

**9 DECEMBRE 2021**

**Procès-verbal de difficultés  
VILLE DE PARIS / Société FONSAAC IMMOBILIER**

**LA MAIN JAUNE**

**PARIS (75017)  
183879 04**



**CHEUVREUX**

18387906  
RM/CAR/MER

**L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,  
LE NEUF DÉCEMBRE,  
À PARIS (75013) au 121 avenue de France, dans les locaux administratifs  
de la Ville de Paris,  
Maître Caroline ARCHAMBAULT, Notaire au sein de la Société par Actions  
Simplifiée « Cheuvreux » titulaire d'un office notarial dont le siège est situé  
à PARIS 8ème arrondissement, 55 Boulevard Haussmann,**

**A RECU le présent acte contenant PROCES-VERBAL DE DIFFICULTES à la  
requête expresse et amiable de :**

**LA VILLE DE PARIS,** identifiée au SIREN sous le numéro 217 500 016.

La **VILLE DE PARIS** est représentée à l'acte par Monsieur Stéphane LECLER,  
Directeur de l'urbanisme,

Agissant par délégation de la signature de Madame la Maire de PARIS en vertu d'un  
arrêté du 21 septembre 2021 ledit arrêté publié au Bulletin Officiel de la Ville de Paris  
le 28 septembre 2021, suivi d'un arrêté modificatif en date du 12 novembre 2021  
publié au Bulletin Officiel de la Ville de Paris le 19 novembre 2021.

Un extrait des deux Bulletins Officiel de la Ville de Paris, est demeuré ci-annexé.

Madame la Maire de Paris, spécialement autorisée en vertu d'une délibération du  
Conseil de Paris n° 2019 DU 89 en date des 8, 9, 10 et 11 juillet 2019 dont une copie  
est annexée au Présent Acte.

Un extrait du registre des délibérations a été transmis au Préfet de Paris le 12 juillet  
2019 au titre du contrôle de légalité et affiché en Mairie le même jour. Par suite de  
quoi ladite délibération est devenue exécutoire.

Le représentant de la Ville de Paris, ès-qualités, affirme qu'il n'a reçu à ce jour du  
représentant de l'Etat aucune notification d'un recours devant le Tribunal Administratif  
de Paris à l'encontre de la délibération susvisée.

(Annexe n°1. **POUVOIRS DE LA VILLE DE PARIS**)

R)

4

2

**Et**

La société dénommée **FONSAC IMMOBILIER**, Société Civile Immobilière, au capital de 100.000,00 euros, dont le siège est à MONTREUIL (93) 278 rue de Rosny, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BOBIGNY sous le numéro 830 249 348.

Représentée par son gérant **Monsieur Rudy DABI**, nommé à cette fonction aux termes des statuts pour une durée indéterminée, et ayant tous pouvoirs aux présentes tant en vertu des statuts que de l'assemblée générale des associés en date du 5 décembre 2019.

Une copie des statuts et du procès-verbal de l'assemblée générale en date du 5 décembre 2019 est demeurée ci-annexée après mention.

(Annexe n°2. **POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ FONSAC IMMOBILIER**)

Ci-après dénommé le « Candidat retenu » ou « l'Acquéreur »

Lesquels ont exposé ce qui suit :

## **1. EXPOSE**

### **1.1. PROMESSE DE VENTE EN DATE DU 9 DÉCEMBRE 2019**

Aux termes d'une promesse de vente en date du 9 décembre 2019, la Ville de Paris et la société FONSAC IMMOBILIER sont convenues entre elles de céder et d'acquérir les biens et droits immobiliers ci-après définis moyennant un calendrier prédéterminé et sous diverses conditions suspensives.

Ce projet de promesse de vente contenait également un projet d'acte de vente convenu entre les parties.

### **1.2. DÉLIBÉRATION AUTORISANT LA CESSION**

Aux termes de la délibération n° 2019 DU 89 du Conseil de PARIS adoptée lors de sa séance des 8, 9, 10 et 11 juillet 2019, il a été décidé ce qui suit, littéralement rapporté :

*« Délibération affichée à l'Hôtel de Ville  
Et transmise au représentant de l'Etat  
Le 12 juillet 2019*

#### **CONSEIL DE PARIS Extrait du registre des délibérations**

\*\*\*\*\*

#### **Séance des 8, 9, 10 et 11 juillet 2019 »**

*2019 DU 89 Appel à Projets Urbains Innovants sur le site « Bowling et ancienne discothèque La Main Jaune » Porte de Champerret (17<sup>e</sup>) – Désignation du Lauréat. Déclassement et autorisation de cession.*

*M. Jean-Louis MISSIKA, rapporteur.*

---

*Le Conseil de Paris*

*Vu le code général des collectivités territoriales et notamment son article L. 2241-1 ;*

*L* *RD*  
*JK*

*Vu le code général de la propriété des personnes publiques, et notamment son article L 2141-1 ;*

*Considérant que la Ville de Paris a acquis l'emprise sous laquelle sont implantés les locaux du bowling et de l'ancienne discothèque La Main Jaune situés Porte de Champerret (17<sup>e</sup>), par décret du 27 juillet 1930 d'une part, par ordonnance d'expropriation du 4 février 1944 et décision d'indemnisation pour expropriation du 16 mai 1945 d'autre part ;*

*Considérant que les locaux contigus formés par un bowling et l'ancienne discothèque La Main Jaune situés Porte de Champerret (17<sup>e</sup>), d'une surface totale d'environ 3 000 m<sup>2</sup>, se trouvent au premier sous-sol de l'ensemble immobilier Champerret-Yser à usage principal de parking public ;*

*Considérant que la Ville n'a plus l'utilité de ces biens, qui ne sont concernés par aucun projet municipal ;*

*Considérant que cette propriété fait partie des 34 sites sur lesquels la Ville de Paris a lancé le 23 mai 2017 l'appel à projets urbains innovants « Réinventer Paris 2 » ;*

*Considérant que dans le cadre de cet appel à projets urbains innovants, ces locaux sont cédés sous forme de volume d'air, la Ville conservant la propriété des structures porteuses en raison de la proximité du boulevard périphérique ;*

*Considérant que, sur la base du dossier de consultation de l'appel à projets urbains innovants, le comité de sélection qui s'est réuni le 12 février 2018 a retenu 4 candidats admis à participer à la phase 2 en présentant une offre finale ;*

*Considérant que les 4 candidats retenus ont remis leur offre finale le 11 juillet 2018 ;*

*Considérant que, parmi les 4 offres finales présentées pour le site « Bowling et ancienne discothèque La Main jaune » (17<sup>e</sup>), le jury réuni le 20 décembre 2018 a classé en première place l'offre dénommée «Mastersound Village», portée par l'équipe Mastersound (représentée par le mandataire Fonsac Immobilier) ;*

*Vu le cadre juridico-financier définitif remis le 1<sup>er</sup> avril 2019 remis par le mandataire suite aux réserves formulées par le jury ;*

*Vu l'avis du Service Local du Domaine du 10 mai 2019 ;*

*Vu l'avis favorable du Conseil du Patrimoine du 12 juin 2019 ;*

*Vu le projet de promesse de vente et le projet d'acte de vente reprenant les conditions principales et essentielles de la cession ;*

*Vu l'avant-projet d'état descriptif de division en volumes établi par le cabinet de géomètre-expert Külker en date du 29 mai 2019 ci-annexé ;*

*Considérant qu'il convient de prononcer le déclassement du volume n°3 correspondant au projet du lauréat, au vu des attestations de désaffectation du 5 juin 2019 et du 17 juin 2019 ;*

*Vu l'avis du Maire du 17<sup>ème</sup> arrondissement en date du 25 juin 2019;*

*Vu l'avis du Conseil du 17<sup>ème</sup> arrondissement en date du 24 juin 2019;*

*L R D J*

*Vu le projet en délibération en date du 25 juin 2019 , par lequel Mme la Maire de Paris propose notamment de : désigner le lauréat de l'appel à projets urbains innovants pour le site « Bowling et ancienne discothèque La Main Jaune », situé Porte de Champerret (17<sup>ème</sup>) ; autoriser la division en volumes de l'ensemble immobilier Champerret-Yser (17<sup>ème</sup>) ; prononcer le déclassement du volume n°3 correspondant au projet du lauréat ; l'autoriser à signer les actes nécessaires à sa cession au profit du lauréat désigné ;*

*Sur le rapport présenté par M. Jean-Louis MISSIKA au nom de la 5<sup>ème</sup> Commission,*

*Délibère :*

*Article 1 : Le projet « Mastersound Village », porté par l'équipe Mastersound (représentée par le mandataire Fonsac Immobilier), est désigné lauréat de l'appel à projets urbains innovants « Réinventer Paris 2 » sur le site « Bowling et ancienne discothèque La Main Jaune » situé Porte de Champerret (17<sup>ème</sup>).*

*Article 2 : Est approuvée la division en volumes de l'ensemble immobilier Champerret-Yser (17<sup>ème</sup>), sur la base du projet d'état descriptif de division en volumes (EDDV) annexé à la présente délibération, dont l'assiette foncière s'appuiera sur une ou plusieurs parcelles cadastrées à créer, identifiant notamment le volume n°3 appelé à être cédé au lauréat pour réaliser son projet,*

*Article 3 : Est constatée la désaffectation et prononcé le déclassement effectif à compter du 2 novembre 2019, du volume n°3 rattaché à une emprise au niveau du sol située boulevard de la Somme (17<sup>ème</sup>), correspondant au projet du lauréat.*

*Article 4 : Mme la Maire de Paris est autorisée à signer avec la société Fonsac Immobilier, ou toute personne morale s'y substituant avec l'accord de la Maire de Paris (dans le respect des règles fixées à l'article 3.1 de l'additif au règlement de l'appel à projets « Réinventer Paris 2 »), une promesse de vente du volume n°3, dont les caractéristiques principales et essentielles sont précisées dans le projet ci-annexé.*

*Article 5 : Mme la Maire de Paris est autorisée à signer l'acte de vente avec la société Fonsac Immobilier, ou toute personne morale s'y substituant avec l'accord de la Maire de Paris (dans le respect des règles fixées à l'article 3.1 de l'additif au règlement de l'appel à projets « Réinventer Paris 2 ») du volume n°3, après levée des conditions suspensives de la promesse de vente.*

*La cession interviendra au prix global minimum de 3 405 828 € Hors taxe net vendeur. Les autres conditions de la cession sont détaillées dans le projet d'acte ci-annexé.*

*Article 6 : Est autorisée la constitution de toutes servitudes éventuellement nécessaires à l'opération visée à l'article 5.*

*Article 7 : Est autorisé le dépôt par l'acquéreur de toute demande d'autorisation administrative et d'urbanisme nécessaires à la réalisation du projet « Mastersound Village »*

*Article 8 : La société Fonsac Immobilier (ou son substitué, dans le respect des règles fixées à l'article 3.1 de l'additif au règlement de l'appel à projets « Réinventer Paris 2 ») est autorisée à effectuer ou faire effectuer sur le bien communal toutes les opérations préalables, diagnostics et études de sol nécessaires à la réalisation du projet.*

*Article 9 : Mme la Maire est autorisée à signer une convention de prêt à usage avec la société Fonsac Immobilier (ou son substitué, dans le respect des règles fixées à l'article 3.1 de l'additif au règlement de l'appel à projets « Réinventer Paris 2 ») en cas de besoin de ce dernier de disposer du site à des fins d'investigations pré-opérationnelles.*

*Article 10 : Tous les frais, droits et honoraires auxquels pourra donner lieu la réalisation de la vente seront à la charge de l'acquéreur. Les contributions et taxes de toute nature auxquelles le bien cédé est et pourra être assujéti seront acquittées par l'acquéreur, à compter de la signature du contrat de vente à intervenir.*

*Article 11 : La recette prévisionnelle d'un montant de 3 405 828 € Hors taxe net vendeur sera constatée au budget de de la Ville de Paris.*

*Article 12 : La sortie du bien du patrimoine et la différence sur réalisation seront constatées par écriture d'ordre conformément aux règles comptables en vigueur. »*

En conséquence, Madame la Maire de PARIS a été autorisé à céder aux charges et conditions résultant de la promesse de vente et du projet d'acte de vente y annexé, les Biens dont la désignation suit, ci -après littéralement rapporté:

## **2. DESIGNATION**

«

### **2.1. DÉSIGNATION DU TERRAIN D'ASSIETTE DE L'EDDV**

*A PARIS (17<sup>ème</sup> arrondissement), un Terrain d'une superficie de 21 m<sup>2</sup> environ ci-après identifié sur le plan joint en Annexe, qui a pour assiette l'emprise foncière à détacher d'une parcelle non cadastrée.*

*Le Terrain d'assiette de l'EDDV est représenté sous teinte bleue sur le plan réalisé par le cabinet Matthias KULKER en date du 30 septembre 2019 numéro FW 27861. Une copie du plan figurant l'emprise du Terrain est demeurée ci-annexée.*

*(Annexe n°8. PLAN D'EMPRISE DU TERRAIN D'ASSIETTE DE L'EDDV)*

#### **2.1.1. Identification cadastrale du Terrain d'assiette de l'EDDV**

*Préalablement à la Vente du Volume numéro trois (3) de l'Ensemble Immobilier au profit de Candidat Retenu, le Vendeur procédera, à ses frais, à l'identification au cadastre de la parcelle constituant l'emprise du Terrain d'assiette de l'EDDV.*

#### **2.1.2. Division non constitutive d'un lotissement**

*Le Propriétaire déclare que l'Immeuble sera issu d'une division de propriété.*

*Les Parties déclarent être informées des dispositions de l'article. L 442-1 du Code de l'urbanisme, aux termes desquelles : « Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis ».*

*Toutefois, l'article R442-1 a) dispose que ne constituent pas des lotissements :*

*« Les divisions en propriété ou en jouissance effectuées par un propriétaire au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation ».*

*Le Candidat Retenu entend, conformément à l'article R442-1 a) du Code de l'urbanisme, réaliser son opération immobilière sur partie du terrain du Propriétaire*

*L* *RO*  
*RL*

après l'obtention d'un permis de construire devenu définitif, le Propriétaire se déclarant parfaitement informé de cette situation.

En conséquence, dans ces conditions, la Vente de l'Immeuble ne sera pas soumise à la réglementation sur les lotissements.

## **2.2. ORGANISATION JURIDIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER - Etablissement de l'EDDV**

La désignation des Volumes a été réalisée sur la base d'une division de principe qui devra faire l'objet d'une définition plus précise, d'un commun accord entre les Parties, avant la signature de l'EDDV et de l'Acte de Vente, afin de tenir compte de la définition architecturale et technique du Programme de Construction et des autorisations administratives obtenues par l'Acquéreur pour la réalisation dudit Programme de Construction.

L'EDDV comprend prévisionnellement TROIS (3) volumes, tels que figurés au jeu de plans établis sous la responsabilité de KULKER, géomètre expert à MEUDON demeuré ci-annexé.

Les Volumes seront créés aux termes de l'EDDV qui sera reçu par le Notaire de la Ville de Paris, préalablement à la signature de l'Acte de Vente, à la requête de la Ville de Paris et aux frais du Candidat Retenu.

## **2.3. DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE**

La Vente portera sur le Volume suivant tel qu'il figure dans le projet d'état descriptif de division en volumes (EDDV) demeuré ci-annexé, conformément à la documentation établie par le géomètre KULKER Géomètre expert à MEUDON.

**1/ Le volume provisoirement numéroté trois (3)**

(Annexe n°9. **PLANS DE PRINCIPE DES VOLUMES ET PROJET D'EDDV - CAHIER DES CHARGES**)

*Tel que ledit bien existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes. »*

## **3. PRIX ET MODALITÉS FINANCIERES**

### **3.1. DÉTERMINATION DU PRIX DE VENTE**

Aux termes de la promesse de vente, il avait été stipulé que la Vente, en cas de réalisation, devait avoir lieu moyennant un prix déterminé de la manière suivante et ci après littéralement rapporté :

« Les Parties sont convenues des Prix Unitaires hors droits, hors taxe sur la valeur ajoutée et hors frais ci-après : prix unitaire par m<sup>2</sup> de Surface de Plancher à destination (au sens d'affectation particulière du projet du candidat retenu) :

- Studios : 725 m<sup>2</sup> soit 725.000,00 euros soit 1.000€/m<sup>2</sup> de SDP
- Salle de spectacles/concerts : 214m<sup>2</sup> soit 610.328,00 euros soit 2.852 €/m<sup>2</sup> de SDP
- Salles de danse : 180m<sup>2</sup> soit 396.000,00 euros soit 2.200 €/m<sup>2</sup> de SDP
- Espaces formation et réunion : 345m<sup>2</sup> soit 517.500,00 euros soit 1500€/m<sup>2</sup> de SDP
- Espaces co-working : 300m<sup>2</sup> soit 450.000,00 euros soit 1500 €/m<sup>2</sup> de SDP

L

RD

SL

- Local Association LES ROIS DU MONDE : 178m<sup>2</sup> soit 178.000,00 euros soit 1000 €/m<sup>2</sup> de SDP
- Locaux techniques et parties communes : 833m<sup>2</sup> soit 416.500,00 euros soit 500 €/m<sup>2</sup> de SDP
- Autres Surfaces : 225m<sup>2</sup> soit 112.500,00 euros, soit 500 €/m<sup>2</sup>

Le Prix de Vente sera égal à la somme de l'ensemble des produits des Prix Unitaires ci-dessus et des surfaces de terrain(s) non bâti(s) ainsi que des Surfaces de Plancher par Destination qui seront autorisées par le Permis de Construire définitivement obtenu au jour de la signature de l'acte Authentique de Vente.

Sur la base du Projet présenté par le Candidat Retenu, le Prix de Vente ressort à la somme de QUATRE MILLIONS QUATRE VINGT SIX MILLE NEUF CENT QUATRE VINGT TREIZE EUROS ET SOIXANTE CTS (4.086.993,60 €) taxe sur la valeur ajoutée incluse, hors droits, hors frais, se décomposant comme suit :

- Prix hors taxe sur la valeur ajoutée : **TROIS MILLIONS QUATRE CENT CINQ MILLE HUIT CENT VINGT HUIT EUROS hors droits, hors taxe sur la valeur ajoutée et hors frais (3.405.828,00 € HT),**

- Taxe sur la valeur ajoutée à ce jour au taux de 20% : SIX CENT QUATRE VINGT UN MILLE CENT SOIXANTE CINQ EUROS ET SOIXANTE CTS (681.165,60 €).

En tout état de cause, le Prix de Vente tel que calculé ci-dessus ne pourra pas être inférieur au Prix Global Minimum fixé par les Parties à la somme de **TROIS MILLIONS QUATRE CENT CINQ MILLE HUIT CENT VINGT HUIT D'EUROS** hors droits, hors taxe sur la valeur ajoutée et hors frais (3.405.828,00 € HT). »

### 3.2. MODALITÉS DE PAIEMENT DU PRIX

Le Prix de Vente a été stipulé payable comptant à la signature de l'Acte de Vente.

### 3.3. AJUSTEMENT DE PRIX DANS CADRE DE LA RÉALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES LIÉES À L'ENVIRONNEMENT ET AUX FONDATIONS SPÉCIALES

Il a été expressément convenu aux termes de la promesse de vente ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

« Ainsi qu'il est indiqué ci-après, le Propriétaire accepte au titre des Conditions Suspensives que le Candidat Retenu puisse réaliser des études environnementales et géotechniques pour déterminer si le Surcoût Environnement est supérieur ou inférieur au Seuil Environnement et si le Coût Fondations Spéciales est supérieur ou inférieur au Seuil Fondations Spéciales (tels que ces termes sont définis aux Conditions Suspensives).

Par suite, le Prix ci-dessus sera ajusté en fonction des deux ajustements de prix suivants :

1°) l'ajustement de prix Environnement : au cas où le Surcoût Environnement serait inférieur au Seuil Environnement, cet ajustement de prix sera égal, à la différence entre ces deux montants, retenus en valeur HT. Etant ici précisé que le Seuil Environnement est fixé à **CINQUANTE MILLE EUROS (50.000,00 euros) hors taxe sur la valeur ajoutée.**

2°) l'ajustement de prix Fondations Spéciales : au cas où le Coût Fondations Spéciales serait inférieur au Seuil Fondations Spéciales, cet ajustement de prix sera égal à la différence entre ces deux montants, retenus en valeur HT. Etant ici précisé que le

L RD  
JL

*Seuil Fondations spéciales est fixé à **CINQUANTE MILLE EUROS (50.000,00 euros) hors taxe sur la valeur ajoutée.** »*

Conformément aux stipulations de l'acte de vente annexé à la promesse de vente, l'Acquéreur doit transmettre à la Ville en amont de la signature, pour validation, et ensuite pour le jour de signature de l'acte authentique de vente :

- Une GFA pour garantir la réalisation du projet,
- Une GAPD pour garantir les délais prévus pour l'achèvement du projet,
- Une GAPD pour garantir le délai de la mise en exploitation,
- Une GAPD pour garantir le respect de la clause d'insertion sociale,
- Une GAPD pour garantir le respect de la clause environnementale.

Par exploit de Maître Luc MICALLEF, Huissier de Justice à PARIS, en date du 8 décembre 2021, la SCI FONSAC a sommé la Ville de Paris de régulariser l'acte de vente dans les termes prévus à la promesse synallagmatique de vente établie le 9 décembre 2019, **le jeudi 9 décembre 2021 à 17h00** tel que cela a été confirmé entre les parties.

A défaut, il est fait sommation à la Ville de Paris d'avoir à signer un procès-verbal de difficultés.

Une copie de la sommation de faire est demeurée ci-annexée.

(Annexe n°3. **COPIE DE LA SOMMATION DE FAIRE**)

A ce jour, les rapports relatifs à la pollution et aux fondations spéciales permettant le calcul du complément de prix ; ainsi que les GAPD et la GFA n'ont pas été adressés à la Ville de Paris.

Pendant le délai de la promesse de vente, le bien a fait l'objet d'une occupation sans droit ni titre, et de fait, le bien s'il est juridiquement libre, reste matériellement occupé, malgré l'existence d'un jugement d'expulsion en date du 25 novembre 2021 obtenu par la Ville de Paris.

La promesse de vente arrive à expiration le 9 décembre 2021 et il apparaît impossible pour la Ville de Paris de régulariser l'acte de vente dans ces conditions.

Il est donc procédé entre les Parties à un Procès-verbal de difficultés.

#### **CECI EXPOSE :**

La Ville de Paris représentée par Monsieur Stéphane LECLER, es-qualité et la société FONSAC IMMOBILIER, représentée par Monsieur Rudy DABI es-qualités, ont requis Maître Caroline ARCHAMBAULT, Notaire de leur donner lecture de ce qui précède et de leur donner acte de leur comparution et de leurs dires, ce qui leur a été octroyé.

#### **DIFFICULTES**

Attendu que

La Ville de Paris représentée par Monsieur Stéphane LECLER, es qualités,  
Et la société FONSAC IMMOBILIER représentée par Monsieur Rudy DABI es qualités,  
Se sont présentés,

#### **DIRES DE LA VILLE DE PARIS**

La vente du volume numéro 3 ne pourra intervenir qu'après l'obtention des documents suivants :

- Rapport de pollution
- Rapport de fondations spéciales

Ces documents permettant de calculer les compléments de prix conformément aux stipulations de la promesse de vente.

Par ailleurs, conformément aux stipulations de l'acte de vente annexé à la promesse de vente, l'Acquéreur doit transmettre à la Ville de Paris en amont de la signature pour validation et ensuite pour l'acte authentique de vente :

- Une GFA pour garantir la réalisation du projet,
- Une GAPD pour garantir les délais prévus pour l'achèvement du projet,
- Une GAPD pour garantir le délai de la mise en exploitation,
- Une GAPD pour garantir le respect de la clause d'insertion sociale,
- Une GAPD pour garantir le respect de la clause environnementale.

A ce jour, les rapports relatifs à la pollution et aux fondations spéciales permettant le calcul du complément de prix ; ainsi que les garanties des pénalités n'ont pas été adressés à la Ville de Paris, ce que les parties reconnaissent.

Pendant le délai de la promesse de vente, le bien a fait l'objet d'une occupation sans droit ni titre, et de fait, le bien s'il est juridiquement libre, reste matériellement occupé malgré l'existence d'un jugement d'expulsion en date du 25 novembre 2021 obtenu par la Ville de Paris, ce dont l'Acquéreur a parfaitement connaissance.

Il est ici rappelé que ce jugement s'il autorise l'expulsion, celle-ci ne pourra être mise en oeuvre qu'après :

- La notification de la signature de l'acte authentique de vente
- La période de trêve hivernale.

Une copie du jugement d'expulsion est demeurée ci-annexée.

(Annexe n°4. **COPIE DU JUGEMENT D'EXPULSION EN DATE DU 25 NOVEMBRE 2021**)

Ainsi compte tenu de :

- l'absence des GAPD et de la GFA,
- des rapports pollution et fondations spéciales permettant le calcul des compléments de prix la signature de l'acte de vente est impossible dans ces conditions.

#### **DIRES DE LA VILLE DE PARIS :**

La Ville de Paris rappelle que conformément aux stipulations de la promesse :

*« En cas de non réalisation d'une ou plusieurs des Conditions suspensives à laquelle l'Acquéreur n'aurait pas souhaité renoncer dans le délai ci-dessus fixé (sauf cas de prorogation stipulés ci-dessus à l'Article 3.2.3.), il sera procédé à la constatation de la caducité de la Promesse sans indemnité de part ni d'autre. »*

#### **« Délai**

*La Promesse est conclue pour un délai expirant trois mois après la date à laquelle il aura été justifié de la réalisation de la dernière des Conditions Suspensives, et au plus tard le **9 mars 2021** compte tenu de Calendrier ci-après, sauf cas de prorogation stipulés ci-après.*

#### **Calendrier**

*A compter de la date de signature de la Promesse, le Calendrier de la Promesse sera le suivant :*

- *Dépôt de la demande de permis de construire et des autorisations connexes devra intervenir dans le délai de **trois mois à compter des présentes***

L RD  
n

- *Caractère définitif du permis de construire et des autorisations connexes : dans le délai de **neuf mois** à compter du dépôt des autorisations d'urbanisme*
- *Réalisation des Conditions Suspensives : dans le délai de **douze mois** à compter des présentes*
- *Signature de l'EDDV, de l'Acte de Vente : dans un délai de **trois mois** après la réalisation de toutes les conditions suspensives.*

*Le Calendrier, pour ce qui concerne les délais concernant le Propriétaire, n'est que prévisionnel, le Propriétaire s'engageant à faire ses meilleurs efforts pour le tenir. Le Calendrier est en revanche impératif en ce qui concerne les délais imposés au Candidat Retenu.*

### **Cas de prorogation**

*Le Délai sera prorogé dans les cas suivants applicables cumulativement :*

*1°) S'il s'avère nécessaire de réaliser une étude d'impact environnemental visée aux articles R 122-1 et suivants du code de l'environnement soit de plein droit soit au cas par cas, le Délai sera prorogé d'une durée de **neuf (9) mois**.*

*2°) Si le Permis de Construire, dûment obtenu dans le respect du Calendrier, fait l'objet d'un recours gracieux, contentieux ou d'un retrait. Dans un tel cas, le Délai sera prorogé jusqu'à l'expiration d'un délai de **deux (2) mois** après la justification du caractère définitif de l'autorisation concernée, dans la limite d'une prorogation de **neuf (9) mois**.*

*3°) Madame la Maire de PARIS pourra proroger le Délai pour un délai total maximum de **neuf (9) mois** sur demande motivée du Candidat Retenu ou en cas de difficultés techniques et/ou matérielles du Propriétaire. Cette prorogation prendra en considération le calendrier des Jeux Olympiques et Paralympiques pour éviter toute interférence avec le chantier du lauréat si celui-ci venait à être programmé à cette période.*

*4°) Si, cinq Jours Ouvrés avant la date d'expiration du Délai initial ou prorogé en vertu des trois cas ci-dessus, les divers documents nécessaires à la régularisation de l'Acte de Vente n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, ledit Délai serait automatiquement prorogé aux **cinq (5) Jours Ouvrés** qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables, sans que cette prorogation puisse excéder **vingt (20) Jours Ouvrés**.*

*Par ailleurs, en cas de recours contre la délibération autorisant la signature de la Promesse, les Parties se rapprocheront pour redéfinir ensemble le calendrier de dépôt de la demande de permis de construire et de réalisation du Projet. »*

Par courrier en date du 8 juin 2021 la Ville a prorogé le délai de réalisation des conditions suspensives au 9 septembre 2021 et de la promesse de vente au 9 décembre 2021.

Le délai de réalisation des conditions suspensives ayant expiré au 9 septembre 2021, en tout état de cause, la SCI FONSAK ne pouvait plus renoncer aux conditions suspensives, cette dernière étant hors du délai dans lequel elle pouvait renoncer.

### **DIRES DE LA VILLE DE PARIS**

La Ville de Paris reconnaît qu'une partie du Bien fait l'objet d'une occupation sans droit ni titre, mais tient à rappeler sa diligence pour obtenir un jugement d'expulsion.

RD  


La Ville de Paris tient à rappeler qu'elle avait par ailleurs proposé de mettre les locaux à disposition de Mastersound par anticipation et gratuitement au moyen d'un prêt à usage, conformément aux termes de la délibération des 8, 9, 10 et 11 juillet 2019 dans son article 9.

La société Fonsac IMMOBILIER a, à chaque fois, décliné la proposition, jusqu'en juin 2021, où elle a en effet accepté la mise en œuvre du prêt à usage, sous réserve que la Ville de Paris lui confirme le principe du paiement à terme et de l'étanchéité à la charge de la Ville de Paris.

La Ville de Paris rappelle que le paiement à terme et la prise en charge de l'étanchéité sont des conditions substantielles du contrat de vente et doivent être formellement autorisées par le Conseil de Paris pour trouver à s'appliquer.

### **DIRES DE LA VILLE DE PARIS**

La Ville de Paris tient à rappeler qu'aux termes du projet d'acte de vente annexé à la promesse de vente il a été précisé ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

*« A la garantie du paiement éventuel de ces pénalités, l'Acquéreur a remis ce jour, une garantie de paiement à première demande délivrée par une banque française ou européenne ou une Banque ayant une représentation juridique ou un établissement financier agréé en France et couvrant une année de pénalités. »*

Il n'a jamais été stipulé que la Ville de Paris devait transmettre des modèles de GAPD. Les dispositions de l'acte de vente mentionnaient clairement que les GAPD devaient être remises pour le jour de la signature à la Ville de Paris.

La Ville de Paris tient à rappeler que l'Acquéreur avait le choix dès l'origine du projet entre un séquestre correspondant au montant des pénalités ou la GAPD et que l'Acquéreur a toujours souhaité transmettre des GAPD à la Ville de Paris.

La Ville de Paris tient à rappeler que dans le cadre de la promesse de vente, l'Acquéreur avait transmis un projet de GAPD pour garantir les pénalités en cas de non réalisation de la promesse de vente qui avait été validé, mais qu'il avait rencontré de nombreuses difficultés pour obtenir cette GAPD.

Il avait déjà proposé de transformer cette GAPD en séquestre pour finalement transmettre en juin 2020 la GAPD. Or les dispositions de la promesse prévoyaient une remise de ladite GAPD dans les 45 jours de la signature soit au plus tard fin janvier 2020.

### **DIRES DE LA VILLE DE PARIS**

L'Acquéreur ne peut pas se prévaloir de la nécessité de décomposer le projet en deux phases puisque cela relève d'un événement extérieur et imprévisible intervenu en juillet 2021, soit plus d'un an après que l'Acquéreur ait fait part à la Ville de Paris de difficultés à réaliser son projet.

La Ville de Paris rappelle que la GFA est une condition de signature de l'acte de vente et qu'elle a été exigée dans le cadre de l'appel à projet Reinventer Paris 2 à tous les candidats.

En ce qui concerne les travaux d'étanchéité la Ville de Paris rappelle qu'il n'y avait pas d'engagement ferme et définitif de la Ville sur ce point. Les parties étaient en phase de discussion, le sujet nécessitant des études poussées.

La Ville de Paris rappelle également qu'elle devait revenir vers l'Acquéreur, pour lui faire connaître le principe de prise en charge de l'étanchéité sachant que cet accord devrait être entériné par le Conseil de Paris.

Enfin, la Ville de Paris rappelle que la cause de la première prorogation de la promesse de vente n'est pas le sujet d'étanchéité mais les difficultés techniques et financières rencontrées par la société FONSAc IMMOBILIER.

L RD  
h

## DIRES DE LA VILLE DE PARIS

La Ville de Paris tient à rappeler que dès mai 2020 l'Acquéreur a fait part de difficultés d'ordre économique et a demandé une prorogation des délais de la promesse. L'Acquéreur a également demandé à cette même date de modifier les conditions de paiement de prix pour pouvoir bénéficier d'un paiement à terme.

Par courrier en date du 16 juillet 2020, la Ville de Paris a répondu à l'Acquéreur que sans nouvelle délibération du Conseil de Paris, il était impossible de modifier les conditions de paiement du prix de vente. La Ville de Paris a accordé aux termes dudit courrier une prorogation pour le délai des conditions suspensives. A ce stade il n'a jamais été évoqué le sujet de l'étanchéité.

En novembre 2020, l'Acquéreur a demandé une occupation d'espace extérieur, hors du périmètre de l'appel à projet et une garantie d'emprunt auprès de la Ville de Paris. Une nouvelle fois, il lui a été répondu que sans nouvelle délibération, la Ville de Paris ne pouvait accepter de telles modifications dans les conditions essentielles du contrat de vente.

Avant même de pouvoir préparer une délibération, l'Acquéreur en janvier 2021 a une nouvelle fois changé sa demande et a fait valoir d'acquiescer en 2 temps le site.

La Ville a alors accepté de proroger les délais de la promesse de vente pour laisser à l'Acquéreur le temps de finaliser son projet d'acquisition et notamment les conditions financières.

Depuis septembre 2021, il est proposé à l'Acquéreur de finaliser sa proposition afin de pouvoir présenter au Conseil de Paris de nouvelles conditions contractuelles et permettre la poursuite du projet.

Le 21 octobre 2021 l'Acquéreur a confirmé son souhait de ne pas introduire de nouvelle délibération et s'est engagé non seulement à fournir les modèles de GAPD avant le 20 novembre 2021, mais encore à régulariser l'acte de vente dans les conditions initialement convenues.

La Ville de Paris tient à rappeler qu'elle n'a jamais reçu de modèle de GAPD.

### **Par conséquent, conformément aux stipulations de la promesse de vente, ci-après littéralement rapportées : « En cas de non réalisation des Conditions Suspensives**

*En cas de non réalisation d'une ou plusieurs des Conditions suspensives à laquelle l'Acquéreur n'aurait pas souhaité renoncer dans le délai ci-dessus fixé (sauf cas de prorogation stipulés ci-dessus à l'Article 3.2.3.), il sera procédé à la constatation de la caducité de la Promesse sans indemnité de part ni d'autre.*

*En cette hypothèse, la garantie autonome de paiement à première demande (GAPD) ci-dessous-visée à l'Article 3.4., remise au Notaire soussigné dans les quarante-cinq (45) jours calendaires au plus tard, à compter des présentes, sera restituée à l'Acquéreur dans le délai de huit (8) jours calendaires à compter du lendemain de la notification par l'Acquéreur de la non réalisation de ladite condition. »*

Les conditions suspensives n'ayant pas été réalisées et la renonciation de l'Acquéreur étant intervenues en dehors du délai prévu aux termes de ladite promesse de vente et de ses courriers de prorogations, la promesse est considérée comme caduque par la Ville de Paris

La Ville de Paris tient à rappeler qu'en raison de sa qualité de personne publique, elle ne peut modifier les conditions essentielles d'un contrat sans en référer au Conseil

L  
RD  
M

Municipal lequel doit délibérer sur les nouvelles conditions de la Vente.

La Ville a proposé à plusieurs reprises à l'Acquéreur de présenter au Conseil de Paris une nouvelle délibération permettant de proroger la promesse de vente au-delà du 9 décembre 2021 et de poursuivre le projet.

Par courriel en date du 21 octobre 2021 l'Acquéreur a refusé de proroger la promesse de vente.

L'Acquéreur a donc en parfaite connaissance de cause refusé la possibilité de proroger la promesse et de poursuivre le projet.

En tout état de cause, la Ville de Paris rappelle que la promesse de vente est venue à expiration le 9 décembre 2021 et qu'en raison de l'instabilité du projet du candidat, toute nouvelle délibération sur le projet a été rendue impossible.

La **société FONSAc IMMOBILIER** déclare être en désaccord sur les raisons évoquées par la Ville de Paris.

Après avoir entendu les explications de la Ville de Paris, le notaire soussigné enregistre comme il suit les dires de la **Société FONSAc IMMOBILIER**.

**DIRES DE LA Societe FONSAc IMMOBILIER:**

**A/ Concernant les stipulations relatives aux compléments du prix de vente**

*L'acquéreur, seul bénéficiaire de ces conditions suspensives a expressément indiqué à la Ville de PARIS par courrier A/R du 17.11.2021, réceptionné par les services de la Ville, y renoncer expressément, dans le délai de 5 jours ouvrés prévus à l'article 7.1 de la promesse de vente aux termes duquel « si une Condition Suspensive est stipulée au bénéfice exclusif de l'une des Parties, celle-ci pourra y renoncer à la condition d'en avoir avisé l'autre Partie par courrier recommandé avec accusé de réception au plus tard dans les CINQ (5) Jours Ouvrés de la notification qui lui sera faite de la défaillance de cette Condition Suspensive et en tout état de cause avant l'expiration du Délai ».*

*Ledit courrier AR adressé par la SCI FONSAc répondant en cela au courrier A/R du 09.11.2021 adressé par la Ville de PARIS.*

La Société FONSAc IMMOBILIER rappelle par ailleurs que cette condition suspensive, stipulée à son profit, n'a jamais fait l'objet de contestation avant que la Ville ne se retrouve en défaut, pas plus qu'il n'en fut question dans les demandes de prorogation ou dans leurs échanges. Qu'au contraire il a été précisé, aux termes de nombreux mails, que cette clause, ne trouverait pas matière à s'appliquer, dès lors que le bien ne nécessiterait pas de travaux structurels ni de travaux de dépollution, hormis certains éléments à désamianter pour un cout d'environ 40 000 euros. Qu'en conséquence il fut demandé à l'acquéreur de réaliser certains travaux de curage en lieu et place du vendeur et que le cout de ces travaux viendrait en déduction des sommes à verser à la Ville dans ce cadre.

Que surtout et s'il en était nécessaire, et si tant est que l'acquéreur ne puisse renoncer à cette condition suspensive au jour de la présente, l'on ne saurait en déduire un quelconque motif de caducité mais tout au plus en déduire une obligation, pour l'acquéreur, d'avoir à s'acquitter du complément de prix prévu à la promesse soit la somme totale de 100 000 euros en sus du prix de vente.

***La Société FONSAc IMMOBILIER considère avoir respecté les engagements pris aux termes de la promesse et dans le délai prorogé de la promesse de vente conformément à la prorogation de délai délivrée par la Ville de Paris***

↳ RD  
 JL

**dès Juillet 2020 et confirmé depuis la signature de la promesse la poursuite du projet**

**B/ Concernant la jouissance du bien et la libération des locaux**

Aux termes de la promesse de vente, il a été convenu que l'acquéreur «sera propriétaire de l'Immeuble à la date de signature de l'Acte Authentique de Vente et il aura la jouissance de l'Immeuble à compter du même jour par la prise de possession réelle, ledit Immeuble devant être libre de toute occupation quelconque à ladite date. »

Le bien, objet du volume 3 de la vente (désigné comme le BOWLING CHAMPERET) fait l'objet depuis le mois de juillet 2021 d'une occupation sans droit ni titre.

Malgré l'existence d'un jugement d'expulsion en date du 25 novembre 2021 obtenu en première instance par la Ville de Paris, ledit bien n'est à ce jour pas libre de toute occupation quelconque.

Que ce jugement, s'il autorise l'expulsion, celle-ci ne pourra être mise en oeuvre qu'après :

- La notification de la signature de l'acte authentique de vente
- La période de trêve hivernale.

Ainsi le caractère définitif du jugement est à ce jour incertain, compte tenu des délais d'appel, tout autant que son caractère exécutoire est inefficace dès lors qu'il est rappelé que la notification de la signature de l'acte authentique de vente est une condition préalable à sa mise en oeuvre.

Une copie du jugement d'expulsion est demeurée ci-annexée.

(Annexe n°~~8~~<sup>4</sup> **COPIE DU JUGEMENT D'EXPULSION EN DATE DU 25 NOVEMBRE 2021**)

L'acquéreur considère que la Ville ne lui a jamais proposé de solution à même de mettre le projet en exécution.

***A ce titre La société FONSAC IMMOBILIER considère que la Ville de PARIS ne respecte donc pas les engagements pris aux termes de la promesse.***

**C/ Concernant les GAPD et LA GFA devant être fournies par la SCI FONSAC**

**1/ Concernant les GAPD autres que celle visant à garantir le paiement des pénalités**

Aux termes du projet de l'acte de vente annexé à la promesse de vente, l'Acquéreur s'est engagé à transmettre à la Ville en amont de la signature de l'acte définitif de vente, pour validation, et ensuite pour le jour de signature de l'acte authentique de vente :

- Une GAPD pour garantir les délais prévus pour l'achèvement du projet,
- Une GAPD pour garantir le délai de la mise en exploitation,
- Une GAPD pour garantir le respect de la clause d'insertion sociale,
- Une GAPD pour garantir le respect de la clause environnementale.
- Une GFA pour garantir la réalisation du projet.

Le vendeur n'a jamais fait parvenir de modèle d'acte de vente ni de modèle des différentes GAPD exigées.

Compte tenu du formalisme bancaire, l'acquéreur a accepté suite à divers échanges avec la Ville de PARIS, de consigner les sommes correspondantes aux

h  
n  
RD

L  
RD  
h

différentes GAPD entre les mains du vendeur, le temps d'obtenir les documents conformes à ses attentes.

La SCI FONSAC rappelle qu'en raison de la crise sanitaire, une assistance fut demandée à la Ville de Paris pour lui permettre de rassurer ses partenaires financiers. Il fut ainsi demandé à la Ville de bien vouloir : se joindre à la BPI pour garantir une partie des prêts à souscrire par l'acquéreur ou de bien vouloir envisager de nouvelles conditions de paiement et notamment la mise en place d'une vente à termes.

Que, surtout, ces demandes n'ont jamais conditionné la vente.

La société FONSAC IMMOBILIER considère que la présentation des GAPD conformes dans leur formalisme aux attentes de la Ville de Paris n'est pas une condition essentielle et déterminante du contrat mais un mécanisme de garantie que l'acquéreur a accepté de bonifier en versant, directement entre les mains du vendeur, les fonds correspondant aux montants à garantir.

L'acquéreur considère donc que la Ville de Paris ne peut sérieusement se prévaloir, sans motif légitime, d'un élément secondaire et indifférent et dont sa défaillance est à l'origine.

## 2. B/ Concernant la GFA

Il est par ailleurs rappelé que les travaux initialement prévus étant rendus impossibles par la faute du vendeur :

- compte tenu de l'absence de réalisation des travaux d'étanchéité, causant des désordres au bien objet de la promesse,
- de la nécessité de décomposer le projet en deux phases, suite à la non libération du partie du bien, ainsi qu'il est ci-dessus énoncé,
- de la nécessité d'établir à nouveau les études et cahier des charges

Il est donc impossible à l'acquéreur de fournir une GFA sur un projet différent de celui initialement prévu car désormais décomposé en deux phases compte tenu de l'occupation partielle du bien et dont il n'a pas l'accès pour partie.

S'il est bien extérieur aux parties, l'occupation des lieux n'était pas imprévisible. Qu'au contraire, il appartenait à la Ville d'assurer la surveillance du site. Qu'il apparait plutôt que le store permettant l'accès au local avait été cassé plusieurs semaines avant l'occupation illégale des lieux. Que cependant la ville n'a pris aucune mesure pour y remédier ou pour réparer le système de fermeture.

Par ailleurs le fait, pour l'acquéreur, de devoir opérer une vente en deux temps est une conséquence de la défaillance de la Ville et non une volonté de l'acquéreur. Qu'au contraire, le chantier devant intervenir de manière espacée il est fort à parier que son cout sera plus élevé qu'envisagé jusqu'alors.

Il est souligné que l'existence des problèmes d'étanchéité, que le vendeur s'est engagé, par de nombreux écrits postérieurs à la promesse de vente, à solutionner préalablement à la vente, empêchent les entreprises ou institutions bancaires de garantir une quelconque dates de commencement ou d'achèvement de travaux.

Cette situation fut d'ailleurs l'une des causes de la première prorogation de la promesse de vente.

De ce qui précède, la GFA ne peut être exigée par le vendeur.

La Société FONSAAC IMMOBILIER précise avoir eu des échanges avec la Ville de Paris, postérieurs à la promesse de vente, et aux termes desquels cette dernière s'engageait, dès janvier 2020 et de manière univoque à réaliser les travaux d'étanchéité. Il résulte également de ces échanges qu'en dépit de la formulation des actes de prorogation, c'est bien en raison de l'absence de curage et de l'absence de travaux d'étanchéité que les diverses prorogations ont eu lieu.

Le représentant, es-qualité de la **Société FONSAAC IMMOBILIER**, déclare :

- vouloir continuer le projet d'acquisition et régulariser la vente dans les meilleurs délais suite à l'impossibilité de signer l'acte de vente;

- avoir libéré sur le compte de l'office notarial de Maître David SOUSSAN, notaire à PARIS (75001) 3 rue du Louvre, le montant du prix et des frais nécessaires à la signature de l'acte de vente ainsi que le montant global des GAPD soit la somme de CINQ MILLIONS DEUX CENT QUATRE-VINGT-DIX MILLE TROIS CENT DOUZE EUROS (5.290.312,00 €) telles que figurant à la promesse de vente, ainsi justifié par la copie du compte de la SCI FONSAAC ouvert en la comptabilité de Maître David SOUSSAN ;

- avoir fait auprès de la Ville de PARIS, un grand nombre de propositions lors de leurs divers échanges visant à pouvoir opérer le local disponible (Site LA MAIN JAUNE), et ainsi exécuter ses propres obligations à l'égard des futurs exploitants, propositions auxquelles La Ville n'a pas répondu

- qu'à ce jour n'ayant aucune visibilité sur l'échéancier, du fait de la non disponibilité des locaux, et en l'absence du retour de la Ville de PARIS, l'acquéreur indique que le projet pourrait être menacé dans son équilibre, dès lors que les exploitants disposent d'une faculté de se désengager dans le cas où la livraison serait postérieure à septembre 2023.

- proposer, afin d'aboutir au projet d'étudier, et de revoir certaines conditions de ladite vente, notamment sur le paiement du prix de vente comme cela avait été engagé

- demander à la Ville de Paris sans préjuger du délibéré qui sera rendu par son conseil municipal, de proposer à l'une des trois prochaines séances du conseil de Paris de statuer sur de nouvelles modifications contractuelles à définir lors de prochains échanges à savoir :

- Engagement de la Ville de Paris de mener à terme la procédure de libération des biens et leur curage. Cette intervention donnera lieu à un mandat de gestion aux termes duquel la Ville déchargera l'acquéreur de cette charge, de la surveillance et de la responsabilité des locaux durant toute la période de procédure et jusqu'à la prise de jouissance par l'acquéreur, ainsi que le maintien des biens libres de toute occupation nouvelle.
- Engagement de la Ville de réaliser les travaux de curage et le retrait des encombrants sur le lot MAIN JAUNE.
- Décaler le calendrier de réalisation du projet de 8 mois à 12 mois (article 19.2 de la promesse de vente) avec une prise d'effet des délais à compter de la réalisation des travaux d'étanchéité par la Ville.
- Compte-tenu de la réalisation par l'acquéreur de travaux de curage du lot bowling, réalisés pour pallier l'inaction du vendeur et sur demande expresse de ce dernier ledit complément de prix sera nul ;
- Engagement de réaliser les travaux d'étanchéité dans un délai de six mois à compter de ce jour.
- Clause de revoyure dans l'hypothèse où le bowling ne serait pas

libéré dans un délai de un (1) an à compter du 9 décembre 2021 afin d'envisager soit la libération de l'acquéreur de ses contraintes d'exploitations, soit l'attribution d'indemnités amiables.

- Ventilation du montant des GAPD à fournir à la signature de l'acte définitif de vente à la date ci-dessus indiquée et fonction de la libération du bowling et du curage effectif

**APRES** avoir relaté les **DIRES** de chacune des Parties, les Parties sont convenues entre elles de poursuivre les échanges dans l'objectif commun de pouvoir proposer à un des prochains Conseils de Paris (au cours de l'année 2022) de nouvelles modalités de l'acte de vente, afin d'aboutir à la vente et ainsi à la mise en œuvre du projet lauréat Mastersound de l'appel à projet « REINVENTER PARIS 2 ».

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal, clos à DIX NEUF HEURES et TRENTE SEPT MINUTES (19 H 37 )

**DONT ACTE sur DIX SEPT (17) pages**

Paraphes

Le présent acte contient :

- renvoi approuvé : *ren*
- barre tirée dans des blancs : *aucun*
- blanc bâtonné : *aucun*
- ligne entière rayée : *aucun*
- chiffre rayé nul : *ren*
- mot nul : *aucun*

*RD*  
*h*  
*h*

Après lecture faite, les parties ont certifié exactes, chacune en ce qui la concerne, les déclarations contenues au présent acte, et les signatures ont été recueillies les jours, mois et an susdits par le notaire soussigné qui a lui-même signé avec elles.

<b>VENDEUR</b> VILLE DE PARIS	<i>h</i>	<i>h</i>
<b>ACQUÉREUR</b> Société FONSA IMMOBILIER	<i>RD</i>	<i>[Signature]</i>
<b>NOTAIRE</b>	<i>h</i>	<i>[Signature]</i>

Revisa (1) page 11 - le *[Signature]*  
*[Signature]*