de l'Intervenant.**

**A RECU le présent acte contenant AVENANT N°2 AU CREDIT EN DATE
DU 12 NOVEMBRE 2014 CONTENANT CREDIT COMPLEMENTAIRE**

A la requête des parties ci-après identifiées :

1ent : La Société dénommée BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS,
Société Anonyme Coopérative de Banque Populaire à capital variable, régie par les
articles L.512-2 et suivants du code monétaire et financier et l'ensemble des textes
relatifs aux banques populaires et aux établissements de crédit, dont le siège est à
PARIS 13ÈME ARRONDISSEMENT (75013), 76/78 avenue de France, identifiée au
SIREN sous le numéro 552002313 et immatriculée au Registre du Commerce et des
Sociétés de PARIS.

Représentée par :

**Monsieur Romain GONTIER, notaire assistant,
Domicilié à PARIS (75007), 226, Boulevard Saint Germain,**

AGISSANT en vertu d'une délégation de pouvoirs qui lui a été consentie
suivant acte sous seing privé en date à PARIS du 1^{er} avril 2021 dont l'original est en
possession du notaire soussigné et dont une copie numérisée demeurera ci-joint et
annexé aux présentes (**Annexe n°1**), par :

**Monsieur Yannick LE CARMESE, Directeur des Financements Immobiliers,
demeurant professionnellement 76/78 Avenue de France à PARIS (75013),**

AGISSANT lui-même en vertu d'une délégation de pouvoirs qui lui a été
consentie par Monsieur Yves GEVIN, suivant acte sous seing privé en date à PARIS
du 4 Mai 2012 dont l'exemplaire original a été déposé au rang des minutes de Maître
Sarah LASSAIGNE-GUIBAN, Notaire Associé à PARIS, le 9 Mai 2012.

**Monsieur Yves GEVIN, agissant en qualité de Directeur Général de la société
« BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS », sus-dénommée,**

**Fonction à laquelle il a été nommé en vertu d'une délibération du Conseil
d'Administration en date du 27 Février 2012 et ayant tous pouvoirs à l'effet des
présentes, avec faculté de substituer, en vertu d'une délibération du Conseil
d'Administration en date du 10 avril 2012.**

Monsieur Yves GEVIN ayant été renouvelé dans ses fonctions en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 23 janvier 2017 qui a confirmé ses pouvoirs, avec faculté de subdéléguer.

Ci-après dénommée " LA BANQUE " ou "le PRETEUR"

DE PREMIERE PART

2ent : La Société dénommée **SCI 8 RUE CASTI**, Société Civile, au capital de 1.000,00 €, dont le siège est à LEVALLOIS-PERRET (92300), 34-38 rue Camille Pelletan, identifiée au SIREN sous le numéro 807628318 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

Représentée par :

Monsieur Xavier VIDAL, agissant en qualité de Gérant de :

La société dénommée **SNC ELUARD**, société en nom collectif dont le siège est à LEVALLOIS PERRET (92300), 34-38 rue Camille Pelletan, identifiée sous le numéro SIREN 410 938 864 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NANTERRE.

Nommé à cette fonction en vertu d'une décision de l'associé unique en date du 8 octobre 2007, dont une copie certifiée conforme est demeurée ci-annexée (**Annexe n°2**)

La société **SNC ELUARD** agissant elle-même en qualité de gérante de la **SCI 8 RUE CASTI** nommée à cette fonction aux termes de l'article 21 des statuts de ladite société, établis suivant acte sous seing privé en date à PARIS du 3 novembre 2014, dont une copie est demeurée annexée au Crédit Initial.

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés en date du 13 avril 2021 dont une copie qu'il certifie conforme est demeurée ci-annexée (**Annexe n°3**)

Ci-après dénommée "L'EMPRUNTEUR"

DE DEUXIEME PART

3ent :

3.1 La Société dénommée **SCI CASTI MONTABOR**, société civile, au capital social de 1.000 euros, dont le siège social est situé 34-38 rue Camille Pelletan, 92300 Levallois-Perret, identifiée au SIREN sous le numéro 807 575 501 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

Représentée par :

Monsieur Xavier VIDAL agissant en qualité de Gérant de :

La société **SNC ELUARD**, sus dénommée.

Nommé à cette fonction en vertu de la délibération susvisée des associés en date du 8 octobre 2007 ;

La société **SNC ELUARD** agissant elle-même en qualité de gérante de la **SCI CASTI MONTABOR** nommée à cette fonction aux termes de l'article 21 des statuts constitutifs de ladite société, établis suivant acte sous seing privé en date à PARIS du 30 octobre 2014, dont une copie est demeurée annexée au Crédit Initial.

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés en date du 13 avril 2021 dont une copie qu'il certifie conforme est demeurée ci-annexée (**Annexe n°4**).

3.2 La Société dénommée **GORALSKA SERVICES**, société à responsabilité limitée (à associé unique), au capital social de 10.000 euros, dont le siège social est situé 63 avenue des Champs Elysées, 75008 Paris, identifiée au SIREN sous le numéro 450 142 336 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

*Observation étant ici faite que la société était précédemment dénommée **MONTAIGNE LINCOLN SARL** et qu'aux termes des décisions de l'associé unique en date du 4 juin 2015 dont une copie certifiée conforme du procès-verbal est demeurée ci-annexée (**Annexe n°5**), il a été procédé au changement de dénomination sociale.*

Représentée par :

Monsieur Xavier VIDAL domicilié au siège de la société,

Agissant en sa qualité de Gérant,

Nommée à cette fonction aux termes des décisions susvisées de l'associé unique en date du 4 juin 2015 dont une copie certifiée conforme est demeurée ci-annexée.

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des décisions de l'associé unique en date du 13 avril 2021 dont une copie qu'il certifie conforme est demeurée ci-annexée (**Annexe n°6**)

Ci-après dénommées les Associés : étant ici précisé que les Associés interviennent à l'acte pour les besoins (i) du nantissement des parts et des engagements de non cession de parts, de non transformation et de non augmentation de capital, figurant à l'article 2°/ du SOUS-TITRE II du TITRE II – GARANTIES et (ii) des autres engagements figurant au TITRE IV – AUTRES ENGAGEMENTS.

DE TROISIEME PART

LESQUELS requérant le Notaire Associé soussigné de constater les conventions intervenues directement entre eux sans le concours ni la participation dudit Notaire exposent préalablement ce qui suit :

EXPOSE

Il est ici rappelé que **L'EMPRUNTEUR** avait sollicité le **PRETEUR** pour le financement d'une opération de portage relative à l'acquisition d'un immeuble sis à PARIS (75001) 8 rue de Castiglione et 1 rue du Mont-Thabor dont la désignation sera ci-après plus amplement relatée (ci-après les **BIENS**).

Le **PRETEUR** avait accepté de financer (i) le prix d'acquisition des **BIENS** dans les limites et conditions d'une ouverture de crédit consentie par le **PRETEUR** à **L'EMPRUNTEUR** suivant acte reçu par le notaire soussigné le 12 novembre 2014, ci-après plus amplement analysé, ainsi que (ii) la TVA relative à l'acquisition desdits **BIENS** dans le cadre d'un "**Crédit RELAIS TVA**" consenti par le **PRETEUR** par acte séparé reçu le même jour par le même notaire et remboursé en totalité avant son échéance.

En outre, **L'EMPRUNTEUR** avait mentionné au **PRETEUR** qu'il envisageait de réaliser sur les **BIENS**, après obtention des autorisations administratives nécessaires, des travaux de restructuration des surfaces de rez-de-chaussée et entresol, des travaux de ravalement de la façade et des travaux de transformation des étages supérieurs en résidence de tourisme avec services ; lesquels travaux n'étaient pas inclus dans les financements consentis par le **PRETEUR** le 12 novembre 2014.

I - OUVERTURE DE CREDIT PAR LA BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS EN DATE DU 12 NOVEMBRE 2014 (ci-après le Crédit Initial).

Aux termes d'un acte reçu par Maître Sarah LASSAIGNE-GUIBAN, Notaire soussigné, le 12 novembre 2014, avec la participation de Maître NARBEY, notaire susnommé,

LA BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS, sus-dénommée, a consenti à la société «**SCI 8 RUE CASTI**», sus-dénommée, **EMPRUNTEUR** aux présentes, une ouverture de crédit, pour une durée de **CINQ (5) ANS** prenant effet à compter du 12 novembre 2014 pour se terminer le **12 novembre 2019**, pour un montant de **TRENTE-TROIS MILLIONS D'EUROS (33.000.000,00 EUR)** destiné au paiement de partie du prix de l'acquisition des **BIENS** susvisée et ci-après plus amplement désignés.

En vertu dudit acte, **LA BANQUE** a remis, par la comptabilité de Maître LASSAIGNE-GUIBAN et de Maître NARBEY, la somme de **TRENTE-TROIS MILLIONS D'EUROS (33.000.000,00 EUR)** afin de permettre à **L'EMPRUNTEUR** de financer partie du prix d'acquisition payable comptant des **BIENS** à acquérir dans le cadre de l'opération projetée.

Ce Crédit Initial a été consenti sous diverses charges et conditions ci-après littéralement rapportées :

« TERMINOLOGIE – DEFINITION »

Aux termes du présent acte, les mots suivants commençant par une majuscule auront la signification suivante à moins qu'ils soient autrement définis dans le corps du Contrat :

"Amortissement" désigne toute somme payée au **PRETEUR** ayant pour effet de réduire le montant du Crédit.

"Associés" désigne les sociétés dont la comparution figure en tête des présentes.

"BIENS" désigne l'immeuble qui sera plus amplement décrit au paragraphe **"I- Projet de l'Emprunteur"** ci-après

"Cash Flows" désigne l'ensemble des revenus des **BIENS** hors taxes encaissés, à savoir, loyers et recettes diverses desquels doivent être déduits les taxes et charges sur les **BIENS**, non récupérables sur les locataires.

"Compte de Gestion Principal " désigne le compte ouvert dans les livres du **PRETEUR** à la Direction des Financements Immobiliers, sur lequel seront centralisés les mouvements financiers liés au fonctionnement du Crédit. Ledit compte est identifié sous le numéro 91211100991 n° de gestion : D001407

"Compte de Réserve de Liquidité " désigne le compte nanti par **L'EMPRUNTEUR** au profit du **PRETEUR**, ouvert dans les livres du **PRETEUR** à la Direction des Financements Immobiliers, sur lequel sera constituée la réserve de liquidité utilisable pour couvrir les frais financiers liés au « Crédit ». Ledit compte identifié est sous le numéro 91211100991 n° de gestion : D001407/02.

"Compte de Revenus" désigne le compte ouvert au nom de **L'EMPRUNTEUR**, dans les livres du **PRETEUR**, dont les références sont les suivantes :

Identification du compte :

BANQUE : BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS

AGENCE : BPRIVES CENTRE D'AFFAIRE (00113)

IBAN : FR76 1020 7001 1322 2130 1528 074
BIC : CCBPFRPPMTG

"Contrat" désigne la présente ouverture de Crédit (y compris son exposé préalable et ses annexes) conclue entre le **PRETEUR** et l'**EMPRUNTEUR**.

"Crédit" désigne le crédit d'un montant total de **TRENTE-TROIS MILLIONS D'EUROS (33.000.000,00 EUR)** consenti par le **PRETEUR** à l'**EMPRUNTEUR**, aux termes du présent Contrat, en vue de financer partiellement le prix d'acquisition des **BIENS**.

"Crédit RELAIS TVA" désigne la convention de crédit consentie ce jour par la BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS au profit de l'**EMPRUNTEUR** destinée au financement de la TVA payable à l'acquisition des Immeubles, à hauteur de UN MILLION TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE VINGT ET UN EUROS (1.374.021,00 EUR).

"Date de Calcul " : désigne chaque date à laquelle le Ratio de Couverture ICR sera calculé par l'**EMPRUNTEUR**, à savoir les 12 mai et 12 novembre de chaque année et pour la première fois le 12 mai 2015.

"Date de Paiement d'Intérêts" désigne le dernier jour de la Période d'Intérêts

"Date de Signature" désigne le jour de signature du présent Contrat.

"Date Finale de Remboursement" désigne la date à laquelle Crédit doit être intégralement remboursé, soit le **12 novembre 2019**.

"Dossier d'Information" désigne l'ensemble des documents et informations mis par l'**EMPRUNTEUR** à la disposition du **PRETEUR** et de son conseil, au moyen de la mise en place d'une data room électronique par Maître Yves MAHOT de la QUERANTONNAIS, notaire à PARIS (75001) 14 rue des Pyramides, Notaire de la société venderesse.

"Encours" désigne, à une date donnée, le montant total du Crédit en principal non encore remboursé et, en cas de cession ultérieure, de l'engagement en principal non remboursé de chaque prêteur participant au Crédit.

"EURIBOR" désigne le Taux Interbancaire annuel offert en EUROS par les Banques de Références, côté par la Fédération Bancaire de l'Union Européenne (FBE) et l'Association des marchés financiers à 11 heures (heure de Bruxelles) 2 (deux) Jours Ouvrés Target précédant la date de référence tel que publié sur la page Reuters EURIBOR pour la période d'intérêt considérée.

Etant précisé que :

(a) dans le cas où le taux affiché n'est pas disponible, l'**EURIBOR** notifié par le **PRETEUR** sera le taux auquel des dépôts en euros d'un montant égal à l'Encours du Crédit sont offerts pour la même période que celle de la Période d'Intérêts aux principales banques sur le marché interbancaire de l'euro à environ 11 heures (heure de Paris) le Jour Ouvrable précédant le commencement de cette Période d'Intérêts ;

(b) si en raison de circonstances affectant le Marché Interbancaire de l'euro, l'**EURIBOR** n'est pas disponible pour les principales banques sur le Marché Interbancaire de l'euro durant une quelconque période de trois (3) Jours Ouvrables consécutifs précédant immédiatement le premier jour de cette Période d'Intérêts, le taux d'intérêt applicable à l'Encours durant cette Période d'Intérêts sera alors égal au taux annuel du jour précédant le premier jour de cette Période d'Intérêts.

"Fonds Propres" désigne, à une date donnée, la trésorerie de l'**EMPRUNTEUR** et toute somme mise à disposition de l'**EMPRUNTEUR** par ses associés directs ou indirects, que ce soit sous forme de capital ou de Prêts Subordonnés ;

"Impôt" désigne toute taxe, prélèvement, impôt, redevance ou toute charge ou retenue de nature similaire (y compris les pénalités et les intérêts dus en cas de non-paiement ou de retard dans le paiement d'une de ces sommes).

"Intervenante" désigne Madame Corinne EVENS dont la comparution figure en tête des présentes.

"Jour Target" désigne un jour où le système de paiement TARGET (Trans-European Automated Real Time Gross Settlement Express Transfer ou système de transfert express automatisé trans-européen à règlement brut en temps réel) est ouvert.

"Période d'Intérêt" désigne toute période qui sert de base pour le calcul des intérêts dus par l'**EMPRUNTEUR** au **PRETEUR** au titre de l'Encours. La durée des Périodes d'Intérêts est de UN (1) trimestre.

"Prêts Subordonnés" désigne les prêts intra groupe et/ou comptes courants d'associés, et/ou obligations convertibles consentis ou à consentir à l'**EMPRUNTEUR** par ses associés directs ou indirects; ces prêts seront totalement subordonnés en capital, intérêts et accessoires, au présent Crédit, conformément à ce qui est dit à l'article "14 -SUBORDINATION".

"Ratio de Couverture des Intérêts" ou **"ICR"** désigne, à chaque Date de Calcul, le ratio (exprimé en pourcentage) correspondant à :

- la somme des Cash Flows prévisionnels du semestre suivant la Date de Calcul considéré augmenté de la réserve de liquidité ;
- rapportée à la somme des intérêts calculés au titre du Crédit, durant les deux dernières Périodes d'Intérêts suivant immédiatement la Date de Calcul considérée, et ce en faisant l'hypothèse qu'aucun remboursement anticipé ne soit intervenu sur la période.

"Taux de Référence" désigne, pour chaque Période d'Intérêts, l'EURIBOR à TROIS (3) mois publié deux Jours Target avant le premier jour de ladite Période d'Intérêt.

[...]

2 – UTILISATION DU CREDIT – MISE A DISPOSITION DES FONDS

La somme de **TRENTE-TROIS MILLIONS D'EUROS (33.000.000,00 EUR)** a été remise en totalité à l'instant même à l'**EMPRUNTEUR**, ainsi qu'il résulte de la comptabilité du Notaire soussigné et de celle de Maître Philippe NARBEY, notaire participant, afin de lui permettre de financer partie du prix de l'acquisition ci-dessus analysée.

Etant ici précisé que ce Crédit est débloqué en totalité ce jour et n'est pas réutilisable et tout amortissement même anticipé, réduira d'autant et définitivement son montant.

Afin de déterminer le montant de remboursement de Crédit à réaliser dans le cadre de la revente d'une partie des **BIENS**, conformément aux conditions stipulées au paragraphe **b) - REGLEMENT DU PRIX DE REVENTE**, la dette allouée aux surfaces « commerciales » (soit 538 m² en surface utile selon les projections fournies par **L'EMPRUNTEUR**) est égale à la somme de 18.150.000,00 €, et celle allouée aux surfaces « résidentielles » (soit 1161 m² en surface utile selon les projections fournies par **L'EMPRUNTEUR**) ressort à 14.850.000,00 €.

Dans le cas d'une revente réalisée sur une découpe différente, la dette allouée sera calculée au prorata de la surface d'origine vendue dans les limites d'allocation de la dette ci-dessus relatives aux surfaces « commerciales » ou « résidentielles ».

3 - PRISE D'EFFET - DUREE

Le présent Crédit est consenti, pour une durée de **CINQ (5) ANS** expirant le **12 novembre 2019**, constituant la Date Finale de Remboursement, à savoir la date à laquelle il devra être intégralement remboursé.

Cette durée pourra toutefois être prorogée d'un commun accord entre les parties.

4 – FONCTIONNEMENT DES COMPTES

4.1 - COMPTE DE GESTION PRINCIPAL

Les opérations relatives au Crédit consenti seront constatées sur le **Compte de Gestion Principal** de **L'EMPRUNTEUR** ouvert dans les Livres du **PRETEUR** à la Direction des Financements Immobiliers, identifié sous le numéro 91211100991, N° de gestion D001407.

En conséquence, **L'EMPRUNTEUR** s'engage à centraliser dans ledit **Compte de Gestion Principal** tous les mouvements financiers liés au fonctionnement du Crédit :

- Tant en recettes : le terme "recettes" s'entend de partie du ou des prix de revente des **BIENS** immobiliers objets des présentes, selon les modalités ci-après définies au paragraphe **b) - REGLEMENT DU PRIX DE REVENTE**, les amortissements, ainsi que toutes sommes payées au **PRETEUR** ayant pour effet de réduire l'Encours du Crédit,
- Qu'en dépenses : le terme "dépenses" s'entend de la partie du prix d'acquisition des **BIENS** immobiliers objets des présentes, financée au moyen de la présente ouverture de crédit.

4.2 - COMPTE DE REVENUS

L'EMPRUNTEUR s'oblige irrévocablement, pendant toute la durée de la présente ouverture de crédit à centraliser sur un compte (dit "**Compte de Revenus**") ci-dessus référencé l'intégralité des Cash Flows ainsi que, le cas échéant, le montant des dépôts de garantie versés par les locataires des **BIENS** objets des présentes.

Comme indiqué ci-après aux paragraphes **a) – AMORTISSEMENT et 6.2 PAIEMENT DES INTERETS ET COMMISSIONS, ET DE TOUS FRAIS**, les amortissements ainsi que les commissions et intérêts ci-après stipulés (à l'exception des frais d'étude et de mise en place), ainsi que tous autres frais et intérêts de retard seront payés par prélèvement automatique (prélèvement européen SEPA) effectué par le **PRETEUR** sur le **Compte de Revenus**.

4.3 - COMPTE DE RESERVE DE LIQUIDITE

Un **Compte de Réserve de Liquidité** a été ouvert dans les livres du **PRETEUR** à la Direction des Financements Immobiliers sous le numéro 91211100991, N° de gestion D001407/02.

Ce compte est, destiné à recevoir la somme de **DEUX MILLIONS TROIS CENT MILLE EUROS (2.300.000,00 EUR)** versé au moyen d'un virement réalisé ce jour par la comptabilité des notaires soussigné et participant ; ladite somme étant utilisable pour couvrir les frais financiers liés au Crédit sur une durée de vingt-quatre (24) mois.

Il sera bloqué jusqu'à la production par **L'EMPRUNTEUR** au **PRETEUR** de baux signés dont les loyers (hors période de franchise) permettront de maintenir le **Ratio ICR** de 130% minimum conformément aux engagements pris à l'article 11.1.2 du Contrat. Le compte sera également nanti au profit du **PRETEUR** conformément aux stipulations du paragraphe **13.4 NANTISSEMENT DU COMPTE DE RESERVE DE LIQUIDITE**.

L'EMPRUNTEUR s'engage également à verser, au moyen de **Fonds Propres**, sur le **Compte de Réserve de Liquidité**, une réserve suffisante afin de maintenir le **Ratio ICR** de 130% minimum conformément aux engagements pris à l'article 11.1.2 du Contrat.

5 - REMBOURSEMENT

a) - AMORTISSEMENT

A compter de la troisième année du présent **Crédit**, **L'EMPRUNTEUR** devra procéder à son Amortissement dans les conditions suivantes :

Le **Crédit** sera amorti trimestriellement et de manière linéaire à raison de 0,75% par trimestre du montant de l'Encours.

Ledit Amortissement sera payable au moyen d'échéances trimestrielles payables à terme échu, par prélèvement automatique (prélèvement européen SEPA) effectué par le **PRETEUR** sur le **Compte de Revenus**.

b) - REGLEMENT DU PRIX DE REVENTE

En cas de vente de la totalité des **BIENS**, **L'EMPRUNTEUR** s'engage à rembourser par anticipation la totalité du montant de l'Encours.

Le **Crédit** sera remboursé au moyen du ou des prix de revente des **BIENS** à concurrence de la somme la plus importante entre :

- Quatre-vingt-cinq pour cent (85 %) du prix stipulé à l'acte de revente, net de frais de commercialisation et des frais de mainlevée, dans la limite du montant de l'Encours.

- Cent vingt pour cent (120 %) de la dette allouée aux **BIENS** vendus, telle qu'indiquée au paragraphe **2 – UTILISATION DU CREDIT – MISE A DISPOSITION DES FONDS** dans la limite du montant de l'Encours.

Etant précisé que toute vente qui serait consentie à des prix inférieurs ne pourrait intervenir qu'avec l'accord préalable du **PRETEUR**, sauf pour **L'EMPRUNTEUR** à compléter, le cas échéant, au moyen de **Fonds Propres**.

Chaque courrier de mainlevée adressé par **LE PRETEUR** au Notaire de **L'EMPRUNTEUR** et destiné à permettre la vente des **BIENS** objet des présentes, donnera lieu au profit du **PRETEUR** à la perception de frais calculés forfaitairement à 90,00 Euros par lettre émise. Ce montant sera perçu à la date d'envoi du courrier recommandé avec accusé de réception donnant mainlevée.

c) - REMBOURSEMENT ANTICIPE VOLONTAIRE

L'EMPRUNTEUR pourra procéder, à toute Date de Paiement d'Intérêts, à un ou plusieurs remboursements anticipés volontaires du **Crédit**, dans la limite de cinq remboursements anticipés volontaires pendant toute la durée du **Crédit**.

En cas de remboursement anticipé volontaire résultant d'un refinancement auprès d'un établissement financier tiers, il sera perçu par le **PRETEUR** une indemnité égale à 2% du montant remboursé.

6 - CONDITIONS FINANCIERES

6.1 INTERETS, FRAIS ET COMMISSIONS

La présente ouverture de crédit donnera lieu au profit du **PRETEUR** à la perception savoir :

1) - D'une commission d'engagement calculée à raison de 0,60 % par an, soit 0,15% par trimestre, sur le montant du Crédit, laquelle commission sera payable trimestriellement et d'avance à compter, de la date d'accord du comité de crédit, soit le 6 novembre 2014.

2) - Des frais d'étude, de dossier, mise en place et de gestion égaux à TROIS CENT TRENTE MILLE EUROS (330.000,00 EUR) payables ce jour, par virement par **L'EMPRUNTEUR**, par la comptabilité du Notaire Soussigné et du Notaire Participant.

3) - Des intérêts qui seront calculés chaque trimestre à un taux variable égal au taux journalier EURIBOR à TROIS mois tel qu'il s'établira, pour chaque échéance, le 2ème jour Target précédant la date de début de Période d'Intérêts, majoré de 2,40 points l'an.

Ces intérêts seront décomptés sur le montant de l'Encours pendant la Période d'Intérêt concernée.

Ils seront payables trimestriellement à terme échu, à chaque Date de Paiement d'Intérêts.

6.2 PAIEMENT DES INTERETS ET COMMISSIONS, ET DE TOUS FRAIS

Les commissions et intérêts ci-dessus stipulés (à l'exception des frais d'étude, de dossier, de mise en place et de gestion) ainsi que tous autres frais et intérêts de retard seront payés par prélèvement automatique (prélèvement européen SEPA) par prélèvement automatique effectué par le **PRETEUR** sur le **Compte de Revenus de L'EMPRUNTEUR** ci-dessus référencé.

Il est précisé à toutes fins utiles que le prélèvement est une condition essentielle et déterminante du contrat.

L'EMPRUNTEUR reconnaît et accepte que la signature des présentes vaut notification préalable au prélèvement européen SEPA. Il s'engage à maintenir au profit du **PRETEUR**, pendant toute la durée de la présente ouverture de crédit, la faculté de procéder au règlement par prélèvement automatique de toutes sommes dues en vertu des présentes. A cette fin, **L'EMPRUNTEUR** s'oblige à signer tous mandats de prélèvement et à prévenir le **PRETEUR** un mois à l'avance de la clôture de son compte bancaire.

Par suite, **L'EMPRUNTEUR** autorise le **PRETEUR** à prélever sur ledit **Compte de Revenus** toutes les sommes exigibles en vertu des présentes, en, intérêts, commissions, frais et accessoires.

7 - AUTRES CONDITIONS

A) INTERETS DE RETARD

Toutes les sommes en principal, frais et accessoires de toute nature devenues exigibles, pour quelque cause que ce soit, de même que toutes les sommes que le **PRETEUR** pourrait être amenée à avancer pour le recouvrement de sa créance, la conservation du gage ou d'autres causes, tout en continuant à produire intérêts au taux fixé ci-dessus, seront productives d'intérêts de retard à titre de pénalité irréductible et forfaitaire au taux d'intérêts du présent Crédit majoré de 5 points.

Ces intérêts seront majorés selon l'usage des taxes et impôts présents et ceux dont ils pourraient devenir passibles à l'avenir.

Cette stipulation ne pourra nuire à l'exigibilité encourue, et par suite valoir accord de délai de règlement.

B) ANATOCISME

Les sommes restant dues pendant une année entière à compter de leur date d'exigibilité seront capitalisées conformément à l'article 1154 du Code Civil et produiront des intérêts aux conditions précisées ci-dessus, de plein droit et sans mise en demeure préalable.

C) INDEMNITE POUR ORDRE JUDICIAIRE (EN CAS DE PROCEDURE DE DISTRIBUTION DE PRIX)

Si pour un motif quelconque, le **PRETEUR** était obligé de produire à un ou plusieurs ordres ayant pour effet la distribution du prix des **BIENS** ci-dessus désignés et hypothéqués, il aurait droit à une indemnité forfaitaire pour chaque ordre et pour la couvrir des pertes d'intérêts et dommages de toute nature occasionnés par cette formalité, à une indemnité fixée à 3% du montant de sa créance.

D) LIEU DE PAIEMENT

Tout paiement à effectuer par **L'EMPRUNTEUR** en vertu des présentes aura lieu entre les mains du **PRETEUR** à l'adresse suivante :

BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS
Direction des Financements Immobiliers
Immeuble Sirius – 76/78 avenue de France
75204 PARIS Cedex 13

E) MODIFICATIONS CONTRACTUELLES

Toute demande de **L'EMPRUNTEUR** qui entraînerait des modifications contractuelles devra faire l'objet d'un courrier adressé au **PRETEUR**. Après examen de cette demande, le **PRETEUR** formulera une réponse écrite qui pourra donner lieu en cas d'accord sur les termes et conditions de la modification envisagée, à la perception de frais d'avenant, dûment justifiés, payés par prélèvement sur le compte de **L'EMPRUNTEUR** désigné à l'article 6 - CONDITIONS FINANCIERES des présentes.

8 - TAUX EFFECTIF GLOBAL

Les parties au présent Contrat reconnaissent expressément que, du fait du caractère variable du taux d'intérêts, il n'est pas possible, à la date de signature des présentes, de déterminer précisément le taux effectif global conformément aux prescriptions des articles L 313-1 et suivants du Code de la consommation.

Toutefois, **L'EMPRUNTEUR** reconnaît avoir procédé personnellement à toutes les estimations qu'il considérait nécessaires pour apprécier le coût global du présent Crédit, et reconnaît avoir obtenu tous les renseignements nécessaires de la part du **PRETEUR** à cette fin.

La périodicité des versements de l'**EMPRUNTEUR** est trimestrielle

Il est toutefois précisé que dans la mesure où le montant du présent Crédit est utilisé immédiatement et en totalité, le taux de la présente opération (comprenant les frais d'étude, de dossier, de mise en place et de gestion, ainsi que des commissions attachées au présent Crédit), déterminé à titre indicatif pendant toute la durée du Crédit sur la base du taux EURIBOR à trois mois tel qu'elle s'est établi le 5 novembre 2014, soit 0,081 %, majoré de 2,40 points, ressort à **3,283 % l'an**

- que ce taux ne comprend pas les frais et émoluments occasionnés par les présentes dont le montant s'élève, sauf à parfaire ou diminuer à la somme de CENT QUATRE-VINGT-SEIZE MILLE TROIS CENT SOIXANTE EUROS (196.360,00 EUR) selon les indications données par le Notaire Associé soussigné.

- que s'il faut inclure ces frais au taux ci-dessus indiqué, le taux effectif global du présent prêt ressort à **3,401% l'an**.

L'EMPRUNTEUR déclare qu'il n'a versé aucune rémunération ou commission à un ou des intermédiaires quelconques intervenus de quelque manière que ce soit, en vue de l'obtention de la présente ouverture de crédit.

Lutte contre le blanchiment :

En application des articles L.561-1 à L.574-4 du Code Monétaire et Financier, modifiés par l'ordonnance n°2009-104 du 30 janvier 2009, relatifs à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, **L'EMPRUNTEUR** déclare :

- que les fonds engagés par lui ne proviennent et ne proviendront pas d'une infraction passible d'une peine privative de liberté supérieure à un an ou ne participent et ne participeront pas au financement du terrorisme (article L.561-15-1 1^{er} alinéa) ;
- que les opérations envisagées aux termes des présentes ne sont pas liées au blanchiment des capitaux ou au financement du terrorisme (article L.561-16 1^{er} alinéa).

9 - EXIGIBILITE ANTICIPEE

En cas de survenance d'un cas d'exigibilité anticipée et à compter de la mise en demeure par acte extra judiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception adressé(e) par le **PRETEUR** à **L'EMPRUNTEUR** à cet effet, l'Encours du Crédit deviendra immédiatement exigible s'il n'y est pas remédié à l'issue d'une période de cinq (5) Jours Ouvrés, à moins qu'un délai plus long ne soit prévu ci-après, à compter de la signification ou de la première présentation de la lettre recommandée, ainsi que tous intérêts courus et toutes autres sommes dues au **PRETEUR** par **L'EMPRUNTEUR** au titre du présent Contrat ou de tout autre document y afférent. Toutes les sommes deviendront à cette date immédiatement exigible, dans les cas suivants :

1 ent : Inexécution d'un seul des engagements pris au présent acte par **L'EMPRUNTEUR**,

2 ent : Non-paiement à bonne date de l'une quelconque des sommes dues en vertu des présentes.

3 ent : Cession de parts ou d'action sociale ou modification de la répartition du capital social de la Société **EMPRUNTEUR** sans l'accord du **PRETEUR**.

4 ent : Apport en Société, fusion, scission ou dissolution de la Société **EMPRUNTEUR** sans l'accord du **PRETEUR**.

5 ent : Cessation des paiements, redressement judiciaire, liquidation judiciaire de l'un des Associés de **L'EMPRUNTEUR** ou de **L'EMPRUNTEUR**.

6 ent : Inscription de mesure conservatoire par des tiers sur les **BIENS** donnés en garantie de même qu'en cas d'inscription de privilège d'Architecte ou de Constructeur sur les **BIENS** et droits résultant de l'opération,

7 ent : Retrait des apports en compte courant du ou des Associés de la Société **EMPRUNTEUR** sans l'accord du **PRETEUR**.

8 ent : Non-Constitution des garanties énumérées ci-après à l'article 13. **GARANTIES** par **L'EMPRUNTEUR** ou l'un des Associés ou si celles-ci ne venaient pas au rang convenu ;

9 ent : Non-paiement à bonne date par **L'EMPRUNTEUR** de tous impôts et taxes ainsi que de toutes cotisations sociales, à l'exception d'un impôt ou d'une taxe contre le ou laquelle **L'EMPRUNTEUR** aurait introduit de bonne foi un recours en bonne et due forme et en aurait promptement informé **LA BANQUE**.

10 ent : Exclusion par la **BANQUE DE FRANCE** de la signature de **L'EMPRUNTEUR** ou de l'un des Associés ;

11 ent : Vente et mutation de propriété entre vifs de quelque façon que ce soit, des **BIENS** objets des présentes sauf dans le respect de la limite énoncée au paragraphe **b) REGLEMENT DU PRIX DE REVENTE** ou sauf accord du **PRETEUR** ;

12 ent : Saisie, Affectation hypothécaire, remise en antichrèse des **BIENS** financés et/ou remis en garantie ;

13 ent : Si les renseignements fournis par **L'EMPRUNTEUR** étaient reconnus faux ou inexacts dans les cas prévus par l'Article 1188 du Code Civil.

14 ent : Résolution de la vente des **BIENS** financés aux termes du présent Crédit, pour quelque cause que soit ;

15 ent : Si les **BIENS** et droits immobiliers objets des présentes ne sont pas assurés notamment contre l'incendie, s'ils le sont insuffisamment, ou si les effets de l'une des assurances se trouvent suspendus notamment par défaut de paiement des primes ;

16 ent : Non-respect de la centralisation des recettes financières de **L'EMPRUNTEUR** relative à l'opération sur les comptes sus-énoncés conformément aux disposition de l'article **4 - FONCTIONNEMENT DES COMPTES** ;

17 ent : Survenance d'événements ou de circonstances concernant la situation financière ou économique de **L'EMPRUNTEUR** ayant un effet significatif défavorable.

Etant ici précisé qu'un "**Effet Significatif Défavorable**" désigne un événement ou des circonstances affectant de manière significative et défavorable (a) l'activité, les actifs ou la situation financière de **L'EMPRUNTEUR** et (b) sa capacité à exécuter ses obligations au titre du Crédit ;

18 ent : Absence de maintien du contrôle, au sens défini par le Code de Commerce Français, indirect par **L'Intervenante**, Madame Corinne EVENS, sur **L'EMPRUNTEUR** ou en cas de décès par ses deux enfants.

En cas d'exigibilité anticipée pour l'une ou l'autre des causes ci-dessus, le **PRETEUR** aura le droit à une indemnité égale à un trimestre d'intérêt décompté au taux d'intérêt du prêt indiqué ci-dessus majoré de 7 points ; cette indemnité sera calculée sur la totalité des sommes devenues exigibles et sera majorée savoir :

* Des frais de procédure que le **PRETEUR** aurait exposé pour le recouvrement de sa créance ou la réalisation de son gage hypothécaire.

* Des intérêts de retard dans les conditions fixées ci-après calculés sur le montant de l'indemnité ci-dessus fixée entre la date d'exigibilité anticipée et le règlement effectif de la créance ainsi majoré.

10 – ASSURANCES CONTRE L'INCENDIE

En cas de sinistre, les sommes dues par les Compagnies devront être versées à **LA BANQUE** sans le concours et hors la présence de **L'EMPRUNTEUR** et ce, jusqu'à concurrence de la créance éventuelle de **LA BANQUE** d'après l'évaluation présentée par celle-ci.

Notification des présentes sera faite à la Compagnie d'Assurances par les soins du Notaire Associé soussigné et aux frais de **L'EMPRUNTEUR**.

L'EMPRUNTEUR déclare que les **BIENS** objets des présentes, sus désignés, sont assurés contre les risques d'incendie auprès de la Compagnie AXA FRANCE sise 313 TERRASSES DE L'ARCHE - 92727 NANTERRE CEDEX suivant police numéro 6449856004 en date du 12 novembre 2014.

Courtier : Cabinet SEILER, Assureur Conseil, 21 rue Caillaux, 75013 PARIS.

Ainsi qu'il résulte d'une attestation d'Assurance émanant du Courtier en date à PARIS du 10 novembre 2014, demeurée ci-annexée (**Annexe n°12**).

11 - ENGAGEMENTS PRIS PAR L'EMPRUNTEUR

11.1 - Engagement de faire

11.1.1 Centralisation des flux financiers de l'opération

L'EMPRUNTEUR s'oblige à domicilier, pendant toute la durée du Crédit :

- les flux financiers liés au fonctionnement du Crédit (décaissement / règlement des prix de vente, remboursement et amortissement du crédit) au sein du **Compte de Gestion Principal**

- les Cash Flows et les dépôts de garantie au sein du **Compte de Revenus**,

- toute autre recette afférente à l'opération financée (à l'exception des remboursements de TVA) sur le **Compte de Revenus**.

11.1.2 Ratio de couverture des Intérêts (ICR)

Le Ratio ICR devra être calculé semestriellement par **L'EMPRUNTEUR**, à chaque Date de Calcul. Un certificat de calcul du ratio devra être adressé au **PRETEUR** au plus tard dans les huit jours de chaque Date de Calcul.

L'EMPRUNTEUR s'engage à maintenir un Ratio de Couverture des Intérêts à compter de ce jour et pendant toute la durée du Crédit fixé à CENT TRENTE POUR CENT (130%) minimum.

Si à une Date de Calcul ce Ratio de Couverture des Intérêts n'est pas respecté, l'**EMPRUNTEUR** s'engage, au plus tard à la Date de Calcul, à verser sur le **Compte de Réserves de Liquidités** à hauteur du montant nécessaire équivalent à la différence entre le montant des loyers nets permettant de respecter un Ratio de Couverture des Intérêts égal à CENT TRENTE POUR CENT (130%) minimum, et le montant des loyers nets réellement encaissés.

11.2 - Autres engagements

11.2.1 Engagements de faire

Outre les engagements qui précèdent, l'**EMPRUNTEUR** s'oblige envers le **PRETEUR** ce qui est accepté par son représentant à :

- maintenir le **Compte de Revenus** à la BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS,
- couvrir par **Fonds Propres** toutes dépenses non couvertes par la trésorerie,
- informer le **PRETEUR** trimestriellement de l'état d'avancement de la commercialisation (état des ventes signées, état des réservations) et de la modification de l'état locatif,
- communiquer trimestriellement au **PRETEUR** l'état locatif
- financer les charges non couvertes par le Crédit et la trésorerie au moyen de **Fonds Propres**.
- Financer au moyen de **Fonds Propres** complémentaires les éventuels droits qui seraient dus au Trésor Public pour non-respect soit de l'engagement de construire, soit de l'engagement de revendre si ce dernier lui était substitué.

1.2.2 Engagement de ne pas faire certaines opérations

L'**EMPRUNTEUR** s'interdit pendant toute la durée du présent Crédit à moins d'accord écrit et préalable du **PRETEUR** et sous peine d'exigibilité immédiate des sommes restant dues savoir :

- De faire quoi que ce soit qui puisse altérer de manière significative et défavorable la valeur des **BIENS** donnés en garantie, en changer la nature ou la destination,
- De conférer sur ces **BIENS** quelques hypothèques ou quelques droits réels que ce soient, inscrire ou laisser inscrire aucun privilège d'architecte ou d'entrepreneur,
- De manière générale l'octroi de toutes sûretés sur les **BIENS** donnés en garantie
- D'apporter tout ou partie des **BIENS** à une autre Société,
- De contracter aucun autre emprunt, autre que le Crédit, le **Crédit RELAIS TVA**, et tous Prêts Subordonnés dans les conditions prévues au paragraphe 14- SUBORDINATION
- D'accorder des modalités de paiement à terme du prix de vente des **BIENS** immobiliers objet des présentes,
- De cautionner ou garantir de quelque manière que ce soit toute filiale ou toute autre entité,
- De faire jouer la clause résolutoire d'un bail sans l'accord préalable et écrit du **PRETEUR** lequel accord ne pourra être refusé sans juste motif et devra être donné dans les quinze jours de la demande qui sera faite par l'**EMPRUNTEUR** au **PRETEUR**,

11.3 - Documents et communications

Pendant toute la durée du présent Crédit, **L'EMPRUNTEUR** devra fournir au **PRETEUR** tous renseignements et justifications sur sa situation juridique, financière ou commerciale sans que pour autant le **PRETEUR** ait l'obligation de les réclamer.

L'EMPRUNTEUR devra remettre au **PRETEUR**:

- trimestriellement le ou les  tats locatifs certifié(s) conforme(s) par le gestionnaire ou à défaut le gérant faisant notamment apparaître les charges, les impayés et les procédures avec les locataires,

Il est cependant ici précisé que :

L'EMPRUNTEUR devra informer le **PRETEUR** de tout élément de nature à modifier les conditions d'exploitation des **BIENS** et notamment de la résiliation ou résolution et de la signature de tout nouveau bail ou avenant à chaque date de remise de l'état locatif trimestriel,

Ainsi, avec l'état locatif devra être remise copie de tout nouveau bail régularisé.

Le **PRETEUR** devra être informé par écrit dans les 8 jours de toute modification substantielle de l'état locatif.

- trimestriellement, ou à la demande du **PRETEUR**, un état d'avancement de la commercialisation des **BIENS** ( tat des ventes sign es, état des réservations)
- annuellement une situation financière comptable s'il y a lieu certifiée par le commissaire au compte pour **L'EMPRUNTEUR**, et des **Associés** (situation approuvée par l'assemblée générale),
- annuellement un budget de fonctionnement prévisionnel des **BIENS** faisant apparaître les impôts et charges (détail des charges de l'exploitation des **BIENS** ...)
-   chaque date anniversaire du Crédit, à première demande du **PRETEUR**, tout document relatifs aux Investisseurs et Associés, permettant au **PRETEUR** de respecter la réglementation relative à l'identification des clients des banques ou règles dites "know your customer",

L'EMPRUNTEUR devra également :

- Informer le **PRETEUR** dans le délai de quinze jours en lui fournissant les pièces justificatives de tout fait susceptible d'affecter notablement l'importance de la valeur de son patrimoine ou d'augmenter sensiblement la valeur de ses engagements, ces justifications seront fournies à ses frais
- Informer le **PRETEUR** de toute souscription d'un contrat de gestion des **BIENS**, si un tel contrat est souscrit,
- Informer le **PRETEUR** de la survenance de tout  v nement susceptible d'avoir un **Effet Significatif Défavorable**,

- Justifier au **PRETEUR** et à première demande de sa part, qu'il est en règle pour le paiement de tous impôts, contributions, charges de copropriété, et ce par la remise d'une attestation ou de tout document justifiant qu'il est à jour dans le paiement des charges de copropriété, Impôts, contributions directes, des taxes Départementales et Communales à sa charge ainsi que des prestations sociales.
- Nonobstant l'application des stipulations figurant au paragraphe **9 - EXIGIBILITE ANTICIPEE**, informer le **PRETEUR**, dès qu'il en a connaissance, de toute modification de la détention de son capital, d'une procédure quelconque relative aux difficultés des entreprises prévue par les articles L 610-1 et suivants du Code de Commerce l'affectant ou affectant l'Associé, de mandat ad hoc, de conciliation, de sauvegarde, de redressement judiciaire, de liquidation judiciaire ou encore d'un état de cessation de paiement (même non constaté par jugement),
- Nonobstant l'application des stipulations figurant au paragraphe **9 - EXIGIBILITE ANTICIPEE**, informer également le **PRETEUR** de toutes les transformations affectant sa forme sociale, la nature de ses activités, son capital et sa répartition ou encore de toutes modifications statutaires (notamment changement de dénomination, de forme, modification du capital social et sa répartition, transfert du siège social, fusion, scission, dissolution et apport de tout ou partie du patrimoine de **L'EMPRUNTEUR** à une société),
- Remettre au **PRETEUR** dès que possible après leur établissement tant en ce qui concerne lui-même que **les Associés**, les bilans annuels, les comptes de résultat et documents annexes, s'il y a lieu certifiés par le commissaire aux comptes pour **L'EMPRUNTEUR**, et approuvé par l'assemblée générale pour **les Associés**, ainsi que les procès-verbaux des assemblées approuvant les comptes annuels,
- Justifier au **PRETEUR** des pouvoirs des personnes habilitées à le représenter et l'informer immédiatement de toutes modifications à ce sujet.

En outre, sous réserve d'un préavis de huit jours, le **PRETEUR** agissant de manière raisonnable pourra prendre connaissance de la comptabilité de **L'EMPRUNTEUR** et se faire communiquer ou procurer tels renseignements qu'il jugera nécessaire de demander.

Tant que **L'EMPRUNTEUR** demeurera débiteur de sommes en vertu des présentes, les engagements ci-après devront être respectés.

ARTICLE 12 - SURVENANCE DE CIRCONSTANCES NOUVELLES

12.1 COUT SUPPLEMENTAIRE, REDUCTION DE REMUNERATION :

Les conditions de rémunération du **PRETEUR** au titre du Crédit ont été fixées en fonction de la réglementation actuelle applicable aux opérations de crédit conduites en FRANCE et compte tenu des données juridiques, fiscales et monétaires en vigueur à la date de signature des présentes.

Si, par suite d'une nouvelle disposition législative ou réglementaire, d'une nouvelle directive ou recommandation quelconque, ou d'une modification d'une disposition législative ou réglementaire, d'une directive ou recommandation existante à condition qu'elle soit exécutoire et ait force obligatoire ou encore de l'interprétation qui en serait faite par une autorité compétente, le **PRETEUR** se trouvait soumis à toute mesure fiscale (par ex : impôt, droit, taxe ou autre imposition nouveaux, à l'exception de l'impôt sur les sociétés), ou monétaire, entraînant une augmentation des charges relatives au maintien pour le **PRETEUR** du Crédit, ou réduisant la rémunération nette leur revenant, les intérêts ci-dessus stipulés seraient majorés d'autant.

12.2 PERTURBATION DU MARCHE:

Dans le cas où à une date à laquelle le Taux d'Intérêt doit être déterminé, le **PRETEUR** (après consultation des Banques de Référence) établirait qu'en raison des circonstances affectant le marché interbancaire de l'euro, des moyens adéquats n'existent pas pour la détermination du Taux d'Intérêt conformément aux stipulations de la Convention, le **PRETEUR** le notifiera immédiatement à l'**EMPRUNTEUR**.

L'**EMPRUNTEUR** et le **PRETEUR** négocieront de bonne foi alors un taux de substitution qui devra présenter les caractéristiques les plus proches possibles du dernier Taux d'Intérêt. Dans le cas où aucun taux de substitution ne pourrait être agréé par le **PRETEUR** et l'**EMPRUNTEUR** dans un délai de trois mois à compter de la notification adressée à l'**EMPRUNTEUR** par le **PRETEUR**, ce dernier pourra prononcer l'exigibilité anticipée de l'Encours conformément aux stipulations de l'article 9 «EXIGIBILITE ANTICIPEE».

Le Taux d'Intérêt applicable aux Périodes d'Intérêt comprises dans la période de discussion évoquée ci-dessus sera le dernier Taux d'Intérêt retenu.

[...]

14 - SUBORDINATION

Il est ici précisé que les "**Prêts Subordonnés**" seront totalement subordonnés en capital, intérêts et accessoires, au présent Crédit.

Par conséquent, L'**EMPRUNTEUR**, les **Associés**, et l'**Intervenante** sus-dénommés s'interdisent pendant toute la durée du présent Crédit d'exiger de l'**EMPRUNTEUR** le paiement de toutes sommes dues au titre des **Prêts Subordonnés**,

15 - SYNDICATION - SOUS-PARTICIPATION - CESSION

15.1 Le **PRETEUR** pourra conclure à ses frais des sous participations. Dans ce cas, le participant n'aura aucun des droits attachés au Contrat ou à tout autre document remis en vertu de la Convention (les droits du participant envers le **PRETEUR** concerné étant ceux prévus dans l'accord de participation applicable signé par le **PRETEUR** concerné en faveur du participant) et toutes les sommes payables par l'**EMPRUNTEUR** en vertu des présentes seront déterminées comme si le **PRETEUR** concerné n'avait pas accordé cette participation.

15.2 - Le **PRETEUR** se réserve la faculté de céder totalement ou partiellement la créance résultant des présentes.

Le cédant notifiera alors à ses frais la cession à l'**EMPRUNTEUR** conformément à l'article 1690 du Code civil.

A cet égard, **L'EMPRUNTEUR** est déjà informé du projet de cession partielle par le **PRETEUR** de sa créance au profit de la **SOCIETE GENERALE** ainsi que précisé dans l'exposé qui précède. Dans ce cadre, le **PRETEUR** percevra une commission d'agent et d'arrangeur de 25.000,00 € par an maximum. .../...»

Ledit Crédit Initial a été garanti par :

- une promesse d'employer partie des fonds, soit la somme de TRENTE-TROIS MILLIONS D'EUROS (33.000.000,00 EUR), au paiement de partie du prix de la vente ci-après analysée afin que **LA BANQUE** bénéficie d'un privilège de prêteur de deniers institué par l'article 2374 du Code Civil à concurrence de ladite somme en principal, augmentée des intérêts et des accessoires évalués à 10 % du principal et pour avoir effet jusqu'au **12 novembre 2020**,

- une cession dailly non notifiée (mais notifiable à tout moment) des loyers hors taxes et indemnités de quelques natures que ce soit et des pénalités, à provenir des baux commerciaux à consentir sur les **BIENS**.

- le nantissement des parts de la Société **EMPRUNTEUR** et engagement des Associés de la société **EMPRUNTEUR** de non cession des parts, de non transformation et de non augmentation de capital de la Société **EMPRUNTEUR**, sans l'accord de **LA BANQUE**.

- le nantissement du compte de réserve de liquidité

- l'engagement de Madame Corinne EVENS de maintenir, par elle-même ou en cas de décès par le biais de ses deux enfants, un contrôle indirect dans le capital de **L'EMPRUNTEUR** pendant toute la durée des effets du Crédit et ce, sous peine d'exigibilité anticipée du Crédit Initial.

- la promesse de nantissement du fonds de commerce qui sera exploité dans les **BIENS**

- l'engagement des Associés de la Société **EMPRUNTEUR** de ne pas procéder à des modifications des Statuts de **L'EMPRUNTEUR** ayant pour effet d'autoriser la dissolution, de modifier son objet social, sa forme juridique ou la nature de ses activités telles qu'elles sont exercées à la date de signature du Contrat, de transférer son siège social hors de France.

- l'engagement de **L'EMPRUNTEUR**, des Associés, et de l'Intervenante, pris pendant toute la durée du Crédit Initial, d'exiger de **L'EMPRUNTEUR** le paiement de toutes sommes dues au titre des **Prêts Subordonnés**,

Ledit Crédit Initial a été consenti sous diverses autres charges et conditions dont **L'EMPRUNTEUR** et **LA BANQUE** déclarent avoir parfaite connaissance et dispensent le Notaire soussigné de relater plus amplement aux présentes.

II - ACQUISITION EN DATE DU 12 NOVEMBRE 2014

Suivant acte reçu par Maître Philippe NARBEY, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle «Gilles OURY, Philippe NARBEY, Delphine FONTAINE et Jean-François MARTIN, notaires associés», titulaire d'un Office Notarial à PARIS 8^{ème}, 140 boulevard Haussmann, le 12 novembre 2014,

La Société dénommée **LACOSTE**, Société anonyme au capital de 219520 €, dont le siège est à PARIS 9^{ÈME} ARRONDISSEMENT (75009), 23-25 rue de Provence, identifiée au SIREN sous le numéro 542011606 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS,

A vendu, à la Société «**SCI 8 RUE DE CASTI**», sus-dénommée, **EMPRUNTEUR** aux présentes,

DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE VENDU

Un immeuble situé à PARIS 1^{ER} ARRONDISSEMENT 75001 8 Rue de Castiglione et, 1 rue du Mont-Thabor à l'angle de ces deux voies, élevé sur caves, d'un rez-de-chaussée comprenant passage avec porte cochère, locaux commerciaux, d'un entresol, de trois étages carrés et de deux étages dans les combles.

Précision étant ici faite que ledit immeuble est assujéti à une architecture comportant des arcades avec galerie à l'usage du public

Figurant au cadastre :

Section	N°	Relevé	Surface
AY	4	8 rue de Castiglione	00 ha 05 a 27 ca

Tel que ledit Immeuble 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 relatées audit acte de vente.

Ci-après les **BIENS**.

DÉSIGNATION DU DROIT AUX BAUX CÉDÉ

Le droit résultant de Baux consentis par la Société du Parking de la Place Vendôme, concessionnaire d'emplacements de stationnement en vertu d'une convention de concession en date du 10 mars 1989, pour une durée de 40 ans à compter du 27 novembre 1992, à savoir :

- 2 contrats d'amodiation sous seing privé en date du 10 septembre 1991 ayant chacun pour objet la location d'un emplacement de stationnement, sans numéro d'emplacement affecté, pour une durée de 40 ans à compter de la mise en service du parc de stationnement, soit le 27 novembre 1992 ;
- 4 contrats d'amodiation sous seing privé en date du 1er octobre 1991 ayant chacun pour objet la location d'un emplacement de stationnement, sans numéro d'emplacement affecté, pour une durée de 40 ans à compter de la mise en service du parc de stationnement, soit le 27 novembre 1992 ;
- 6 contrats d'amodiation sous seing privé en date du 20 février 1992 ayant chacun pour objet la location d'un emplacement de stationnement, sans numéro d'emplacement affecté, pour une durée de 40 ans à compter de la mise en service du parc de stationnement, soit le 27 novembre 1992 ;
- bail à long terme en date du 22 mai 2000 portant sur 6 emplacements de stationnement, situés au 1er sous-sol et numérotés 1057, 1034 à 1038 pour une durée ayant commencé à courir à compter du 1er mai 2000 jusqu'au 30 avril 2032 ;

Lesquels Baux donnant le droit à la jouissance de dix-huit (18) emplacements de stationnement au total.

PRIX DE VENTE

Ladite vente a été consentie et acceptée moyennant le prix de vente global de **QUARANTE-SEPT MILLIONS CINQ CENT VINGT MILLE EUROS (47.520.000,00 EUR)**, honoraires de négociation inclus, mais hors Frais à la charge de l'Acquéreur, **EMPRUNTEUR**.

Le prix de vente s'est décomposé de la façon suivante :

- prix de vente de l'immeuble **QUARANTE-SEPT MILLIONS TRENTÉ MILLE EUROS (47.030.000,00 €)**,
- prix de cession du droit aux Baux : **QUATRE CENT QUATRE VINGT DIX MILLE EUROS (490.000,00 €)**.

Le prix a été payé comptant et quittancé audit acte, savoir :

- À hauteur de TRENTE-TROIS MILLIONS D'EUROS (33.000.000,00 EUR) au moyen des fonds provenant du Crédit Initial consenti par le **PRETEUR**,
- Pour le surplus, au moyen de **Fonds Propres**.

Ledit acte de vente contenait constatation du paiement de partie du prix, soit la somme de 33.000.000,00 Euros, au moyen des deniers provenant du Crédit Initial susvisé.

RÉGULARISATION DE LA TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE ET PAIEMENT DE LA CRÉANCE DE TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE

La Vente entraînant la remise en cause pour partie de la déduction de la taxe sur la valeur ajoutée sur immobilisation opérée par la société Venderesse, sus-dénommée, conformément aux dispositions de l'article 207 de l'Annexe II du Code général des impôts et le reversement par la société Venderesse au Trésor Public de partie de la taxe sur la valeur ajoutée initialement déduite.

L'EMPRUNTEUR déclare que le montant exact de cette taxe sur la valeur ajoutée, telle qu'il lui a été déclaré par la société Venderesse, s'élève à la somme de **UN MILLION TROIS CENT SOIXANTE QUATORZE MILLE VINGT ET UN EUROS (1.374.021,00 €)**.

Le reversement par l'Acquéreur, **EMPRUNTEUR** aux présentes, à la société Venderesse, sus-dénommée, de cette taxe sur la valeur ajoutée fait partie des conditions financières de la Vente.

En conséquence, l'Acquéreur, **EMPRUNTEUR** aux présentes, a versé à la société Venderesse le montant de la taxe sur la valeur ajoutée, soit à la somme de **UN MILLION TROIS CENT SOIXANTE QUATORZE MILLE VINGT ET UN EUROS (1.374.021,00 €)**, que la société Venderesse devait elle-même reverser au Trésor Public.

En contrepartie, la société Venderesse a transféré à l'Acquéreur, **EMPRUNTEUR** aux présentes, ses droits à déduction à hauteur de la somme ci-dessus. A cet effet, conformément aux prescriptions de l'article 242 nonies de l'Annexe II au Code général des impôts, et la société Venderesse a remis à l'Acquéreur, **EMPRUNTEUR** aux présentes, l'attestation visée à l'article 210 IV de l'Annexe II du Code général des impôts, sur laquelle figurait le montant de la taxe sur la valeur ajoutée qu'il est en droit de déduire.

La somme de **UN MILLION TROIS CENT SOIXANTE QUATORZE MILLE VINGT ET UN EUROS (1.374.021,00 €)** représentant le montant de taxe sur la valeur ajoutée à régulariser a été payée comptant et quittancé audit acte, par l'Acquéreur à la société Venderesse, au moyen des fonds provenant d'un **Crédit RELAIS TVA** consenti à l'**EMPRUNTEUR** par la **BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS**, aux termes d'un acte reçu le même jour, le 12 novembre 2014, par Maître LASSAIGNE-GUIBAN, Notaire soussigné.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de PARIS 1, le 9 décembre 2014, volume 2014P numéro 4103,

Et inscription de privilège de prêteur de deniers a été prise le 25 novembre 2014, volume 2014V numéro 1979, reprise pour ordre le 06 janvier 2015, volume 2015D, numéro 20, au profit de LA BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS, en vertu dudit acte de vente et du Crédit Initial ci-dessus analysés, pour sureté de la somme en principal de 33.000.000,00 Euros pour avoir effet jusqu'au **12 novembre 2020**.

SERVITUDES

L'EMPRUNTEUR déclare qu'aux termes dudit acte de vente, il a été précisé ce qui suit littéralement rapporté, savoir :

"L'Acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever l'Immeuble sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et péril, sans aucun recours contre le Vendeur.

A cet égard, le Vendeur déclare qu'il n'a personnellement créé ou conféré aucune servitude sur l'Immeuble, et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autre autres que :

- Celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, des règles d'urbanisme et règlements administratifs dont dépend l'Immeuble,
- Celles résultant de son titre de propriété et des anciens titres de propriété et pièces d'urbanismes communiquées dans le cadre du Dossier d'Informations,

A cet égard, le Vendeur déclare ce qui suit :

- Il résulte de la Nomenclature officielle des rues de Paris (site de la mairie de Paris) que "les immeubles riverains sont assujettis à une servitude d'architecture symétrique (arrêtés des consuls du 17 vendémiaire et du 1er floréal an X). Les immeubles riverains sont assujettis à une architecture comportant des arcades avec galerie à l'usage du public (ordonnance de police du 15/10/1823, et note du 15/12/1881)."

- il résulte en outre tant de la douzième cote de l'inventaire dressé après le décès de M. Vallade le 20 juillet 1844, que d'un acte reçu par Maître André MOUCHET et Maître JOUSSELIN, Notaires à PARIS, le 10 novembre 1922, contenant l'origine antérieure de propriété des biens immobiliers dont Madame GOMEL était propriétaire à titre de propres, suite à l'acte de liquidation et donation reçu par lesdits Notaires le 11 juillet 1922, l'existence de conventions de mitoyenneté concernant un mur de limite de propriété.

Il est notamment extrait de ce dernier acte ce qui suit littéralement rapporté : "En l'acte sus-énoncé du premier, huit et neuf février mil huit cent cinquante-huit (contenant partage des biens de M. Jacques Vallade), il a été déclaré ce qui suit :

"Dès le trente et un octobre mil huit cent trente et un, M. Vallade et M. Corbie, propriétaire d'une maison contigüe à celle de M. Vallade, avaient arrêté diverses conventions verbales au sujet de mitoyennetés et servitudes réciproques, desquelles conventions il résultait que M. Corbie avait adossé des constructions contre le mur qui sépare sa propriété de celle de M. Vallade, il devait une indemnité de deux mille quatre cents francs à M. Vallade pour cet objet.

M. Vallade avait renoncé à exiger le paiement de ladite indemnité pendant trois ans du jour des conventions et M. Corbie de son côté avait renoncé à exiger pendant le même temps la suppression de cinq jours de souffrance donnant dans la petite cour couverte, lequel délai a été dit devoir être prorogé à son expiration à moins d'une déclaration contraire à l'expiration dudit délai.

Enfin ladite somme de deux mille quatre cents francs ne devait produire d'intérêt qu'après que M. Corbie aurait été mis en demeure de les payer.

Lors dudit acte, les choses étaient toujours en état et M. Corbie débiteur de ladite somme."

L'Acquéreur sera subrogé de plein droit dans tous les droits et obligations du Vendeur résultant des servitudes.

III - AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

A la suite de l'acquisition des BIENS, L'EMPRUNTEUR s'est engagé dans la réalisation de son projet portant sur des travaux de rénovation et de transformation des BIENS en résidence tourisme, à l'exception du rez-de-chaussée demeurant à usage commercial.

Ainsi, dans le cadre de la réalisation de ce projet, il a sollicité et obtenu les autorisations administratives suivantes :

► PERMIS DE DEMOLIR ET DE CONSTRUIRE

Demande et arrêté de permis de construire valant permis de démolir

Un permis de construire valant permis de démolir et portant, après démolition partielle des constructions existantes, sur «*la réhabilitation et transformation d'un immeuble de bureaux en hôtel de tourisme et commerce avec réaménagement et extension du sous-sol, redistribution du RDC et des étages avec modification des circulations verticales et création d'un ascenseur et d'un monte-charge, modification des devantures, harmonisation des façades sur cour avec restitution des baies d'origine, création d'un volume vitré en ossature légère sur la toiture sur cour, remplacement des menuiseries extérieures, ravalement des façades et réfection des couvertures, Surface de plancher créée : 203,3 m², Surface de plancher démolie : 145,1 m²* » a été délivré sur les **BIENS** objets des présentes à la "SCI 8 RUE CASTI" par Madame la Maire de PARIS, le 26 octobre 2016 sous le numéro PC 075 101 16 V0026.

Etant ici précisé qu'il résulte de la demande de permis de construire déposée le 1er juin 2016, complétée les 25 juillet et 14 octobre 2016, ce qui suit littéralement rapporté :

«Travaux sur construction existante :

Le projet propose la création d'un hôtel et d'un local commercial sur rue en restituant, autant que faire se peut, l'état initial de l'immeuble existant.

Ce site, sur la voie qui relie la rue Rivoli à la place Vendôme, offre une opportunité exceptionnelle pour l'implantation d'un hôtel prestigieux.

Le projet s'inscrit dans les volumes existants, sans création de surface, Il assume la capacité du bâtiment d'origine à accueillir des nouvelles fonctions, Les façades sont légèrement modifiées pour retirer les excroissances apparues au cours du temps, Les nouveaux programmes d'hôtel et de commerces s'inscrivent dans l'esprit du bâtiment d'origine. Celui d'un bâtiment d'habitation avec des commerces à rez-de-chaussée. Notre projet remet en évidence les principes d'origine.

Les locaux commerciaux existants sont remaniés, Ils accueilleront une cellule commerciale, sur quatre niveaux : sous-sol, rez-de-chaussée, premier et deuxième étage.

L'hôtel est accessible depuis la rue Mont Thabor. Il se développe sur sept étages, Il offre une qualité hôtelière innovante en reprenant les volumes des pièces d'origine et en créant une synergie entre l'architecture ancienne et l'architecture contemporaine. Nos choix de composition visent à mettre en évidence chaque période de construction. Ce qui est ancien reste lisible comme tel afin de permettre une lecture informée du bâti. Notre projet donne une réponse précise au programme en tenant compte de la valeur patrimoniale du bâtiment existant.

Démolition partielle

- Démolition du plancher et de la verrière pour refaire un nouveau plancher mis aux normes des constructions - étanchéité, protection au feu,*
- Démolition des adjonctions dans la cour intérieure et restitution des baies d'origine.»*

Ce permis de construire a été accordé sous diverses prescriptions et obligations que **L'EMPRUNTEUR** s'engage à respecter.

La copie de la demande de permis de construire et de la notice descriptive architecturale ainsi que de l'arrêté de permis de construire valant permis de démolir ont été annexés à l'acte contenant Avenant n°1 et Crédit Complémentaire, ci-après visé.

Affichage du permis de construire

Il a été procédé à l'affichage de ce permis de construire valant permis de démolir sur le terrain ainsi qu'il résulte de deux constats dressés par Maître Luc ASSOULINE, Clerc habilité aux constats au sein de la SCP Olivier BRISSE, Marie-Josèphe BOUVET, Jérôme LLOPIS, Huissiers de Justice associés à PARIS (1er) 354, rue Saint Honoré, les 23 novembre et 23 décembre 2016.

Une copie de ces constats d'affichage ont été annexés à l'acte contenant Avenant n°1 et Crédit Complémentaire, ci-après visé.

Attestation de non recours, non retrait et non déféré préfectoral

Il résulte d'une attestation en date du 3 février 2017 délivrée par la Mairie de PARIS que le permis de construire valant permis de démolir susvisé n'a fait l'objet, dans les délais légaux, d'aucun déféré préfectoral, ni d'aucune décision de retrait ni d'aucun recours, tant gracieux que contentieux.

Ledit permis de construire était donc définitif et purgé de tout recours gracieux ou contentieux.

Une copie de cette attestation a été annexée à l'acte contenant Avenant n°1 et Crédit Complémentaire, ci-après visé.

Déclaration Réglementaire d'Ouverture de Chantier

La Déclaration Réglementaire d'Ouverture de Chantier (DROC) a été déposée à la Mairie de PARIS pour un chantier ouvert depuis le 28 février 2017.

Une copie de cette DROC a été annexée à l'acte contenant Avenant n°1 et Crédit Complémentaire, ci-après visé.

Assurance construction

L'EMPRUNTEUR déclare qu'il a souscrit, en sa qualité de Maître de l'ouvrage, à l'occasion des travaux ayant fait l'objet des autorisations susvisées, une police d'assurance dommages ouvrage couvrant les garanties suivantes :

- Assurance Dommages Ouvrage
- Assurance R.C. Décennale Constructeur Non Réalisateur

Cette police d'assurance a été souscrite, par l'intermédiaire du courtier : BMS COURTAGES - 5 rue Cambon (75001) PARIS, auprès de la compagnie « AXA France IARD SA », ayant son siège social 313 Terrasses de l'Arche (92727) NANTERRE Cedex, sous le numéro (provisoire) CHA 2305067 et a pris effet au 4 décembre 2017.

Ont été annexées à l'acte contenant Avenant n°1 et Crédit Complémentaire :

- D'une attestation d'assurance « Tous Risques Chantier » en date du 11 octobre 2018, de laquelle il résulte que la cotisation prévisionnelle du contrat est réglée dans son intégralité,
- D'une attestation d'assurance « Contrat CNR » en date du 4 décembre 2017
- D'une attestation d'assurance « Construction DO » en date du 4 décembre 2017 mentionnant que le contrat est « *en cours d'établissement* »
- D'une attestation d'assurance en date du 11 octobre 2018 émanant du courtier, mentionnant que la SCI 8 RUE DE CASTI bénéficie :
 - D'un contrat AXA n°10086590804 « Tous Risques Chantier »
 - D'un contrat AXA n°10086590804 « Responsabilité Civile Maître d'Ouvrage »
 - D'une attestation « Décennale » (dont le contrat n'était pas encore établi) comprenant une garantie DOMMAGE OUVRAGE et une garantie CONSTRUCTEUR NON REALISATEUR

Il en résulte également que la cotisation prévisionnelle est réglée dans son intégralité.

L'EMPRUNTEUR a depuis remis à **LA BANQUE** suite à l'émission des contrats :

- La copie des conditions générales et particulières des contrats susvisés

- Une attestation d'assurance multirisque chantier volet « Tous Risques Chantier » et volet « Construction DO » actualisée en date du 8 avril 2021 demeurées ci-jointes et annexées aux présentes (**Annexe n°7**).
- Une attestation d'assurance de responsabilité décennale obligatoire constructeur non réalisateur en date du 8 avril 2021 demeurées ci-jointes et annexées aux présentes (**Annexe n°8**).

Il en résulte que le dont le numéro définitif des contrats est 10652572604.

LA BANQUE reconnaît avoir pris connaissance des dispositions de ces polices.

La **BANQUE** et **L'EMPRUNTEUR** dispensent expressément le Notaire soussigné de relater plus amplement les documents ci-dessus, pour en avoir parfaite connaissance notamment par la lecture qu'ils en ont faite préalablement aux présentes.

IV – AVENANT N°1 A L'OUVERTURE DE CREDIT ET OUVERTURE DE CREDIT COMPLEMENTAIRE EN DATE DU 18 OCTOBRE 2018 (ci-après l'Avenant N°1 et Crédit Complémentaire).

Préalablement, il est ici rappelé ce qui suit :

- Que dans le Crédit Initial il avait été mentionné ce qui suit littéralement rapporté:
« Après (i) confirmation de la possibilité pour la **SOCIETE GENERALE** d'intervenir dans le cadre d'un pool de financement (dans lequel **LE PRETEUR** interviendra en qualité d'Arrangeur et d'Agent), à hauteur de 50% du montant du présent **Crédit** et d'un concours travaux estimé aujourd'hui à 7.000.000,00 €, et (ii) validation du crédit de l'enveloppe travaux par le Comité de Crédit du **PRETEUR**, il sera procédé à un avenant pour constater la cession partielle de la créance du **PRETEUR** ainsi que la mise en place du financement complémentaire. »
- Que suite à la demande de **L'EMPRUNTEUR**, **LA BANQUE** a accepté le 14 novembre 2016, de restituer les sommes présentes sur le Compte de Réserve de Liquidité par affectation au paiement des intérêts et commission d'engagement du portage alors même que cette réserve présentait une condition importante pour le futur partenaire en premier lieu pressenti à savoir la Société Générale (cette réserve ayant à l'origine été constituée pour faire face au défaut de locataire effectif pendant la période de portage)
- Que l'absence de commercialisation effective du rez-de-chaussée des **BIENS** à usage commercial n'a pas permis courant de l'année 2017 d'aboutir dans les démarches de constitution du pool bancaire pour la poursuite de cette opération.

Dans ce contexte, **L'EMPRUNTEUR** a demandé à **LA BANQUE**, qui l'a accepté, compte tenu de l'obtention des autorisations administratives définitives susvisées nécessaires à la réalisation de l'opération, savoir :

- (i) De proroger la durée du Crédit Initial de vingt-quatre (24) mois, à compter de la date contractuelle de son expiration,
- (ii) De suspendre la mise en amortissement du Crédit Initial,

(iii) De mettre en place un financement complémentaire d'un montant de SIX MILLIONS DEUX CENT MILLE EUROS (6.200.000,00 EUR) venant en complément du financement d'origine, à l'effet de financer le coût de partie des travaux et honoraires techniques liés à l'opération, pour lesquels **L'EMPRUNTEUR** a obtenu les autorisations administratives susvisées,

OBSERVATION ETANT ICI FAITE que **L'EMPRUNTEUR** a initialement demandé à **LA BANQUE** l'octroi d'un crédit complémentaire de QUATORZE MILLIONS DEUX CENT MILLE EUROS (14.200.000,00 EUR). Les conditions de mise en place de ce crédit n'étant pas réunies début octobre 2018, à savoir notamment (i) la signature d'un bail pour le pied d'immeuble avec un locataire dont la qualité devait être appréciée par **LA BANQUE** et (ii) la constitution d'un pool de financement (dans lequel **LA BANQUE** dera intervenir en qualité d'Arrangeur et d'Agent), à hauteur de 50% du montant du crédit global (crédit initial et complémentaire)

LA BANQUE a accepté, par dérogation, la mise en place immédiate d'un Crédit Complémentaire de SIX MILLIONS DEUX CENT MILLE EUROS (6.200.000,00 EUR), ainsi qu'il a été dit ci-dessus, lequel devait ensuite être étendu en son temps sous réserve notamment de la réalisation des conditions ci-dessus énoncées, pour parvenir à la somme totale de 14.200.000 Euros.

Par suite, aux termes d'un acte reçu par Maître Sarah LASSAIGNE-GUIBAN, Notaire soussigné, le 18 octobre 2018, il a été régularisé :

- Un avenant n°1 au Crédit Initial du 12 novembre 2014

Le Crédit Initial en date du 12 novembre 2014 consenti par **LA BANQUE** au profit de **L'EMPRUNTEUR** pour une durée de **CINQ (5) ANS** expirant le **12 novembre 2019**, constituant la Date Finale de Remboursement, a été prorogé d'une durée de VINGT-QUATRE (24) mois à compter de la date d'échéance initiale du 12 novembre 2019 pour se terminer le **12 novembre 2021**, date à laquelle il devra être intégralement remboursé.

En outre, à la demande de **L'EMPRUNTEUR**, **LA BANQUE** a accepté la suspension de la mise en amortissement du Crédit Initial telle que prévue au paragraphe a) – AMORTISSEMENT de l'Article 5 – REMBOURSEMENT du Crédit Initial.

Les autres conditions de remboursement énoncées dans le Crédit Initial sont demeurées inchangées.

Cet Avenant n°1 au Crédit Initial a été consenti moyennant une prorogation des garanties susvisées consenties au profit de la **BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS** et notamment de l'inscription de privilège de prêteur de deniers, à l'exception du nantissement du compte de réserve de liquidité désormais sans objet.

Par suite, l'inscription de privilège de prêteur de deniers prise le 25 novembre 2014, volume 2014V numéro 1979, reprise pour ordre le 06 janvier 2015, volume 2015D, numéro 20, au profit de **LA BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS**, en vertu de l'acte de vente et du Crédit Initial ci-dessus analysés, pour sureté de la somme en principal de 33.000.000,00 Euros et en accessoires de 3.300.000,00 Euros, a été renouvelée le 23 octobre 2018, volume 2018V numéro 2105, pour avoir effet jusqu'au **12 novembre 2022**.

- Un Crédit Complémentaire

Pour faciliter à **L'EMPRUNTEUR** le financement de son projet ci-dessus analysé en l'exposé qui précède, **LA BANQUE** a prêté à **L'EMPRUNTEUR** une somme de **SIX MILLIONS DEUX CENT MILLE EUROS (6.200.000,00 EUR)** venant en complément du Crédit Initial du 12 Novembre 2014 et destinée au financement de partie des travaux et honoraires techniques liés à l'opération ; laquelle somme a été débloquée le même jour à hauteur de **HUIT CENT DOUZE MILLE EUROS (812.000.00 EUR)** par la comptabilité des notaires pour le remboursement de partie des factures de travaux et honoraires techniques réglées par **L'EMPRUNTEUR** sur ses Fonds Propres au cours du 2^{ème} semestre de l'année 2018, le solde du crédit devant être débloqué ultérieurement, dans les conditions définies aux termes dudit acte.

Etant ici précisé que le Crédit Complémentaire a été débloqué depuis à hauteur de la somme de **SIX MILLIONS CENT QUATRE VINGT DIX HUIT MILLE HUIT CENT CINQUANTE SEPT EUROS ET QUATRE VINGT ONZE CENTIMES (6.198.857,91 EUR)** ainsi que **LA BANQUE** et **L'EMPRUNTEUR** le confirment.

Le Crédit Complémentaire a été consenti moyennant :

- une extension des garanties susvisées consenties aux termes du Crédit Initial.
- une affectation hypothécaire complémentaire à inscrire sur les **BIENS** au profit de la **BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS** en deuxième rang et sans concurrence derrière l'inscription de privilège de prêteur de deniers ; ladite inscription a été prise le 23 octobre 2018, volume 2018V numéro 2102, pour sureté de la somme en principal de 6.200.000,00 Euros et en accessoires de 620.000,00 Euros, pour avoir effet jusqu'au **12 novembre 2022**.

Ledit Avenant n°1 et Crédit Complémentaire ont été consentis sous diverses autres charges et conditions dont **L'EMPRUNTEUR** et **LA BANQUE** déclarent avoir parfaite connaissance et dispensent le Notaire soussigné de relater plus amplement aux présentes.

V – DEMANDE DE L'EMPRUNTEUR

Depuis la signature de l'Avenant n°1 et Crédit Complémentaire en date du 18 octobre 2018, l'opération projetée par **L'EMPRUNTEUR** a fait l'objet des évolutions suivantes :

► Concernant les autorisations administratives

Compte tenu notamment des désordres constatés sur la charpente lors de la réalisation des premiers travaux de curetage, et ainsi de la nécessité de la reprise de celle-ci selon les exigences architecturales liées à la situation des **BIENS**, de la volonté de réaliser un SPA à la place des réserves de la surface commerciale en R-1, et de la nécessité de restaurer l'escalier principal, le projet de **L'EMPRUNTEUR** a nécessité le dépôt d'un permis de construire modificatif, savoir :

Demande et arrêté de permis de construire modificatif

Un permis de construire modificatif a été délivré sur les **BIENS** objets des présentes à la "SCI 8 RUE CASTI" par Madame la Maire de PARIS, le 12 septembre 2019 sous le numéro PC 075 101 16 V0026 M02, pour « *reprise structurelle de l'ensemble des bâtiments avec démolition partielle des planchers, la modification du nombre de chambres (25 au lieu de 29), la modification de la façade et de la toiture, la restauration de l'escalier principal et la suppression des réserves de commerce au R-1 en vue de la création d'un SPA (surface de plancher créée : 1023m² / surface de plancher démolie : 1158m²), conformément au dossier déposé, complété le 26/06/2019 (...)* ».

Une copie dudit arrêté est demeurée ci-annexée (**Annexe n°9**).

Etant ici précisé qu'il résulte dudit arrêté que la demande de permis de construire modificatif numéro PC 075 101 16 V0026 M01 a fait l'objet d'une renonciation en cours d'instruction à la demande du pétitionnaire le 9.04.2019.

Ce permis de construire modificatif a été accordé sous diverses prescriptions et obligations que **L'EMPRUNTEUR** s'engage à respecter.

La copie de la demande de permis de construire, du tableau des surfaces de plancher et de la notice descriptive sont demeurées ci-annexées (**Annexe n°10**).

Affichage du permis de construire modificatif

L'EMPRUNTEUR déclare et garantit que ce permis de modificatif a été régulièrement affiché sur le terrain.

Il a fait constater cet affichage par un constat dressé par Maître Julien DANIS, Huissier de Justice salarié au sein de la SAS BOUVET-LLOPIS-MULLER & Associés, Titulaire des Offices près la Cour d'Appel de Paris, sis 354 Rue Saint-Honoré à PARIS 75001 et 3 Rue du Regard à PARIS 75006, le 30 septembre 2020.

Une copie de ce constat d'affichage est demeurée ci-annexée (**Annexe n°11**).

Etant ici précisé qu'il résulte de l'article R.600-1 du Code de l'Urbanisme ce qui suit littéralement rapporté, savoir :

« En cas de déferé du préfet ou de recours contentieux à l'encontre d'un certificat d'urbanisme, ou d'une décision relative à l'occupation ou l'utilisation du sol régie par le présent code, le préfet ou l'auteur du recours est tenu, à peine d'irrecevabilité, de notifier son recours à l'auteur de la décision et au titulaire de l'autorisation. Cette notification doit également être effectuée dans les mêmes conditions en cas de demande tendant à l'annulation ou à la réformation d'une décision juridictionnelle concernant un certificat d'urbanisme, ou une décision relative à l'occupation ou l'utilisation du sol régie par le présent code. L'auteur d'un recours administratif est également tenu de le notifier à peine d'irrecevabilité du recours contentieux qu'il pourrait intentier ultérieurement en cas de rejet du recours administratif.

La notification prévue au précédent alinéa doit intervenir par lettre recommandée avec accusé de réception, dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du déferé ou du recours.

La notification du recours à l'auteur de la décision et, s'il y a lieu, au titulaire de l'autorisation est réputée accomplie à la date d'envoi de la lettre recommandée avec accusé de réception. Cette date est établie par le certificat de dépôt de la lettre recommandée auprès des services postaux. »

Par suite, **L'EMPRUNTEUR** déclare et garantit, sous peine d'exigibilité anticipé du Crédit Initial, de l'Avenant n°1 et du Crédit Complémentaire et l'Avenant n°2 objet des présentes, que ledit permis de construire modificatif n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux ni d'aucun retrait, dans les délais légaux, n'ayant reçu aucune notification d'un tel recours ou retrait en application de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme.

Par suite, **L'EMPRUNTEUR** déclare et garantit que ledit permis de construire est définitif.

Attestation de non recours, non retrait et non déferé préfectoral

Il résulte d'une attestation en date du 8 octobre 2020 délivrée par la Mairie de PARIS que le permis de construire valant permis de démolir susvisé n'a fait l'objet, dans les délais légaux, d'aucun déferé préfectoral, ni d'aucune décision de retrait ni d'aucun recours, tant gracieux que contentieux.

Ledit permis de construire était donc définitif et purgé de tout recours gracieux ou contentieux.

Une copie de cette attestation est demeurée ci-annexée (**Annexe n°12**).

L'EMPRUNTEUR s'engage à remettre à **LA BANQUE** une nouvelle attestation à délivrer par la Mairie de PARIS certifiant que le permis de construire valant permis de démolir susvisé n'a fait l'objet, dans les délais légaux, d'aucun déferé préfectoral, ni d'aucune décision de retrait ni d'aucun recours, tant gracieux que contentieux.

Etat d'avancement des travaux

L'EMPRUNTEUR déclare :

- que les travaux, ayant fait l'objet du permis de construire en date du 26 octobre 2016, visés dans l'acte contenant Avenant n°1 et Crédit Complémentaires, ont été suspendus (i) dans un premier temps, dans l'attente de l'obtention du permis de construire modificatif susvisé, puis (ii) dans un deuxième temps, en raison de la crise sanitaire.
- Que ces travaux ont pu reprendre et qu'ils sont en cours de réalisation pour une fin de chantier prévue pour le printemps 2022 et une ouverture au public en début d'été 2022.

► Concernant la commercialisation du rez-de-chaussée des **BIENS** à usage commercial

L'EMPRUNTEUR a régularisé pour le pied d'immeuble, suivant acte sous seing privé en date du 24 juillet 2020, un bail commercial en état futur d'achèvement au profit de :

La société « Off-White Operating Paris », société à responsabilité limitée, au capital social de 350.000 Euros, dont le siège social est à PARIS (75009) 34 Boulevard des Italiens, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 838 018 729.

Portant sur les locaux suivants dépendant des **BIENS**, savoir :

« au rez-de-chaussée : 295,70 mètres carrés

« au R+1 (entresol) : 124,08 mètres carrés

« au R+2 (1^{er} étage) : 182,29 mètres carrés »

Pour un usage exclusif ci-après littéralement rapporté : « **EQUIPEMENT DE LA PERSONNE ET ACCESSOIRES sous l'enseigne OFF-WHITE et à titre exclusivement accessoire, ne pouvant excéder 15% (quinze pour cent) de la surface de vente des lieux loués, CAFE/RESTAURATION RAPIDE SANS CUISSON NI NECESSITE D'UNE EXTRACTION** ».

LA BANQUE déclare avoir parfaite connaissance de ce bail commercial pour en avoir reçu une copie de **L'EMPRUNTEUR** préalablement aux présentes et dispense le notaire soussigné de le relater plus amplement aux présentes.

L'EMPRUNTEUR déclare que les locaux objets dudit bail ont été mis à disposition du preneur en décembre 2020 et que par suite ledit commercial a pris effet au 1^{er} Février 2021.

Dans ce contexte, compte tenu de la poursuite du financement des travaux par **L'EMPRUNTEUR** en partie sur Fonds Propres et dans l'attente de la constitution d'un pool de financement comme indiqué ci-dessus, **L'EMPRUNTEUR** a demandé à **LA BANQUE**, qui l'a accepté, de mettre en place un nouveau financement complémentaire, dans l'enveloppe globale de QUATORZE MILLIONS DEUX CENT MILLE EUROS (14.200.000,00 EUR), à hauteur de la somme de **QUATRE MILLIONS D'EUROS (4 000 000,00 EUR)** venant en complément du financement d'origine et du financement complémentaire consenti aux termes des actes de crédit et d'avenant susmentionnés au sein du présent exposé, à l'effet de financer le coût de partie des travaux et honoraires techniques liés à l'opération, pour lesquels il a obtenu les autorisations administratives susvisées.

ETANT ICI PRECISE à titre de condition essentielle et déterminante pour LA BANQUE que le Crédit Initial du 12 novembre 2014 et le Crédit Complémentaire consenti par LA BANQUE le 18 octobre 2018 et le nouveau Crédit Complémentaire objet du présent Avenant n°2, forment un tout indissociable et indivisible ; L'EMPRUNTEUR étant solidairement tenu au remboursement du Crédit Initial, de l'Avenant n°1 et Crédit Complémentaire et du Crédit Complémentaire objet du présent Avenant n°2.

CECI EXPOSE, il est passé aux conventions objet des présentes.

TITRE I - AVENANT N°2 AU CREDIT INITIAL DU 12 NOVEMBRE 2014 CONTENANT CREDIT COMPLEMENTAIRE

1 - MONTANT DU CREDIT COMPLEMENTAIRE

Pour faciliter à L'EMPRUNTEUR le financement de son projet ci-dessus analysé en l'exposé qui précède, LA BANQUE prête à L'EMPRUNTEUR qui accepte, la somme de **QUATRE MILLIONS D'EUROS (4 000 000,00 EUR)** venant en complément du financement du Crédit Initial du 12 Novembre 2014 et du Crédit Complémentaire du 18 octobre 2018, destinée au financement de partie des travaux et honoraires techniques liés à l'opération.

2 – UTILISATION DU CREDIT – MISE A DISPOSITION DES FONDS

• Conditions de déblocage

Le Crédit Complémentaire sera débloqué ultérieurement, dans les conditions ci-après définies.

Qu'après remise par L'EMPRUNTEUR à LA BANQUE du marché de travaux signé et/ou du devis acceptés relatifs au lot objet du décaissement.

Etant ici précisé que la partie du présent Crédit Complémentaire relative aux honoraires techniques liés à l'opération sera débloquée aux intervenants sur présentation des justificatifs appropriés tant en ce qui concernent l'appartenance de la dépense à l'objet du présent Crédit Complémentaire que son exigibilité (devis et/ou factures).

Les fonds mis à la disposition de L'EMPRUNTEUR en vertu du présent Crédit Complémentaire ne pourront être utilisés que pour le paiement des dépenses en cours ou à venir nécessaires à la réalisation des travaux sus-énoncés (notamment pour le règlement des mémoires d'Entrepreneurs, de Fournisseurs et des honoraires des Architectes et autres hommes de l'Art et autres frais divers liés à l'opération).

• Modalités de règlements des dépenses :

Les règlements aux intervenants à l'opération seront effectués par LA BANQUE sur instructions de L'EMPRUNTEUR.

A cet effet, L'EMPRUNTEUR adressera à LA BANQUE les pièces et documents suivants :

* Pour chaque lot au fur et à mesure de leur signature et avant tous décaissements sur lesdits lots, le marché de travaux signé relatif au lot objet du décaissement (y compris ceux signés dans le cadre de contrat de sous-traitance),

* Un récapitulatif des dépenses dont le montant cumulé devra au minimum être égal à **CINQUANTE MILLE EUROS (50.000,00 EUR)** hors taxes, accompagné impérativement des factures à régler aux intervenants à l'opération visées par l'Architecte de l'opération, l'assistant à maîtrise d'ouvrage et approuvées par **L'EMPRUNTEUR**.

*Le cas échéant, si **LA BANQUE** le sollicite, nonobstant leur envoi périodique dans le cadre des dispositions complétées du paragraphe **11.3 - Documents et communications** du Crédit Initial, une attestation d'avancement des travaux établie par l'Architecte de l'opération et/ou une copie des procès-verbaux de chantier certifiée par l'Architecte de l'opération.

LA BANQUE effectuera les paiements aux intéressés dans un délai maximum de quinze (15) jours à compter de la réception desdits documents.

LA BANQUE pourra toujours sans jamais en avoir l'obligation et à tout moment :

- **PRENDRE CONNAISSANCE** sur place de la comptabilité de **L'EMPRUNTEUR** et se faire communiquer et procurer toutes justifications qu'elle jugera utiles.

- **VERIFIER L'EXACTITUDE** des justifications fournies et surveiller sur place la marche des travaux.

- **DIFFERER OU REFUSER** le paiement d'une dépense qui ne serait pas exigible ou justifiée par l'objet du Crédit Complémentaire, l'état d'avancement de l'opération, ou par la présentation de la facture correspondante visée par l'Architecte.

Les représentants de **LA BANQUE** auront le droit de pénétrer sur le chantier et à cet effet, toutes instructions utiles devront être données à toutes personnes chargées de l'exécution des travaux à quelque titre que ce soit.

3 - PRISE D'EFFET - DUREE

Le présent Crédit Complémentaire d'une durée de **SIX (6) mois et VINGT HUIT (28) jours**, prendra effet à compter de ce jour pour se terminer à la même date que le Crédit Initial du 12 novembre 2014, prorogé aux termes de l'Avenant n°1 ainsi qu'il a été dit ci-dessus, et le Crédit Complémentaire du 18 octobre 2018, soit le **12 novembre 2021** date à laquelle il devra être intégralement remboursé, constituant la **Date Finale de Remboursement**.

4 – FONCTIONNEMENT DES COMPTES

4.1 - COMPTE DE GESTION PRINCIPAL

Il est ici rappelé que les opérations relatives au Crédit Initial, prorogé aux termes de l'Avenant n°1 ainsi qu'il a été dit ci-dessus, au Crédit Complémentaire du 18 octobre 2018 et au Crédit Complémentaire objet du présent Avenant n°2 sont constatées sur le **Compte de Gestion Principal** de **L'EMPRUNTEUR** ouvert dans les Livres du **PRETEUR** à la Direction des Financements Immobiliers, identifié sous le numéro 91211100991, N° de gestion D001407.

Par suite, les opérations relatives au Crédit Complémentaire consenti aux termes du présent Avenant n°2 seront constatées sur le même **Compte de Gestion Principal**.

En conséquence, **L'EMPRUNTEUR** s'engage à centraliser dans ledit **Compte de Gestion Principal** tous les mouvements financiers liés au fonctionnement du Crédit Initial, du Crédit Complémentaire du 18 octobre 2018 et du Crédit Complémentaire objet du présent Avenant n°2 :

- Tant en recettes : le terme "recettes" s'entend de partie du ou des prix de revente des **BIENS**, selon les modalités définies au paragraphe b) - REGLEMENT DU PRIX DE REVENTE, du Crédit Initial sous réserve de la suspension de l'amortissement constatée aux termes de l'Avenant n°1 ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

- Qu'en dépenses : le terme "dépenses" s'entend (i) de la partie du prix d'acquisition des **BIENS**, financée au moyen du Crédit Initial et (ii) des dépenses relatives aux travaux susvisés envisagés sur les **BIENS** sus-désignés et aux honoraires techniques liés à l'opération, financées au moyen du Crédit Complémentaire du 18 octobre 2018 et du Crédit Complémentaire objet du présent Avenant n°2.

4.2 - COMPTE DE REVENUS

Les dispositions relatives au fonctionnement du **Compte de Revenus** énoncées dans le Crédit Initial du 12 novembre 2014, ci-dessus littéralement rapportées, demeurent inchangées et s'appliqueront au nouveau Crédit Complémentaire objet du présent Avenant n°2.

5 - REMBOURSEMENT

Les conditions de remboursement appliquées dans le cadre du Crédit Initial du 12 novembre 2014, ci-dessus rappelées, sous réserve de la suspension de l'amortissement constatée aux termes de l'Avenant n°1, demeurent inchangées et s'appliqueront au Crédit Complémentaire objet du présent Avenant n°2.

6 - CONDITIONS FINANCIERES

6.1 INTERETS, FRAIS ET COMMISSIONS

Le nouveau Crédit Complémentaire objet du présent Avenant n°2 donne lieu au profit du **PRETEUR** comme pour le Crédit Initial à la perception savoir :

1) - D'une commission d'engagement calculée à raison de 0,15% par trimestre, sur le montant du Crédit Initial, du Crédit Complémentaire du 18 octobre 2018 et du présent Crédit Complémentaire, laquelle commission sera payable trimestriellement et d'avance. Etant ici précisé que la prise en compte du nouveau Crédit Complémentaire consenti aux termes du présent Avenant n°2 dans l'assiette de la commission d'engagement est effective à compter de la date d'accord de **L'EMPRUNTEUR** sur l'offre du nouveau Crédit Complémentaire, soit le 1^{er} avril 2021.

2) - Des intérêts qui seront calculés chaque trimestre à un taux variable égal au taux journalier EURIBOR à TROIS mois tel qu'il s'établira, pour chaque échéance, le 2ème jour Target précédant la date de début de Période d'Intérêts, majoré de 2,40% l'an. Etant précisé ici que les 2,40 % constitueront en toute hypothèse le taux d'intérêts plancher.

Ces intérêts seront décomptés sur le montant de l'Encours du Crédit Complémentaire objet du présent Avenant n°2 pendant la Période d'Intérêt concernée.

Ils seront payables trimestriellement à terme échu, à chaque Date de Paiement d'Intérêts.

Pour le cas où le taux auquel il est fait référence ci-dessus cesserait d'être publié, il lui sera substitué le taux résultant du choix des autorités monétaires et à défaut un nouveau taux choisi amiablement entre les parties ou à défaut par arbitrage.

6.2 PAIEMENT DES INTERETS ET COMMISSIONS, ET DE TOUS FRAIS

Les commissions et intérêts ci-dessus stipulés ainsi que tous autres frais et intérêts de retard seront payés par prélèvement automatique (prélèvement européen SEPA) par prélèvement automatique effectué par le **PRETEUR** sur le **Compte de Revenus** de **L'EMPRUNTEUR** référencé dans le Crédit Initial et ci-dessus rappelé.

Il est précisé à toutes fins utiles que le prélèvement est une condition essentielle et déterminante du contrat.

L'EMPRUNTEUR reconnaît et accepte que la signature des présentes vaut notification préalable au prélèvement européen SEPA. Il s'engage à maintenir au profit du **PRETEUR**, pendant toute la durée du Crédit tant Initial que des Crédits Complémentaires, la faculté de procéder au règlement par prélèvement automatique de toutes sommes dues en vertu des présentes. A cette fin, **L'EMPRUNTEUR** s'oblige à signer tous mandats de prélèvement et à prévenir le **PRETEUR** un mois à l'avance de la clôture de son compte bancaire.

Par suite, **L'EMPRUNTEUR** autorise le **PRETEUR** à prélever sur ledit **Compte de Revenus** toutes les sommes exigibles en vertu du Crédit Complémentaire objet du présent Avenant n°2, en, intérêts, commissions, frais et accessoires.

7 - AUTRES CONDITIONS

Les autres conditions énoncées dans le Crédit Initial du 12 novembre 2014 et dans l'acte contenant Avenant n°1 et Crédit Complémentaire en date du 18 octobre 2018, demeurent inchangées et s'appliqueront au nouveau Crédit Complémentaire objet du présent Avenant n°2.

8 - TAUX EFFECTIF GLOBAL

Les parties au présent Contrat reconnaissent expressément que, du fait du caractère variable du taux d'intérêts, il n'est pas possible, à la date de signature des présentes, de déterminer précisément le taux effectif global conformément aux prescriptions des articles L 314-1 et suivants du Code de la consommation.

Toutefois, **L'EMPRUNTEUR** reconnaît avoir procédé personnellement à toutes les estimations qu'il considérerait nécessaires pour apprécier le coût global tant du Crédit Initial que du Crédit Complémentaire du 18 octobre 2018 que du Crédit Complémentaire objet du présent Avenant n°2, et reconnaît avoir obtenu tous les renseignements nécessaires de la part du **PRETEUR** à cette fin.

La périodicité des versements de **L'EMPRUNTEUR** est trimestrielle

Il est toutefois précisé que dans la mesure où le montant du présent Crédit Complémentaire est utilisé immédiatement et en totalité, le taux effectif global de la présente opération en ce compris :

- les commissions attachées au présent Crédit Complémentaire,
- les frais et émoluments occasionnés par les présentes dont le montant s'élève, sauf à parfaire ou diminuer à la somme de SOIXANTE ET UN MILLE CINQ CENT CINQUANTE EUROS (61 550,00 EUR) selon les indications données par le Notaire Associé soussigné.

Déterminé à titre indicatif pendant toute la durée du Crédit Complémentaire objet du présent Avenant n°2 sur la base du taux plancher, soit 2,40 %, ressort à **5,638 % l'an**

Le taux de période est de 1,409 % par trimestre.

L'EMPRUNTEUR déclare qu'il n'a versé aucune rémunération ou commission à un ou des intermédiaires quelconques intervenus de quelque manière que ce soit, en vue de l'obtention du Crédit Complémentaire objet du présent Avenant n°2.

Lutte contre le blanchiment :

En application des articles L.561-1 à L.574-4 du Code Monétaire et Financier, modifiés par l'ordonnance n°2009-104 du 30 janvier 2009, relatifs à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, **L'EMPRUNTEUR** déclare :

- Que les fonds engagés par lui ne proviennent et ne proviendront pas d'une infraction passible d'une peine privative de liberté supérieure à un an ou ne participent et ne participeront pas au financement du terrorisme (article L.561-15-1 1^{er} alinéa) ;
- Que les opérations envisagées aux termes des présentes ne sont pas liées au blanchiment des capitaux ou au financement du terrorisme (article L.561-16 1^{er} alinéa).

9 - EXIGIBILITE ANTICIPEE

Les cas d'exigibilité anticipée applicables au nouveau Crédit Complémentaire objet du présent Avenant n°2 sont identiques à ceux applicables au Crédit Initial du 12 novembre 2014 et à l'Avenant n°1 et Crédit Complémentaire du 18 octobre 2018, sus-énoncés, auquel les parties déclarent vouloir se référer, dispensant le Notaire soussigné d'avoir à les relater de nouveau.

Toutefois, les parties conviennent de compléter les cas d'exigibilité anticipée du Crédit Complémentaire du cas suivant :

En cas d'exigibilité anticipée (i) du Crédit Initial consenti par **LA BANQUE** au profit de **L'EMPRUNTEUR** suivant acte reçu par Maître Sarah LASSAIGNE-GUIBAN le 12 novembre 2014 et (ii) de l'Avenant n°1 et du Crédit Complémentaire suivant acte reçu par Maître Sarah LASSAIGNE-GUIBAN le 18 octobre 2018, lequel forme pour les parties un tout indissociable avec le Crédit Complémentaire objet du présent Avenant n°2.

10 - AUTRES CONDITIONS

Les autres conditions du Crédit Complémentaire objet du présent Avenant n°2 concernant savoir :

10 - ASSURANCES CONTRE L'INCENDIE

11 - ENGAGEMENTS PRIS PAR L'EMPRUNTEUR

11.1 - Engagement de faire

11.1.1 Centralisation des flux financiers de l'opération

11.1.2 Ratio de couverture des Intérêts (ICR)

11.2 - Autres engagements

11.2.1 Engagements de faire

1.2.2 Engagement de ne pas faire certaines opérations

11.3 - Documents et communications

ARTICLE 12 - SURVENANCE DE CIRCONSTANCES NOUVELLES

12.1 COUT SUPPLEMENTAIRE, REDUCTION DE REMUNERATION :

12.2 PERTURBATION DU MARCHE:

Sont identiques à celles applicables au Crédit Initial du 12 novembre 2014, auquel les parties déclarent vouloir se référer, dispensant le Notaire soussigné d'avoir à les relater de nouveau.

Toutefois, les parties conviennent de compléter le point **11.3 - Documents et communications** comme suit, savoir :

L'EMPRUNTEUR devra remettre au **PRETEUR**:

- Trimestriellement, ou à la demande du **PRETEUR**, un état d'avancement des travaux établi par l'Architecte de l'opération et/ou copie des procès-verbaux de chantier certifiée par ledit Architecte.
- Trimestriellement un budget actualisé de l'opération.
- Trimestriellement à **LA BANQUE**.

En outre, **L'EMPRUNTEUR** devra informer le **PRETEUR** préalablement à leur dépôt de toutes demandes d'une autorisation administrative complémentaire (nouvelle ou modificative) nécessaire à la réalisation des travaux susmentionnés et qui seraient déposées dans le cadre de l'opération objet tant du Crédit Initial que de l'Avenant n°1 et du Crédit Complémentaire du 18 octobre 2018 que du Crédit Complémentaire objet du présent Avenant n°2 et, par suite, lui transmettre :

La copie de la demande d'autorisation administrative (nouvelle ou modificative) accompagnée des plans et de la copie certifiée conforme du récépissé délivré par la Commune de PARIS,

La copie de l'autorisation administrative obtenue accompagnée des annexes (notamment arrêté de permis de démolir et de construire, arrêté relatif à la déclaration préalable ou arrêté de non opposition à déclaration préalable).

Une fois la ou les autorisation(s) administrative(s) obtenue(s), **L'EMPRUNTEUR** sera tenu :

- de faire procéder à l'affichage sur le terrain, dans les huit (8) jours de la ou desdites autorisation(s) administrative(s),
- de faire constater à ses frais, par exploit d'huissier, sur le terrain ce ou ces affichage(s) dans les trois (3) jours suivants l'affichage sur le terrain,
- d'informer **LA BANQUE** de ces affichages en lui produisant soit une copie certifiée conforme soit l'un des originaux des constats d'huissier.

Par ailleurs, une fois les délais légaux expirés, **L'EMPRUNTEUR** s'engage irrévocablement à remettre à **LA BANQUE** une attestation de non-recours et de non-retrait contre la ou lesdites autorisation(s) administrative(s), à délivrer par les services compétents, dès réception.

TITRE II - GARANTIES

SOUS-TITRE I – GARANTIES HYPOTHECAIRES

RAPPEL DE LA DESIGNATION DES BIENS DONNES EN GARANTIE

Un immeuble situé à PARIS 1ER ARRONDISSEMENT 75001 8 Rue de Castiglione et, 1 rue du Mont-Thabor à l'angle de ces deux voies, élevé sur caves, d'un rez-de-chaussée comprenant passage avec porte cochère, locaux commerciaux, d'un entresol, de trois étages carrés et de deux étages dans les combles.

Précision étant ici faite que ledit immeuble est assujéti à une architecture comportant des arcades avec galerie à l'usage du public

Figurant au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AY	4	8 rue de Castiglione	00 ha 05 a 27 ca

Tel que les **BIENS** se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées audit acte de vente.

EFFET RELATIF - ORIGINE DE PROPRIETE IMMEDIATE

Acquisition suivant acte reçu par Maître NARBÉY, Notaire associé à PARIS, le 12 novembre 2014, dont une copie authentique a été publiée au Service de Publicité Foncière de PARIS 1, le 9 décembre 2014, volume 2014P numéro 4103,

Ainsi qu'il a été dit en l'exposé qui précède.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les **BIENS** appartenait à la société LACOSTE, par suite de l'acquisition faite, alors qu'elle était dénommée LA CHEMISE LACOSTE, de :

- Madame Christiane Marie Clotilde Hélène GOMEL, sans profession, demeurant à RIS-ORANGIS (Essonne) "Domaine d'Orangis", veuve non remariée de Monsieur Marcel Henri Vicomte de CHAURAND, née au TOUQUET PARIS PLAGE (Pas-de-Calais) le 8 août 1912.

En sa qualité d'usufruitière.

- Madame Elisabeth Jeanne Adelaïde de CHAURAND, demeurant à RIS-ORANGIS (Essonne) "Domaine d'Orangis" épouse de Monsieur Philippe Paul Louis Marie Hubert BELLAIGUE de BUGAS, née à PARIS (1er arrondissement) le 31 octobre 1948.

Mariée sous le régime de la séparation de biens aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître IMBAULT, Notaire à CORBEIL-ESSONNE le 5 septembre 1973, préalable à son union célébrée à la Mairie de RIS-ORANGIS (Essonne) le 7 septembre 1973.

- Mademoiselle Geneviève Marie Yolande de CHAURAND, demeurant à RIS-ORANGIS (Essonne) "Domaine d'Orangis", née à NEUILLY-SUR-SEINE (Hauts-de-Seine) le 19 avril 1950, célibataire.

En leur qualité de nus-propriétaires.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Yves MAHOT de la QUERANTONNAIS, Notaire associé à PARIS le 29 février 1984, moyennant le prix de DOUZE MILLIONS SIX CENT MILLE FRANCS (12 600 000,00 FRF) payé comptant et quittancé à l'acte.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de PARIS 1 le 19 juillet 1984, volume 5125 n°3.

Etant ici précisé que la société LA CHEMISE LACOSTE a changé de dénomination en LACOSTE, par décision de l'assemblée générale extraordinaire de la société tenue le 7 juin 2005.

Ce changement de dénomination sera publié au service de la publicité foncière de PARIS 1 en même temps que ledit acte de vente.

URBANISME

Sont demeurées ci-jointes et annexées au présent acte copie des pièces d'urbanisme actualisées (**Annexe n°13**) :

- Note de renseignements d'urbanisme du 2 avril 2021
- Extrait de plan cadastral.

ASSURANCE MULTIRISQUE INCENDIE

Le représentant de **L'EMPRUNTEUR**, ès-qualités, déclare que les **BIENS** objets des présentes, sont assurés auprès de la compagnie « AXA France IARD SA », ayant son siège social 313 Terrasses de l'Arche (92727) NANTERRE Cedex, suivant contrat susvisé.

En cas de sinistre, les sommes dues par les Compagnies devront être versées à **LA BANQUE** sans le concours et hors la présence de **L'EMPRUNTEUR** et ce, jusqu'à concurrence de la créance éventuelle de **LA BANQUE** d'après l'évaluation présentée par celle-ci.

Notification des présentes sera faite à la Compagnie d'Assurances par les soins du Notaire Associé soussigné et aux frais de **L'EMPRUNTEUR**.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Les **BIENS** objets des présentes et donnés en garantie sont libres de toutes hypothèques judiciaires, conventionnelles ou légales ainsi que de tous privilèges, inscriptions, saisies ou autres à l'exception :

- D'une inscription de privilège de prêteur de deniers prise le 25 novembre 2014, volume 2014V numéro 1979, reprise pour ordre le 06 janvier 2015, volume 2015D, numéro 20, au profit de LA BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS, en vertu dudit acte de vente et du Crédit Initial ci-dessus analysés, pour sureté de la somme en principal de 33.000.000,00 Euros et en accessoires de 3.300.000,00 Euros, pour avoir effet jusqu'au 12 novembre 2020 ; ladite inscription ayant été renouvelée le 23 octobre 2018, volume 2018V numéro 2105, pour avoir effet jusqu'au **12 novembre 2022**.

- D'une affectation hypothécaire complémentaire à inscrire sur les **BIENS** au profit de la BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS en deuxième rang et sans concurrence derrière l'inscription de privilège de prêteur de deniers ; ladite inscription a été le 23 octobre 2018, volume 2018V numéro 2102, pour sureté de la somme en principal de 6.200.000,00 Euros et en accessoires de 620.000,00 Euros, pour avoir effet jusqu'au **12 novembre 2022**.

Le tout ainsi qu'il résulte d'un état sommaire urgent délivré par le service de la publicité foncière de PARIS 1, le 6 avril 2021 et certifié à la date du 2 avril 2021

L'EMPRUNTEUR déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

AFFECTATION HYPOTHECAIRE

A la sûreté et garantie du remboursement du Crédit Complémentaire, objet de l'Avenant n°2 objet des présentes, en capital et intérêts, ainsi qu'en commission, frais, indemnités et autres accessoires, évalués à 10 % du principal, et d'une manière générale à la sûreté et à la garantie de l'exécution de toutes les obligations résultant dudit Crédit Complémentaire pour **L'EMPRUNTEUR**,

L'EMPRUNTEUR affecte et hypothèque en troisième rang derrière **LA BANQUE elle-même et sans concurrence**, à hauteur de la somme en principal de **QUATRE MILLIONS D'EUROS (4 000 000,00 EUR)** augmentée de tous intérêts, ainsi que des commissions, frais, indemnités et autres accessoires, évalués à 10% du principal au profit de **LA BANQUE** qui accepte, les **BIENS** objets des présentes sus-désignés,

Tels que ces **BIENS** existent et se comportent, avec toutes leurs dépendances, tous immeubles par destination, toutes constructions, augmentations, et améliorations qui pourraient y être faites.

Seront compris dans l'affectation hypothécaire toutes parties des **BIENS** dont s'agit et notamment toutes constructions, même si elles n'ont pas été spécialement indiquées dans la désignation qui précède, toutes dépendances desdits biens immobiliers, sans exception ni réserve et notamment tous immeubles par destination et toutes constructions nouvelles ou améliorations qui pourraient y être faites.

Par suite de cette affectation hypothécaire, **L'EMPRUNTEUR** s'interdit de faire quoi que ce soit qui puisse altérer la valeur du gage, en changer la nature ou la destination, conférer sur ces **BIENS** quelques hypothèques ou quelques droits réels que ce soient, établir ou laisser établir aucun privilège pour constructions ou réparations, apporter tout ou partie des **BIENS** immobiliers à une Société.

DUREE DE L'INSCRIPTION

De convention expresse entre les parties et conformément à l'article 2434 du Code Civil, l'inscription à prendre en vertu des présentes aura effet jusqu'à l'expiration d'un délai d'une année, à compter de l'échéance ci-dessus fixée, soit jusqu'au **12 novembre 2022**.

En outre, les parties sont convenues que, pour le cas où **L'EMPRUNTEUR** serait encore à la date d'échéance du Crédit Complémentaire, débiteur de **LA BANQUE** au titre dudit du Crédit Complémentaire, pour quelque cause que ce soit, **LA BANQUE** aura la faculté de demander unilatéralement et expressément le renouvellement de l'inscription à son profit aux frais de **L'EMPRUNTEUR**, ce que ce dernier accepte d'ores et déjà.

<u>SOUS-TITRE II – GARANTIES NON HYPOTHECAIRES</u>

1°/ Extension de LA CESSION DE CREANCES PROFESSIONNELLES ("Dailly") non notifiée (mais notifiable à tout moment) des loyers commerciaux

Il est ici rappelé qu'aux termes du Crédit Initial du 12 novembre 2014, il a été mentionné ce qui suit littéralement rapporté :

*« A la garantie du remboursement du Crédit consenti aux termes des présentes par le **PRETEUR** en principal, intérêts, frais, commissions et autres accessoires et de l'exécution de toutes les obligations résultant dudit Crédit,*

L'EMPRUNTEUR cède au **PRETEUR**, qui accepte, à titre de garantie, les loyers hors taxes et indemnités de quelques natures que ce soit, pénalités, à provenir des baux commerciaux à consentir sur les **BIENS**.

A ce titre, **L'EMPRUNTEUR** s'oblige à communiquer au **PRETEUR**, dès sa conclusion, la copie de tout bail commercial, accompagné de ses annexes, consenti sur les **BIENS** objets des présentes et donnés en garantie et à l'informer de tout changement éventuel de locataire.

Cette cession est consentie dans les conditions prévues par les articles L 313-23 à L 313-34 du Code Monétaire et Financier, et les décrets subséquents, par la remise au **PRETEUR** de bordereaux de cessions de créances professionnelles signés par **L'EMPRUNTEUR** et datés par le **PRETEUR**.

Il est d'ores et déjà donné mandat par le **PRETEUR** à **L'EMPRUNTEUR**, à l'effet de percevoir directement les loyers dus par les locataires.

L'EMPRUNTEUR s'oblige spécifiquement eu égard à la cession Dailly des loyers, à domicilier les loyers sur le **Compte de Revenus**.

Ce mandat cessera après l'envoi par le **PRETEUR** d'une lettre recommandée avec accusé de réception adressée aux locataires valant notification au sens de l'article L 313-28. La copie des notifications sera adressée à **L'EMPRUNTEUR**.

A la suite de cette notification le **PRETEUR** percevra alors directement, et sur ses simples quittances, les sommes dues par les locataires.

Toutes les sommes recouvrées par le **PRETEUR** au-delà du montant des sommes dues au titre du Crédit dues et exigibles à la date de recouvrement concerné, s'il y en a, seront immédiatement reversées à **L'EMPRUNTEUR** sur le **Compte de Revenus**.

Les parties reconnaissent que la remise des bordereaux de cessions de créances professionnelles entraînera de plein droit le transfert de la propriété des créances cédées au **PRETEUR**.

Le **PRETEUR** se réserve la possibilité de demander aux locataires ou à toute personne qui se substituerait à eux de prendre à son égard un engagement de règlement direct.

Cet engagement sera constaté par un écrit intitulé « Acte d'acceptation de la cession d'une créance professionnelle » signé par les locataires ou toute personne qui se substituerait auxdits locataires.

Il est rappelé que les cessions de créances professionnelles effectuées à titre de garantie emportent transfert de la propriété des créances cédées au **PRETEUR**, et de tous ses accessoires y compris les sûretés garantissant les créances cédées. En conséquence, en cas de résiliation du mandat donné à **L'EMPRUNTEUR**, et dans l'hypothèse où ce dernier recevrait toutefois le règlement des créances cédées, il s'engage à diriger sans délai ledit règlement vers le **PRETEUR**. Il s'oblige, en conséquence, à faire remise immédiate au **PRETEUR** des instruments de paiement ou des sommes qu'il aurait ainsi reçues en lui fournissant toutes indications permettant d'identifier la créance cédée.

Ces cessions resteront en vigueur jusqu'à ce que toutes les sommes dues au titre du Crédit aient été remboursées.

Les dispositions du présent Contrat s'appliqueront également notamment à tous les baux qui seraient régularisés ultérieurement, et plus généralement à toute créance qui viendrait en complément ou en remplacement des créances cédées.

En conséquence, toute nouvelle location et toute nouvelle créance, de manière générale, devra donner lieu à l'établissement d'un bordereau complémentaire dans les mêmes formes, que l'EMPRUNTEUR devra remettre au PRETEUR dans un délai de huit (8) Jours Ouvrés de la conclusion dudit bail ou de la signature de l'acte constitutif de la nouvelle créance.

L'EMPRUNTEUR s'interdit d'user de la clause résolutoire prévue aux baux comme aussi de refuser le renouvellement des baux sans l'accord préalable exprès et écrit du **PRETEUR**, lequel accord ne pourra être refusé sans juste motif et devra être donné dans les quinze jours de la demande qui sera faite par l'**EMPRUNTEUR** au **PRETEUR**.

L'EMPRUNTEUR promet que les créances cédées ainsi qu'il est dit ci-dessus ne feront l'objet, en tout ou en partie, d'aucun nantissement, cession, délégation ou droit autre que résultant de la cession qui sera consentie ainsi qu'il est dit ci-dessus. »

Par suite, à titre de garantie du paiement de toutes sommes pouvant être dues à quelque titre que ce soit par **L'EMPRUNTEUR**, au titre du Crédit Complémentaire objet de l'Avenant n°2 objet des présentes,

L'EMPRUNTEUR déclare :

- **Réitérer** ladite cession de créances professionnelle des loyers commerciaux à provenir de la location des **BIENS** objets tant du Crédit Initial que du Crédit Complémentaire du 18 octobre 2018 que du nouveau Crédit Complémentaire objet du présent Avenant n°2.
- **Accepter de l'étendre** aux charges et conditions du Crédit Complémentaire objet du présent Avenant n°2, pour toute la durée dudit Crédit Complémentaire.

Par conséquent, suite à la régularisation sur partie des **BIENS** d'un bail commercial sus-analysé en l'exposé qui précède, cette cession est faite au moyen de la remise au **PRETEUR**, ce jour et simultanément aux présentes, de l'original d'un bordereau de cession de créances professionnelles comportant toutes les énonciations prévues par l'article L. 313-23 du Code Monétaire et Financier.

2°/ NANTISSEMENT DES PARTS DE LA SOCIETE EMPRUNTEUR ET ENGAGEMENT DE NON CESSON DE PARTS, DE NON TRANSFORMATION ET DE NON AUGMENTATION DE CAPITAL DE L'EMPRUNTEUR

- A - Identification des personnes et des parts de la Société « SCI 8 RUE CASTI », EMPRUNTEUR

Aux présentes sont à l'instant intervenus les **Associés**.

LESQUELS, composant la totalité des **Associés** de la Société **EMPRUNTEUR** aux présentes, propriétaires des parts ci-dessus identifiées savoir :

- La société **SCI CASTI MONTABOR** propriétaire de **999 parts** numérotées de 1 à 999 :
- La société **GORALSKA SERVICES** propriétaire de **1 part** numérotée 1000 :

999 parts

1 part

TOTAL :

1000 parts

A la garantie de toutes les charges et obligations résultant (i) tant de l'acte de Crédit Initial du 12 novembre 2014, dont la durée a été prorogée aux termes de

l'Avenant n°1 du 18 octobre 2018 (ii) que du Crédit Complémentaire du 18 octobre 2018 (iii) que du nouveau Crédit Complémentaire objet du présent Avenant n°2, notamment du paiement à bonne date de toutes les échéances et autres sommes en principal, intérêts, frais, indemnités, commissions et accessoires pouvant être dus en vertu (i) tant de l'acte de Crédit Initial du 12 novembre 2014, dont la durée a été prorogée aux termes de l'Avenant n°1 du 18 octobre 2018 (ii) que du Crédit Complémentaire du 18 octobre 2018 (iii) que du nouveau Crédit Complémentaire objet du présent Avenant n°2,

Les **Associés** de **L'EMPRUNTEUR** affectent en nantissement en 3^{ème} rang (derrière le **PRETEUR** lui-même) et sans concours au profit du **PRETEUR** qui accepte, savoir :

- (i) les parts sociales ci-dessus définies déclarant que celles-ci ne font à ce jour l'objet d'aucun autre nantissement, à l'exception :
 - des nantissements de parts pris au Greffe du Tribunal de Commerce de NANTERRE, le 27 janvier 2015, pour la somme de 33.000.000,00 Euros, pour avoir effet jusqu'au 12 novembre 2019, au profit de **LA BANQUE** en vertu du Crédit Initial susvisé, contre :
 - la société "MONTAIGNE LINCOLN SARL" nouvellement dénommé GORALSKA SERVICES (RCS 450 142 336) sur une part n°1.000, sous le numéro 20
 - la société "CASTI MONTABOR" (RCS 807 575 501) sur les 999 parts n° 1 à 999, sous le numéro 21.
 - des nantissements de parts pris au Greffe du Tribunal de Commerce de NANTERRE, le 19 novembre 2018, pour la somme de 6.200.000,00 Euros, pour avoir effet jusqu'au 12 novembre 2021, au profit de **LA BANQUE** en vertu du Crédit Complémentaire du 18 octobre 2018 susvisé, contre :
 - la société "MONTAIGNE LINCOLN SARL" nouvellement dénommé GORALSKA SERVICES (RCS 450 142 336) sur une part n°1.000, sous le numéro 10 18 00310.
 - la société "CASTI MONTABOR" (RCS 807 575 501) sur les 999 parts n° 1 à 999, sous le numéro 10 18 00309.

(ii) ainsi que toutes nouvelles parts émises par **L'EMPRUNTEUR**.

En outre, les **Associés** de la Société **EMPRUNTEUR** s'engagent irrévocablement à nantir au profit du **PRETEUR** toutes nouvelles parts qui ne seraient pas automatiquement nanties.

Le **PRETEUR** exercera donc sur les parts sociales remises en nantissement, tous les droits et actions résultant des Articles 2333 et suivants du Code Civil, jusqu'à concurrence du montant de sa créance contre **L'EMPRUNTEUR** en principal, intérêts, frais, indemnités, commissions et accessoires.

Le **PRETEUR** en demeurera nanti jusqu'à l'extinction complète de leur créance sur **L'EMPRUNTEUR**.

Par suite, à défaut par **L'EMPRUNTEUR** du paiement de toutes sommes dues au **PRETEUR** en vertu (i) tant de l'acte de Crédit Initial du 12 novembre 2014, dont la durée a été prorogée aux termes de l'Avenant n°1 du 18 octobre 2018 (ii) que du Crédit Complémentaire du 18 octobre 2018 (iii) que du nouveau Crédit Complémentaire objet du présent Avenant n°2, ce dernier aura le droit de poursuivre la vente en justice des parts sociales après un simple commandement à **L'EMPRUNTEUR** de payer resté sans effet pendant quinze jours calendaires, afin d'être remboursée sur les deniers à provenir de la vente, de tout ce qui lui sera dû, en principal, intérêts, frais, indemnités, commissions et accessoires, par privilège et préférence à tous autres créanciers.

- B - Conditions de réalisation forcée des parts nanties

Conformément à l'article 1867 du Code Civil, les **Associés** de la Société **EMPRUNTEUR** unanimement donnent leur agrément audit nantissement des parts sociales.

En conséquence, et conformément aux termes dudit article, le consentement donné au présent nantissement emportera agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales à la condition que cette réalisation soit notifiée un mois avant la vente aux Associés et à la Société.

- C - Acceptation par la Société - Dispense de signification

En outre, Monsieur Xavier VIDAL Gérant de la SNC ELUARD, elle-même gérante de ladite société **SCI 8 RUE CASTI**, ayant tous pouvoirs en vertu de la délibération susvisée.

DECLARE accepter le présent nantissement de parts au nom de la Société, conformément à l'Article 49 du décret n° 78-704 du 03 Juillet 1978.

Par suite, il déclare tenir pour valablement signifié à la Société, le présent nantissement, et dispense le Notaire soussigné de toute signification par voie d'Huissier.

Il déclare en outre que les parts objet du présent nantissement ne font l'objet à ce jour d'aucun autre nantissement à l'exception de ceux susvisés.

- D - Formalités de publication

Le présent nantissement sera, conformément aux articles 53 à 55 du décret numéro 78-704 publié au Greffe du Tribunal de Commerce de NANTERRE.

- E - Domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur siège et/ou demeure respective sus-indiqués.

- F - Engagement de non cession de parts, de non transformation et de non augmentation de capital de l'EMPRUNTEUR

Les **Associés** de la Société **EMPRUNTEUR** réitèrent les engagements pris aux termes du Crédit Initial, savoir :

Les **Associés** de la Société **EMPRUNTEUR** s'engagent en outre à ne pas céder les parts qu'ils détiennent dans ladite Société, sans l'accord préalable et express de **LA BANQUE** de manière à lui permettre de définir et recueillir la garantie qui devra lui être remise par les **Associés** de la Société **EMPRUNTEUR** en remplacement de celle constituée par la participation dudit ou desdits **Associé(s)** au capital de la Société **EMPRUNTEUR**.

En conséquence, ils s'engagent à aviser **LA BANQUE** de toute intention de cession de parts au profit d'un tiers, **LA BANQUE** disposera alors d'un délai d'un mois pour statuer sur la demande et recueillir des garanties équivalentes à celles fournies par le ou les **Associé(s)** sortant et résultant de sa ou de leur participation dans le capital de la Société **EMPRUNTEUR**.

Les **Associés** de la Société **EMPRUNTEUR** s'engagent en outre à ne pas transformer ladite Société en une Société d'une autre forme sans l'accord préalable et express de **LA BANQUE**; de manière à permettre à ce dernier de définir et recueillir la garantie qui devra lui être remise par le ou les **Associé(s)** de la Société **EMPRUNTEUR** en remplacement de celle constituée par la forme particulière de la Société **EMPRUNTEUR**.

En conséquence, ils s'engagent à aviser **LA BANQUE** de toute intention de transformation de ladite Société, **LA BANQUE** disposant alors d'un délai d'un mois pour statuer sur la demande et recueillir des garanties équivalentes à celles fournies par le ou les **Associé(s)** de la Société **EMPRUNTEUR** et résultant de la forme particulière de la Société **EMPRUNTEUR**.

Les **Associés** de la Société **EMPRUNTEUR** s'engagent en outre à ne pas augmenter le capital de ladite Société sans l'accord préalable et express de **LA BANQUE**, de manière à permettre à ce dernier de définir et recueillir la garantie qui devra lui être remise par le ou les **Associé(s)** de la Société **EMPRUNTEUR** en remplacement de celle constituée par la participation dudit ou desdits **Associé(s)** au capital de la Société **EMPRUNTEUR**.

3°/ PROMESSE DE NANTISSEMENT DU FONDS DE COMMERCE

Il est ici rappelé qu'aux termes du Crédit Initial du 12 novembre 2014, il a été mentionné ce qui suit littéralement rapporté :

*« **L'EMPRUNTEUR** s'engage à nantir, aux termes d'un acte authentique à recevoir par l'Office Notarial du notaire soussigné aux frais de **L'EMPRUNTEUR**, en 1^{er} rang, le fonds de commerce à exploiter dans les **BIENS** dans les quinze jours de la réception de la justification de l'inscription du fonds de commerce au greffe compétent du Tribunal de Commerce et en tout état de cause au plus tard au jour de l'ouverture au public dudit fonds de commerce.*

*En vue de la régularisation dudit nantissement, **L'EMPRUNTEUR** s'engage à :*

- informer le **PRETEUR**, dès réception, de la justification de l'inscription du fonds de commerce au greffe compétent du Tribunal de Commerce.*
- remettre au **PRETEUR** dans le même délai un état des privilèges et nantissements du chef de la société **EMPRUNTEUR** ou de la filiale titulaire du fonds de commerce ainsi que les éléments relatifs à la désignation et la composition du fonds de commerce.*

*Au moyen dudit nantissement, le **PRETEUR** aura et exercera sur les différents éléments du fonds de commerce ci-dessus, et plus généralement sur tous les éléments corporels et incorporels pouvant faire l'objet d'un nantissement, les droits, actions et privilèges conférés par la loi au créancier nanti pour se faire payer sur le prix à en provenir du montant de sa créance en principal, frais et accessoires et ce suivant son rang.*

*Ledit nantissement au profit du **PRETEUR** portera sur la somme principale de TRENTE-TROIS MILLIONS D'EUROS (33.000.000,00 EUR) majorée des accessoires évalués à la somme de TROIS MILLIONS TROIS CENT MILLE EUROS (3.300.000,00 EUR) soit la somme totale de TRENTE-SIX MILLIONS TROIS CENT MILLE EUROS (36.300.000,00 EUR) et aura effet jusqu'au **12 novembre 2020**.*

ENGAGEMENT DE NON CESSION DU FONDS DE COMMERCE

*A la sûreté et garantie du présent Crédit, **L'EMPRUNTEUR** s'engage envers le **PRETEUR** à ne pas céder le fonds de commerce à exploiter dans les **BIENS** sans l'accord express et préalable du **PRETEUR**. »*

Il est ici rappelé qu'aux termes de l'acte contenant Avenant n°1 et Crédit Complémentaire en date du 18 octobre 2018, il a été mentionné ce qui suit littéralement rapporté :

*« Par suite, à titre de garantie du paiement de toutes sommes pouvant être dues à quelque titre que ce soit par **L'EMPRUNTEUR**, au titre du Crédit Complémentaire objet des présentes,*

L'EMPRUNTEUR déclare :

- **Réitérer ledit engagement de nantir**, aux termes d'un acte authentique à recevoir par l'Office Notarial du notaire soussigné aux frais de **L'EMPRUNTEUR**, en 1^{er} rang, le fonds de commerce à exploiter dans les **BIENS** dans les quinze jours de la réception de la justification de l'inscription du fonds de commerce au greffe compétent du Tribunal de Commerce et en tout état de cause au plus tard au jour de l'ouverture au public dudit fonds de commerce.
- **Accepter de l'étendre** aux charges et conditions du Crédit Initial du 12 novembre 2014, dont la durée a été prorogée aux termes du **TITRE I** des présentes et du Crédit Complémentaire objet du **TITRE II** des présentes. »

Par suite, à titre de garantie du paiement de toutes sommes pouvant être dues à quelque titre que ce soit par **L'EMPRUNTEUR**, au titre du Crédit Complémentaire objet du présent Avenant n°2,

L'EMPRUNTEUR déclare :

- **Réitérer ledit engagement de nantir**, aux termes d'un acte authentique à recevoir par l'Office Notarial du notaire soussigné aux frais de **L'EMPRUNTEUR**, en 1^{er} rang, le fonds de commerce d'hôtel à exploiter dans les **BIENS** dans les quinze jours de la réception de la justification de l'inscription du fonds de commerce au greffe compétent du Tribunal de Commerce et en tout état de cause au plus tard au jour de l'ouverture au public dudit fonds de commerce.
- **Accepter de l'étendre** aux charges et conditions du Crédit Complémentaire objet du présent Avenant n°2,

4°/ ENGAGEMENT DE MAINTIEN DU CONTROLE

Aux termes d'un courrier dont une copie numérisée est demeurée ci-annexée (**Annexe n°14**)

Madame Corinne Lena Davin **EVENS**, gérante de société, demeurant rue de Nasseau L-2213 Luxembourg,

Née à ANTWERPEN (BELGIQUE) le 28 octobre 1955,

Célibataire.

De nationalité Belge.

A réitérer ses engagements dans les termes ci-après littéralement rapporté :

« Connaissance prise, par la lecture que j'en ai faite, du projet de l'acte à recevoir par Maître Sarah LASSAIGNE-GUIBAN, notaire à PARIS, contenant avenant n°2 et ouverture de crédit complémentaire d'un montant de QUATRE MILLIONS D'EUROS (4 000 000,00 EUR) à l'ouverture de crédit consentie le 12 novembre 2014 par la BANQUE POULAIRE RIVES DE PARIS au profit de la société SCI 8 RUE CASTI dans le cadre d'une opération immobilière portant sur les biens situés à PARIS (75001), 8 rue de Castiglione et 1 rue du Mont-Thabor,

Réitère en tant que de besoin mon engagement de maintenir, par moi-même ou en cas de décès par le biais de mes deux enfants, un contrôle indirect dans le capital de la société SCI 8 RUE CASTI pendant toute la durée du crédit initial et des crédits complémentaires, soit jusqu'au 12 novembre 2021, et ce sous peine d'exigibilité anticipée du Crédit Initial et des Crédits Complémentaires. »

TITRE IV – AUTRES ENGAGEMENTS

1°/ ENGAGEMENT DES ASSOCIES DE LA SOCIETE EMPRUNTEUR

Les Associé de la Société **EMPRUNTEUR** réitèrent pour toute la durée des effets du Crédit Initial du 12 novembre 2014, dont la durée a été prorogée aux termes de l'Avenant n°1 du 18 octobre 2018, du Crédit Complémentaire du 18 octobre 2018 et du nouveau Crédit Complémentaire objet du présent Avenant n°2, leur engagement pris aux termes du Crédit Initial de ne pas procéder à des modifications des Statuts de **L'EMPRUNTEUR** ayant pour effet d'autoriser la dissolution, de modifier son objet social, sa forme juridique ou la nature de ses activités telles qu'elles sont exercées à la date de signature du Contrat, de transférer son siège social hors de France.

2°/ SUBORDINATION

Il est ici rappelé que les "**Prêts Subordonnés**" seront totalement subordonnés en capital, intérêts et accessoires, tant (i) au Crédit Initial du 12 novembre 2014, dont la durée a été prorogée aux termes de l'Avenant n°1 du 18 octobre 2018, (ii) du Crédit Complémentaire du 18 octobre 2018 et (iii) du nouveau Crédit Complémentaire objet du présent Avenant n°2.

Par conséquent, **L'EMPRUNTEUR** et les **Associés**, sus-dénommés s'interdisent pendant toute la durée des effets des effets (i) du Crédit Initial du 12 novembre 2014, dont la durée a été prorogée aux termes de l'Avenant n°1 du 18 octobre 2018, (ii) du Crédit Complémentaire du 18 octobre 2018 et (iii) et du nouveau Crédit Complémentaire objet du présent Avenant n°2, d'exiger de **L'EMPRUNTEUR** le paiement de toutes sommes dues au titre des **Prêts Subordonnés**.

TITRE V - DISPOSITIONS GENERALES

SYNDICATION - SOUS-PARTICIPATION - CESSIION

Le **PRETEUR** pourra conclure à ses frais des sous participations. Dans ce cas, le participant n'aura aucun des droits attachés au Contrat ou à tout autre document remis en vertu de la Convention (les droits du participant envers le **PRETEUR** concerné étant ceux prévus dans l'accord de participation applicable signé par le **PRETEUR** concerné en faveur du participant) et toutes les sommes payables par l'**EMPRUNTEUR** en vertu des présentes seront déterminées comme si le **PRETEUR** concerné n'avait pas accordé cette participation.

Le **PRETEUR** se réserve la faculté de céder totalement ou partiellement la créance résultant des présentes.

Le cédant notifiera alors à ses frais la cession à l'**EMPRUNTEUR** conformément à l'article 1690 du Code civil.

ABSENCE DE NOVATION

Le présent acte n'apporte aucune novation au Crédit Initial, à son Avenant n°1 et au Crédit Complémentaire en date du 18 octobre 2018 et a été consenti par **LA BANQUE** et accepté par **L'EMPRUNTEUR** sous la réserve la plus expresse à son profit par **LA BANQUE** de tous les droits, actions, hypothèque et inscription résultant de l'obligation initiale dont il s'agit, sans aucune novation ni dérogation.

Toutes les clauses du Crédit Initial, de son Avenant n°1 et du Crédit Complémentaire en date du 18 octobre 2018, non modifiées par le présent Avenant n°2 demeurent inchangées, à l'exception des articles spécialement modifiés aux termes du présent Avenant n°2.

En conséquence toutes les autres clauses dudit acte, d'ordre juridique, demeureront inchangées et s'appliqueront en tant que de besoin au présent Avenant n°2.

Etant ici précisé que dans la totalité des articles du Crédit Initial, chaque fois qu'il est fait état de l'ouverture de crédit ou du crédit, il faut comprendre « et ses avenants » et du Crédit Complémentaire consenti le 18 octobre 2018 et du Crédit Complémentaire consenti ce jour par **LA BANQUE** au profit de **L'EMPRUNTEUR** aux termes du présent Avenant n°2, lesquels forment un tout indivisible.

DECLARATIONS DIVERSES

L'EMPRUNTEUR déclare et garantit :

- Que la Société qu'il représente est de nationalité française et qu'elle a son siège social en FRANCE.
- Que la Société qu'il représente n'est pas et n'a jamais été en état de liquidation de biens, redressement judiciaire ou cessation de paiement.
- Que la Société qu'il représente n'a fait l'objet d'aucune demande en nullité ou en dissolution.
- Que les représentants légaux de **L'EMPRUNTEUR** ne se trouvent pas frappés d'incapacité légale d'exercer leurs fonctions.
- Qu'il n'existe pas de servitudes passives ou autres sur les **BIENS** objets des présentes, autres que celles visées dans l'acte de vente des **BIENS** et sus-énoncées en l'exposé qui précède.
- Qu'à sa connaissance les **BIENS** ne peuvent être l'objet d'aucune action résolutoire, mesure de séquestre, confiscation ou autre empêchement quelconque.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires tant du Crédit Initial que du Crédit Complémentaire et ceux qui en seront la suite ou la conséquence, y compris le coût de la copie exécutoire à délivrer au **PRETEUR**, les frais et honoraires du renouvellement d'inscription, s'il y a lieu, les frais de toutes sortes relatifs éventuellement à la cession d'antériorité, à la mainlevée et à la radiation d'inscription, seront à la charge de **L'EMPRUNTEUR** qui s'oblige à leur paiement.

Au cas où le **PRETEUR** serait amené à avancer des sommes à l'occasion du présent acte ou de ses suites, notamment :

- Tous frais de conservation de sa créance, tels que frais d'inscription ou de renouvellement d'inscription hypothécaire par exemple.
- Tous frais de conservation de son gage, telles que primes d'assurances.
- Tous frais (y compris notamment tous honoraires d'avocats, avoués, experts) générés par toutes actions ou procédures relatives tant au Crédit Initial qu'au Crédit Complémentaire y compris à ses garanties et /ou aux **BIENS** objets du Crédit Initial et du Crédit Complémentaire

Ces avances seront immédiatement remboursables par **L'EMPRUNTEUR** sur remise de justificatifs du **PRETEUR**.

Elles seront productives d'intérêts au taux ci-dessus fixé à l'article INTERETS DE RETARD du Crédit Initial.

Toute transmission par **LA BANQUE** ayant pour objet de répondre à une demande de copie d'acte ou de pièce du dossier, donnera lieu à la perception de frais, à la date d'envoi, d'un montant forfaitaire de 150,00 € par émission.

Toute transmission par **LA BANQUE** ayant pour objet de répondre à une demande des Commissaires aux Comptes donnera lieu à la perception de frais, à la date d'envoi, d'un montant forfaitaire de 180,00 € par émission.

Toute autre demande, notamment la mise en place d'un avenant au Crédit/Prêt, donnera lieu au profit de **LA BANQUE** à des frais spécifiques qui seront fixés après étude par cette dernière de ladite demande.

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile savoir :

- **L'EMPRUNTEUR** en son siège social sus-indiqué.
- **LE PRETEUR** en son siège social sus-indiqué.
- **Les Associés** : en leur siège social.
- **L'Intervenante** : en son domicile sus-indiqué.

Et pour la validité des inscriptions à prendre en vertu des présentes en l'Office Notarial dénommé en tête des présentes.

La correspondance et l'envoi des pièces devant avoir lieu en l'Office Notarial soussigné.

NOTIFICATION

Toute notification entre les parties au titre des présentes sera adressée par télécopie (confirmée par lettre recommandée avec avis de réception) et remise ou adressée à la partie à laquelle elle est destinée, à l'adresse ci-dessous (ou à toute autre adresse qu'elles pourront ultérieurement notifier aux autres parties) :

- en ce qui concerne le PRETEUR

BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS
Direction des Financements Immobiliers
Monsieur Yannick LE CARMESE
Immeuble Sirius – 76/78 avenue de France
75204 PARIS Cedex 13

- en ce qui concerne L'EMPRUNTEUR : en son siège social,

- en ce qui concerne les Associés : en leur siège social.

- en ce qui concerne l'Intervenante : en son domicile sus-indiquée.

La date à laquelle une notification sera réputée valablement faite sera celle de sa réception effective par le destinataire, c'est-à-dire la date figurant sur l'avis de réception.

ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Le présent Contrat est soumis pour sa validité, son interprétation et son exécution à la loi française.

Tous différends qui pourraient s'élever entre les parties en raison de leur interprétation ou de l'exécution de la Convention seront soumis à la juridiction exclusive des Tribunaux de PARIS, sans préjudice des dispositions édictées par l'article 48 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Les parties acceptent expressément et spécifiquement la compétence attribuée aux tribunaux du ressort de la Cour d'Appel de Paris en vertu du présent contrat, conformément aux dispositions de l'Article 1^{er} du Protocole de la Convention de Bruxelles en date du 27 septembre 1968, modifiée, concernant la compétence judiciaire et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale.

DELIVRANCE DE COPIE EXECUTOIRE NOMINATIVE

Les comparants requièrent expressément le Notaire Associé soussigné de délivrer au **PRETEUR** et à son nom, une copie exécutoire nominative des présentes.

POUVOIRS

Les parties donnent tous pouvoirs à tout clerc de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes.

Avec faculté pour les mandataires ainsi constitués d'agir ensemble ou séparément à l'effet de dresser tous actes rectificatifs ou modificatifs complémentaires des présentes, pour les mettre en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et d'Etat-Civil.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le Notaire Associé soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée en tête des présentes, à la suite de leur nom ou dénomination, lui a été régulièrement justifiée (i) en ce qui concerne les personnes morales par la production d'un extrait Kbis délivré depuis moins de trois mois.

CLAUSE D'IMPREVISION

D'un commun accord entre les parties et sans préjudice des accords spécifiquement convenus par ailleurs entre elles aux termes du Crédit Initial et du Crédit Complémentaire, chacune d'elle renonce expressément à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du Code civil et accepte de supporter les conséquences de l'éventuelle survenance d'un changement de circonstances, imprévisible lors de la conclusion du Crédit Initial qu'au Crédit Complémentaire et qui rendrait excessivement onéreuse pour elle leur exécution.

Par conséquence, chaque partie reconnaît qu'elle ne pourra pas demander, sur le fondement de l'article 1195 du Code civil, une renégociation ou révision du contrat de Crédit Initial et de Crédit Complémentaire, ni la résolution de ceux-ci, et ne pourra non plus saisir le juge aux fins d'adapter les contrats de Crédit Initial et de Crédit Complémentaire, de les réviser ou encore d'y mettre fin.

DEVOIR D'INFORMATION

Il résulte de l'article 1112-1 du Code civil ci-après littéralement rapporté :

« Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

« Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

« Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

« Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

« Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

« Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants. »

Parfaitement informés de cette obligation par le notaire soussigné les Parties déclarent, chacune en ce qui la concerne, ne connaître aucune information dont l'importance serait déterminante pour le consentement de l'autre et qui ne soit déjà relatée dans le Crédit Initial ou aux présentes.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES -
BANQUE

Le responsable de traitement des données personnelles est Banque Populaire Rives de Paris, société anonyme coopérative de Banque Populaire à capital variable, société du groupe BPCE, dont le siège social est situé : 76/78, avenue de France – 75204 PARIS Cedex 13. Tel : 01.73.07.48.37. Immatriculée au RCS de Paris n° 552 002 313.

Conformément aux dispositions du Règlement Européen sur la Protection des Données (RGPD) 2016/679 du 27 avril 2016 et de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée, les personnes physiques signataires acceptent expressément que la Banque procède au traitement des données à caractère personnel les concernant.

Ces données ainsi recueillies sont obligatoires et ont pour finalités l'octroi et l'exécution du contrat, la réponse aux obligations légales et réglementaires, le cas échéant par la communication de ces données à des personnes tierces, la tenue des fichiers réglementaires, la réponse à nos intérêts légitimes notamment en terme de gestion et de risque, ainsi que la prospection commerciale.

Sans préjudice des autres dispositions du présent contrat de crédit, les personnes physiques signataires autorisent la Banque à communiquer des informations confidentielles les concernant à toute entreprise auprès de laquelle elle sous-traiterait des travaux liés exclusivement au présent contrat. Toutes précautions seront prises pour assurer la confidentialité des informations ainsi transmises.

LA BANQUE est également susceptible de communiquer certaines données à caractère personnel concernant les personnes physiques signataires à des prestataires de service, partenaires et/ou sociétés du Groupe BPCE ou à des partenaires commerciaux à des fins de prospections commerciales. La liste des destinataires de ces informations est accessible dans la Notice d'information sur le traitement des données personnelles, ci-dessous visée.

Les personnes physiques signataires disposent d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité, d'effacement, d'opposition et de limitation de leurs données personnelles. Ces droits peuvent être exercés en contactant le délégué à la protection des données personnelles de la Banque par email à l'adresse email dédiée delegue-protection-donnees@rivesparis.banquepopulaire.fr ou par courrier signé comportant les nom et prénoms du demandeur et l'adresse de réponse, à : Service Satisfaction Clients – 76/78, avenue de France – 75204 PARIS Cedex 13, en joignant la copie d'un document d'identité comportant sa signature. Les personnes physiques signataires cliente de la Banque Populaire Rives de Paris peuvent en outre se rapprocher de leur agence et de leur conseiller.

Les personnes physiques signataires peuvent également introduire une réclamation auprès de la CNIL – www.cnil.fr.

Les personnes physiques signataires retrouvent toutes les informations utiles relatives à la collecte, au traitement de leurs données personnelles, à leur durée de conservation et aux droits dont elles disposent dans la Notice d'information sur le traitement des données personnelles, disponible en agences, et sur le site internet : <https://www.rivesparis.banquepopulaire.fr> via le lien suivant <https://www.rivesparis.banquepopulaire.fr/portailinternet/Editorial/Tarifs/Documents/RGPD.pdf?vary=0-0-0>.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES - NOTAIRE

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont

sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Ils peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si ces personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

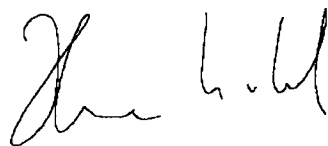
Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature sur tablette numérique.

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

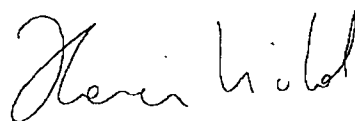
M. VIDAL Xavier
représentant de la
société dénommée
SCI 8 RUE CASTI a
signé

à PARIS
le 14 avril 2021



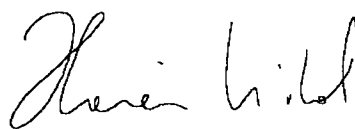
M. VIDAL Xavier
représentant de la
société dénommée
SCI CASTI
MONTABOR a signé

à PARIS
le 14 avril 2021



M. VIDAL Xavier
représentant de la
société dénommée
GORALSKA
SERVICES a signé

à PARIS
le 14 avril 2021



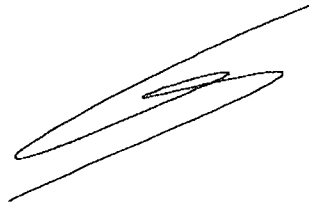
M. GONTIER Romain
représentant de la
société dénommée
BANQUE POPULAIRE
RIVES DE PARIS a
signé

à PARIS
le 14 avril 2021



et le notaire Me
LASSAIGNE-GUIBAN
SARAH a signé

à L'OFFICE
L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN
LE QUATORZE AVRIL

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a stylized representation of the name.



**BANQUE POPULAIRE
RIVES DE PARIS**

proche et engagée

Je soussigné,

Yannick LE CARMESE,
demeurant 76-78 avenue de France 75013 PARIS

Agissant au nom et en qualité de Directeur des Financements Immobiliers de la Société dénommée **BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS**, société anonyme coopérative de banque populaire à capital variable, régie par les articles L.512-2 et suivants du code monétaire et financier et l'ensemble des textes relatifs aux banques populaires et aux établissements de crédit, dont le siège est à PARIS 75013, 76-78, avenue de France, identifiée au SIREN sous le numéro 552 002 313 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Conformément aux pouvoirs qui m'ont été conférés par acte sous-seing privé en date du 4 mai 2012 par Monsieur Yves GEVIN, dont l'original a été déposé au rang des minutes de Me Sarah LASSAIGNE-GUIBAN, notaire associé à Paris, le 9 mai 2012, agissant lui-même au nom et en qualité de Directeur Général de « **BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS** »,

Monsieur Yves GEVIN nommé à cette fonction en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 27 Février 2012 et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, avec faculté de substituer, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 10 avril 2012.

Monsieur Yves GEVIN ayant été renouvelé dans ses fonctions en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 23 janvier 2017 qui a confirmé ses pouvoirs, avec faculté de subdéléguer.

Délègue, par les présentes, tous pouvoirs à :

Maître Joseph MOZZICONACCI, Notaire Associé de l'office notarial dénommé « Jérôme ADER, Sophie COMBES-BERTON, Joseph MOZZICONACCI et Sarah LASSAIGNE-GUIBAN, Notaires associés », dont le siège est à PARIS (Septième arrondissement), 226, boulevard Saint Germain,

Ou

Maître Sarah LASSAIGNE-GUIBAN, Notaire Associé de l'office notarial dénommé « Jérôme ADER, Sophie COMBES-BERTON, Joseph MOZZICONACCI et Sarah LASSAIGNE-GUIBAN, Notaires associés », dont le siège est à PARIS (Septième arrondissement), 226, boulevard Saint Germain,

Ou

Tout notaire ou clerc de l'office notarial dénommé « Jérôme ADER, Sophie COMBES-BERTON, Joseph MOZZICONACCI et Sarah LASSAIGNE-GUIBAN, Notaires associés », dont le siège est à PARIS (Septième arrondissement), 226, boulevard Saint Germain,

Avec la faculté d'agir ensemble ou séparément,

BANQUE ET ASSURANCE

Banque Populaire Rives de Paris - Société anonyme coopérative de Banque Populaire à capital variable, régie par les articles L.512-2 et suivants du Code monétaire et financier et l'ensemble des textes relatifs aux Banques Populaires et aux établissements de crédit - 552 002 313 RCS Paris - Société immatriculée au Registre des Intermédiaires en Assurance sous le N° 07 022 545 - 76-78, avenue de France 75204 Paris Cedex 13
Téléphone : 01 73 07 48 37 - Télécopie : 01 73 07 78 05 - Internet : www.rivesparis.banquepopulaire.fr - Numéro d'identification intracommunautaire FR 59 552 002 313. Code APE 6419 Z.



A l'effet de consentir, un nouvel avenant :

(ii) à l'ouverture de crédit reçue par Maître LASSAIGNE-GUIBAN le 12 novembre 2014 et à son premier avenant en date du 18 octobre 2018, consentis dans le cadre du financement d'une opération de portage portant sur l'acquisition d'un immeuble sis à PARIS (75001) 8 rue de Castiglione et 1 rue du Mont-Thabor (figurant au cadastre sous la référence section AY n°4), dans l'attente de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation sur les biens de travaux de restructuration des surfaces de sous-sol, de rez-de-chaussée et premiers étages à usage de commerce, des travaux de ravalement et d'harmonisation de la façade (avec remplacement des menuiseries extérieures, réfection des couvertures, création d'un volume vitré sur la toiture sur cour) et des travaux de transformation des étages supérieurs en hôtel de tourisme avec services.

(ii) Et au crédit complémentaire venant en complément l'ouverture de crédit, destiné au financement de partie des travaux et honoraires techniques liés à l'opération.

Ledit avenant à l'effet de consentir une extension du crédit complémentaire, débloable partiellement dans l'attente de la syndication des crédits.

Au profit de :

La Société dénommée SCI 8 RUE CASTI, Société civile, au capital de 1.000,00 €, dont le siège est à LEVALLOIS-PERRET (92300), 34-38 rue Camille Pelletan, identifiée au SIREN sous le numéro 807 628 318 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

Fixer le montant de l'ouverture de crédit et du crédit complémentaire, ainsi que sa durée, moyennant les charges et conditions que le mandataire avisera,

Convenir des conditions financières et des modalités de remboursement de l'ouverture de crédit et du crédit complémentaire,

Convenir toutes clauses résolutoires, indemnités de résiliation,

Recueillir toutes garanties, notamment Privilège de Prêteur de Deniers, Hypothèque Conventionnelle, Cession de créance de type Dailly, nantissement de parts de la société emprunteur, promesse de nantissement du fonds de commerce, engagement de maintien de contrôle, accepter tout cautionnement, consentir à toute prorogation, réitération et extension de ces garanties, et à ce titre intervenir à tous actes

Former toutes demandes de mainlevées et consentir à la radiation de toutes inscriptions,

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, élire domicile, substituer et généralement faire le nécessaire.

Etabli à Paris, le 19 mai 2021
Pour servir et valoir ce que de droit.

Yannick LE CARMESE
Directeur des Financements Immobiliers

SNC ELUARD

au capital de 1.524,49 Euros

34-38 rue Camille Pelletan 92300 LEVALLOIS PERRET

RCS Nanterre B 410 938 864

Annexé à la minute d'un acte
reçu le

12 NOV. 2014

Par le Notaire associé soussigné

PROCES-VERBAL
DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

DECISION D'ASSOCIE UNIQUE
DU 8 OCTOBRE 2007

L'an deux mille sept
Le huit octobre à seize heures

Les associés de la société dénommée SNC ELUARD, Société en Nom Collectif au Capital de 1.524,49 Euros, divisé en cent (100) parts sociales de 15,24 € chacune, et dont le siège social est à LEVALLOIS PERRET (Hauts de Seine) 34-38 rue Camille Pelletan, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro B 410 938 864, se sont réunis au siège social en ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE sur convocation faite par la Gérance.

Sont présents et ont signé la présente Assemblée Générale :

SARL SIIFFA Propriétaire de100 parts
34 Rue Camille Pelletan
92300 LEVALLOIS PERRET
Représentée par Corinne EVENS, sa gérante.

Nombre de parts composant le capital social100 parts

La totalité du capital social et la totalité des Associés étant présents, l'Assemblée Générale peut valablement délibérer.

La Présidente déclare la séance ouverte.

La Présidente dépose sur le bureau les documents suivants qui sont mis à la disposition de l'Assemblée :

- un exemplaire des statuts de la société,
- un exemplaire de la lettre de convocation,
- le texte des résolutions.

La Présidente rappelle que l'Assemblée Générale a été convoquée à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

16
05

- Ratification du mode de convocation
- Constatation de la démission de Monsieur Philippe SCHARF de ses fonctions de gérant non associé et nomination de Monsieur Xavier VIDAL aux fonctions de gérant non associé,
- Modification de l'article 12 des statuts
- Pouvoir pour formalités
- Questions diverses.

Le Président ouvre la discussion.

Après échange de vues et personne ne demandant plus la parole, les résolutions proposées sont mises aux voix.

PREMIERE RESOLUTION

Les Associés déclarent ratifier expressément et sans réserve le mode de convocation utilisé par la gérance pour la présente Assemblée Générale Extraordinaire.

Les Associés déclarent qu'ils ont pu librement exercer ou ont eu la possibilité d'exercer le droit à l'information qui leur est reconnu par la loi et les statuts, et, en conséquence, en donnent acte à la gérance sans réserve aucune.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale prend acte de la démission de Monsieur Philippe SCHARF de ses fonctions de gérant à effet de ce jour.

L'Assemblée Générale donne quitus à Monsieur Philippe SCHARF pour la gestion qu'il a effectué en sa qualité de gérant.

L'Assemblée Générale décide de nommer aux fonctions de gérant non associé, non rémunéré, Monsieur Xavier VIDAL, demeurant Koloniestraat 46 – 2930 Brasschaat (Belgique), et ce à compter de ce jour.

Monsieur Xavier VIDAL intervenant à l'Assemblée, décide d'accepter ses fonctions et n'être frappé d'aucune incompatibilité ou interdiction l'empêchant de les exercer.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale décide en conséquence de modifier l'article 12 des statuts.

Article 12 – Nomination – Révocation et démission des gérants

12.1 Nomination

Deuxième paragraphe

Est désigné comme Gérant non associé, non rémunéré, de la société pour une durée non limitée,

Monsieur Xavier VIDAL

Né le 5 décembre 1973 à Wilrijk (Belgique) -- de nationalité Belge

X *ce*
B

Demeurant Koloniestraat 46 – 2930 Brasschaat (Belgique)

Le reste de l'article 12.1 reste inchangé.

12.2 Pouvoirs

Premier paragraphe

Monsieur Xavier VIDAL aura seul le pouvoir de signature sociale, qui devra être exercé individuellement dans les conditions qui vont suivre.

Le reste de l'article 12.2 reste inchangé.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

QUATRIEME RESOLUTION

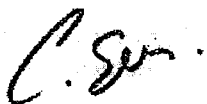
L'Assemblée Générale Extraordinaire confère tous pouvoirs au gérant en vue d'effectuer les formalités légales pouvant découler de la présente Assemblée Générale.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, et personne ne demandant plus la parole, la séance est levée à 17h00.

De tout ce qui précède, il a été dressé ce procès-verbal qui, après lecture, a été signé par la gérance et ses associés.

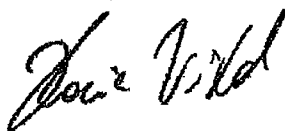
SARL SIFFA



Philippe SCHARF



Xavier VIDAL



SCI 8 RUE CASTI
Société civile au capital de 1.000,00 EUR
Siège social : 34-38 rue Camille Pelletan 92300 LEVALLOIS PERRET
807 628 318 RCS. NANTERRE

PROCES-VERBAL D'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DES ASSOCIES

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,
Le treize avril
Au siège social de la société,

Se sont réunis ses membres, en assemblée générale extraordinaire, sur convocation faite par la gérance, savoir:

- La Société dénommée **SCI CASTI MONTABOR**, société civile, dont le siège est à **LEVALLOIS PERRET (92300)** identifiée au SIREN sous le numéro 807 575 501 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de **NANTERRE**,

Titulaire de parts 999 parts numérotées de 1 à 999, 999 parts

Représentée par Monsieur Xavier VIDAL, gérant de la SNC ELUARD, elle-même gérant de la SCI CASTI MONTABOR.

- La Société dénommée **GORALSKA SERVICES**, société à responsabilité limitée dont le siège est à **PARIS (75008)**, 63 avenue des Champs Elysées identifiée au SIREN sous le numéro 450 142 336 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de **PARIS**

Titulaire d'une part numérotée 1.000, 1 part

Représentée par Monsieur Xavier VIDAL son co-gérant.

TOTAL DES PARTS COMPOSANT LE CAPITAL SOCIAL : 1.000 parts

SEULS ASSOCIES de ladite société.

L'assemblée est présidée par Monsieur Xavier VIDAL, agissant en qualité de Gérant de la société dénommée **SNC ELUARD** société en nom collectif dont le siège est à **LEVALLOIS PERRET 92300 34-38 rue Camille Pelletan** la société **SNC ELUARD** agissant elle-même en qualité de gérante de la **SCI 8 RUE CASTI** nommée à cette fonction aux termes des statuts de ladite société.

Les documents suivants ont été adressés aux membres de la société, savoir :

- le rapport sur le but de l'opération envisagée et de ses modalités financières
- le projet d'avenant n°2 au crédit du 2 novembre 2014 contenant crédit complémentaire
- le texte des résolutions proposées.

Puis, le président déclare que ces pièces ont été mises à la disposition des membres de la société préalablement à la présente réunion, et qu'ils ont eu la possibilité de poser toutes questions, ce dont l'assemblée lui donne acte.

La feuille de présence, dûment signée, permet de constater la présence de **TOUS LES ASSOCIES**.

Le quorum est par suite atteint.

Les membres peuvent en conséquence valablement exprimer leur vote.



ORDRE DU JOUR

Le président expose ce qui suit :

1/ Aux termes d'un acte reçu par Maître Sarah LASSAIGNE-GUIBAN, Notaire à PARIS, le 12 novembre 2014, la BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS (« la BANQUE ») consenti à la société « SCI 8 RUE CASTI » une ouverture de crédit, pour une durée de CINQ (5) ANS prenant effet à compter du 12 novembre 2014 pour se terminer le 12 novembre 2019, pour un montant de TRENTE-TROIS MILLIONS D'EUROS (33.000.000,00 EUR) destiné au paiement de partie du prix de l'acquisition d'un ensemble immobilier sis à PARIS (75001) 8 Rue de Castiglione et, 1 rue du Mont-Thabor cadastré section AY numéro 4 (« les BIENS »).

Ledit Crédit Initial a été garanti par :

- une promesse d'employer partie des fonds, soit la somme de TRENTE-TROIS MILLIONS D'EUROS (33.000.000,00 EUR), au paiement de partie du prix de la vente afin que la BANQUE bénéficie d'un privilège de prêteur de deniers institué par l'article 2374 du Code Civil à concurrence de ladite somme en principal, augmentée des intérêts et des accessoires évalués à 10 % du principal et pour avoir effet jusqu'au 12 novembre 2020,
- une cession dailly non notifiée (mais notifiable à tout moment) des loyers hors taxes et indemnités de quelques natures que ce soit et des pénalités, à provenir des baux commerciaux à consentir sur les BIENS.
- le nantissement des parts de la Société EMPRUNTEUR et engagement des Associés de la société EMPRUNTEUR de non cession des parts, de non transformation et de non augmentation de capital de la Société EMPRUNTEUR, sans l'accord de la BANQUE.
- le nantissement du compte de réserve de liquidité
- l'engagement de Madame Corinne EVENS de maintenir, par elle-même ou en cas de décès par le biais de ses deux enfants, un contrôle indirect dans le capital de l'EMPRUNTEUR pendant toute la durée des effets du Crédit et ce, sous peine d'exigibilité anticipée du Crédit Initial.
- la promesse de nantissement du fonds de commerce qui sera exploité dans les BIENS
- l'engagement des Associés de la Société EMPRUNTEUR de ne pas procéder à des modifications des Statuts de L'EMPRUNTEUR ayant pour effet d'autoriser la dissolution, de modifier son objet social, sa forme juridique ou la nature de ses activités telles qu'elles sont exercées à la date de signature du Contrat, de transférer son siège social hors de France.
- l'engagement de l'EMPRUNTEUR, des Associés, et de l'Intervenante, pris pendant toute la durée du Crédit Initial, d'exiger de l'EMPRUNTEUR le paiement de toutes sommes dues au titre des Prêts Subordonnés,

2/ Aux termes d'un acte reçu par Maître Sarah LASSAIGNE-GUIBAN, Notaire à PARIS, le 18 octobre 2018, il a été régularisé :

- Un avenant n°1 au Crédit Initial du 12 novembre 2014

Le Crédit Initial en date du 12 novembre 2014 consenti par LA BANQUE au profit de L'EMPRUNTEUR pour une durée de CINQ (5) ANS expirant le 12 novembre 2019, constituant la Date Finale de Remboursement, a été prorogé d'une durée de VINGT-QUATRE (24) mois à compter de la date d'échéance initiale du 12 novembre 2019 pour se terminer le 12 novembre 2021, date à laquelle il devra être intégralement remboursé.

En outre, à la demande de L'EMPRUNTEUR, LA BANQUE a accepté la suspension de la mise en amortissement du Crédit Initial telle que prévue au paragraphe a) – AMORTISSEMENT de l'Article 5 – REMBOURSEMENT du Crédit Initial.



Les autres conditions de remboursement énoncées dans le Crédit Initial sont demeurées inchangées.

Cet Avenant n°1 au Crédit Initial a été consenti moyennant une prorogation des garanties susvisées consenties au profit de la BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS et notamment de l'inscription de privilège de prêteur de deniers, à l'exception du nantissement du compte de réserve de liquidité désormais sans objet.

Par suite, l'inscription de privilège de prêteur de deniers prise le 25 novembre 2014, volume 2014V numéro 1979, reprise pour ordre le 6 janvier 2015, volume 2015D, numéro 20, au profit de LA BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS, en vertu de l'acte de vente et du Crédit Initial ci-dessus analysés, pour sûreté de la somme en principal de 33.000.000,00 Euros et en accessoires de 3.300.000,00 Euros, a été renouvelée le 23 octobre 2018, volume 2018V numéro 2105, pour avoir effet jusqu'au 12 novembre 2022.

Un Crédit Complémentaire

Pour faciliter à L'EMPRUNTEUR le financement de son projet, LA BANQUE a prêté à L'EMPRUNTEUR une somme de SIX MILLIONS DEUX CENT MILLE EUROS (6.200.000,00 EUR) venant en complément du Crédit Initial du 12 Novembre 2014 et destinée au financement de partie des travaux et honoraires techniques liés à l'opération.

Le Crédit Complémentaire a été consenti moyennant :

- une extension des garanties susvisées consenties aux termes du Crédit Initial.
- une affectation hypothécaire complémentaire à inscrire sur les BIENS au profit de la BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS en deuxième rang et sans concurrence derrière l'inscription de privilège de prêteur de deniers ; ladite inscription a été prise le 23 octobre 2018, volume 2018V numéro 2102, pour sûreté de la somme en principal de 6.200.000,00 Euros et en accessoires de 620.000,00 Euros, pour avoir effet jusqu'au 12 novembre 2022.

Signer l'avenant n°2 à l'ouverture de crédit du 12 novembre 2014 contenant crédit complémentaire

Souscrire auprès de la BANQUE une ouverture de crédit complémentaire d'un montant de QUATRE MILLIONS D'EUROS (4 000 000,00 EUR), avec une date d'échéance finale au 12 novembre 2021, sous diverses conditions financières dont l'application d'un taux d'intérêt variable égal au taux journalier EURIBOR à TROIS mois tel qu'il s'établira, pour chaque échéance, le 2ème jour Target précédant la date de début de Période d'Intérêts, majoré de 2,40 points l'an. Etant précisé ici que les 2,40 points constitueront en toute hypothèse le taux d'intérêts plancher.

Cette ouverture de crédit complémentaire sera notamment garantie par les sûretés suivantes

- Affectation hypothécaire en troisième rang derrière LA BANQUE elle-même et sans concurrence, à hauteur de la somme en principal de QUATRE MILLIONS D'EUROS (4 000 000,00 EUR) augmentée de tous intérêts, ainsi que des commissions, frais, indemnités et autres accessoires, évalués à 10% du principal au profit de LA BANQUE sur les BIENS pour une durée jusqu'au 12 novembre 2022,
- Etendre la Cession de créances professionnelles des loyers commerciaux à provenir de la location des BIENS existant dans le cadre de l'ouverture de crédit du 12 novembre 2014 à l'ouverture de crédit complémentaire,



- Nantissement des parts de l'emprunteur et engagement de non cession de parts, de non transformation et de non augmentation de capital de la société emprunteur,
- Engagement de maintien du contrôle par Madame Corinne EVENS,
- Etendre la promesse de nantissement de fonds de commerce existant dans le cadre de l'ouverture de crédit du 12 novembre 2014 à l'ouverture de crédit complémentaire.

RESOLUTION NUMERO UN

Après avoir entendu les explications du président, les associés décident de donner leur accord pour procéder à la signature de l'acte d'ouverture de crédit complémentaire à consentir par la BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS d'un montant de QUATRE MILLIONS D'EUROS (4 000 000,00 EUR) dans les conditions ci-dessus exposées dans l'ordre du jour.

Et notamment :

- Signer tout acte contenant ouverture de crédit sous les conditions financières et garanties (sûretés réelles mobilières et immobilières) d'usage,

Cette résolution, soumise au vote, est adoptée à l'unanimité.

RESOLUTION NUMERO DEUX

En conséquence de la décision qui précède, les associés donnent tous pouvoirs, avec faculté de substituer et de déléguer, à Monsieur Xavier VIDAL, agissant en qualité de gérant de la SNC ELUARD, à l'effet de régulariser tous actes et documents nécessaires à la mise en œuvre de ladite résolution, et d'une manière générale d'effectuer tout ce qui sera utile et nécessaire.

A la suite de ces opérations, le mandataire sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura effectué en vertu du présent mandat et des déclarations du constituant par le seul fait de l'accomplissement de l'opération, sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial.

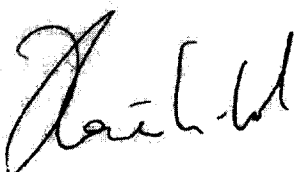
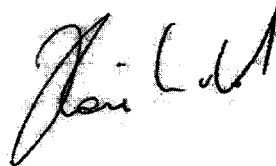
L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, la séance est levée.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui après lecture, a été signé par le gérant, le secrétaire de séance et les membres présents, et sera retranscrit sans délai sur le registre des délibérations.

Signatures

SCI CASTI MONTABOR
Monsieur Xavier VIDAL

GORALSKA SERVICES
Monsieur Xavier VIDAL

SCI CASTI MONTABOR
Société civile au capital de 1.000,00 EUR
34-38 rue Camille Pelletan 92300 LEVALLOIS PERRET
807 575 501 R.C.S. NANTERRE

PROCES-VERBAL D'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DES ASSOCIES

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,

Le treize avril

Au siège social de la société ci-après nommée,

Se sont réunis ses membres, en assemblée générale extraordinaire, sur convocation faite par la gérance, savoir:

- La Société dénommée **CASTI HOLDINGS**, Besloten Vennootschap, dont le siège est à 1083HJ AMSTERDAM, 7 De Boetelaan, identifiée au SIREN sous le numéro RSIN 85446828S,

Titulaire de parts 999 parts numérotées de 1 à 999, 999 parts

Représentée par Monsieur Xavier VIDAL, son administrateur.

- La Société dénommée **GORALSKA SERVICES**, société à responsabilité limitée dont le siège est à PARIS (75008), 63 avenue des Champs Elysées identifiée au SIREN sous le numéro 450 142 336 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS,

Titulaire d'une part numérotée 1.000, 1 part

Représentée par Monsieur Xavier VIDAL son co-gérant.

TOTAL DES PARTS COMPOSANT LE CAPITAL SOCIAL : 1.000 parts

SEULS ASSOCIES de ladite société.

L'assemblée est présidée par Monsieur Xavier VIDAL, agissant en qualité de Gérant de la société dénommée SNC ELUARD société en nom collectif dont le siège est à LEVALLOIS PERRET 92300 34-38 rue Camille Pelletan la société SNC ELUARD agissant elle-même en qualité de gérante de la SCI CASTI MONTABOR, nommée à cette fonction aux termes des statuts de ladite société.

Les documents suivants ont été adressés aux membres de la société, savoir :

- le rapport sur le but de l'opération envisagée et de ses modalités financières,
- le projet de l'avenant n°2,
- le texte des résolutions proposées.

Puis, le président, déclare que ces pièces ont été mises à la disposition des membres de la société préalablement à la présente réunion, et qu'ils ont eu la possibilité de poser toutes questions, ce dont l'assemblée lui donne acte.

La feuille de présence, dûment signée, permet de constater la présence de TOUS LES ASSOCIES.

Le quorum est par suite atteint.

Les membres peuvent en conséquence valablement exprimer leur vote.



ORDRE DU JOUR

1/ Intervenir à l'acte contenant l'avenant n°2 à l'ouverture de crédit du 12 novembre 2014 contenant ouverture de crédit complémentaire de QUATRE MILLIONS D'EUROS (4 000 000,00 EUR) à l'effet de nantir les parts et donner son consentement au nantissement des parts de la société détient dans la société dénommée SCI 8 RUE CASTI, Société civile immobilière au capital de 1000 €, dont le siège est à LEVALLOIS-PERRET (92300), 34-38 rue Camille Pelletan, identifiée au SIREN sous le numéro 807628318 et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de NANTERRE.

2/ Intervenir à l'acte contenant l'avenant n°2 à l'ouverture de crédit du 12 novembre 2014 contenant ouverture de crédit complémentaire de QUATRE MILLIONS D'EUROS (4 000 000,00 EUR) à l'effet de prendre les engagements de non cession de parts, de non transformation et de non augmentation de capital de la société dénommée SCI 8 RUE CASTI, Société civile immobilière au capital de 1000 €, dont le siège est à LEVALLOIS-PERRET (92300), 34-38 rue Camille Pelletan, identifiée au SIREN sous le numéro 807628318 et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de NANTERRE.

RESOLUTION NUMERO UN

Après avoir entendu les explications de la gérance, les associés décident de donner leur accord pour intervenir à l'acte contenant avenant n°2 à l'ouverture de crédit du 12 novembre 2014 contenant ouverture de crédit complémentaire de QUATRE MILLIONS D'EUROS (4 000 000,00 EUR) à consentir par la BANQUE POPULAIRE RIVE DE PARIS à la SCI 8 RUE CASTI, sous diverses conditions financières dont l'application d'un taux d'intérêt variable égal au taux journalier EURIBOR à TROIS mois tel qu'il s'établira, pour chaque échéance, le 2^{ème} jour Target précédant la date de début de Période d'Intérêts, majoré de 2,40 points l'an (Etant précisé ici que les 2,40 points constitueront en toute hypothèse le taux d'intérêts plancher), à l'effet de **nantir les parts et donner son consentement au nantissement des parts** de la société dénommée SCI 8 RUE CASTI, Société civile immobilière au capital de 1000 €, dont le siège est à LEVALLOIS-PERRET (92300), 34-38 rue Camille Pelletan, identifiée au SIREN sous le numéro 807628318 et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de NANTERRE.

Cette résolution, soumise au vote, est adoptée à l'unanimité.

RESOLUTION NUMERO DEUX

Après avoir entendu les explications de la gérance, les associés décident de donner leur accord au gérant pour intervenir à l'acte contenant avenant n°2 à l'ouverture de crédit du 12 novembre 2014 contenant ouverture de crédit complémentaire de QUATRE MILLIONS D'EUROS (4 000 000,00 EUR) à consentir par la BANQUE POPULAIRE RIVE DE PARIS à la SCI 8 RUE CASTI, sous diverses conditions financières dont l'application d'un taux d'intérêt variable égal au taux journalier EURIBOR à TROIS mois tel qu'il s'établira, pour chaque échéance, le 2^{ème} jour Target précédant la date de début de Période d'Intérêts, majoré de 2,40 points l'an (Etant précisé ici que les 2,40 points constitueront en toute hypothèse le taux d'intérêts plancher), à l'effet de **prendre les engagements de non cession de parts, de non transformation et de non augmentation du capital** de la société dénommée SCI 8 RUE CASTI, Société civile immobilière au capital de 1000 €, dont le siège est à LEVALLOIS-PERRET (92300), 34-38 rue Camille Pelletan, identifiée au SIREN sous le numéro 807628318 et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de NANTERRE.

Cette résolution, soumise au vote, est adoptée à l'unanimité.



RESOLUTION NUMERO TROIS

En conséquence de la décision qui précède, les associés donnent tous pouvoirs, avec faculté de substituer et déléguer, à Monsieur Xavier VIDAL, agissant en qualité de gérant de la SNC ELUARD, à l'effet de régulariser tous actes et documents nécessaires à la mise en œuvre de ladite résolution, et d'une manière générale d'effectuer tout ce qui sera utile et nécessaire.

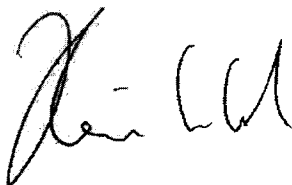
A la suite de ces opérations, le mandataire sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura effectué en vertu du présent mandat et des déclarations du constituant par le seul fait de l'accomplissement de l'opération, sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial.

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, la séance est levée.

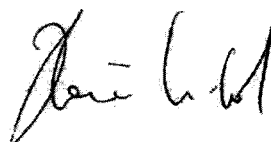
De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui après lecture, a été signé par le gérant, le secrétaire de séance et les membres présents, et sera retranscrit sans délai sur le registre des délibérations.

Signatures

CASTI HOLDINGS
Monsieur Xavier VIDAL



GORALSKA SERVICES
Monsieur Xavier VIDAL



MONTAIGNE LINCOLN

En cours de changement pour être dénommée « GORALSKA SERVICES »

Société à responsabilité limitée

au capital de 10 000 euros

Siège social : 63, Avenue des Champs-Élysées
75008 PARIS

450 142 336 RCS PARIS

PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSOCIEE UNIQUE DU 4 JUIN 2015

L'an deux mille quinze,
Le 4 juin,
À 11h,
Au siège social à PARIS,

La société S.I.I.F.F.A., Société par actions simplifiée au capital de 2 592 000 euros, ayant son siège social 34-38, Rue Camille Pelleran 92300 LEVALLOIS PERRET, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 314 514 233 RCS NANTERRE, représentée par Madame Corine EVENS en sa qualité de Présidente,

Propriétaire de la totalité des 10 000 parts sociales de 1 euro composant le capital social de la société MONTAIGNE LINCOLN,

Associée unique de ladite Société,

Après avoir pris connaissance du rapport de la gérance,

A pris les décisions suivantes relatives :

- à l'extension de l'objet social et à la modification corrélative de l'article 2 des statuts,
- au changement de la dénomination sociale et à la modification corrélative de l'article 3 des statuts,
- à la nomination de deux nouveaux cogérants en remplacement de la gérante démissionnaire et à la détermination de ses pouvoirs,
- à la modification corrélative de l'article 12 des statuts,
- aux pouvoirs à conférer en vue des formalités.

PREMIERE DECISION

L'associée unique décide d'étendre l'objet social aux activités suivantes :

« La propriété et l'exploitation de tout fonds de commerce d'hôtel, d'hôtel meublé de résidences services ainsi que toutes activités s'y rattachant et toutes activités annexes »

Et décide en conséquence, de modifier l'article 2 des statuts, dont la rédaction est désormais la suivante :

ARTICLE 2 - OBJET

« La société a pour objet, tant en France qu'à l'étranger :

- L'acquisition, la gestion, la valorisation et la vente de tous biens immobiliers soit directement soit par acquisition de participations dans des sociétés détenant directement ou indirectement de tels biens,
- La propriété et l'exploitation de tout fonds de commerce d'hôtel, d'hôtel meublé, de résidences services avec, sous réserve de l'obtention des autorisations administratives, prestations de mini-bar, bar, restaurant ainsi que toutes activités s'y rattachant et toutes activités annexes,



11/10/11 Jean W. W.

- Et plus généralement, toutes opérations commerciales, financières, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini, ou à tous objets similaires ou connexes, ou susceptibles d'en faciliter la réalisation, l'extension et le développement. »

DEUXIEME DECISION

L'associée unique décide d'adopter comme nouvelle dénomination sociale, à compter de ce jour, "GORALSKA SERVICES ", et, en conséquence, de modifier l'article 3 des statuts, dont la rédaction est désormais la suivante :

ARTICLE 3 - DENOMINATION

"La dénomination de la Société est : GORALSKA SERVICES."

TROISIEME DECISION

L'associée unique, prenant acte de la démission de Madame Corinne EVENS de ses fonctions de gérante, décide de nommer en qualité de nouveaux cogérants, pour une durée illimitée :

Monsieur Xavier VIDAL né le 5 décembre 1973 à WILRIJK, de nationalité belge

ET

Monsieur Bertrand MARION né le 7 octobre 1956 à TOURS, de nationalité française

Messieurs MARION Bertrand et VIDAL Xavier exerceront leurs fonctions dans le cadre des dispositions légales et statutaires.

Messieurs MARION Bertrand et VIDAL Xavier, intervenant aux présentes, acceptent ce mandat et déclarent qu'aucune prescription, aucune mesure ou décision quelconque ne fait obstacle à l'exercice de ce mandat.

QUATRIEME DECISION

L'associée unique décide en conséquence de modifier l'article 12 des statuts dont la rédaction sera désormais la suivante :

ARTICLE 12 - GERANCE

Le début de l'article demeure inchangé

4 - Monsieur Xavier VIDAL, né le 5 décembre 1973 à WILRIJK, de nationalité belge, et Monsieur Bertrand MARION, né le 7 octobre 1956 à TOURS, de nationalité française, sont nommés cogérants de la société pour une durée illimitée.

Le reste de l'article demeure inchangé

CINQUIEME DECISION

L'associée unique donne tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal pour remplir toutes formalités de droit.

De tout ce que dessus, l'associée unique a dressé et signé le présent procès-verbal.

Monsieur Xavier VIDAL

Monsieur Bertrand MARION

S.I.I.F.F.A.

GORALSKA SERVICES
Société à responsabilité limitée à associé unique au capital de 10.000,00 EUR
Siège social : 63 avenue des Champs Elysées 75008 PARIS
450 142 336 R.C.S. PARIS

DECISION DE L'ASSOCIE UNIQUE

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,
Le treize avril
Au siège social de la société ci-après nommée,

La Société dénommée Société Internationale Immobilière et Financière Franco Allemande (SIFFA), société par actions simplifiée, au capital de 2.612.424,00 € dont le siège est à LEVALLOIS-PERRET (92300), 34-38 rue Camille Pelletan, identifiée au SIREN sous le numéro 314514233 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

Titulaire de la totalité des parts de la société.

Représentée par Monsieur Xavier VIDAL, son directeur général.

ORDRE DU JOUR

1/ Intervenir à l'acte contenant l'avenant n°2 à l'ouverture de crédit du 12 novembre 2014 contenant ouverture de crédit complémentaire de QUATRE MILLIONS D'EUROS (4 000 000,00 EUR) à l'effet de nantir les parts et donner son consentement au nantissement des parts de la société détient dans la société dénommée SCI 8 RUE CASTI, Société civile immobilière au capital de 1000 €, dont le siège est à LEVALLOIS-PERRET (92300), 34-38 rue Camille Pelletan, identifiée au SIREN sous le numéro 807628318 et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de NANTERRE.

2/ Intervenir à l'acte contenant l'avenant n°2 à l'ouverture de crédit du 12 novembre 2014 contenant ouverture de crédit complémentaire de QUATRE MILLIONS D'EUROS (4 000 000,00 EUR) à l'effet de prendre les engagements de non cession de parts, de non transformation et de non augmentation de capital de la société dénommée SCI 8 RUE CASTI, Société civile immobilière au capital de 1000 €, dont le siège est à LEVALLOIS-PERRET (92300), 34-38 rue Camille Pelletan, identifiée au SIREN sous le numéro 807628318 et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de NANTERRE.

RESOLUTION NUMERO UN

L'Associé Unique décide d'intervenir à l'acte contenant avenant n°2 à l'ouverture de crédit du 12 novembre 2014 contenant ouverture de crédit complémentaire de QUATRE MILLIONS D'EUROS (4 000 000,00 EUR) à consentir par la BANQUE POPULAIRE RIVE DE PARIS à la SCI 8 RUE CASTI, sous diverses conditions financières dont l'application d'un taux d'intérêt variable égal au taux journalier EURIBOR à TROIS mois tel qu'il s'établira, pour chaque échéance, le 2^{ème} jour Target précédant la date de début de Période d'Intérêts, majoré de 2,40 points l'an (Etant précisé ici que les 2,40 points constitueront en toute hypothèse le taux d'intérêts plancher), à l'effet de nantir les parts et donner son consentement au nantissement des parts de la société dénommée SCI 8 RUE CASTI, Société civile immobilière au capital de 1000 €, dont le siège est à LEVALLOIS-PERRET (92300), 34-38 rue Camille Pelletan, identifiée au SIREN sous le numéro 807628318 et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de NANTERRE.

9

RESOLUTION NUMERO DEUX

L'Associé Unique décide d'intervenir à l'acte contenant avenant n°2 à l'ouverture de crédit du 12 novembre 2014 contenant ouverture de crédit complémentaire de QUATRE MILLIONS D'EUROS (4 000 000,00 EUR) à consentir par la BANQUE POPULAIRE RIVE DE PARIS à la SCI 8 RUE CASTI, sous diverses conditions financières dont l'application d'un taux d'intérêt variable égal au taux journalier EURIBOR à TROIS mois tel qu'il s'établira, pour chaque échéance, le 2^{ème} jour Target précédant la date de début de Période d'Intérêts, majoré de 2,40 points l'an (Etant précisé ici que les 2,40 points constitueront en toute hypothèse le taux d'intérêts plancher), à l'effet de **prendre les engagements de non cession de parts, de non transformation et de non augmentation du capital** de la société dénommée SCI 8 RUE CASTI, Société civile immobilière au capital de 1000 €, dont le siège est à LEVALLOIS-PERRET (92300), 34-38 rue Camille Pelletan, identifiée au SIREN sous le numéro 807628318 et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de NANTERRE.

RESOLUTION NUMERO TROIS

En conséquence de la décision qui précède, l'Associé Unique donne tous pouvoirs, avec faculté de substituer et déléguer, à Monsieur Xavier VIDAL, agissant en qualité de gérant de la Société, à l'effet de régulariser tous actes et documents nécessaires à la mise en œuvre de ladite résolution, et d'une manière générale d'effectuer tout ce qui sera utile et nécessaire.

A la suite de ces opérations, le mandataire sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura effectué en vertu du présent mandat et des déclarations du constituant par le seul fait de l'accomplissement de l'opération, sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial.

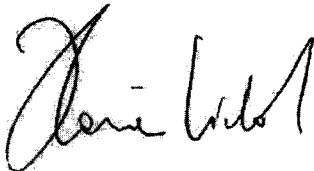
L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, la séance est levée.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui sera retranscrit sans délai sur le registre des délibérations.

Signatures

SIFFA

Monsieur Xavier VIDAL





Assurance

► Multirisque Chantier

N° 10652572604

AXA France IARD

Atteste avoir délivré à : **SCI 8 RUE CASTI**
Demeurant : **8 RUE CASTIGLIONE**
75001 PARIS

Le volet Dommages Ouvrages du contrat Multirisque Chantier pour l'opération de construction dont les caractéristiques sont les suivantes :

Adresse :

8 RUE DE CASTIGLIONE 75001 PARIS

Description de l'opération de construction :

Création d'un hôtel et de locaux commerciaux dans un bâtiment existant

Coût total de construction prévisionnel HT de **15 371 856 €.**

Date d'ouverture du chantier : **28/02/2017**

Date prévisionnelle de réception : **01/06/2021**

Le contrat a pour objet de répondre à l'obligation d'assurance instituée par la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978, et notamment par l'article L242-1 du code des assurances.

La garantie est étendue à la responsabilité décennale encourue par l'assuré en sa qualité de vendeur en vertu des dispositions de l'article 1792-1 du code civil, pour répondre à l'obligation d'assurance prescrite par l'article L241-2 du code des assurances.

La présente attestation ne peut engager l'assureur, en dehors des limites précisées par les clauses et conditions du contrat auquel elle se réfère.

Fait à Paris,
Le 08 Avril 2021

POUR LA SOCIETE

ATTESTATION



Assurance

► Multirisque Chantier

N°10086590804

AXA France IARD

Atteste avoir délivré à : **SCI 8 RUE CASTI**
Demeurant : **8 RUE CASTIGLIONE**
75001 PARIS

Le volet Tous Risques Chantier du contrat Multirisque Chantier pour l'opération de construction dont les caractéristiques sont les suivantes :

Adresse de l'opération :

8 RUE DE CASTIGLIONE 75001 PARIS

Description de l'opération de construction :

Création d'un hôtel et de locaux commerciaux dans un bâtiment existant

Coût total de construction HT de **15 371 856 €**

Date d'ouverture du chantier : **28/02/2017**

Date de début des travaux : **15/03/2017**

Date prévisionnelle de réception : **01/06/2021**

Nature des garanties :

- Dommages matériels à l'ouvrage.
- Maintenance visite pour une durée de 12 mois à compter de la date de réception définitive des travaux.
- Dommages aux existants pour la durée des travaux
- RC Maître d'Ouvrage

Durée des garanties :

Les garanties sont accordées pour la période du **15/03/2017** au **01/06/2021**

La présente attestation ne peut engager l'assureur, en dehors des limites précisées par les clauses et conditions du contrat auquel elle se réfère.

Fait à Paris,
Le 08 Avril 2021

POUR LA SOCIETE

ATTESTATION



ATTESTATION D'ASSURANCE
ASSURANCE DE RESPONSABILITE DECENNALE OBLIGATOIRE
CONSTRUCTEUR NON REALISATEUR

L'entreprise d'assurance AXA France I.A.R.D – 313 Terrasses de l'Arche – 92727 NANTERRE atteste **SCI 8 RUE CASTI** n° SIRET 80762831800014 Numéro TVA Intercommunautaire FR51807628318 est titulaire d'un contrat d'assurance couvrant la garantie obligatoire de responsabilité décennale n°10652572604 pour la période de garantie visée ci-après (« durée et maintien de la garantie »).

La garantie objet de la présente attestation d'assurance s'applique à l'opération de construction ayant les caractéristiques suivantes :

- Opération de construction ci-après désignée :

Création d'un hôtel et de locaux commerciaux dans un bâtiment existant

- Adresse du chantier : **8 RUE DE CASTIGLIONE 75001 PARIS**
- Date de déclaration d'ouverture de chantier : **28/02/2017**
- Date de commencement des travaux : 15/03/2017
- Date prévisionnelle de fin de travaux : **01/06/2021**

dont le coût total prévisionnel de construction tous corps d'état HT, y compris honoraires, déclaré par le maître d'ouvrage, s'élève à 15 371 856 € sans que le coût total définitif de construction HT tous corps d'état, y compris honoraires, dépasse la somme de 16 909 041,6 €.

- Pour l'activité exercée par l'assuré : maître d'ouvrage et souscripteur
- Pour la prestation suivante :
 - o Constructeur non réalisateur
 - o Montant H.T. : Sans objet
- Pour des travaux de construction répondant à une norme homologuée (NF DTU ou NF EN), à des règles professionnelles acceptées par la C2P ou à des recommandations professionnelles du programme RAGE 2012 non mises en observation par la C2P,
- Pour des procédés ou produits faisant l'objet au jour de la passation du marché :
 - d'un Agrément Technique Européen (ATE) en cours de validité ou d'une Evaluation Technique Européenne (ETE) bénéficiant d'un Document Technique d'Application (DTA), ou d'un Avis Technique (ATec), valides et non mis en observation par la C2P,
 - d'une Appréciation Technique d'Expérimentation (ATEX) avec avis favorable,
 - d'un Pass'innovation « vert » en cours de validité.

AXA France IARD SA.



Dans le cas où ces caractéristiques seraient modifiées, l'assuré en informe l'assureur.

Garantie obligatoire de responsabilité décennale	
Nature de la garantie	Montant de la garantie
Le contrat garantit la responsabilité décennale de l'assuré instaurée par les articles 1792 et suivants du code civil, dans le cadre et les limites prévus par les dispositions des articles L. 241-1 et L. 241-2 du code des assurances relatives à l'obligation d'assurance décennale, et pour des travaux de construction d'ouvrages qui y sont soumis, au regard de l'article L. 243-1-1 du même code. La garantie couvre les travaux de réparation, notamment en cas de remplacement des ouvrages, qui comprennent également les travaux de démolition, déblaiement, dépose ou de démontage éventuellement nécessaire.	o En Habitation : Le montant de la garantie couvre le coût des travaux de réparation des dommages à l'ouvrage.
	o Hors habitation : Le montant de la garantie couvre le coût des travaux de réparation des dommages à l'ouvrage dans la limite du coût total de construction déclaré par le maître d'ouvrage et sans pouvoir être supérieur au montant prévu au I de l'article R. 243-3 du code des assurances. Par dérogation, le montant de la garantie hors habitation couvre le coût des travaux de réparation des dommages à l'ouvrage
Durée et maintien de la garantie	
La garantie s'applique, pour la durée de la responsabilité décennale pesant sur l'assuré en vertu des articles 1792 et suivants du code civil. Elle est maintenue dans tous les cas pour la même durée.	

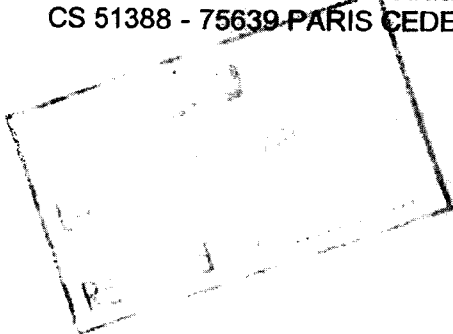
La présente attestation ne peut engager l'assureur au-delà des clauses et conditions du contrat auquel elle se réfère.

Signature et tampon de la Société

POUR LA SOCIETE

AXA France IARD SA.

Société anonyme au capital de 214 799 030 €
Entreprise régie par le code des assurances - Siège social : 313 Terrasses de l'Arche – 92727 NANTERRE Cedex
722 057 460 R.C.S. PARIS- TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460
Opérations d'assurances exonérées de TVA - art 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance France Assurances



SCI 8 RUE CASTI
Monsieur Xavier VIDAL
34 rue Camille Pelletan
92300 LEVALLOIS PERRET

La présente décision a été transmise le
au représentant de l'Etat dans le département dans les conditions
prévues à l'article L.424-7 du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article R.452-1 du même code, elle est
exécutoire quinze jours après sa notification.



PC 075 101 16 V0026 M02
8 RUE DE CASTIGLIONE
17 RUE DU MONT THABOR
75001 PARIS

LA MAIRE DE PARIS,

Vu le code de l'Urbanisme et notamment le livre IV relatif au régime applicable aux constructions, aménagements et démolitions ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par le Conseil de Paris dans sa séance des 12 et 13 juin 2006, modifié les 29 et 30 septembre 2009, les 6 et 7 février 2012 et les 4, 5, 6, 7 juillet 2016 ;

Vu l'arrêté municipal du 26/10/2019 délivrant un permis de construire n°075 101 16V 0026, à la SCI 8 RUE CASTI, Monsieur Xavier VIDAL, pour la réhabilitation et transformation d'un immeuble de bureau et de commerce en hôtel de tourisme et commerce avec réaménagement de l'espace commercial au sous-sol, au RDC et aux 1er et 2ème étages, modification des devantures, harmonisation des façades sur cour avec restitution des baies d'origine, affouillement du sous-sol pour la création de locaux annexes à l'hôtel, création d'un volume à l'air libre en ossature légère sur la toiture sur cour, modification des circulations verticales avec création d'un ascenseur et d'un monte-charge, remplacement des menuiseries extérieures, ravalement des façades et réfection des couvertures, Surface de plancher créée : 203,3 m², Surface de plancher démolie : 145,1 m²;

Vu la demande de permis de construire modificatif n°075 101 16 V0026 M01 ayant fait l'objet d'une renonciation en cours d'instruction à la demande du pétitionnaire le 09/04/2019 ;

Vu la demande de permis de construire modificatif n°075 101 16 V0026 M02, déposée le 29/03/2019, affichée le 02/04/2019 à la mairie d'arrondissement, par LA SCI 8 RUE CASTI, Monsieur Xavier VIDAL, pour la reprise structurelle de l'ensemble des bâtiments avec démolition partielle des planchers, la modification du nombre de chambres (25 au lieu de 29), la modification de la façade et de la toiture, la restauration de l'escalier principal, et la suppression des réserves de commerce au R-1 en vue de la création d'un spa (Surface de plancher créée : 1742 m² / Surface de plancher démolie : 1466.10 m²) ;



Vu les pièces complémentaires reçues le :

Date de réception	
26/06/2019	Redevance Bureau et Commerce , CERFA complété, PC4 complétée
10/09/2019	Cerfa – tableau de destination modifié, Tableau des surfaces modifiés

Vu les avis de services émis par :

- UDAP ABF en date du 18/02/2019 et en date du 11/07/2019
- Préfecture de Police (BPCA) en date du 25/07/2019
- ENEDIS en date du 01/08/2019

Vu la consultation effectuée auprès de :

Mairie du 1er arrondissement en date du 02/07/2019 et en date du 10/04/2019

ARRETE,

ARTICLE 1 :

Le permis de construire modificatif, référencé ci-dessus, est accordé à la SCI 8 RUE CASTI, Monsieur Xavier VIDAL pour Reprise structurelle de l'ensemble des bâtiments avec démolition partielle des planchers, la reprise structurelle de l'ensemble des bâtiments avec démolition partielle des planchers, la modification du nombre de chambres (25 au lieu de 29), la modification de la façade et de la toiture, la restauration de l'escalier principal, et la suppression des réserves de commerce au R-1 en vue de la création d'un spa (Surface de plancher créée : 1023 m²/ Surface de plancher démolie : 1158 m²), conformément au dossier déposé, complété le 26/06/2019, sous réserve des prescriptions énoncées à l'article 2.

ARTICLE 2 :

Le pétitionnaire se conformera aux prescriptions formulées par la Délégation Permanente de la Commission Départementale de Sécurité de la Préfecture de Police, annexées au présent arrêté.

Le pétitionnaire trouvera, en annexe de la présente décision, les avis émis par la Direction de la Voirie et des Déplacements et la Direction de la Propreté et de l'Eau (Section de l'Assainissement de Paris) ;

Les dispositions devront être prises pour conserver l'intégrité matérielle des parties du bâtiment dont la démolition n'est pas autorisée.

ARTICLE 3 :

Le projet donne lieu à une augmentation de la taxe d'aménagement (part communale, départementale et régionale) prévue aux articles L.331-1 et suivants du code de l'urbanisme.

La présente autorisation donne lieu à une augmentation de la taxe pour création de locaux de bureaux, de commerces ou de stockage prévue aux articles L.520-1 et suivants du code de l'urbanisme liée au permis initial.

Le Directeur de l'Urbanisme est chargé de l'exécution du présent arrêté dont une copie conforme sera notifiée au demandeur.

Fait à Paris le :

12 SEP. 2019

Pour la Maire de Paris et par délégation,
Le Chef du Service du Permis de Construire
et du Paysage de la Rue

Bertrand LERICOLAIS

POUR COPIE CONFORME
L'Agent du Chef de la Circulation et du
François BRUGLEAUD

INFORMATIONS D'ORDRE GENERAL (articles A.424-8 et A.424-9 du Code de l'Urbanisme)

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Paris dans un délai de deux mois à partir de sa notification.

Pour information, il est précisé que ce recours peut être précédé d'un recours gracieux adressé à la Mairie de Paris.

Conformément à l'article R. 424-17 du code de l'urbanisme, le permis est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au bénéficiaire. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours contre le permis le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Le bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir :

- adressé à la Mairie, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA no 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du Gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du Gouvernement ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.

Attention : le permis n'est définitif qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le bénéficiaire du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours ;
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

Le permis est délivré sous réserve du droit des tiers : il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si le permis respecte les règles d'urbanisme.

Le bénéficiaire du permis a l'obligation de souscrire l'assurance de dommages prévue par l'article L. 242-1 du code des assurances.

Travaux sur construction existante

DECI (défense extérieure contre l'incendie) :

Pour les prescriptions relatives à la gestion des points d'eau incendie, le bénéficiaire de l'autorisation devra s'adresser, dans un délai de 6 mois minimum avant la date de livraison souhaitée du bâtiment, à la Direction de la Propreté et de l'Eau - STEA - Section de l'Assainissement de Paris - Division coordination de l'exploitation - 27 rue du Commandeur 75014 PARIS - mèl : DPE-STE-DECI@paris.fr - téléphone : 01 53 68 24 99.

Amiante :

Il est rappelé l'obligation, avant tous travaux, de procéder dans les locaux concernés par la présente autorisation à la recherche de matériel contenant de l'amiante, et de prendre, le cas échéant, toute mesure afin que les travaux envisagés ne constituent pas un danger pour les personnes pouvant être directement ou indirectement exposées à cette matière. Tous renseignements relatifs aux risques liés à une exposition à l'amiante peuvent être obtenus auprès de la Direction du Logement et de l'Habitat de la Ville de Paris - Sous-Direction de l'Habitat - Service Technique de l'Habitat - 103, avenue de France 75013 PARIS - Téléphone : 01 42 76 72 80.

Plomb :

L'ensemble du territoire parisien a été classé par arrêté préfectoral du 24 octobre 2000 zone à risque d'exposition au plomb, en ce qui concerne les revêtements des bâtiments affectés en tout ou partie à l'habitation, construits avant le 1^{er} janvier 1948. Le constructeur est tenu de prendre en compte les risques liés à la présence éventuelle de plomb pouvant résulter des travaux, objets de la présente autorisation, pour les occupants et les personnes appelées à les effectuer. Tous renseignements peuvent être obtenus sur le site du ministère de la transition écologique et solidaire - Politiques publiques - Bâtiments et règles de construction - Politique de prévention de l'habitat - Risques liés au plomb et autres risques sanitaires ou auprès de l'Agence Régionale de la Santé d'Île-de-France (ARS) Millénaire 2 - 35, rue de la gare 75935 PARIS CEDEX 19.

Termites :

L'ensemble du territoire parisien a été classé par arrêté préfectoral du 21 mars 2003 zone de surveillance et de lutte contre les termites et autres insectes xylophages. Le constructeur doit faire procéder à l'incinération, sur place, des bois et des matériaux de démolition contaminés, ou en cas d'impossibilité, à leur traitement, avant tout transport, et d'en faire la déclaration à la mairie de l'arrondissement du lieu de situation de l'immeuble (Bureau des Affaires Générales). Tous renseignements peuvent être obtenus auprès de la Direction du Logement et de l'Habitat - Sous-Direction de l'Habitat - Service Technique de l'Habitat - 103, avenue de France 75013 Paris Téléphone : 01 42 76 89 43 - 01 42 76 72 21 - 01 42 76 72 32 ou sur paris.fr - Services et infos pratiques - Logement - Prévention pour le logement - Lutte contre l'habitat indigne - Lutte contre les termites.

Plaques de rues :

Les plaques portant les noms des voies (impasse, rues, avenues, boulevards...) doivent être visibles depuis l'espace public y compris pendant la durée des travaux. Toute plaque déposée à l'occasion de travaux devra être remise à son emplacement initial. De même toute plaque dégradée du fait des travaux devra être remise en état.



Récépissé de dépôt d'une demande de modification d'un permis délivré en cours de validité

Madame, Monsieur,

Vous avez déposé une demande de modification d'un permis délivré en cours de validité. Le délai d'instruction de votre dossier est de :

- deux mois pour les demandes de modification d'un permis de construire une maison individuelle ;
- trois mois pour les demandes de modification d'un permis de construire ou d'un permis d'aménager.

• Si vous ne recevez pas de courrier de l'administration dans ce délai, vous bénéficierez d'un permis modificatif tacite.

• Toutefois, dans le mois qui suit le dépôt de votre dossier, l'administration peut vous écrire :

- soit pour vous avertir qu'un autre délai est applicable, lorsque le code de l'urbanisme l'a prévu pour permettre les consultations nécessaires (si votre projet nécessite la consultation d'autres services...) ;
- soit pour vous indiquer qu'il manque une ou plusieurs pièces à votre dossier ;
- soit pour vous informer que votre projet correspond à un des cas où un permis tacite n'est pas possible.

• Si vous recevez une telle lettre avant la fin du premier mois, celle-ci remplacera le présent récépissé.

• Si vous n'avez rien reçu à la fin du premier mois suivant le dépôt, le délai initial ne pourra plus être modifié.

Si aucun courrier de l'administration ne vous est parvenu à l'issue de ce délai, vous pourrez commencer les travaux¹ après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (vous trouverez un modèle de déclaration CERFA n° 13407 à la mairie ou sur le site officiel de l'administration française : <http://www.service-public.fr>) ;
- affiché sur le terrain ce récépissé sur lequel la mairie a mis son cachet pour attester la date de dépôt ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Vous trouverez le modèle de panneau à la mairie, sur le site officiel de l'administration française : <http://www.service-public.fr>, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : le permis n'est définitif qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers devant le tribunal administratif. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu de vous en informer au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue de vous en informer préalablement et de vous permettre de répondre à ses observations.

Certains travaux ne peuvent pas être commencés dès la délivrance du permis et doivent être différés : c'est le cas notamment des travaux situés dans un site classé. Vous pouvez vérifier auprès de la mairie que votre projet n'entre pas dans ces cas.

(à remplir par la mairie)

Le projet ayant fait l'objet d'une demande de modification du permis n° _____,

délivré le : _____,

déposée à la mairie le : _____,

par : _____

fera l'objet d'un permis modificatif tacite² à défaut de réponse de l'administration dans le délai de deux mois ou trois mois (mentionné ci-dessus) après la date de dépôt en mairie. Les travaux pourront alors être exécutés après affichage sur le terrain du présent récépissé et d'un panneau décrivant le projet conforme au modèle réglementaire.

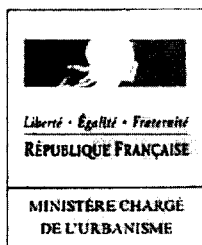
2) Le maire ou le préfet en délivre certificat sur simple demande.

Cachet de la mairie :

Délais et voies de recours : Le permis peut faire l'objet d'un recours gracieux ou d'un recours contentieux dans un délai de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain d'un panneau décrivant le projet et visible de la voie publique (article R. 600-2 du code de l'urbanisme).

L'auteur du recours est tenu, à peine d'irrecevabilité, de notifier copie de celui-ci à l'auteur de la décision et au titulaire de l'autorisation (article R. 600-1 du code de l'urbanisme).

Le permis est délivré sous réserve du droit des tiers : Il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si le permis de construire respecte les règles d'urbanisme.



Demande de Modification d'un permis délivré en cours de validité

N° 13411*06

Vous pouvez utiliser ce formulaire si :

- Vous souhaitez modifier un permis qui vous a été délivré et qui est en cours de validité.

Un permis est valable trois ans à compter de sa délivrance. Passé ce délai, il devient caduc si les travaux n'ont pas commencé ou s'ils ont été interrompus pendant plus d'un an.

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet

PC ou PA	Dpt	Commune	Année	N° de dossier	M N° modif.
La présente demande a été reçue à la mairie le _____ Cachet de la mairie et signature du receveur Dossier transmis : ☐ à l'Architecte des Bâtiments de France ☐ au Directeur du Parc National					

1. Désignation du permis

Autorisation accordée :

- ☒ Permis de construire
☐ Permis d'aménager

N° permis : 07510116V0026M

Date de délivrance du permis : 26102016

2. Renseignements sur le demandeur

Vous êtes un particulier

Madame ☐ Monsieur ☐

Nom : _____ Prénom : _____

Date et lieu de naissance

Date : _____ Commune : _____

Département : _____ Pays : _____

Vous êtes une personne morale

Dénomination : SCI 8 RUE CASTI Raison sociale : _____

N° SIRET : 80762831800014 Type de société (SA, SCI,...) : SCI

Représentant de la personne morale : Madame ☐ Monsieur ☒

Nom : VIDAL Prénom : XAVIER

3. Renseignements sur le département

Adresse : Numéro : 34 Voie : RUE CAMILLE PELLETAN

Lieu-dit : _____ Localité : LEVALLOIS PERRET

Code postal : 92300 BP : _____ Cedex : _____

Téléphone : 0156882070 Indiquez l'indicatif pour le pays étranger : _____

Si le demandeur habite à l'étranger : Pays : _____ Division territoriale : _____

Si vous souhaitez que les courriers de l'administration (autres que les décisions) soient adressés à une autre personne, veuillez

préciser son nom et ses coordonnées : Madame ☐ Monsieur ☐ Personne morale ☐

Nom : _____ Prénom : _____

OU raison sociale : _____

Adresse : Numéro : _____ Voie : _____

Lieu-dit : _____ Localité : _____

Code postal : _____ BP : _____ Cedex : _____

Si le demandeur habite à l'étranger : Pays : _____ Division territoriale : _____

Téléphone : _____ indiquez l'indicatif pour le pays étranger : _____

☐ J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante : _____ @ _____

J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, au plus tard, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.

Les informations et plans (voir liste des pièces à joindre) que vous fournissez doivent permettre à l'administration de localiser précisément le (ou les) terrain(s) concerné(s) par votre projet.

Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Adresse du (ou des) terrain(s)

Numéro : 8 Voie : RUE DE CASTIGLIONE

Lieu-dit : _____ Localité : PARIS

Code postal : 75001 BP : _____ Cedex : _____

Références cadastrales¹ : (si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez renseigner la fiche complémentaire page 7)

Préfixe : 001 Section : A.Y. Numéro : 00004

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : 527

Vous avez eu recours à un architecte : Oui ☐ Non ☐

Si oui, vous devez lui faire compléter les rubriques ci-dessous et lui faire apposer son cachet

Nom de l'architecte : VANICHE Prénom : DANIEL

Numéro : 12 Voie : RUE DES FRIGOS

Lieu-dit : _____ Localité : PARIS

Code postal : 75013 BP : _____ Cedex : _____

N° d'inscription sur le tableau de l'ordre : S15026

Conseil Régional de : ILE DE FRANCE

Téléphone : 0140409610 ou Télécopie : 0140409680 ou

Adresse électronique : dva@dvvd.fr

En application de l'article R. 431-2 du code de l'urbanisme, j'ai pris connaissance des règles générales de construction prévues par le chapitre premier du titre premier du livre premier du code de la construction et de l'habitation et notamment, lorsque la construction y est soumise, les règles d'accessibilité fixées en application de l'article L. 111-7 de ce code.

Signature de l'architecte :

Cachet de l'architecte :

DVA Architectes et Ingénieurs
Daniel Vaniche et Associés
Sas d'Architecture Ordre National n° S15026
12 rue des Frigos F-75013 Paris +33 (0)1 40 40 96 10
SIRET 538 515 131 00018 RCS 538 515 131 PARIS

Si vous n'avez pas eu recours à un architecte (ou un agréé en architecture), veuillez cocher la case ci-dessous² :

☐ Je déclare sur l'honneur que mon projet entre dans l'une des situations pour lesquelles le recours à l'architecte n'est pas obligatoire.

¹ En cas de besoin, vous pouvez vous renseigner auprès de la mairie.

² Vous pouvez vous dispenser du recours à un architecte (ou un agréé en architecture) si vous êtes un particulier ou une exploitation agricole à responsabilité limitée à associé unique et que vous déclarez vouloir édifier ou modifier pour vous-même :

- Une construction à usage autre qu'agricole qui n'excède pas 150 m² de surface de plancher ;
- Une extension de construction à usage autre qu'agricole si cette extension n'a pas pour effet de porter l'ensemble après travaux au-delà de 150 m² de surface de plancher ;
- Une construction à usage agricole dont la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 800 m² ;
- Des serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à 4 mètres et dont la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 2000 m².

Description des modifications apportées à votre projet :

Les modifications du projet font suite à la rencontre d'un état existant dégradé et précaire faisant suite au curage du bâtiment. Cet état n'était aggravé pas diagnosticable, au moment du dépôt du permis de construire initial, avant curage. Elles sont également conséquentes des conclusions du référé préventif avec le palace voisin, Le Meurice.

Elles consistent en une nouvelle répartition des surfaces commerciales et des appartements de l'hôtel dans le but d'assurer la meilleure préservation des éléments patrimoniaux du bâti existant et dans la modification de la structure du projet afin d'en assurer sa conformité réglementaire et la pérennité du cadre bâti.

Une nouvelle notice en PC4 précise l'objet de ce permis de construire modificatif.

Superficie totale du (ou des) terrain(s) (en m²) : _____

Superficie du (ou des) terrain(s) à aménager (en m²) : _____

• Nombre total de logements créés : _____ dont individuels : _____ dont collectifs : _____

• Répartition du nombre total de logement créés par type de financement :

Logement Locatif Social _____ Accession Sociale (hors prêt à taux zéro) _____ Prêt à taux zéro _____

Autres financements : _____

• Mode d'utilisation principale des logements :

Occupation personnelle (particulier) ou en compte propre (personne morale) ☐ Vente ☐ Location ☐

S'il s'agit d'une occupation personnelle, veuillez préciser : Résidence principale ☐ Résidence secondaire ☐

Si le projet porte sur une annexe à l'habitation, veuillez préciser : Piscine ☐ Garage ☐ Véranda ☐ Abri de jardin ☐

☐ Autres annexes à l'habitation

Si le projet est un foyer ou une résidence, à quel titre :

Résidence pour personnes âgées ☐ Résidence pour étudiants ☐ Résidence de tourisme ☐

Résidence hôtelière à vocation sociale ☐ Résidence sociale ☐ Résidence pour personnes handicapées ☐

☐ Autres, précisez : _____

• Nombre de chambres créées en foyer ou dans un hébergement d'un autre type : _____

• Répartition du nombre de logements créés selon le nombre de pièces :

1 pièce _____ 2 pièces _____ 3 pièces _____ 4 pièces _____ 5 pièces _____ 6 pièces et plus _____

• Nombre de niveaux du bâtiment le plus élevé : _____

• Indiquez si vos travaux comprennent notamment :

Extension ☐ Surélévation ☐ Création de niveaux supplémentaires ☐

• Information sur la destination des constructions futures en cas de réalisation au bénéfice d'un service public ou d'intérêt collectif :

Transport ☐ Enseignement et recherche ☐ Action sociale ☐

Ouvrage spécial ☐ Santé ☐ Culture et loisir ☐

9.1 - Destination des constructions et tableau des surfaces (uniquement à remplir si votre projet de construction est situé dans une commune couverte par un plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu appliquant l'article R.123-9 du code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure au 1er janvier 2016).

Surface de plancher³ en m²

Destinations	Surface existante avant travaux (A)	Surface créée ⁴ (B)	Surface créée par changement de destination ⁵ (C)	Surface supprimée ⁶ (D)	Surface supprimée par changement de destination ⁵ (E)	Surface totale = (A) + (B) + (C) - (D) - (E)
Habitation						
Hébergement hôtelier		1747	334			2081
Bureaux	2666			1771	895	0
Commerce		548	243			791
Artisanat ⁷						
Industrie						
Exploitation agricole ou forestière						
Entrepôt						
Service public ou d'intérêt collectif						
Surfaces totales (m²)	2666	2295	577	1771	895	2872

³ Vous pouvez vous aider de la fiche d'aide pour le calcul des surfaces.

La surface de plancher d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades, après déduction, sous certaines conditions, des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation (voir article R.111-22 du Code de l'urbanisme).

⁴ Il peut s'agir soit d'une surface nouvelle construite à l'occasion des travaux, soit d'une surface résultant de la transformation d'un local non constitutif de surface de plancher (ex : transformation du garage d'une habitation en chambre).

⁵ Le changement de destination consiste à transformer une surface existante de l'une des neuf destinations mentionnées dans le tableau vers une autre de ces destinations. Par exemple : la transformation de surfaces de bureaux en hôtel ou la transformation d'une habitation en commerce.

⁶ Il peut s'agir soit d'une surface démolie à l'occasion des travaux, soit d'une surface résultant de la transformation d'un local constitutif de surface de plancher (ex : transformation d'un commerce en local technique dans un immeuble commercial).

⁷ L'activité d'artisan est définie par la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 dans ses articles 19 et suivants, « activités professionnelles indépendantes de production, de transformation, de réparation, ou prestation de service relevant de l'artisanat et figurant sur une liste annexée au décret N° 98-247 du 2 avril 1998 ».

9.2 - Destination, sous-destination des constructions et tableau des surfaces (uniquement à remplir si votre projet de construction est situé dans une commune couverte par le règlement national d'urbanisme, une carte communale ou dans une commune non visée à la rubrique 9.1).

Surface de plancher³ en m²

Destinations ⁴	Sous-destinations ⁵	Surface existante avant travaux (A)	Surface créée ⁶ (B)	Surface créée par changement de destination ⁷ ou de sous-destination ⁸ (C)	Surface supprimée ⁹ (D)	Surface supprimée par changement de destination ⁷ ou de sous-destination ⁸ (E)	Surface totale = (A)+(B)+(C)-(D)-(E)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole						
	Exploitation forestière						
Habitation	Logement						
	Hébergement						
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail						
	Restauration						
	Commerce de gros						
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle						
	Hébergement hôtelier et touristique						
	Cinéma						
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés						
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés						
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale						
	Salles d'art et de spectacles						
	Équipements sportifs						
	Autres équipements recevant du public						
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie						
	Entrepôt						
	Bureau						
	Centre de congrès et d'exposition						
Surfaces totales (en m ²)							

3 - Vous pouvez vous aider de la liste d'aide pour le calcul des surfaces.

La surface de plancher d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,90 m, calculée à partir du nu intérieur des façades, après déduction, sous certaines conditions, des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation (voir article R.111-22 du Code de l'urbanisme).

4 - Les destinations sont réglementées en application de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme

5 - Les sous-destinations sont réglementées en application de l'article R. 151-28 du code de l'urbanisme

6 - Il peut s'agir soit d'une surface nouvelle construite à l'occasion des travaux, soit d'une surface résultant de la transformation d'un local non constitutif de surface de plancher (ex : transformation du garage d'une habitation en chambre)

7 - Le changement de destination consiste à transformer une surface existante de l'une des cinq destinations mentionnées dans le tableau vers une autre de ces destinations. Par exemple : la transformation de surfaces de commerces et activités de service en habitation

8 - Le changement de sous-destination consiste à transformer une surface existante de l'une des vingt sous-destinations mentionnées dans le tableau vers une autre de ces sous-destinations. Par exemple : la transformation de surfaces d'entrepôt en bureau ou en salle d'art et de spectacles

9 - Il peut s'agir soit d'une surface démolie à l'occasion des travaux, soit d'une surface résultant de la transformation d'un local constitutif de surface de plancher (ex : transformation d'un commerce en local technique dans un immeuble commercial).

Nombre de places de stationnementAvant réalisation du projet : ☐ ☐ ☐ ☐Après réalisation du projet : ☐ ☐ ☐ ☐**Places de stationnement affectées au projet, aménagées ou réservées en dehors du terrain sur lequel est situé le projet**

Adresse(s) des aires de stationnement : _____

Nombre de places : _____

Surface totale affectée au stationnement : _____ m², dont surface bâtie : _____ m²**Pour les commerces et cinémas :**

Emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées au stationnement : _____

Si votre projet se situe sur un terrain soumis à la participation pour voirie et réseaux (PVR), indiquez les coordonnées du propriétaire ou celles du bénéficiaire de la promesse de vente, s'il est différent du demandeur :Madame ☐ Monsieur ☐ Personne morale ☐

Nom : _____ Prénom : _____

OU raison sociale : _____

Adresse : Numéro : _____ Voie : _____

lieu-dit : _____ Localité : _____

code postal : ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ BP : ☐ ☐ ☐ ☐ Cedex : ☐ ☐

Le demandeur habite à l'étranger : Pays : _____

Division territoriale : _____

Je atteste avoir qualité pour demander la présente autorisation.*

Je soussigné(e), auteur de la demande, certifie exacts les renseignements fournis.

J'ai pris connaissance des règles générales de construction prévues par le chapitre premier du titre premier du livre premier du code de la construction et de l'habitation et notamment, lorsque la construction y est soumise, les règles d'accessibilité fixées en application de l'article L. 111-7 de ce code et de l'obligation de respecter ces règles.

Je suis informé(e) que les renseignements figurant dans cette demande serviront au calcul des impositions prévues par le Code de l'urbanisme.

A Paris

Le : 14 janv. 2014

SCI 8 RUE CASTI

34-38 Rue Camille Pelletan

92300 LEVALLOIS-PERRET

tel : 01 56 88 20 70 - Fax : 01 56 88 20 79

RCS NANTERRRE 807 628 318

Signature du (des) demandeur(s)

Votre demande doit être établie en quatre exemplaires et doit être déposée à la mairie du lieu du projet**Vous devrez produire :**

- un exemplaire supplémentaire, si votre projet se situe dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou se voit appliquer une autre protection au titre des monuments historiques ;
- un exemplaire supplémentaire, si votre projet se situe dans un site classé, un site inscrit ou une réserve naturelle ;
- un exemplaire supplémentaire, si votre projet fait l'objet d'une demande de dérogation auprès de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture ;
- deux exemplaires supplémentaires, si votre projet se situe dans un cœur de parc national ;
- deux exemplaires supplémentaires dont un sur support dématérialisé, si votre projet est soumis à autorisation d'exploitation commerciale.

Si vous êtes un particulier : la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux réponses contenues dans ce formulaire pour les personnes physiques. Elle garantit un droit d'accès aux données nominatives les concernant et la possibilité de rectification. Ces droits peuvent être exercés à la mairie. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande.

Si vous souhaitez vous opposer à ce que les informations nominatives comprises dans ce formulaire soient utilisées à des fins commerciales, cochez la case ci-contre : ☐

Vous pouvez déposer une demande si vous êtes dans un des quatre cas suivants :

- vous êtes propriétaire du terrain ou mandataire du ou des propriétaires ;
- vous avez l'autorisation du ou des propriétaires ;
- vous êtes co-indivisaire du terrain en indivision ou son mandataire ;
- vous avez qualité pour bénéficier de l'affectation du terrain pour usage d'utilité publique.

Références cadastrales : fiche complémentaire

Si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez indiquer pour chaque parcelle cadastrale sa superficie ainsi que la superficie totale du terrain.

Préfixe : Section : Numéro :

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Superficie totale du terrain (en m²) :



ANNEXE

Bordereau de dépôt des pièces jointes lorsque le projet comporte des démolitions

*Cochez les cases correspondant aux pièces jointes à votre demande
et reportez le numéro correspondant sur la pièce jointe*

Pièces jointes requises pour tous les dossiers :

Pièce	Nombre d'exemplaires à fournir
☐ A1. Un plan de masse des constructions à démolir ou s'il y a lieu à conserver [Art. R. 451-2 b) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
☐ A2. Une photographie du ou des bâtiments à démolir [Art. R. 451-2 c) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier

Pièces jointes requises selon la nature des opérations de projet :

Pièce	Nombre d'exemplaires à fournir
Si votre projet porte sur la démolition totale d'un bâtiment inscrit au titre des monuments historiques :	
☐ A3. Une notice expliquant les raisons pour lesquelles la conservation du bâtiment ne peut plus être assurée [Art. R. 451-3 a) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
☐ A4. Des photographies des façades et toitures du bâtiment et de ses dispositions intérieures [Art. R. 451-3 b) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier

Si votre projet porte sur la démolition partielle d'un bâtiment inscrit au titre des monuments historiques :

☐ A5. Une notice expliquant les raisons pour lesquelles la conservation du bâtiment ne peut plus être assurée [Art. R. 451-3 a) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
☐ A6. Des photographies des façades et toitures du bâtiment et de ses dispositions intérieures [Art. R. 451-3 b) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
☐ A7. Le descriptif des moyens mis en œuvre pour éviter toute atteinte aux parties conservées du bâtiment [Art. R. 451-3 c) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier

Si votre projet de démolition est situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques :

☐ A8. Le descriptif des moyens mis en œuvre pour éviter toute atteinte au patrimoine protégé [Art. R. 451-4 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
--	--------------------------



Déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions en cas de modification d'un permis délivré en cours de validité

Informations nécessaires en application de l'article R. 431-5 du code de l'urbanisme

Cette déclaration sert de base au calcul des impositions dont vous êtes éventuellement redevable au titre de votre projet. Remplissez soigneusement les cadres ci-dessous. Cela peut vous permettre de bénéficier d'impositions plus favorables. Conservez soigneusement les justificatifs afférents à vos déclarations. Ils pourront vous être demandés ultérieurement.

Cadre réservé à la mise de l'eau du projet

PC ou PA	Dpt	Commune	Année	N° de dossier	M	N° de modif
----------	-----	---------	-------	---------------	---	-------------

1.1 - Les lignes ci-dessous doivent être obligatoirement renseignées, quelle que soit la nature de la modification :

Surface taxable (1) totale de la construction avant modification, hors annexes à usage de stationnement (2 bis) : m²

Surface taxable (1) totale de la construction après modification, hors annexes à usage de stationnement (2 bis) : m²

Surface taxable des annexes à usage de stationnement intérieur des locaux (2 bis), avant modification : m²

Surface taxable des annexes à usage de stationnement intérieur des locaux (2 bis), après modification : m²

1.2 - Destination des constructions modifiées et tableau des surfaces taxables (1) modifiées

1.2.1 - Surfaces taxables des locaux destinés à l'habitation

Dont :		Nombre de logements avant modification	Nombre total de logements après modification	Avant modification (1)		Après modification (1)	
				Surfaces créées (1) hormis les surfaces de stationnement closes et couvertes (2 bis)	Surfaces créées (1) pour le stationnement clos et couvert (2 bis)	Surfaces créées (1) hormis les surfaces de stationnement closes et couvertes (2 bis)	Surfaces créées (1) pour le stationnement clos et couvert (2 bis)
Locaux à usage d'habitation principale et leurs annexes (2)	Ne bénéficiant pas de prêt aidé (3)						
	Bénéficiant d'un PLAI ou LLTS (4)						
	Bénéficiant d'un prêt à taux zéro plus (PTZ+) (5)						
	Bénéficiant d'autres prêts aidés (PLUS, LES, PSLA, PLS, LLS) (6)						
Locaux à usage d'habitation secondaire et leurs annexes (2)							
Nombre total de logements							
Locaux à usage d'hébergement (7) et leurs annexes (2)	Ne bénéficiant pas de prêt aidé						
	Bénéficiant d'un PLAI ou LLTS						
	Bénéficiant d'autres prêts aidés						

1.2.2 – Surfaces taxables de locaux non destinés à l'habitation

	Nombre		Avant modification (1)		Après modification (1)	
	avant modification	après modification	Surfaces créées (1) hormis les surfaces de stationnement closes et couvertes (2 bis)	Surfaces créées pour le stationnement clos et couvert (2 bis)	Surfaces créées (1) hormis les surfaces de stationnement closes et couvertes (2 bis)	Surfaces créées pour le stationnement clos et couvert (2 bis)
Nombre de commerces de détail dont la surface de vente est inférieure à 400 m ² (9)	3	2				
Total des surfaces créées ou supprimées, y compris les surfaces des annexes			2624.5	0	2872	0
Locaux Industriels et leurs annexes						
Locaux artisanaux et leurs annexes						
Entrepôts et hangars faisant l'objet d'une exploitation commerciale et non ouverts au public (10)						
Dans les exploitations et coopératives agricoles : Surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, héberger les animaux, ranger et entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation (11)						
Dans les centres équestres : Surfaces de plancher affectées aux seules activités équestres (11)						

	Surfaces créées avant modification	Surfaces créées après modification
Parc de stationnement couvert faisant l'objet d'une exploitation commerciale (12)		

3 – Autres éléments soumis à la taxe d'aménagement et modifiés

	avant modification	après modification
Nombre de places de stationnement non couvertes ou non closes (13) :		
Superficie du bassin intérieur ou extérieur de la piscine :	m ²	m ²
Nombre d'emplacements de tentes, de caravanes et de résidences mobiles de loisirs :		
Nombre d'emplacements pour les habitations légères de loisirs :		
Nombre d'éoliennes dont la hauteur est supérieure à 12 m :		
Superficie des panneaux photovoltaïques posés au sol :	m ²	m ²

(Explications concernant votre projet de modification ou informations complémentaires pouvant vous permettre de bénéficier d'impositions plus favorables)

Date 14/11 2019
Nom et Signature du déclarant

XAVIER VIDAL

34-38 Rue Camille Pelletan
92300 LEVALLOIS-PERRET
Tel : 01 56 88 20 70 - Fax : 01 56 88 20 79
RCS NANTERRE 807 628 318

Si vous faites une modification de votre permis initial, dont la demande avait été faite avant le 1^{er} mars 2012, risquant d'entraîner une diminution des taxes applicables avant le 1^{er} mars 2012 (TLE et ses taxes annexes), vous devez déposer une réclamation auprès du service de l'État chargé de l'urbanisme dans le département.

Notice d'information pour la déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions

1.1 - Quelle que soit la construction, la ligne doit être remplie. S'il n'y a pas de surface créée, indiquez 0 ou néant. Par surface créée, on entend toute nouvelle surface construite.

1.2 - Destination des constructions et tableau des surfaces taxables

Remplissez ce cadre seulement si les surfaces créées ou existantes correspondent aux définitions.

(1) Surface taxable de la construction : cette surface est utilisée pour calculer la taxe d'aménagement. Elle correspond au calcul défini à l'article R. 331-7 du code de l'urbanisme. Vous pouvez consulter la fiche de calcul annexée.

Article R. 331-7 – La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- a) Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur
- b) Des vides et des trémies afférents aux escaliers et ascenseurs ;
- c) Des surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80m.

Chaque renvoi (1) indique que la surface est calculée en fonction de cette définition.

Les surfaces démolies ne sont pas déduites de la surface taxable totale créée.

N.B. : La superficie du bassin d'une piscine ne constitue pas une superficie de plancher. Cette superficie doit être déduite de la surface de la construction et devra être déclarée sur la ligne intitulée : « Superficie du bassin intérieur ou extérieur de la piscine ».

1.2.1 - Création de locaux destinés à l'habitation

Locaux à usage d'habitation principale et leurs annexes, locaux à usage d'habitation secondaire et leurs annexes

Sont considérées comme des locaux à usage d'habitation, les résidences démontables définies à l'article R. 111-51 du code de l'urbanisme (yourtes, ...).

(2) Sont considérées comme annexes : les celliers en rez-de-chaussée, les appentis, les remises, les bûchers, les ateliers familiaux, les abris de jardin, le local de la piscine, les espaces intérieurs réservés au stationnement des véhicules (2 bis).

(2^{bis}) Les emplacements de stationnement clos et couverts comprennent les espaces intérieurs réservés au stationnement des véhicules, c'est-à-dire l'emplacement du stationnement, la voie de circulation pour y accéder et les voies de manœuvre. (Exemples : garages indépendants ou non, parkings en sous-sol)

(3) Vous édifiez des locaux à usage d'habitation principale et leurs annexes et ne bénéficiez pas d'un financement aidé de l'Etat, mentionnez le nombre de logements réalisés et la surface créée.

(4) Vous édifiez des logements très sociaux à usage d'habitation principale et leurs annexes à l'aide d'un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) ou vous réalisez des LLTS (logements locatifs très sociaux) dans les DOM, mentionnez le nombre de logements réalisés et la surface créée.

(5) Vous édifiez des locaux à usage d'habitation principale et leurs annexes à l'aide d'un prêt à taux zéro plus (PTZ+), mentionnez le nombre de logements réalisés et la surface créée.

(6) Vous édifiez des logements locatifs sociaux à usage d'habitation principale et leurs annexes aidés par l'Etat, notamment à l'aide d'un prêt locatif à usage social (PLUS), d'un prêt locatif social (PLS), ou des logements en location-accession à usage d'habitation principale et leurs annexes à l'aide d'un prêt social location-accession (PSLA), mentionnez le nombre de logements réalisés et la surface créée. Si vous réalisez dans les DOM des logements locatifs sociaux (LLS) ou des logements évolutifs sociaux (LES), mentionnez le nombre de logements réalisés et la surface créée.

Sont assimilés à ces logements :

- les logements de « l'association foncière logements » en quartier ANRU,
- les logements financés avec une aide de l'ANRU,
- les logements en accession à la propriété des personnes physiques situés dans les quartiers ANRU ou à moins de 300 mètres.

Locaux à usage d'hébergement

(7) Il s'agit essentiellement des hébergements aidés suivants : centres d'hébergement et de réinsertion sociale et hébergements d'urgence.

Mentionnez les surfaces qui bénéficient de l'aide accordée pour la construction.

1.2.2 - Extension de locaux existants destinés à l'habitation

(8) Si vous réalisez une extension de votre habitation principale, un bâtiment annexe à cette habitation ou un garage clos et couvert, indiquez les surfaces créées par le projet dans le tableau 1.2.1 et précisez s'il y a lieu, le prêt dont vous bénéficiez pour réaliser cette opération.

Indiquez la surface actuelle de votre habitation à la ligne « Quelle est la surface existante conservée ? »

N'est pas considérée comme une extension, la transformation d'un garage ou d'un comble en pièce habitable.

Si l'extension concerne des logements destinés à l'habitat principal dans un bâtiment collectif, précisez le nombre total de logements de ce collectif.

1.2.3 - Création ou extension de locaux non destinés à l'habitation

(9) Précisez le nombre de commerces de détail dont la surface de vente est inférieure à 400 m². Indiquez ensuite la somme totale des surfaces, y compris celles annexées aux surfaces de vente (réserves,...).

(10) Sont considérés comme « entrepôts et hangars faisant l'objet d'une exploitation commerciale et non ouverts au public », les locaux servant au stockage de biens ou de marchandises ou constituant des réserves pour les surfaces commerciales.

(11) Exploitations agricoles : indiquez les surfaces correspondant aux locaux décrits. Ne sont pas inclus dans ces surfaces

celles des locaux d'habitation, ni les surfaces commerciales ouvertes au public.

Centres équestres : indiquez les surfaces correspondant aux locaux destinés à abriter les animaux, le matériel, la nourriture et destinés à l'activité d'entraînement. Ne sont pas incluses dans ces surfaces, celles des locaux tels que l'accueil, le club House,...

(12) Préciser les surfaces des parcs de stationnement en souterrain, en surface et couverts ou en silo qui font l'objet d'une exploitation commerciale. Ne sont pas concernés par cette rubrique, les parcs de stationnements liés à une construction.

1.3 - Autres éléments créés soumis à la taxe d'aménagement

(13) Nombre de places de stationnement non couvertes ou non closes : il s'agit des places de stationnement à l'air libre ou sous un auvent, un car-port ou un préau par exemple.

(14) Le versement pour sous densité est une taxe qui est due si votre projet n'atteint pas la densité « fiscale » définie par la commune dans le secteur où est situé votre projet.

(15) Détermination du respect du seuil minimal de densité fixé par la commune :

Seuil minimal de densité X Superficie de l'unité foncière.

(16) La superficie de l'unité foncière constructible est la superficie de votre unité foncière apte à la construction.

Exemple :

- superficie de l'unité foncière située en zone constructible ;
- superficie du terrain constructible après soustraction des superficies inconstructibles pour des raisons physiques ;
- superficie du terrain constructible après soustraction des superficies affectées par des servitudes ou prescriptions rendant inconstructibles une partie de l'unité foncière.

(17) Cette surface de plancher résulte du calcul suivant :

Surface existante avant travaux – Surface démolie.

Ces deux surfaces sont issues du cadre « Destination des constructions et tableau des surfaces » que vous avez rempli dans le formulaire de demande de permis ou de déclaration préalable.

(18) La procédure de rescrit fiscal permet au contribuable, avant le dépôt d'une demande d'autorisation, de demander à l'administration de prendre formellement position sur sa situation de fait au regard d'un texte fiscal. Les cas de rescrit fiscal sont énumérés à l'article L. 331-40 du code de l'urbanisme..

(9) L'article L. 524-6 du code du patrimoine, relatif à la redevance d'archéologie préventive, précise notamment que :

- la somme payée lors d'un diagnostic préalable réalisé sur votre demande est déduite du montant de la redevance à payer
- une nouvelle redevance n'est pas due, si une redevance a été payée au titre du terrain d'assiette (loi du 1^{er} août 2003).

Notice d'information pour les demandes de permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir et déclaration préalable

1/2


N° 51190#05

Articles L.421-1 et suivants ; R.421-1 et suivants du code de l'urbanisme

Il existe trois permis :

- le permis de construire ;
- le permis d'aménager ;
- le permis de démolir.

Selon la nature, l'importance et la localisation des travaux ou aménagements, votre projet pourra soit :

- être précédé du dépôt d'une autorisation (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir) ;
- être précédé du dépôt d'une déclaration préalable ;
- n'être soumis à aucune formalité au titre du Code de l'urbanisme avec l'obligation cependant pour ces projets de respecter les règles d'urbanisme.

La nature de votre projet déterminera le formulaire à remplir : les renseignements à fournir et les pièces à joindre à votre demande sont différents en fonction des caractéristiques de votre projet.

Le permis d'aménager et le permis de construire font l'objet d'un formulaire commun. Les renseignements à fournir et les pièces à joindre à la demande sont différents en fonction de la nature du projet.

Si votre projet comprend à la fois des aménagements, des constructions et des démolitions, vous pouvez choisir de demander un seul permis et utiliser un seul formulaire.

Une notice explicative détaillée est disponible sur le site officiel de l'administration française (<http://www.service-public.fr>).

■ Le formulaire de demande de permis d'aménager et de construire peut être utilisé pour tous types de travaux ou d'aménagements.

Si votre projet nécessite en plus d'effectuer des démolitions soumises à permis de démolir et/ou des constructions, vous pouvez en faire la demande avec ce formulaire.

Attention : les pièces à joindre seront différentes en fonction de la nature du projet.

■ Le formulaire de demande de permis de construire pour une maison individuelle doit être utilisé pour les projets de construction d'une seule maison individuelle d'habitation et de ses annexes (garages, ...) ou pour tous travaux sur une maison individuelle existante.

Si votre projet nécessite en plus d'effectuer des démolitions soumises à permis de démolir, vous pouvez en faire la demande avec ce formulaire.

■ Le formulaire de permis de démolir doit être utilisé pour les projets de démolition totale ou partielle d'une construction protégée ou située dans un secteur protégé.

Lorsque ces démolitions dépendent d'un projet de construction ou d'aménagement, le formulaire de demande de permis d'aménager et de construire ainsi que celui de la déclaration préalable permettent également de demander l'autorisation de démolir.

■ Le formulaire de déclaration préalable doit être utilisé pour déclarer des aménagements, des constructions ou des travaux non soumis à permis.

Lorsque votre projet concerne une maison individuelle existante, vous devez utiliser le formulaire de déclaration préalable à la réalisation de constructions et travaux non soumis à permis de construire portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes.

Lorsque votre projet concerne la création d'un lotissement non soumis à permis d'aménager ou une division foncière soumise à contrôle par la commune, vous devez utiliser le formulaire de déclaration préalable pour les lotissements et autres divisions foncières non soumis à permis d'aménager.

2. Informations utiles

• Qui peut déposer une demande ?

Vous pouvez déposer une demande si vous déclarez que vous êtes dans l'une des quatre situations suivantes :

- vous êtes propriétaire du terrain ou mandataire du ou des propriétaires ;
- vous avez l'autorisation du ou des propriétaires ;
- vous êtes co-indivisaire du terrain en indivision ou son mandataire ;
- vous avez qualité pour bénéficier de l'expropriation du terrain pour cause d'utilité publique.

• Recours à l'architecte :

En principe vous devez faire appel à un architecte pour établir votre projet de construction et pour présenter votre demande de permis de construire. Cependant, vous n'êtes pas obligé de recourir à un architecte (ou un agréé en architecture) si vous êtes un particulier ou une exploitation agricole et que vous déclarez vouloir édifier ou modifier pour vous-même :

- une construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher n'excède pas 150 m² ;
- une extension de construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher cumulée à la surface de plancher existante, n'excède pas 150 m² ;
- une construction à usage agricole dont ni la surface de plancher, ni l'emprise au sol ne dépasse pas 800 m² ;
- des serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à 4 mètres et dont la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 2000 m².

Un demandeur d'un permis d'aménager portant sur un lotissement doit faire appel aux compétences nécessaires en matière d'architecture, d'urbanisme et de paysage pour établir le projet architectural, paysager et environnemental (PAPE).

Au-dessus d'un seuil de surface de terrain à aménager de 2500m², un architecte, au sens de l'article 9 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture devra obligatoirement participer à l'élaboration du PAPE.

3. Modèles de documents

• Comment constituer le dossier de demande ?

Pour que votre dossier soit complet, le formulaire doit être soigneusement rempli. Le dossier doit comporter les pièces figurant dans le bordereau de remise. Le numéro de chaque pièce figurant dans le bordereau de remise doit être reporté sur la pièce correspondante.

Si vous oubliez des pièces ou si les informations nécessaires à l'examen de votre demande ne sont pas présentes, l'instruction de votre dossier ne pourra pas débuter.

Une notice explicative détaillée est disponible sur le site officiel de l'administration française (<http://www.service-public.fr>). Elle vous aidera à constituer votre dossier et à déterminer le contenu de chaque pièce à joindre.

Attention : votre dossier sera examiné sur la foi des déclarations et des documents que vous fournissez. En cas de fausse déclaration, vous vous exposez à une annulation de la décision et à des sanctions pénales.

Combien d'exemplaires faut-il fournir ?

Pour les demandes de permis, vous devez fournir quatre exemplaires de la demande et du dossier qui l'accompagne.

Pour la déclaration préalable, vous devez fournir deux exemplaires de la demande et du dossier qui l'accompagne.

Attention : des exemplaires supplémentaires sont parfois nécessaires si vos travaux ou aménagements sont situés dans un secteur protégé (monument historique, site, réserve naturelle, parc national), font l'objet d'une demande de dérogation au code de la construction et de l'habitation, ou sont soumis à une autorisation d'exploitation commerciale.

Attention : certaines pièces sont demandées en nombre plus important parce qu'elles seront envoyées à d'autres services pour consultation et avis.

• Où déposer la demande ou la déclaration ?

La demande ou la déclaration doit être adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception ou déposée à la mairie de la commune où se situe le terrain. Le récépissé qui vous sera remis vous précisera les délais d'instruction.

• Quand sera donnée la réponse ?

Le délai d'instruction est de :

- 3 mois pour les demandes de permis de construire ou d'aménager ;
- 2 mois pour les demandes de permis de construire une maison individuelle et pour les demandes de permis de démolir ;
- 1 mois pour les déclarations préalables.

Attention : dans certains cas (monument historique, parc national, établissement recevant du public,...), le délai d'instruction est majoré, vous en serez alors informé dans le mois qui suit le dépôt de votre demande en mairie.

4. Informations complémentaires

Si vous avez un doute sur la situation de votre terrain ou sur le régime (permis ou déclaration) auquel doit être soumis votre projet, vous pouvez demander conseil à la mairie du lieu du dépôt de la demande.

Vous pouvez obtenir des renseignements et remplir les formulaires en ligne sur le site officiel de l'administration française (<http://www.service-public.fr>).

Rappel : vous devez adresser une déclaration de projet de travaux (DT) et une déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) à chacun des exploitants des réseaux aériens et enterrés (électricité, gaz, téléphone et internet, eau, assainissement, ...) susceptibles d'être endommagés lors des travaux prévus (www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr)

GORALSKA PARIS VENDÔME

BOUTIQUE HOTEL

17 RUE DU MONT THABOR - 8 RUE DE CASTIGLIONE, PARIS 1^{ER}

PERMIS MODIFICATIF - TABLEAU DE SURFACE DE PLANCHER



Maitrise d'ouvrage

SCI 8 RUE CASTI
34-38, rue Camille Pelletan
92300 LEVALLOIS-PERRET

Assistant Maitrise d'ouvrage

BECAR
24 rue François Bonvin 75015 PARIS

Architecte

DVA Daniel VANICHE et Associés
12, rue des Frigos
75018 PARIS

Bureau d'études structure / Economie

DVVD
12, rue des Frigos
75013 PARIS

Bureau d'études fluides

ALTO Ingénierie
1 avenue du Général Lamoignon
77000 BUSSY-SAINT-MARTIN

Bureau d'études acoustique

PEUTZ Ingénierie
10b rue des Messageries
75010 Paris

Bureau d'études Sécurité Incendies / Accessibilité

CASSO & Associés
52, rue Jacques Hillieret
75012 Paris Cedex 12

OPC

BECAR
24 rue François Bonvin 75015 PARIS

SCI 8 RUE CASTI
34-38 Rue Camille Pelletan
92300 LEVALLOIS-PERRET
Tel : 01 56 88 20 70

RCS NANTY 807 576 510

R+7

R+6

R+5

R+4

R+3

R+2

R+1

Rez de
Chaussee

Sous Sol

HOTEL / TABLEAU DES SURFACES DES BÂTIMENTS (Surfaces de plancher SDP en m²)									
ETAGE	SURFACE EXISTANTE AVANT TRAVAUX (A)	SURFACE CREEE PAR CHANGEMENT DE DESTINATION (C)	SURFACE SUPPRIMEE (D)	SURFACE SUPPRIMEE PAR CHANGEMENT DE DESTINATION (E)	SURFACE TOTALE (A)+(C)+(D)+(E)				
HABITATION	34	279	0	0	313				
BUREAU	0	0	0	0	0				
COMMERCIAL	0	0	0	0	0				
SURFACE TOTALE	34	279	0	0	313				

HOTEL / TABLEAU DES SURFACES DES BÂTIMENTS (Surfaces de plancher SDP en m²)									
ETAGE	SURFACE EXISTANTE AVANT TRAVAUX (A)	SURFACE CREEE PAR CHANGEMENT DE DESTINATION (C)	SURFACE SUPPRIMEE (D)	SURFACE SUPPRIMEE PAR CHANGEMENT DE DESTINATION (E)	SURFACE TOTALE (A)+(C)+(D)+(E)				
HABITATION	34	279	0	0	313				
BUREAU	0	0	0	0	0				
COMMERCIAL	0	0	0	0	0				
SURFACE TOTALE	34	279	0	0	313				

HOTEL / TABLEAU DES SURFACES DES BÂTIMENTS (Surfaces de plancher SDP en m²)									
ETAGE	SURFACE EXISTANTE AVANT TRAVAUX (A)	SURFACE CREEE PAR CHANGEMENT DE DESTINATION (C)	SURFACE SUPPRIMEE (D)	SURFACE SUPPRIMEE PAR CHANGEMENT DE DESTINATION (E)	SURFACE TOTALE (A)+(C)+(D)+(E)				
HABITATION	34	279	0	0	313				
BUREAU	0	0	0	0	0				
COMMERCIAL	0	0	0	0	0				
SURFACE TOTALE	34	279	0	0	313				

HOTEL / TABLEAU DES SURFACES DES BÂTIMENTS (Surfaces de plancher SDP en m²)									
ETAGE	SURFACE EXISTANTE AVANT TRAVAUX (A)	SURFACE CREEE PAR CHANGEMENT DE DESTINATION (C)	SURFACE SUPPRIMEE (D)	SURFACE SUPPRIMEE PAR CHANGEMENT DE DESTINATION (E)	SURFACE TOTALE (A)+(C)+(D)+(E)				
HABITATION	34	279	0	0	313				
BUREAU	0	0	0	0	0				
COMMERCIAL	0	0	0	0	0				
SURFACE TOTALE	34	279	0	0	313				

HOTEL / TABLEAU DES SURFACES DES BÂTIMENTS (Surfaces de plancher SDP en m²)									
ETAGE	SURFACE EXISTANTE AVANT TRAVAUX (A)	SURFACE CREEE PAR CHANGEMENT DE DESTINATION (C)	SURFACE SUPPRIMEE (D)	SURFACE SUPPRIMEE PAR CHANGEMENT DE DESTINATION (E)	SURFACE TOTALE (A)+(C)+(D)+(E)				
HABITATION	34	279	0	0	313				
BUREAU	0	0	0	0	0				
COMMERCIAL	0	0	0	0	0				
SURFACE TOTALE	34	279	0	0	313				

HOTEL / TABLEAU DES SURFACES DES BÂTIMENTS (Surfaces de plancher SDP en m²)									
ETAGE	SURFACE EXISTANTE AVANT TRAVAUX (A)	SURFACE CREEE PAR CHANGEMENT DE DESTINATION (C)	SURFACE SUPPRIMEE (D)	SURFACE SUPPRIMEE PAR CHANGEMENT DE DESTINATION (E)	SURFACE TOTALE (A)+(C)+(D)+(E)				
HABITATION	34	279	0	0	313				
BUREAU	0	0	0	0	0				
COMMERCIAL	0	0	0	0	0				
SURFACE TOTALE	34	279	0	0	313				

HOTEL / TABLEAU DES SURFACES DES BÂTIMENTS (Surfaces de plancher SDP en m²)									
ETAGE	SURFACE EXISTANTE AVANT TRAVAUX (A)	SURFACE CREEE PAR CHANGEMENT DE DESTINATION (C)	SURFACE SUPPRIMEE (D)	SURFACE SUPPRIMEE PAR CHANGEMENT DE DESTINATION (E)	SURFACE TOTALE (A)+(C)+(D)+(E)				
HABITATION	34	279	0	0	313				
BUREAU	0	0	0	0	0				
COMMERCIAL	0	0	0	0	0				
SURFACE TOTALE	34	279	0	0	313				

HOTEL / TABLEAU DES SURFACES DES BÂTIMENTS (Surfaces de plancher SDP en m²)									
ETAGE	SURFACE EXISTANTE AVANT TRAVAUX (A)	SURFACE CREEE PAR CHANGEMENT DE DESTINATION (C)	SURFACE SUPPRIMEE (D)	SURFACE SUPPRIMEE PAR CHANGEMENT DE DESTINATION (E)	SURFACE TOTALE (A)+(C)+(D)+(E)				
HABITATION	34	279	0	0	313				
BUREAU	0	0	0	0	0				
COMMERCIAL	0	0	0	0	0				
SURFACE TOTALE	34	279	0	0	313				

Matrice Couvrage :

SCI 8 RUE CASTI

34-38, rue Camille Pelletan, 92000 Levallois-Perret

Nom de l'édifice :

HOTEL ET LOCAUX COMMERCIAUX

11 RUE CASTIGLIONE - 17, RUE DU MONT THAUR, 92010 PARIS

Phase :

PCM

Numéro :

Designation de plan :

PCM - TABLEAU DES SURFACES

Echelle :

1/100°

Date :

07/01/2019

Indice :

Page :

1/1 PCM

SCI 8 RUE CASTI

34-38 Rue Camille Pelletan

92000 LEVALLOIS-PERRET

Tél : 01 56 88 20 70 - Fax : 01 56 88 20 79

Tél : 01 56 88 20 70 - Fax : 01 56 88 20 79

Tél : 01 56 88 20 70 - Fax : 01 56 88 20 79

Tél : 01 56 88 20 70 - Fax : 01 56 88 20 79

DVA Architectes et Ingénieurs
 Société d'Architecture
 12 rue de Valenciennes - 92010 Levallois-Perret
 Tél : 01 56 88 20 70 - Fax : 01 56 88 20 79
 SIRET : 538 513 131 PARIS

PARTIE HOTEL

PARTIE LOCAUX COMMERCIAUX

PC 075 101 16 V0028

ENSEMBLE DU BATIMENT / TABLEAU DES SURFACES (Surfaces de plancher SDP en m²)					
ETAGE	SURFACE EXISTANTE AVANT TRAVAUX (A)	SURFACE CREEE PAR CHANGEMENT DE DESTINATION (C)	SURFACE SUPPRIMEE (D)	SURFACE SUPPRIMEE PAR CHANGEMENT DE DESTINATION (E)	SURFACE TOTALE (A)+(C)+(D)+(E)
HABITATION	0.0	1619.6	0.0	0.0	1619.6
BUREAUX	2606.0	0.0	145.1	2520.9	0.0
COMMERCES	0.0	3.5	801.6	0.0	809.1
SURFACES TOTALES	2606.0	2023.3	145.1	2520.9	2824.5

PCM

ENSEMBLE DU BATIMENT / TABLEAU DES SURFACES (Surfaces de plancher SDP en m²)					
ETAGE	SURFACE EXISTANTE AVANT TRAVAUX (A)	SURFACE CREEE PAR CHANGEMENT DE DESTINATION (C)	SURFACE SUPPRIMEE (D)	SURFACE SUPPRIMEE PAR CHANGEMENT DE DESTINATION (E)	SURFACE TOTALE (A)+(C)+(D)+(E)
HABITATION	0.0	334.0	0.0	0.0	334.0
BUREAUX	2606.0	0.0	1771.0	895.0	0.0
COMMERCES	0.0	54.0	243.0	0.0	791.0
SURFACES TOTALES	2606.0	2295.0	1771.0	895.0	2812.0

GORALSKA PARIS VENDÔME

BOUTIQUE HOTEL

17 RUE DU MONT THABOR - 8 RUE DE CASTIGLIONE, PARIS 1^{ER}

PC4 – PERMIS MODIFICATIF – NOTICE DESCRIPTIVE



Maîtrise d'ouvrage

SCI 8 RUE CASTI
34-38, rue Camille Pelletan
92300 LEVALLOIS-PERRET

Assistant Maîtrise d'ouvrage

BECAE
24 rue François Bonvin 75015 PARIS

Architecte

DVA Daniel VANICHE et Associés
12, rue des Frigos
75013 PARIS

Bureau d'études structure / Economie

DVVD
12, rue des Frigos
75013 PARIS

Bureau d'études fluides

ALTO Ingénierie
1 avenue du Gué Langlois
77600 BUSSY-SAINT-MARTIN

Bureau d'études acoustique

PEUTZ Ingénierie
10b rue des Messageries
75010 Paris

Bureau d'études Sécurité incendies / Accessibilité

CASSO&Associés
52, rue Jacques Hillairet
75012 Paris Cedex 12

OPC

DVA

Architectes et Ingénieurs
Daniel Vaniche et Associés

Sas d'Architecture

Ordonance National n° 515026

12 rue des Frigos F-75013 Paris

Tel : (01) 40 40 96 10

SIRET 538 515 131 00018

RCS 538 515 131 PARIS

SCI 8 RUE CASTI

BECAE
34-38 rue Camille Pelletan
24 rue François Bonvin 75015 PARIS
92300 LEVALLOIS-PERRET

Tel : 01 56 88 20 70 - Fax : 01 56 88 20 79

RCS NANTERRE 807 628 510

HOTEL ET LOCAUX COMMERCIAUX
Notice Descriptive
8, rue de Castiglione – 17 rue du Mont Thabor – PARIS (1^{er})

0	20/12/2018	JCD	DV	DV	DVVD : première émission
INDICE	DATE	AUTEUR	VERIFICATEUR	APPROBATEUR	MODIFICATIONS

SOMMAIRE

1	PROPOS LIMINAIRE.....	4
2	CONTEXTE.....	5
3	ELEMENTS TECHNIQUES ET ARCHITECTURAUX PATRIMONIAUX.....	6
4	PRESERVATION DE LA MEMOIRE DU BATI	7
5	ELEMENTS OBJETS DE LA PRESENTE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF	10
6	DOCUMENTS GRAPHIQUE	12
7	DOCUMENTS ANNEXES.....	13
8	TABLEAUX DE SURFACES	13

2 CONTEXTE

Notre tènement, à l'angle des rues de Castiglione et du Mont Thabor, présente deux corps de bâtiments. Il est bâti en « U » autour d'une cour. Il se compose de deux corps de bâtiments distincts. L'un « noble », donne sur la rue de Castiglione. L'autre en « L », longe la rue du Mont Thabor (les anciens communs) avec un retour en équerre en fond de cour.

Les éléments architecturaux et constructifs patrimoniaux ayant résisté au temps se concentrent dans le corps de logis noble. Les deux ailes mineures ont fait l'objet de nombreuses reprises, comme par exemple la surélévation de deux niveaux avec une nouvelle toiture...

Le curage du bâtiment existant, réalisé au démarrage des travaux, et donc postérieurement au permis de construire initial, révèle la très forte hétérogénéité des composants du bâti et un état de solidité précaire. Pas diagnostiqués avant le curage et le dépôt de la demande de permis de construire - cf. Annexe 1 – Diagnostic des existants et Annexe 5_Note Structure – cet état de l'existant engendre un profond remaniement du projet. Il est aggravé par la désolidarisation des mitoyens, devenue obligée par référé préventif, qui impose de repenser la structure originelle.

D'autre part, le référé préventif – nécessairement postérieur au dépôt du permis de construire - et toujours courant avec l'unique mitoyen sur deux côtés. Dans ce cadre, l'Hôtel Le Meurice impose la désolidarisation des structures du projet de celle des mitoyens pourtant partagés. Les conclusions de ce référé préventif ont pour but de limiter les transmissions solidiennes du bruit, incompatibles avec l'exploitation d'un Palace parisien – cf. Annexe 2_Rapport du Sapiteur / Référé préventif hôtel Le Meurice – mais impliquent une nouvelle logique structurelle pour assurer la stabilité du tènement.

L'obligation de respect des conclusions de ce référé préventif est d'autant plus prégnante par l'action en dommages et intérêts très lourde à l'encontre de la maîtrise d'ouvrage que menerait ce palace qui reçoit des délégations internationales et nationales au sien de ses salons mitoyens, si les conclusions de l'Expert n'étaient pas respectées.

Ces deux sujets forcent à la révision des travaux de réhabilitation patrimoniale initialement prévus. Les structures existantes et remaniées au cours du temps ne sont jamais conservables en l'état et, la désolidarisation des mitoyens nécessite de totalement réviser la logique structurelle de l'immeuble dont le contreventement ne serait plus assuré.

L'ampleur des modifications engage donc au dépôt de cette demande d'un permis de construire modificatif.

Son contenu s'appuie sur une analyse fine de l'existant et de la valeur d'héritage de ses composants. Il s'agit dans notre proposition, d'apporter la plus juste réponse à la protection patrimoniale de l'édifice en regard du PLU, aux impératifs techniques résultants des prescriptions de la procédure en référé préventif, aux réglementations en vigueur et règles de préservation de l'environnement, ainsi qu'aux contraintes d'exploitation d'un bâtiment hôtelier contemporain.

3 ELEMENTS PATRIMONIAUX TECHNIQUES ET ARCHITECTURAUX

L'état de dégradation général de l'immeuble et les multiples interventions de renforcement au cours du temps – réparations quasiment systématiquement techniquement peu fiables par la qualité des matériaux employés et les mises en œuvre non conformes aux Règles de l'Art, donc injustifiables en regard des réglementation actuelles - confèrent un caractère très hétérogène au bâti existant et compromettent sa stabilité.

Cet état impose une stratégie de préservation du patrimoine adaptée aux différents enjeux de notre réhabilitation. Nous proposons ainsi la préservation, autant que possible des éléments eux-mêmes, et quand cela n'est plus possible, de la logique constructive de l'immeuble qui présidaient à l'époque de sa construction.

L'ensemble des composants a été analysé en détail. Nous identifions les éléments patrimoniaux suivants :

- L'escalier secondaire originel de charpentier, dit « escalier 2 » et son mur d'échiffre - cage d'escalier structurellement associée ;
- Les murs mitoyens, les refends et la trame constructive ;
- Les murs intérieurs à pans de bois ;
- Les planchers sur poutres en bois ;
- Les façades sur cour à pans de bois ;
- Les fermes de la charpente sur la rue de Castiglione ;
- Les cadres des fenêtres-lucarnes à frontons en toiture ;
- La trace de corniche de l'étage noble à l'angle des rues de Castiglione et du Mont Thabor ;
- La restitution de la façade originelle de la rue du Mont Thabor.

4 PRESERVATION DE LA MEMOIRE DU BATI

1) L'escalier secondaire originel de charpentier

L'escalier originel de charpentier de l'aile Mont Thabor, dit escalier « 2 », et son mur d'échiffre (sa cage d'escalier) sont les rares éléments pratiquement originaux – excepté une volée, entre le RdC et le R+1, actuellement en béton, sans doute modifiée par le précédent propriétaire et, les deux dernières volées qui datent de la surélévation tardive de cette aile.

Cet escalier est sans doute le composant le plus singulier et représentatif d'un savoir-faire. Nous envisageons sa restauration. Ainsi, la volée du rez-de-chaussée à l'entresol – R+1 dans les nouveaux plans – actuellement en béton, est démolie et reconstruite en béton conformément aux normes en vigueur. La volée de l'entresol au R+1 – R+1 à R+2 dans les plans – est déposée et remplacée par une volée restituée à l'identique, en bois, afin de permettre la mise en place des structures de soutien du fût existant de l'escalier.

Les volées originales du R+1 au R+4 – R+2 à R+5 dans les plans – sont restaurées dans leur état d'origine. Dans ce but, si nécessaire, elles feront l'objet d'une dépose pour restauration en atelier.

Les volées du R+4 au R+6 – R+5 au R+7 dans les plans – sont des volées ajoutées lors de la surélévation plus tardive des corps de bâtiment des communs. Elles sont néanmoins conservées et restaurées dans le cadre de notre projet.

Les pans de bois du mur d'échiffre (cage de l'escalier) sont restaurés pour retrouver leur état originel. L'exploitant est d'accord pour laisser ces pans de bois visibles à titre pédagogique et de sensibilisation à la qualité de ce bâti.

2) Les murs mitoyens, refends et la trame constructive

Notre projet de réhabilitation propose la conservation de la logique structurelle du bâtiment (à l'origine, des mitoyens et des refends composés de poteaux en pierre avec des remplissages, avec des poutres en bois).

Les murs mitoyens sont préservés et restaurés par nettoyage et rejointoiement, même si par suite du référent préventif ils ne participent plus du contreventement du tènement qui sera désormais assuré par les quelques planchers reconstruits.

Les refends, composés de piles maçonneries en pierre – comme dans les immeubles voisins de la même période – et de remplissages (briques ou moellons...) suivant les nécessités et des diverses époques, sont partiellement préservés. L'analyse de leur état mécanique n'ayant relevé aucune dégradation majeure – cf. Annexe 3 _ rapport d'expertise des trois murs refends, Sherlock Patrimoine – les piles en pierre sont conservées et renforcées.

Les deux files centrales, incompatibles par leur volume avec l'exploitation d'un immeuble contemporain – circulation et distribution des fluides – sont retravaillées au profit de poteaux bétons moins volumineux. Ces poteaux bétons se placent sur la même trame que les refends originaux afin de préserver la lecture des trames d'origine. Il s'agit là encore, de préserver la logique structurelle d'origine.

Une file intermédiaire (poteaux en bois), entre les deux refends côté rue de Castiglione est nécessaire pour ne pas charger outre mesure les fondations originelles. Elle est implantée des niveaux R+3 à R+6 pour maintenir les planchers bois suivant les charges réglementaires contemporaines. Le choix du bois nous a semblé naturel, dans l'objectif d'une lecture informée du bâti, où les anciennes structures verticales sont en pierre et en maçonnerie et ce qui est neuf, en bois.

3) Les murs à pans de bois

Les murs en pans de bois, présents dans le corps de bâtiment secondaire des ailes et communs, participaient originellement au contreventement de l'immeuble en complément des murs mitoyens et de refends en maçonnerie. Ils ont des états de conservation très divers. Aucun n'est néanmoins conservable en l'état – cf. Annexe 4 : Etat des parties en bois, UBC.

Les parties en bon état de conservation sont maintenues, excepté celles qui sont dans l'emprise de l'ancien grand escalier démoli en 1991 par Lacoste et remplacé par un nouvel escalier de secours - dit « escalier 1 » – La position de cet escalier reprend celle de l'escalier déjà modifié lors de la rénovation précédente.

Il optimise la préservation des existants et les possibilités futures d'exploitation et de transformation du bâtiment. Cet escalier est également un impératif réglementaire pour l'exploitation en hôtel et en ERP de ce projet et remet en mémoire que l'immeuble avait deux escaliers, l'un noble, l'autre de service.

Les parties saines des pans de bois sont démontés et utilisés pour la restauration des pans de bois abimés et maintenus. Ceci concerne les pans conservés à leur emplacement d'origine ainsi que ceux, très dégradés par le temps, des façades sur cour.

4) Les planchers sur poutres en bois

L'état avancé de dégradation des poutres en bois - cf. Annexe 4 - attaques bactériologiques, interventions de confortement réalisées au cours du temps et leur disparité – présence irrégulière, principalement répartie dans le corps de bâtiment noble - conduisent à une préservation sélective de ces planchers.

Ils sont impossibles à conserver en l'état. Néanmoins, la préservation, restauration ou remplacement des éléments planchers est envisagée suivant les critères d'authenticité, d'état sanitaire ou mécanique ou de compatibilité avec les règlements et conditions d'exploitation d'un Immeuble contemporain et d'un programme hôtelier de luxe.

Les niveaux originaux des planchers finis sont conservés autant que possible.

- **Pour le corps de bâtiment principal, corps « noble »**, nous restaurons le plafond de l'étage noble en double hauteur du R+2 malgré son état de dégradation. Les autres niveaux sont maintenus autant que possible ou reconstruits avec une structure en bois. Les planchers bois intègrent une dalle fine en béton afin de participer également au contreventement de l'ensemble et de répondre aux exigences d'incendie et d'exploitation ;
- **Pour les deux bâtiments en aile**, seul un plancher est originel au R+5. Nous en assurons la réparation et le confortons par une structure neuve. Aucun des autres planchers ne se trouvant dans un état d'origine, nous les reconstruisons en béton afin d'assurer le contreventement de l'immeuble et répondre aux exigences d'incendie et d'exploitation

L'adjonction d'une file de poteaux bois, permettant l'utilisation de poutres en bois, est la technique contemporaine qui s'apparente le plus à celle de construction des planchers existants, tant en termes de sollicitation mécanique que de matériaux utilisés.

5) Les façades sur cour à pans de bois

L'aplomb originel de l'ensemble des fenêtres est restitué et les pans de bois sont restaurés, comme prévu au permis originel.

Les bois sains des pans de bois intérieurs sont utilisés pour préserver le caractère originel des composants des façades sur cour, sachant que les derniers sondages ont révélés un état avancé de dégradation des bois qui les composent.

6) Les fermes de la charpente sur la rue de Castiglione

Les fermes dégradées ont été déposées et, celles en meilleur état de conservation, côté mitoyen et à l'angle avec la rue du Mont Thabor sont conservées et restaurées. Il est à noter que la surélévation postérieure des ailes, dans le courant du XIX^e siècle, ne laisse aucun élément originel, si ce n'est que des réemplois ou une charpenterie contemporaine de bois assemblés.

7) Les cadres des grandes fenêtres-lucarnes en toiture

L'ensemble de la structure de charpenterie bois de ces fenêtres-lucarnes de la rue de Castiglione sont restaurés à l'identique. Par similarité avec les immeubles mitoyens, nous prévoyons des lucarnes au dernier niveau.

8) La trace de corniche de l'étage noble à l'angle des rues de Castiglione et du Mont Thabor

La corniche originelle, située dans l'angle nord de l'étage noble, est conservée.

9) Restitution de la façade originelle de la rue du Mont Thabor

Les ouvertures originelles de la façade de la rue du Mont Thabor, qui tenaient compte de la double hauteur de l'étage noble, sont restituées à leur état du projet d'origine.

5 ELEMENTS OBJETS DE LA PRESENTE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF

1) Niveaux, escalier #2 et mur d'échiffre (cage d'escalier)

Restauration de l'escalier de charpentier #2.

Le relevé d'origine accompagnant les documents de vente comportant des données erronées quant à la réalité des hauteurs d'étages, les niveaux sont amendés suivant la réalité des existants excepté le R+4 qui est porté à 45.26 NVP afin de respecter la réglementation d'accessibilité PMR en permettant la pose de portes palières d'ascenseurs du R+3. La volée existante est restaurée afin d'assumer cette nouvelle côte d'altimétrie.

L'escalier est donc restauré en suivant la méthodologie ci-dessous :

Volée 1 du RDC au R+1 : Remplacement de la volée en béton par une volée en bois à l'identique des volées historiques ;

Volée 2 du R+1 au R+2 : Volée adaptée afin de permettre l'insertion d'une structure neuve qui supporte le mur d'échiffre ;

Volées 3 du R+2 au R+3, 5 du R+4 au R+5, 6 du R+5 au R+6 et 7 du R+6 au R+7. L'ensemble de ces volées est restauré. Les volées 3 et 5 sont celles d'origine du bâti ;

Volée 4 du R+3 au R+4, restauration avec adaptation.

2) Démolitions

Modification des éléments à démolir en fonction de la réalité de l'état du bâti, bien plus hétérogène et dégradé que d'après les éléments visibles avant curage. Les démolitions sont envisagées dans l'objectif d'assurer :

- La stabilité et la pérennité du tènement ;
- La préservation de la mémoire structurelle, technique et architecturale du projet en reprenant les axes et le système poteaux/poutre initial ;
- Le respect des Normes de construction et de préservation de l'environnement en vigueur ;
- La qualité d'usage du projet hôtelier.

Les éléments à démolir, suivant repérage sur plans de démolitions, concernent :

- Désolidarisation des éléments construits du projet des murs mitoyens dans le respect du référé préventif en cours avec l'hôtel Le Meurice – cf. Annexe 5_Note structure - ;
- Les planchers, exceptés les PH R+2, R+4 et R+5 du corps de bâtiment noble sur la rue de Castiglione et le PH R+4 du corps secondaire sur cour, avec préservation des poutres originelles en état de l'être ;
- Quelques éléments de structure en pierre afin de permettre un aménagement du bâtiment correspondant aux critères d'habitabilité actuels – usages et sécurité incendie –
- Une partie des remplissages entre les éléments de structure en pierre afin de permettre un aménagement du bâtiment correspondant aux critères d'habitabilité actuels – usages et sécurité incendie –
- La dépose et la repose à l'identique d'aspect des cheminées suite à la désolidarisation des mitoyens et aux modifications structurelles qui en découlent

- Une partie des éléments de charpente dont l'état sanitaire ne permet pas la restauration.

3) Structure

Adjonction :

- D'éléments de structure en béton dans les axes des refends – bâtiment noble – et le long des mitoyens – suite au référé préventif Annexe 2 __ Référé préventif avec Le Meurice, Note du Sapiteur – impliquant la désolidarisation des mitoyens.
- D'une file de poteaux en bois, dans le corps de bâtiment noble, à l'entraxe des murs de refends existants afin de conserver les fondations existantes et d'offrir une lecture informée du projet de réhabilitation.

4) Façades

Restitution de la façade d'origine côté rue du Mont Thabor au niveau noble R+2.

5) Toiture

Courbure de la toiture des communs – toiture non originale - Recalage afin d'améliorer l'intégration du volume des ascenseurs. Conservation des chiens assis existants.

Courbure de la toiture du corps noble, rue de Castiglione.

Recalage afin d'assurer un raccord harmonieux avec le retour de toiture sur la rue du Mont Thabor.

Création de lucarne au dernier niveau par similitude avec les immeubles mitoyens.

6) Programmation

Diminution du nombre de chambres de 29 à 25 par réagencement dans l'objectif d'optimisation de la préservation du patrimoine – conservation des niveaux existants et de l'escalier de charpentier #2 & restitution de la façade originale de la rue du Mont Thabor.

Les chambres sont supprimées au R+3 au vu de la hauteur sous-plafond existante incompatible avec des chambres. Elles sont transformées en espaces de service pour l'hôtel en maintenant la hauteur minimale imposée par le Code du Travail.

Suppression des espaces de stockages commerciaux au sous-sol. Les locaux destinés au commerce sont désormais situés au RDC, R+1 – Entresol – et au R+2 – Etage noble R+1 - Ces locaux destinés au commerce seront occupés par un exploitant qui n'est pas connu à ce jour. Leur aménagement fera l'objet de demandes d'autorisation complémentaires au titre de de l'article L.111-8 du code de la construction et de l'habitation. Celles-ci seront déposées avant son ouverture par l'établissement qui occupera cet espace.

Création d'un espace SPA recevant du public au sous-sol. Ce sont des locaux destinés à une exploitation commerciale liée à l'hôtel. Ils seront aménagés suivant un agencement qui n'est pas connu à ce jour. Leur aménagement fera l'objet de demandes d'autorisation complémentaires. Celles-ci seront déposées avant son ouverture par l'établissement qui occupera cet espace.

6 DOCUMENTS GRAPHIQUE

Liste des documents graphique

Les documents graphiques reprennent chaque document du permis initial modifié en soulignant les zones modifiées par des « nuages » (en vert).

Les documents du projet modifié (PCM) distinguent clairement les zones du commerce (cadre rouge) et celles de l'hôtel (cadre bleu).

Carnet de plans PC3 (plans de niveaux)

Numérotation des documents	PC initial	PC Modificatif
Sous-sol	1/13	PCM 1/13
RDC	2/13	PCM 2/13
R+1	3/13	PCM 3/13
R+2	4/13	PCM 4/13
R+3	5/13	PCM 5/13
R+4	6/13	PCM 6/13
R+5	7/13	PCM 7/13
R+6	8/13	PCM 8/13
R+7	9/13	PCM 9/13
Plan de toiture	10/13	PCM 10/13

Carnet de plans PC5 (Façades)

Numérotation des documents	PC initial	PC Modificatif
Façade sur rue Mont Thabor	1/10	PCM 1/5
Façade sur rue Castiglione	2/10	PCM 2/5
COUPE AA et FACADE SUR COUR n°2	3/10	PCM 3/5
COUPE BB ET FACADE SUR COUR N°3	4/10	PCM 4/5
COUPE CC ET FACADE SUR COUR N°1	5/10	PCM 5/5

Tableau de surfaces

Récapitulation et détail par niveaux des surfaces de plancher du PC Initial et du PCM

7 DOCUMENTS ANNEXES

- Annexe 1 – Diagnostic des existants
- Annexe 2 – Référé préventif avec Le Maurice, Note du Sapiteur.
- Annexe 3 – Rapport d'expertise des 3 murs refends, Sherlock Patrimoine.
- Annexe 4 – Etat des parties en bois, UBC.
- Annexe 5 – Note structure.

8 TABLEAUX DE SURFACES

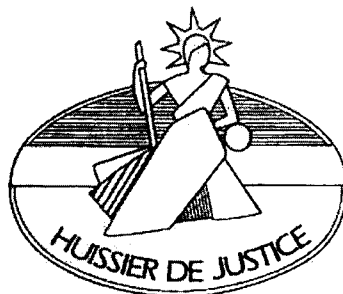
(Détail par niveaux dans les documents graphique et dans tableau récapitulatif)

PC 075 101 16 V0026 ENSEMBLE DU BATIMENT / TABLEAU DES SURFACES (Surfaces de plancher SDP en m²)						
ETAGE	SURFACE EXISTANTE AVANT TRAVAUX (A)	SURFACE CREEE (B)	SURFACE CREEE PAR CHANGEMENT DE DESTINATION (C)	SURFACE SUPPRIMEE (D)	SURFACE SUPPRIMEE PAR CHANGEMENT DE DESTINATION (E)	SURFACE TOTALE= (A)+(B)+(C)+(D)+(E)
HEBERGEMENT HOTELIER	0.0	199.8	1819.6	0.0	0.0	1819.4
BUREAUX	2886.0	0.0	0.0	145.1	2520.9	0.0
COMMERCE	0.0	3.5	801.8	0.0	0.0	805.1
SURFACES TOTALES	2886.0	203.3	2421.2	145.1	2520.9	2624.5

PCM ENSEMBLE DU BATIMENT / TABLEAU DES SURFACES (Surfaces de plancher SDP en m²)						
ETAGE	SURFACE EXISTANTE AVANT TRAVAUX (A)	SURFACE CREEE (B)	SURFACE CREEE PAR CHANGEMENT DE DESTINATION (C)	SURFACE SUPPRIMEE (D)	SURFACE SUPPRIMEE PAR CHANGEMENT DE DESTINATION (E)	SURFACE TOTALE= (A)+(B)+(C)+(D)+(E)
HEBERGEMENT HOTELIER	0.0	1762.8	334.0	0.0	0.0	2096.8
BUREAUX	2886.0	0.0	0.0	1771.0	895.0	0.0
COMMERCE	0.0	548.0	243.0	0.0	0.0	791.0
SURFACES TOTALES	2886.0	2310.8	577.0	1771.0	895.0	2887.8

SCI 8 RUE CASTI
34-38 Rue Camille Pelletan
92300 LEVALLOIS-PERRET
Tél : 01 56 88 20 71 - Fax : 01 56 88 20 19
RCS NANTERRE 807 628 370

DVA Architectes et Ingénieurs
Daniel Vaniche et Associés
Ordre National n° 515026
12 rue des Frigos F-75013 Paris - 33 (0)1 40 40 96 10
SIRET 538 515 131 00018 RCS 538 515 131 PARIS



PROCES-VERBAL DE CONSTAT

30 SEPTEMBRE 2020

Références : 660923



**BOUVET
LLOPIS
MULLER**
& ASSOCIÉS
HUISSIERS
DE JUSTICE

SAS BOUVET-LLOPIS-MULLER & Associés

Huissiers de justice

354 rue Saint Honoré – 75001 PARIS

Tél : 01.42.60.75.75 – Fax : 01.49.27.07.44

bbl@bblhuissiers.fr - constat-huissiers.bbl-huissier-paris.fr

PROCES-VERBAL DE CONSTAT

COPIE

Références : 660923

L'AN DEUX MILLE VINGT

ET LE TRENTE SEPTEMBRE

A LA REQUETE DE :

S.C.I. 8 RUE CASTI, dont le siège social est 34-38 rue Camille Pelletan 92300 LEVALLOIS PERRET, immatriculée au RCS de Nanterre sous le n° 807 628 318, représentée par Monsieur Bertrand MARION.

LEQUEL M'EXPOSE :

- Qu'il a intérêt à faire constater la bonne apposition d'un panneau de permis de construire modificatif n°PC 075 101 16 V0026 M02, délivré le 12 septembre 2019, au 08 Rue de Castiglione 75001 PARIS.
- Qu'il me requiert à l'effet de me rendre sur place afin de procéder au premier passage, de prendre des photographies et de procéder à toutes constatations utiles.

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, **Julien DANIS**, Huissier de Justice salarié, au sein de la SAS BOUVET-LLOPIS-MULLER & Associés, Titulaire des Offices près la Cour d'Appel de Paris, sis 354 Rue Saint-Honoré à PARIS 75001 et 3 Rue du Regard à PARIS 75006, soussigné

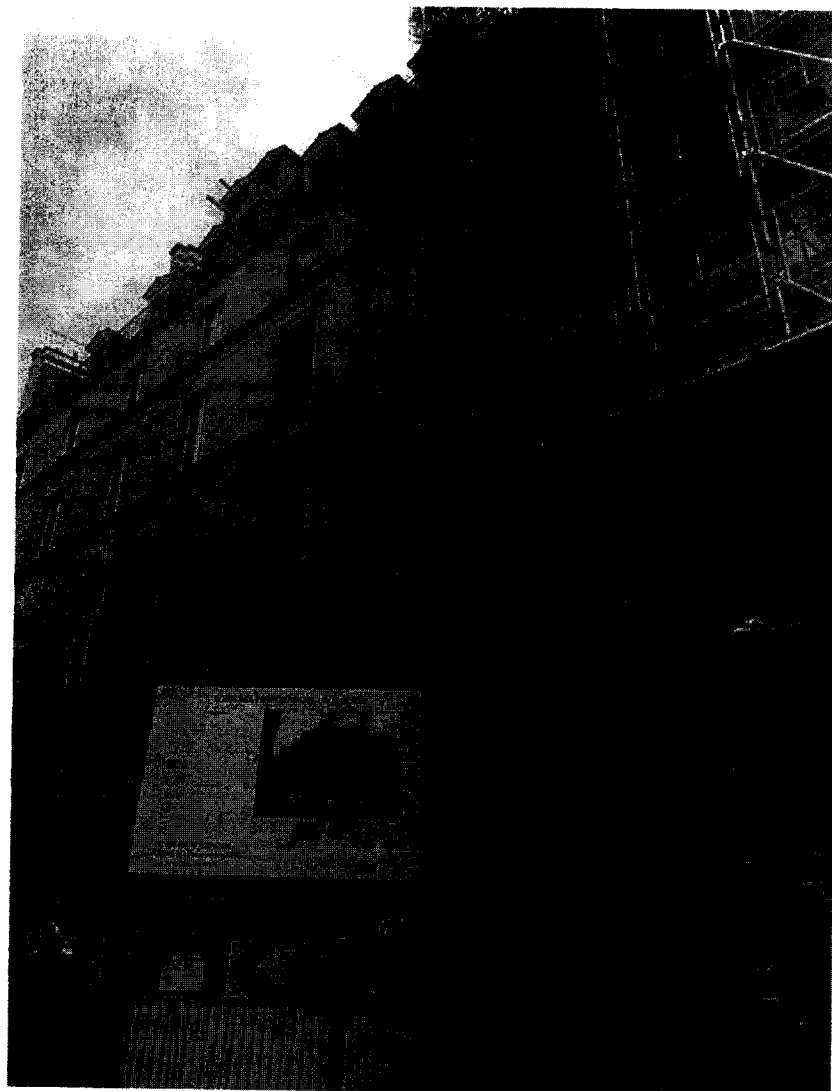
Marie-Josèphe BOUVET – Jérôme LLOPIS – Thomas MULLER

Huissiers de Justice associés

Site Saint-Honoré : 354, rue Saint-Honoré – 75001 PARIS Tél. 01.42.60.75.75 – Fax. 01.49.27.07.44 Mail : bbl@bblhuissiers.fr

Site Regard : 3 rue du Regard – 75006 PARIS Tél. : 01.45.44.66.21 Mail : etude.muller@huissier-justice.fr

Me suis rendu ce jour, aux alentours de 15h30, au 8 Rue de Castiglione 75001 PARIS.

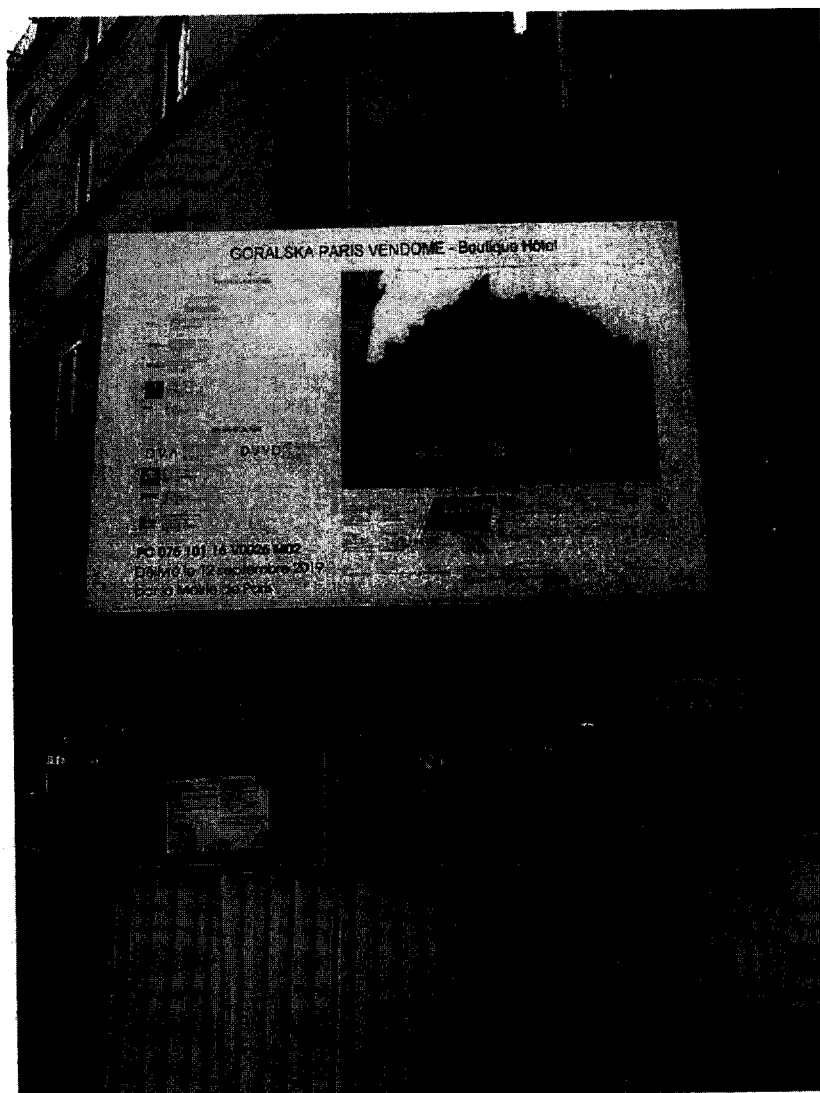


Marie-Josèphe BOUVET – Jérôme LLOPIS – Thomas MULLER

Huissiers de Justice associés

Site Saint-Honoré : 354, rue Saint-Honoré – 75001 PARIS Tél. 01.42.60.75.75 – Fax. 01.49.27.07.44 Mail : bbl@bblhuissiers.fr
Site Regard : 3 rue du Regard – 75006 PARIS Tél. : 01.45.44.66.21 Mail : etude.muller@huissier-justice.fr

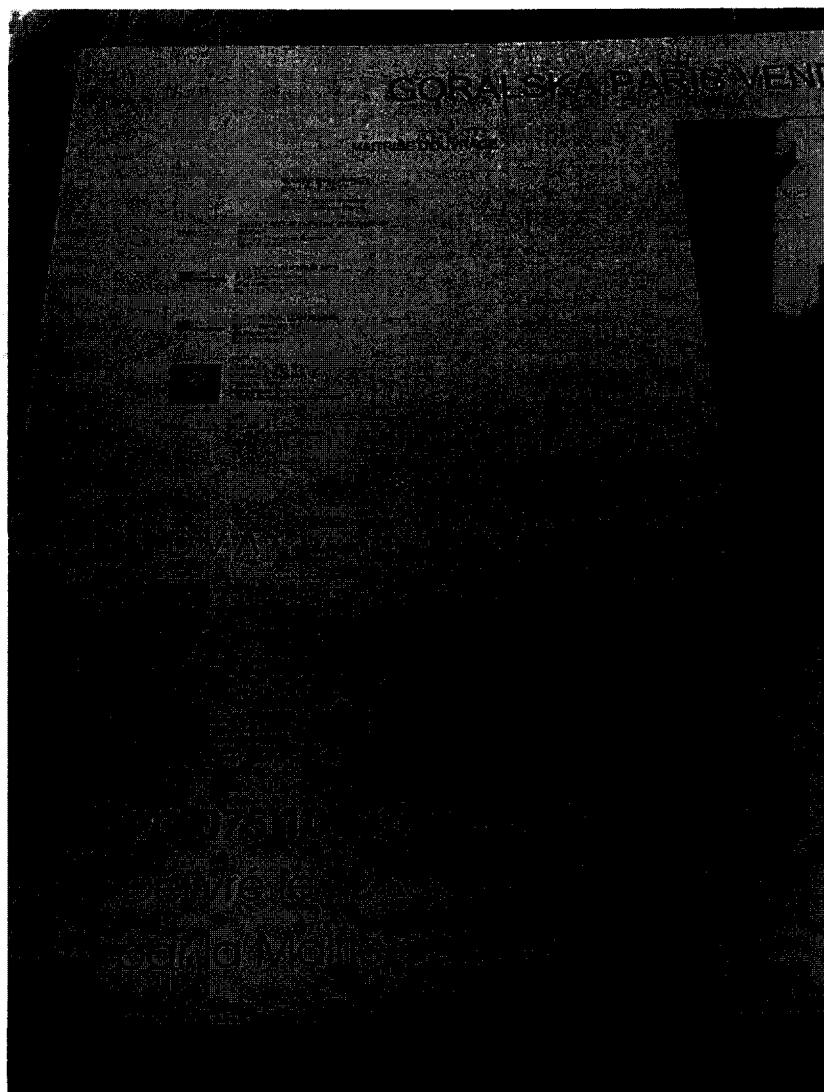
Où étant, je constate la pose d'un panneau n°PC 075 101 16 V0026 M02, objet de mes constatations, au-dessus de la palissade de chantier.



Marie-Josèphe BOUVET – Jérôme LLOPIS – Thomas MULLER
Huissiers de Justice associés

Site Saint-Honoré : 354, rue Saint-Honoré – 75001 PARIS Tél. 01.42.60.75.75 – Fax. 01.49.27.07.44 Mail : bbl@bblhuissiers.fr
Site Regard : 3 rue du Regard – 75006 PARIS Tél. : 01.45.44.66.21 Mail : etude.muller@huissier-justice.fr

Les mentions sont visibles sur la photographie ci-dessous :



Ce panneau, d'une dimension supérieure à 80x80 cm, est visible et lisible de la voie publique.

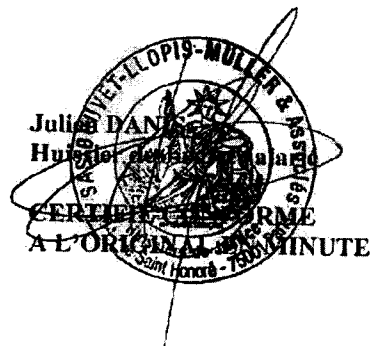
Marie-Josèphe BOUVET – Jérôme LLOPIS – Thomas MULLER
Huissiers de Justice associés

Site Saint-Honoré : 354, rue Saint-Honoré – 75001 PARIS Tél. 01.42.60.75.75 – Fax. 01.49.27.07.44 Mail : bbl@bblhuissiers.fr
Site Regard : 3 rue du Regard – 75006 PARIS Tél. : 01.45.44.66.21 Mail : etude.muller@huissier-justice.fr

TELLES SONT MES CONSTATATIONS.

Les photographies ci-dessus ont été prises par moi-même lors de mes constatations.

Et de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit sur **05** pages.



Marie-Josèphe BOUVET – Jérôme LLOPIS – Thomas MULLER
Huissiers de Justice associés

Site Saint-Honoré : 354, rue Saint-Honoré – 75001 PARIS Tél. 01.42.60.75.75 – Fax. 01.49.27.07.44 Mail : bbl@bblhuissiers.fr
Site Regard : 3 rue du Regard – 75006 PARIS Tél. : 01.45.44.66.21 Mail : etude.muller@huissier-justice.fr



VILLE DE
PARIS
Direction de l'Urbanisme

Service du Permis de Construire et du Paysage de la Rue

Paris, le

- 8 OCT. 2020

Affaire suivie par :

Karine MARIE
☎ 01.42.76.31.82
mél : karine.marie2@paris.fr
6 Promenade Claude Lévi-Strauss
CS 51388 - 75639 PARIS CEDEX 13

SCI 8 RUE CASTI
Monsieur Xavier VIDAL
34 rue Camille Pelletan
92300 LEVALLOIS PERRET

Référence dossier :

PC 075 101 16 V0026 M02
8 RUE DE CASTIGLIONE
17 RUE DU MONT THABOR
75001 PARIS

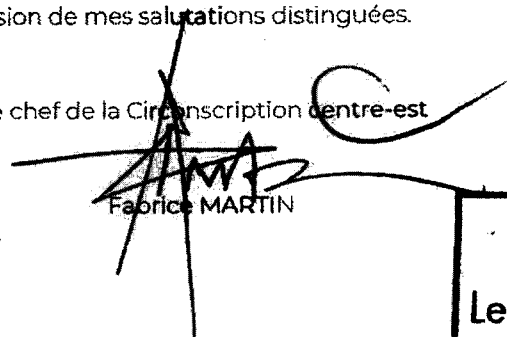


Monsieur,

En réponse à votre demande formulée par lettre du 28/09/2020, j'ai l'honneur de vous informer que je n'ai connaissance, à ce jour, d'aucun recours gracieux dirigé à l'encontre de la décision municipale du 12/09/2019 concernant le dossier ci-dessus référencé. En outre, cette décision n'a fait l'objet d'aucun déféré préfectoral ni d'aucune décision de retrait dans le délai légal. À compter du 1er octobre 2018, en application des dispositions de l'article R.600-7 nouveau du code de l'urbanisme (issu du décret n° 2018-617 du 17 juillet 2018), toute personne peut se faire délivrer par le greffe de la juridiction devant laquelle un recours est susceptible d'être formé un document attestant de l'absence de recours contentieux ou d'appel portant sur cette décision devant cette juridiction.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Le chef de la Circonscription Centre-est


Fabrice MARTIN

REÇU

Le 27 OCT. 2020

Répondu le

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

Cette réponse est délivrée gratuitement par la Mairie de Paris en date du : **02/04/2021**

Elle fait état des renseignements connus à ce jour sur la parcelle demandée. Elle constitue un simple document d'information et ne peut en aucun cas être considérée comme une autorisation administrative quelconque ni n'un certificat d'urbanisme. Par ailleurs elle ne saurait engager la responsabilité de la ville dans le cas de l'application de l'article L-125-5 du Code de l'Environnements (Risques majeurs).

Cette notice de renseignements d'urbanisme est conservée 2 ans par la Ville de Paris. Pendant cette période vous pouvez la re-télécharger par le lien suivant :

<https://noticeru.paris.fr/noticeru/rest/ru/api/v1/notice/id/2021040210158692>

PARCELLE ET ADRESSE(S)**PARCELLE****Arrondissement : 1****Section cadastrale : AY****Numéro de parcelle : 4**

Pour obtenir un plan de la parcelle et localiser les prescriptions réglementaires, vous pouvez utiliser l'application cartographique "Paris PLU" :

<https://capgeo.sig.paris.fr/Apps/ParisPLU/>

ADRESSE(S) ET ALIGNEMENT(S)

La situation de l'immeuble par rapport à l'alignement est donnée à titre de simple indication et ne préjuge pas d'une application plus précise de l'alignement considéré.

Adresse(s) complète(s) de la parcelle

008 RUE DE CASTIGLIONE
017 RUE DU MONT THABOR

Alignement(s)

Alignement en limite de fait
Alignement en limite de fait

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Consulter le lexique des termes d'urbanisme pour obtenir les informations sur les termes utilisés dans ce document : http://parisplu.paris.fr/LEXIQUE_URBANISME.pdf

DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

Avant toute mutation d'un bien soumis au droit de préemption, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner comportant l'indication du prix et les conditions de la vente projetée.

☒ DPU "simple"

☐ DPU "renforcé"

Si le propriétaire est une SCI qui vend la majorité de ses parts, le DPUR s'applique conformément à l'article L211-4d du code de l'Urbanisme

NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME

- ☒ Plan Local d'Urbanisme de Paris
- ☐ Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Marais
- ☐ Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du 7ème arrdt
- ☐ Secteur du Sénat

NATURE DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

La nature et la localisation des servitudes d'utilité publique sont annexées au PLU et consultables ici : <http://pluonline.paris.fr>

SERVITUDES RELATIVES À LA CONSERVATION DU PATRIMOINE

- ☐ Monument historique classé
- ☐ Monument historique inscrit
- ☒ Périmètre de protection de monuments historiques
- ☐ Périmètre de site classé
- ☒ Périmètre de site inscrit

SERVITUDES RELATIVES À L'UTILISATION DE CERTAINES RESSOURCES ET ÉQUIPEMENTS

- ☐ Servitude d'alignement

SERVITUDES RELATIVES À LA SALUBRITÉ ET À LA SÉCURITÉ PUBLIQUE

- ☒ Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)
- Zonage: Bleu clair
- Cote des plus hautes eaux connues: 33,60m NGF
- Secteur Stratégique:
- ☐ Zones d'anciennes carrières
- ☐ Zone comportant des poches de gypse antéludien

DISPOSITIONS DIVERSES

La nature et la localisation de certaines de ces dispositions d'urbanisme sont annexées au PLU et consultables ici : <http://pluonline.paris.fr>

- ☐ Zone d'Aménagement Concerté
- ☐ Plan d'Aménagement d'Ensemble
- ☐ Périmètre de résorption de l'habitat insalubre et de restauration immobilière
- ☒ Zone de surveillance et de lutte contre les termites
- ☐ Travaux, interdiction d'habiter ou cession définitive de l'occupation aux fins d'habitation d'un ou plusieurs lots
- ☐ Secteur d'Information sur les Sols
- ☐ Secteur de sursis à statuer
- ☐ Périmètre de Projet Urbain Partenarial
- ☒ Zone à risque d'exposition au plomb
- ☐ Périmètre de convention de rénovation urbaine
- ☐ Plan d'Exposition au Bruit de l'Héliport

ZONAGES RÉGLEMENTAIRES DU CHANGEMENT D'USAGE

L'exercice d'une activité professionnelle ou commerciale dans un logement est encadré par le règlement municipal sur les changements d'usage, consultable sur le site de la Ville de Paris

- ☒ Secteur de compensation renforcée
- ☐ Quartiers prioritaires de la politique de la ville
- ☒ Quartier à prédominance de surfaces de bureaux
- ☐ Voies comportant une protection particulière de l'artisanat

DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Cette page indique les principales dispositions d'urbanisme localisées qui s'appliquent à la parcelle.

Pour connaître la totalité des dispositions applicables, consulter le règlement du PLU de Paris : <http://pluenligne.paris.fr>

Pour connaître l'emprise exacte des dispositions localisées, consulter les documents graphiques du PLU : <http://capgeo.sig.paris.fr/Apps/ParisPLU/>

ZONAGE

Cf. dispositions générales du PLU § 1

- | | |
|--|---|
| ☒ Zone Urbaine Générale (UG) | ☐ Zone Urbaine de Grands Services Urbains (UGSU) |
| ☐ Zone Urbaine Verte (UV) | ☐ Zone Naturelle et Forestière (ZNF) |

DISPOSITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS

Cf. art. 2 du règlement de la zone UG

- | | | |
|--|---|---|
| ☒ Dispositions visant au rééquilibrage de l'habitat et de l'emploi : Secteur de protection de l'habitation | | |
| ☐ Secteur de dispositions particulières | | |
| ☐ Périmètre faisant l'objet d'un projet d'aménagement global | | |
| ☒ Protection du commerce et de l'artisanat | ☐ Protection renforcée du commerce et de l'artisanat | ☐ Protection particulière de l'artisanat |
| ☒ Zone de déficit en logement social | ☐ Zone non déficitaire en logement social | |
| ☐ Protection de l'artisanat et de l'industrie | ☐ Terrain composant des ouvrages souterrains du réseau des 'sources du nord' | |

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Cf. art. 2 du règlement de la zone UG et annexes II, IV et V du règlement

- | | |
|---|---|
| ☐ Emplacement réservé en vue de la réalisation de logement ou de logement locatif social | ☐ Emplacement réservé pour élargissement ou création de voie |
| ☐ Emplacement réservé pour espace vert public | ☐ Périmètre de localisation d'équipement, ouvrage, espace vert public ou installation d'intérêt général à réaliser |
| ☐ Emplacement réservé pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général | |

PROTECTION DES FORMES URBAINES ET DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL

- ☒ Bâtiment protégé ou parcelle comportant un ou des bâtiments protégés au titre du PLU (cf annexe VI du règlement)
- ☐ Élément particulier protégé au titre du PLU
- ☐ Volumétrie existante à conserver
- ☐ Parcelle signalée pour son intérêt patrimonial, culturel ou paysager

AMÉNAGEMENT ET TRAITEMENT DES VOIES ET DES ESPACES RÉSERVÉS À LA CIRCULATION

- ☐ Aménagement piétonnier
- ☐ Emprise de construction basse en bordure de voie
- ☐ Voie à conserver, créer ou modifier
- ☐ Liaison piétonnière à conserver, créer ou modifier
- ☐ Passage piétonnier sous porche à conserver

PROTECTION ET VÉGÉTALISATION DES ESPACES LIBRES

Cf. art. 13 du règlement de la zone UG

Obligations en matière de réalisation d'espaces libres:

- ☒ Secteur de mise en valeur du végétal
- ☐ Secteur de renforcement du végétal

Prescriptions localisées:

- ☐ Espace vert protégé
- ☐ Espace boisé classé
- ☐ Espace libre protégé
- ☐ Espace libre à végétaliser
- ☐ Espace à libérer

STATIONNEMENT

- ☐ Limitation de la création de parcs de stationnement

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Cf. art. 10 du règlement de la zone UG

- ☒ Plafonnement des hauteurs : 25.0 m sans préjudice des autres dispositions
- ☐ Présence d'un fuseau de protection du site de Paris
- ☐ Emprise soumise à une prescription de hauteur maximale des constructions

Gabarit-enveloppe en bordure de voie :

- ☒ Voie non bordée de filet (cf. art. 10.2.1)
- ☐ Voie bordée de filets (cf. art. 10.2.2)

Consulter le document graphique pour localiser voies et filets bordant la parcelle ainsi que les autres prescriptions réglementant la hauteur des constructions (<http://capgeo.sig.paris.fr/Apps/ParisPLU/>)

Département :
PARIS CENTRE

Commune :
PARIS 01

Section : AY
Feuille : 000 AY 01

Échelle d'origine : 1/500
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 12/04/2021
fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

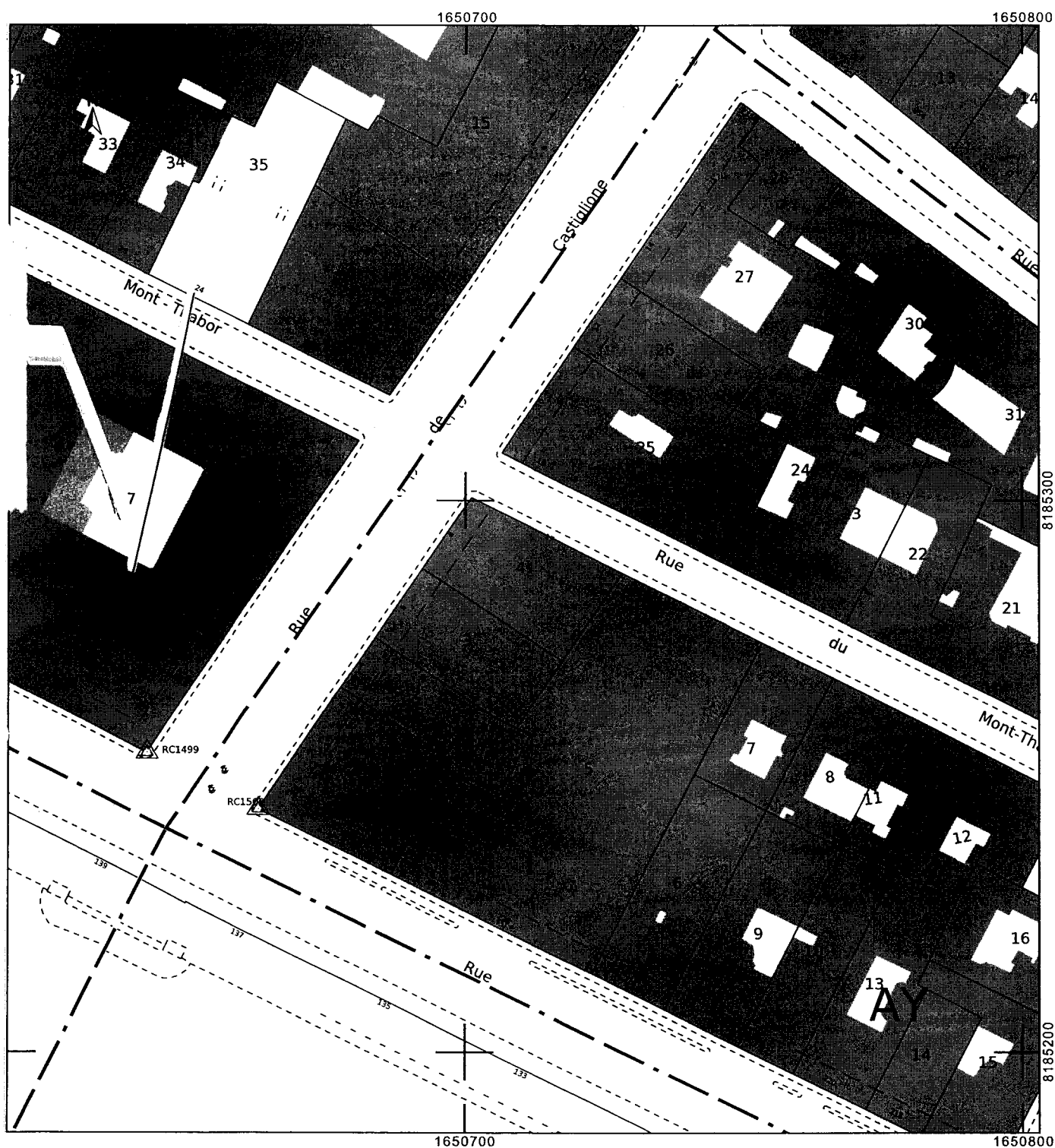
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
PARIS - POLE TOPOGRAPHIQUE
6 rue Paganini 75972
75972 PARIS Cedex 20
tél. 01.53.27.42.90 -fax 01.53.27.42.70
pole.topographique.paris@dgif.finances.
gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS
Direction des Financements Immobiliers
A l'attention de Monsieur Yannick LE CARMESE
76-78 avenue de France
75204 PARIS Cedex 13

Objet : financement SCI 8 RUE CASTI

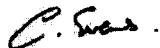
Cher Monsieur,

Je soussignée Madame Corinne Lena Davin EVENS,
Demeurant 2 rue de Nassau, L-2213 Luxembourg
Née à ANTWERPEN (Belgique), le 28 octobre 1955
Célibataire. De nationalité belge.

Connaissance prise, par la lecture que j'en ai faite, du projet de l'acte à recevoir par Maître Sarah LASSAIGNE-GUIBAN, notaire à PARIS, contenant avenant n°2 et ouverture de crédit complémentaire d'un montant de QUATRE MILLIONS D'EUROS (4 000 000,00 EUR) à l'ouverture de crédit consentie le 12 novembre 2014 par la BANQUE POULAIRE RIVES DE PARIS au profit de la société SCI 8 RUE CASTI dans le cadre d'une opération immobilière portant sur les biens situés à PARIS (75001), 8 rue de Castiglione et 1 rue du Mont-Thabor,

Réitère en tant que de besoin mon engagement de maintenir, par moi-même ou en cas de décès par le biais de mes deux enfants, un contrôle indirect dans le capital de la société SCI 8 RUE CASTI pendant toute la durée du crédit initial et des crédits complémentaires, soit jusqu'au 12 novembre 2021, et ce sous peine d'exigibilité anticipée du Crédit Initial et des Crédits Complémentaires.

Je vous prie d'agréer, Cher Monsieur, l'expression de mes sincères salutations.



Corinne EVENS

Liste des annexes :

- 1 - Délégation pouvoirs BPRP
- 2 - 08.10.2007 PV décision associé unique SNC ELUARD nomination gérant
- 3 - PV AGE 13 04 2021 SCI 8 RUE CASTI
- 4 - PV AGE 13 04 2021 SCI CASTI MONTABOR
- 5 - 04.06.2015 PV décision associé unique MONTAIGNE LINCOLN
- 6 - 13 04 2021 Décisions associé unique GORALSKA SERVICES
- 7 - ATTESTATIONS DO ET TRC
- 8 - ATTESTATION CNR
- 9 - Arrêté PCM 12.09.2019
- 10 - CERFA PCM + tableau surfaces + notice descriptive
- 11 - Constat d'affichage PCM
- 12 - Attestation non
- 13 - Pièces d'urbanisme
- 14 - Courrier Mme EV SCI 8 RUE CASTI



POUR COPIE AUTHENTIQUE certifiée conforme à la minute par le
notaire soussigné, délivrée sur CENT-VINGT pages, sans renvoi ni mot nul.



Inscription de nantissement est requise au Greffe du Tribunal de Commerce de NANTERRE

MENTION EN MARGE

colonne réservée au Greffe

Nom prénom
domicile du débiteurCONTRE :

La Société dénommée **GORALSKA SERVICES**, société à responsabilité limitée (à associé unique), au capital social de 10.000 euros, dont le siège social est situé 63 avenue des Champs Elysées, 75008 Paris, identifiée au SIREN sous le numéro 450 142 336 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Nom prénom
domicile du créancierAU PROFIT DE :

La Société dénommée « **BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS** », Société Anonyme Coopérative de Banque Populaire à capital variable, régie par les articles L.512-2 et suivants du code monétaire et financier et l'ensemble des textes relatifs aux banques populaires et aux établissements de crédit, dont le siège social est à PARIS (75013), 76/78 Avenue de France, identifiée au SIREN sous le numéro 552 002 313 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Forme et date de
l'acte

En vertu d'un acte reçu par Maître SARAH LASSAIGNE-GUIBAN, Notaire associé à PARIS, le **14 avril 2021** contenant **AVENANT N° 2 à OUVERTURE DE CREDIT du 12 novembre 2014 et CREDIT COMPLEMENTAIRE**.

Signifié par acte de M _____

en date du _____ à la _____

_____ ou

accepté suivant acte d'ouverture de crédit susvisé.

Forme, raison sociale
ou dénomination,
siège social.N° d'immatriculation
au registre du
Commerce et des
Sociétés

La Société dénommée **SCI 8 RUE CASTI**, Société civile, au capital de 1.000,00 €, dont le siège est à LEVALLOIS-PERRET (92300), 34-38 rue Camille Pelletan, identifiée au SIREN sous le numéro 807 628 318 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

contenant affectation à titre de nantissement

Nombre et valeur
nominale des parts
socialesde **1part sociale** de cette Société d'une valeur nominalede **UN EURO (1,00 EUR)****N° 1000**Montant de la créance
et conditions d'intérêt
et d'exigibilité

en garantie d'une créance d'un montant de **QUATRE MILLIONS D'EUROS (4 000 000.00 EUR)**.

intérêt : Des intérêts qui seront calculés chaque trimestre à un taux variable égal au taux journalier EURIBOR à TROIS mois tel qu'il s'établira, pour chaque échéance, le 2ème jour Target

précédant la date de début de Période d'Intérêts, majoré de 2,40 points l'an. Etant précisé ici que les 2,40 points constitueront en toute hypothèse le taux d'intérêts plancher *.

Ces intérêts seront décomptés sur le montant de l'Encours du Crédit Complémentaire pendant la Période d'Intérêt concernée.

Ils seront payables trimestriellement à terme échu, à chaque Date de Paiement d'Intérêts.

(*) Taux d'intérêt plancher pendant toute la durée de l'ouverture de crédit : **2,40% l'an.**

Ladite somme exigible au plus tard , le **12 novembre 2021**

le nantissement agréé par les associés

suivant acte d'ouverture de crédit susvisé.

S'il y a lieu agrément
par la société ou les
associés

Le présent avis certifié sincère et véritable, le 14 avril 2021

Signature du
créancier

(Signature)

