

2008 D N° 12573

Volume : 2008-P N° 7774

Publié et enregistré le 17/11/2008 à la conservation des Hypothèques de

PARIS 11EME BUREAU

Droits : 2.903,00 EUR

Salaires : 485,00 EUR

TOTAL : 3.388,00 EUR

Le Conservateur,

Elisabeth GRANGE

Reçu : Trois mille trois cent quatre-vingt-huit Euros

SLJ Jof


Christine LORMET

16600801

/NA/MBI

L'AN DEUX MILLE HUIT,

Le VINGT CINQ SEPTEMBRE

A PARIS 8ème arrondissement, à l'Office Notarial Cheuvreux & associés, ci-après nommé,

Maître Ronan BOURGES, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle «Cheuvreux et associés, notaires, associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial » dont le siège est situé à PARIS 8ème arrondissement, 77 Boulevard Malesherbes ,

Avec la participation de Maître Jean TARRADE Notaire à PARIS (8ème arrt), 83 boulevard Haussmann, assistant le PRETEUR.

Ici présent

A RECU le présent acte contenant VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT DE LOCAUX EN COPROPRIETE.

IDENTIFICATION DES PARTIES

- "VENDEUR" - :

La Société dénommée **S.C.I. LE JARDIN DES SOUPIRS**, Société Civile Immobilière au capital de 1.524,49 EUR, dont le siège est à PARIS (75008), 10 avenue George V, identifiée au SIREN sous le numéro 433 537 081 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

- "ACQUEREUR" - :

La Société dénommée **SCI J.O.F.**, Société Civile Immobilière au capital de 1.000,00 EUR, dont le siège est à PARIS 20ÈME ARRONDISSEMENT (75020), 20 Passage des Soupirs, identifiée au SIREN sous le numéro 503432221 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

SG

CH

AD

PA

AD

QUOTITES ACQUISES

SCI J.O.F acquiert la toute propriété.

- PRETEUR - :

La Société dénommée **CREDIT DU NORD**, Société Anonyme au capital de 740.263.248 Euros, dont le siège est à LILLE (59000), 28 place Rihour et le siège central à PARIS (75009) 59 boulevard Haussmann, identifiée au SIREN sous le numéro 456 504 851 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE.

Intervenant dans le cadre du financement du prix tel qu'il sera expliqué ci-après.

- CAUTION PERSONNELLE ET SOLIDAIRE - :

Monsieur Omar **AOURAOU**, Directeur commercial, et Madame Farida **MEHARZI**, Professeur, son épouse, demeurant ensemble à LES LILAS (93260), 1 rue Georges Clémenceau,

Nés savoir :

Monsieur **AOURAOU** à OUJDA MAROC le 8 mai 1960,

Madame **MEHARZI** à VILLEPINTE (93420) le 16 juin 1961,

Mariés, Monsieur et Madame en premières noces sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de MONTFERMEIL (93370), le 27 janvier 1990.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.

Monsieur est de nationalité marocaine, titulaire d'un titre de séjour n°F001476548 délivré par la Préfecture de SEINE SAINT DENIS, expirant le 22 mai 2015.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

sont présents à l'acte.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

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

- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises ;
- qu'elles ne sont concernées par aucune demande en nullité ou dissolution ;
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts.

ELECTION DE DOMICILE

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

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée **S.C.I. LE JARDIN DES SOUPIRS** est représentée à l'acte par Monsieur Jimmy GLAMPO, domicilié professionnellement à PARIS (8^{ème} arrondissement), 10 avenue Georges V, en vertu des pouvoirs qui lui ont conférés par Monsieur Jean OUZONE, aux termes d'une procuration sous seing privé en date à PARIS du 5 mai 2008, dont l'original est demeuré annexé à l'acte de dépôt de pièces reçu par Maître Ronan BOURGES, le 5 mai 2008.

Monsieur Jean OUZONE agissant lui-même en qualité de Président du Directoire de la société SIMOBER, société anonyme à directoire, au capital de 914.694,10 euros, dont le siège est à PARIS (8^{ème} arrondissement), 10 avenue Georges V, identifiée au SIREN sous le numéro 339 683 864 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS,

[Handwritten signatures and initials: JG, QH, BA, D, A.O.]

Fonction à laquelle il a été nommé par délibération du Conseil de Surveillance en date du 5 septembre 1997, renouvelé par délibération du 14 septembre 2005,

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes tant en vertu de l'article 36 des statuts que de la loi,

La société dénommée SIMOBER agissant elle-même en sa qualité de gérante de la SCI LE JARDIN DES SOUPIRS, fonction à laquelle elle a été nommée pour une durée indéterminée aux termes de l'article 23 des statuts de ladite société.

- La Société dénommée **SCI J.O.F.** est représentée à l'acte par Monsieur et Madame Omar AOURAOU, sus nommés, seuls et uniques associés de ladite société,

- La Société dénommée **CREDIT DU NORD** est représentée à l'acte par Madame Martine MIRLIER, Clerc de notaire domiciliée à PARIS (8^{ème} arrt), 83 boulevard Haussmann,

Agissant au nom et comme mandataire de Madame Dominique BARBIER, Directrice du Pôle Crédit - Ile de France, demeurant à PARIS (11^{ème} arrt), 91 avenue Ledru Rollin, en vertu de la délégation de pouvoirs que cette dernière lui a consenti suivant acte sous seing privé en date à PARIS du 17 septembre 2008, dont l'original est demeuré ci-annexé après mention (**Annexe n°1**).

Madame Dominique BARBIER agissant elle-même en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Alain PY, Président Directeur Général du CREDIT DU NORD, demeurant à PARIS (8^{ème} arrt), 59 boulevard Haussmann, suivant décision en date du 17 janvier 2005, dont un extrait certifié conforme du Registre des décisions a été au rang des minutes de Maître Jean TARRADE, Notaire à PARIS, le 11 février 2005.

Monsieur Alain PY ayant lui-même agi en sa qualité de Président Directeur Général du CREDIT DU NORD, nommé à cette fonction aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration du CREDIT DU NORD en date du 25 juillet 2002, à effet du 1^{er} octobre 2002, dont une copie certifiée conforme du procès-verbal a été déposée au rang des minutes de Maître TARRADE, Notaire à PARIS, le 3 octobre 2002.

- Monsieur et Madame Omar **AOURAOU** sont présents à l'acte.

TERMINOLOGIE

- Le mot "**VENDEUR**" désigne la société dénommée **SCI LE JARDIN DES SOUPIRS**, représentée.

- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne la société dénommée **SCI J.O.F.**, représentée.

- Le mot "**BIEN**" ou "**BIENS**" désigne le **BIEN** ou les **BIENS** de nature immobilière objet des présentes.

VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

Le **VENDEUR**, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière, VEND en leur état futur d'achèvement,

A L'**ACQUEREUR**, qui accepte,

Les **BIENS** dont la désignation suit, considérés en leur état futur d'achèvement conformément aux articles L 261-1 et suivants et R 261-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

DESIGNATION

Désignation de L'**ENSEMBLE IMMOBILIER** dont dépendent les **BIENS** :

Un ensemble immobilier situé à PARIS 20^{ÈME} ARRONDISSEMENT 75020
20 Passage des Soupîrs :

Désignation de l'immeuble

Le terrain tient :

Handwritten signatures and initials: RA, JF, A, A.O.

- À droite et sur toute la longueur du terrain à la parcelle cadastrée BV 91, immeuble du 18 Passage des Soupirs,
- À gauche, à partir du Passage, premièrement à l'immeuble cadastré BV96 sis 47 rue de la Chine, deuxièmement à l'immeuble cadastré BV 95, sis 43/45 rue de la Chine, troisièmement à l'immeuble cadastré BV 94 sis 41bis rue de la Chine, et quatrièmement à l'immeuble cadastré BV 93 sis 41 rue de la Chine,
- En fond de parcelle à l'immeuble cadastré BV 90 sis 39 rue de la Chine.

Description de l'immeuble

1. Description générale

Sur le terrain ci-avant désigné, de forme trapézoïdale, seront édifiés en enfilade :

- Un bâtiment collectif dénommé "Bâtiment A", en façade sur le Passage des Soupirs, élevé d'un rez-de-chaussée et de trois étages sur sous-sol partiel,
- En arrière de ce bâtiment, également édifiées sur toute la largeur du terrain, deux maisons successives, dénommées "Maison 1", et "Maison 2", élevées d'un rez-de-chaussée et de deux étages pour partie, sur sous-sol.

L'entrée de cette résidence est située à l'extrémité droite en façade sur le Passage des Soupirs. Une allée de circulation longeant la limite droite de la parcelle dessert les différents bâtiments. Cette desserte s'effectue jusqu'à la Maison 2, par un premier passage situé sous le bâtiment A, puis un second passage situé sous la Maison 1.

L'accès aux logements du bâtiment A est situé au centre, côté gauche du passage traversant ce dernier.

Des jardins faisant l'objet de jouissances privatives sont aménagés devant le bâtiment collectif, entre les constructions et en arrière de la Maison 2.

2. Description des bâtiments

* Le bâtiment A comprend :

- En rez-de-chaussée : passage de circulation commune, local vélos et local poussettes, hall d'entrée, et deux appartements de 2 pièces,
- A chacun des étages : deux appartements de 3 pièces,
- En sous-sol : huit caves, local techniques, et dégagement.
- * Chacune des maisons constitue une entité d'habitation en triplex avec sous-sol.

Cadastré :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	BV	92	20 Passage des Soupirs	00 ha 06 a 40 ca

Désignation des BIENS :

Lot numéro trois (3) :

Au premier étage du bâtiment A, en sortant de l'ascenseur A au fond du palier, porte droite, un APPARTEMENT numéro 11, type 3P, comprenant : entrée, cuisine, séjour, deux chambres, salle de bains, dégagement, water-closet et balcon. Et les quatre-vingt /millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro onze (11) :

Au sous-sol du bâtiment A, une cave n°3

Et les un /millième de la propriété du sol et des parties communes générales.

Un plan des BIENS indiquant une surface habitable de 73,60m², un plan des caves, et la notice descriptive des éléments d'équipements propres aux BIENS, certifiés par le VENDEUR et visés par l'ACQUEREUR sont demeurés ci-annexés après mention (Annexe n° 2).

CH 36

R4

/

10

A.9.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Ronan BOURGES, Notaire à PARIS, le 26 février 2008 dont une copie authentique a été publiée au 11EME bureau des hypothèques de PARIS, le 24 avril 2008 volume 2008P numéro 2795.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le présent acte porte sur la totalité de la pleine propriété des **BIENS** sus-désignés.

Ces **BIENS** vendus appartiennent au **VENDEUR** ainsi qu'il sera expliqué ci-après à la suite de la partie normalisée sous le titre « Origine de Propriété ».

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître BOURGES, Notaire à PARIS le 29 novembre 2000 dont une copie authentique a été publiée au 11EME bureau des hypothèques de PARIS, le 19 janvier 2001 volume 2001P, numéro 453.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente est consentie et acceptée sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et sous celles définies ci-après à la suite de la partie normalisée.

Frais et Emoluments :

Les frais et émoluments de la vente, et ceux qui en seront la suite, et la conséquence, à l'exclusion de la Taxe à la Valeur Ajoutée (T.V.A.) comprise dans le prix, seront supportés par l'**ACQUEREUR**.

De même l'**ACQUEREUR** supportera une quote-part des frais des documents contractuels (plans, règlement de copropriété), en proportion de la quote-part des parties communes attachée à ses lots, soit la somme de 405,00 euros.

PROPRIETE - JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** est propriétaire des lots objet de la vente tels qu'ils existent au regard de l'avancement des travaux, ainsi que des quote-parts des parties communes s'y rattachant.

Il deviendra propriétaire des ouvrages à venir pour l'achèvement de l'immeuble au fur et à mesure de leur exécution et de leur édification, par voie d'accession.

Il aura la jouissance des biens vendus et en prendra possession dès que ceux-ci seront achevés dans les conditions définies ci-après.

L'**ACQUEREUR** s'interdit de consentir à qui que ce soit, avant de s'être intégralement libéré de son prix d'acquisition, aucun droit ou de promesse d'un droit quelconque de jouissance, notamment sous forme de bail, sauf accord préalable écrit du **VENDEUR**.

La livraison est prévue pour intervenir prévisionnellement au plus tard au cours du troisième trimestre 2009 dans les conditions précisées en deuxième partie du présent acte.

PRIX

La vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal ferme et définitif et non révisable, prévu au contrat préliminaire, Taxe à la Valeur Ajoutée incluse de QUATRE CENT QUATRE-VINGT CINQ MILLE EUROS (485.000,00 EUR), s'appliquant :

- au prix hors taxe de : QUATRE CENT CINQ MILLE CINQ CENT DIX HUIT EUROS ET TRENTE NEUF CENTS (405.518,39 EUR),

- à la Taxe à la Valeur Ajoutée au taux de 19,60 %, de : SOIXANTE DIX NEUF MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT UN EUROS ET SOIXANTE ET UN CENTS (79.481,61 EUR).

Le prix ci-dessus sera payable de la façon indiquée ci-après, étant fait observer que toutes les sommes énoncées sont toutes taxes comprises.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including "124", "91", "86", and "A.0".