

**CONTRAT DE CREDIT BAIL IMMOBILIER
CMCIC LEASE –BATI LEASE / SAS FONCIERE LA DEYMARDE**

L'AN DEUX MILLE QUATORZE
LE TREIZE NOVEMBRE

A LYON, En l'Etude de Maître GINON

Maître Laurette MANCION, notaire au sein de la Société Civile Professionnelle dénommée "Xavier GINON, Sébastien GINON et Olivia GINON, notaires, associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial" à LYON 2ème (Rhône), 7 rue Antoine de Saint-Exupéry, soussigné,

Avec la participation de :

- **Maître Thierry DELETOILLE**, notaire à LILLE (Nord), 14 rue du Vieux Faubourg, notaire de la société BATI LEASE,
- et **Maître Marc FRIEDRICH**, notaire à LEVALLOIS PERRET (Hauts de Seine), 11-11 bis bis Place du Général Leclerc, notaire de la société SAS FONCIERE LA DEYMARDE,

A reçu le présent acte authentique, contenant **CONTRAT DE CREDIT BAIL IMMOBILIER**, à la requête des personnes ci-après identifiées.

Il est précisé qu'en cas de notaire associé ou de plusieurs notaires signataires de l'acte, il sera ou ils seront dénommés "le notaire soussigné".

7
ADB AU W

IDENTIFICATION DES PARTIES

I – LE CREDIT BAILLEUR

1°) La société dénommée **CMCIC LEASE**, Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 64.399.232,00- € ayant le statut de société financière, dont le siège social est à PARIS (75002) 48, rue des Petits Champs identifiée au SIREN sous le numéro 332 778 224 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

2°) Et la société dénommée **BATI LEASE**, société anonyme, au capital de 9.366.900,00 Euros, dont le siège social est à SAINT ANDRE LEZ LILLE CEDEX (59871), 7 rue Philippe Noiret BP 10025, identifiée sous le numéro SIREN 468 501 507 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de LILLE METROPOLE.

OBSERVATION est ici faite que lesdites Sociétés agissent conjointement et indivisément entre elles et participent au financement objet des présentes dans la proportion de la moitié chacune.

Etant précisé que, dans les rapports avec le CREDIT PRENEUR ci-après nommé, la société CMCIC LEASE, agissant en qualité de **chef de file** en vertu du mandat ci-après conféré, sera le seul interlocuteur à l'égard du CREDIT PRENEUR dans le cadre de l'exécution des présentes.

**Ci-après dénommée « LE CREDIT BAILLEUR »
Ou « LE POOL DE CREDIT BAILLEURS »
D'UNE PART**

II – LE CREDIT PRENEUR

La société dénommée **SAS FONCIERE LA DEYMARDE**, société par actions simplifiée ~~à associé unique~~, au capital de 26.667,00 Euros, dont le siège social est à MAGAGNOSC (06520), FRANCE, 109 avenue Auguste Renoir, identifiée sous le numéro SIREN 530.432.681 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de GRASSE.

**Ci-après dénommée « LE CREDIT PRENEUR »
D'AUTRE PART**

III - INTERVENANTS

1°- La société dénommée **SAGESSE SOCIETE POUR L'AMENAGEMENT LA GESTION ET L'EXPLOITATION DE SOLIDARITES SOCIALES ENTREPRISES**, société par actions simplifiée au capital de 72.000.000,00 €, dont le siège social est à CANNES (06400) 12-14 Boulevard DES PINS identifiée au SIREN sous le numéro 382.631.422 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CANNES.

Intervenant ci-après en qualité de « CAUTION »

2°- Les associés de la société SAS FONCIERE LA DEYMARDE, intervenant ci-après à l'effet de nantir l'intégralité des titres de la société qu'ils détiennent, savoir :

- La société dénommée **FONCIERE RETRAITE SANTE**, société par actions simplifiée au capital de 50.000,00 €, dont le siège social est à MAGAGNOSC (06520), 109 avenue Auguste Renoir, identifiée au SIREN sous le numéro 505.332.080 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de GRASSE.
- Et la société dénommée **ATOUTPATRIMOINE**, société à Responsabilité limitée à capital variable minimum de 250.000,00 €, dont le siège social est à CLAIROIX (60280), 12 rue Germaine Sibien, identifiée au SIREN sous le numéro 519.037.568 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de COMPIEGNE.

Ci-après dénommés « LE NANTISSANT »

REPRESENTATION DES PARTIES

I – En ce qui concerne le CREDIT BAILLEUR

✓ La société **CMCIC LEASE** est représentée par **Madame Christine VIVONA**, responsable pôle juridique Sud- Est,

Agissant en qualité de mandataire de Monsieur Frédéric JENIN, Président du directoire, domicilié à PARIS (2^{ème}), 48 rue des Petits Champs, en vertu des pouvoirs qu'il lui a délégués avec faculté de substitution, aux termes d'un acte de délégation de pouvoir reçu par Maître Jean-Pierre BIGOT, notaire à PARIS, le 27 janvier 2010.

Monsieur Frédéric JENIN ayant lui-même agi en sa qualité de Président du Directoire de ladite société, nommé à cette fonction aux termes d'une délibération du Conseil de surveillance en date du 26 juin 2006 avec les pouvoirs les plus étendus pour représenter la Société, contracter en son nom et l'engager pour les actes et opérations entrant dans l'objet social,

Une copie certifiée conforme de cette délibération est demeurée annexée à la minute d'un acte reçu par Maître Jean-Pierre BIGOT, notaire à PARIS, le 29 juin 2006.

✓ La société **BATI LEASE** est représentée par **Mademoiselle Alice de BOISVILLIERS**

Notaire assistante en l'Etude du notaire soussigné, en vertu de pouvoirs sous seing privés consentis par Monsieur Jean-Pierre DAKOWSKI directeur général délégué, suivant procuration sous signature privée en date du 31 octobre 2014 dont l'original est demeuré ci-annexé (ANNEXE).

-1 W AdB ✓

Ledit Monsieur Jean-Pierre DAKOWSKI ayant lui-même agi en sa qualité susdite, fonction à laquelle il a été nommé suivant délibération du conseil d'administration en date du 15 octobre 2002.

A cet égard, il déclare que les affaires qu'il réalise sont déclarées sur imprimé CA-3 à la direction générale des grandes entreprises de PANTIN (93505) cédex 08, rue Courtois, auprès de laquelle il est identifié sous le numéro 44468501507.

II- En ce qui concerne le CREDIT PRENEUR

La société **SAS FONCIERE LA DEYMARDE** est représentée par **Monsieur Thierry BOUCHENOT**, collaborateur de Maître Marc FRIEDRICH, notaire à LEVALLOIS PERRET (Hauts de Seine), 11- 11 bis Place du Général Leclerc.

Agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Fabrice JOURNEL, président de la société, aux termes d'une délégation de pouvoirs en date du 2 octobre 2014 dont l'original est demeuré annexé à l'acte de vente reçu par Maître Xavier GINON, un instant de raison avant les présentes et dont une copie est demeurée ci-annexée (**ANNEXE**).

Monsieur Fabrice JOURNEL, président de la société, fonction à laquelle il a été nommé et qu'il a acceptée aux termes d'une décision de l'associée unique de la SAS FONCIERE LA DEYMARDE en date du 28 juin 2012, dont un extrait certifié conforme du procès-verbal est demeuré ci-annexé (**ANNEXE**), lui-même spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu d'une décision de l'associée unique en date du 2 octobre 2014 dont une copie certifiée conforme du procès-verbal est demeurée ci-annexée (**ANNEXE**).

III- En ce qui concerne les INTERVENANTS

- La société **SAGESSE SOCIETE POUR L'AMENAGEMENT LA GESTION ET L'EXPLOITATION DE SOLIDARITES SOCIALES ENTREPRISES** est représentée par **Monsieur Thierry BOUCHENOT**, collaborateur de Maître Marc FRIEDRICH, notaire à LEVALLOIS PERRET (Hauts de Seine), 11-11 bis Place du Général Leclerc, agissant suivant délégation de pouvoirs par Monsieur Yves JOURNEL en date à MAGAGNOSC du 2 octobre 2014 dont l'original est demeuré ci-annexé (**ANNEXE**).

Monsieur Yves JOURNEL, agissant au nom et en sa qualité de président de la société, fonction à laquelle il a été nommé et qu'il a acceptée aux termes d'un procès-verbal des délibérations de l'assemblée générale extraordinaire en date du 29 juin 2002 dont une copie est demeurée ci-annexée (**ANNEXE**).

Lesdites fonctions ayant été renouvelées suivant procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire annuelle des associés en date du 30 septembre 2008, renouvelé dans ses fonctions aux termes d'une délibération en date du 30 juin 2014, les copies de ces délibérations sont demeurées ci-annexées (**ANNEXE**).

Et spécialement habilité à l'effet des présentes aux termes d'une délibération en date du 2 octobre 2014 ; lesquels pouvoirs n'ont pas été révoqués depuis ainsi qu'il le déclare. Une copie certifiée conforme du procès-verbal de cette délibération est demeurée annexée (**ANNEXE**).

✓ La société **FONCIERE RETRAITE SANTE** est représentée par **Monsieur Thierry BOUCHENOT**, collaborateur de Maître Marc FRIEDRICH, notaire à LEVALLOIS PERRET (Hauts de Seine), -11 -11bis Place du Général Leclerc, agissant suivant délégation de pouvoirs par Monsieur Yves JOURNEL en date à MAGAGNOSC du 2 octobre 2014 dont l'original est demeuré ci-annexé (**ANNEXE**).

Monsieur Yves JOURNEL, agissant au nom et en qualité de président de la société, fonction à laquelle il a été nommé et qu'il a acceptée aux termes de l'article 12 des statuts, Le renouvellement de ses fonctions étant intervenu suivant procès-verbal d'assemblée générale de ladite société en date du 24 juin 2014 dont une copie certifiée conforme est demeurée ci-annexée (**ANNEXE**).

Et spécialement habilité à l'effet des présentes aux termes d'une délibération en date du 2 octobre 2014 ; lesquels pouvoirs n'ont pas été révoqués depuis ainsi qu'il le déclare. L'original du procès-verbal de cette délibération est demeurée annexée (**ANNEXE**).

✓ La société **ATOUTPATRIMOINE** est représentée par **Monsieur Thierry BOUCHENOT**, collaborateur de Maître Marc FRIEDRICH, notaire à LEVALLOIS PERRET (Hauts de Seine), 11 -11 bis Place du Général Leclerc, agissant suivant délégation de pouvoirs en date à CLAIROIX du 18 octobre 2014 par Monsieur Valentin ROUSSEL agissant en qualité de Gérant de la société fonction à laquelle il a été nommé et qu'il a acceptée aux termes de l'article 12 des statuts dont une copie est demeurée ci-annexée (**ANNEXE**). L'original de ladite délégation de pouvoirs est également demeurée ci-annexée aux présentes (**ANNEXE**).

Monsieur Valentin ROUSSEL ayant été spécialement habilité à l'effet des présentes aux termes d'une délibération des associés en date du 18 octobre 2014 dont une copie est demeurée annexée aux présentes (**ANNEXE**).

LESQUELS, préalablement au contrat de crédit-bail faisant l'objet des présentes, ont exposé et convenu ce qui suit :

EXPOSE

Le CREDIT PRENEUR, désirant disposer pour les besoins de son activité d'un immeuble à usage d'EHPAD (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes), sans en assumer dans l'immédiat la propriété juridique, s'est adressé au CREDIT BAILLEUR, en vue d'une intervention sous forme de crédit-bail immobilier, conformément notamment aux dispositions de la loi n° 66-455 du 2 juillet 1966, aux articles L 313-7 à L 313-10 du Code Monétaire et Financier et de l'article 57 de la loi N° 95-115 du 4 février 1995 et de tous textes complémentaires et modificatifs ayant pu intervenir ultérieurement.

Le CREDIT BAILLEUR a accepté de financer l'investissement projeté, sous réserve toutefois que le montant de son financement ne soit pas supérieur au plafond d'investissement arrêté conventionnellement.

Dans cette limite, les parties conviennent que le CREDIT BAILLEUR se rendra propriétaire, par voie d'acquisition ou de constitution de droit réel, de l'immeuble choisi

f W AdB ✓

et retenu par le CREDIT PRENEUR selon les modalités et aux conditions négociées par lui pour le mettre à disposition de ce dernier, conformément aux textes précités.

Le rôle du CREDIT BAILLEUR se limite dans la présente opération à assurer dans les conditions ci-après convenues, le financement en crédit-bail de cet investissement immobilier.

CECI EXPOSE, LES PARTIES ONT CONVENU ET ARRETE :

Les termes du présent contrat, qui sera organisé ainsi :

SOMMAIRE

PREMIERE PARTIE- les conditions particulières

DEUXIEME PARTIE- les conditions générales complétées ou modifiées par les conditions particulières en vue de leur application au présent contrat étant entendu que l'ensemble de ces conditions forme un tout indivisible qui engage irrévocablement les soussignés.

En cas de contradiction entre les conditions générales et les conditions particulières, ce sont ces dernières qui prévaudront.

SOMMAIRE

PREMIERE PARTIE : CONDITIONS PARTICULIERES

TITRE I : REALISATION DES INVESTISSEMENTS

I – 1. ACQUISITION DE L'IMMEUBLE

I – 1.1. DESIGNATION

I – 1.2. DIAGNOSTICS ET ETAT DES RISQUES NATURELS MINIERES ET TECHNOLOGIES

1.2.1 Risques Naturels Miniers et Technologies

1.2.1.1 Rappel de textes

1.2.1.2 Etat des Risques Naturels Miniers & Technologiques

1.2.2 Règlementation relative à la protection contre les risques liés à l'amiante

1.2.3 DOSSIER DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

1.2.4 TERMITES

1.2.5 LEGIONELLOSE

1.2.6 RADON

1.2.7 MERULE

1.2.8 DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL

I – 2. TRAVAUX DE CONSTRUCTION OU TRAVAUX D'AMENAGEMENT

I – 2.1. DESCRIPTIF DES TRAVAUX

I – 2.2. USAGE DE L'IMMEUBLE

I – 2.3. CONTRAT D'ENTREPRISE GENERALE

TITRE II : CHARGES ET CONDITIONS FINANCIERES

II – 1. PLAFOND DE L'INVESTISSEMENT FINANCIER

II – 1.1. MONTANT DE L'INVESTISSEMENT

II – 1.2. FINANCEMENT DU CREDIT-BAIL

II – 1.3. DUREE

1.3.1. Durée du contrat

1.3.2. Levée d'option anticipée

1.3.3. Levée d'option en fin de crédit-bail

1.3.4. Résiliation du contrat

II – 1.4. CONDITION(S)

1.4.1 Conditions suspensives

1.4.2 Conditions résolutoires

II – 2. CONDITIONS FINANCIERES

II – 2.1. FRAIS DE DOSSIER

II – 2.2. PRELOYER D'ENGAGEMENT

II – 2.3. LES PRELOYERS

II – 2.4. CHARGES

II – 2.5. LOYERS

II – 2.6. REGIME FISCAL DE L'OPERATION

II – 2.7. INTERETS DE RETARD

II – 2.8. LIEU DE PAIEMENT

TITRE III : CONDITIONS PARTICULIERES ET GARANTIES

III – 1. CONDITIONS PARTICULIERES

III – 2. AGREMENT DU OU DES SOUS LOCATAIRES

III – 3. GARANTIES

III – 4. MANDAT DE GESTION A CM-CIC LEASE (GESTION TOTALE)

III- 5 DEROGATIONS AUX CONDITIONS GENERALES

DEUXIEME PARTIE : CONDITIONS GENERALES

TITRE I : REALISATION DES INVESTISSEMENTS

I – 1. ACQUISITION OU LOCATION PAR LE CREDIT BAILLEUR

I – 2. TRAVAUX DE CONSTRUCTION

I – 2.1. REALISATION DE TRAVAUX DE CONSTRUCTION CONTRAT D'ENTREPRISE

I – 2.2. CONTROLE TECHNIQUE

I – 2.3. COORDINATION EN MATIERE DE SECURITE ET DE PROTECTION DE LA SANTE

I – 2.4. REGLEMENT DE TRAVAUX

TITRE II : CONDITIONS FINANCIERES

II – 1. ASSIETTE DEFINITIVE DE L'INVESTISSEMENT

II – 2. LOYERS ET PRELOYERS

II – 2.1. DEDUCTIBILITE DES LOYERS

II – 2.2. MODALITES DE PAIEMENT DES PRELOYERS ET LOYERS

II – 2.3. TAUX DE REFERENCE ET INDICES

II – 2.4. INTERETS DE RETARD

II – 2.5. FRAIS DE GESTION

II – 2.6. AIDES PUBLIQUES

Handwritten marks: a large '1' with a vertical line through it, a 'W', 'AB', and a checkmark.

- 2.6.1 Subvention
- 2.6.2 Avance remboursable des Collectivités Locales
- 2.6.3 Cas de restitution des subventions ou des avances remboursables
- 2.6.4 Modification du montant des aides
- 2.6.5 Nantissement de l'avance CREDIT-PRENEUR

TITRE III : CONDITIONS D'OCCUPATION

- III – 1 **PRISE DE POSSESSION DES LIEUX**
- III – 2 **DESTINATION DES LOCAUX – AUTORISATION D'EXPLOITATION**
- III – 3 **SOUS-LOCATION**
- III – 4 **PROMESSE DE CESSIION DES LOYERS**
- III – 5 **REGLES DE SECURITE**
- III – 6 **ACTIVITES SPECIFIQUES ET PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**
- III – 7 **AMIANTE**
- III – 8 **PARASITES**
- III – 9 **LEGIONELLOSE**
- III – 10 **PREVENTION DES RISQUES**
- III – 11 **SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DU DIAGNOSTIC
ENERGETIQUE**
- III – 12 **TRAVAUX REPARATIONS AMELIORATION CHANGEMENT DE
DESTINATION**
- III – 13 **ENSEIGNES**
- III – 14 **ANTENNES TELEPHONIQUES ET PANNEAUX PUBLICITAIRES**
- III – 15 **DROIT DE VISITE**

TITRE VI : ASSURANCES SOUSCRITES PAR LE CREDIT BAILLEUR

- VI – 1 **CONCERNANT LA CONSTRUCTION OU LES TRAVAUX**
- VI – 2 **CONCERNANT L'IMMEUBLE APRES ACHEVEMENT**

TITRE V : GESTION DES SINISTRES

- V – 1 **OBLIGATION DU CREDIT PRENEUR EN CAS DE SINISTRES**
- V – 2 **CONSEQUENCE D'UN SINISTRE**
 - V – 2.1 - **SINISTRE PARTIEL**
 - V – 2.2 - **SINISTRE TOTAL**

TITRE VI : TERME DU CONTRAT ET CESSIION

- VI – 1. **LEVEE D'OPTION**
- VI – 2. **CESSION**
- VI – 3. **RESILIATION**
 - 3.1 - RESILIATION ANTICIPEE DU FAIT DU CREDIT PRENEUR
 - 3.2 - RESILIATION ANTICIPEE DU FAIT DU CREDIT BAILLEUR
- VI – 4. **CONSEQUENCE DE LA RESILIATION ANTICIPEE**
- VI – 5. **EXPROPRIATION TOTALE**
- VI – 6. **EXPROPRIATION PARTIELLE**

TITRE VII : MODALITES DIVERSES

VII - 1. INFORMATION DU CREDIT BAILLEUR SUR LA SITUATION FINANCIERE DU CREDIT PRENEUR ET DE LA CAUTION EVENTUELLE

VII - 2. DISPOSITIONS GENERALES

VII - 3. REGULARISATION EVENTUELLE DE LA DEDUCTION DE LA TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

VII - 4. REINTEGRATION FISCALE

VII - 5. DISPOSITIONS PARTICULIERES- OBLIGATIONS DU CREDIT PRENEUR

VII - 6. BAIL

VII - 7. PUBLICITE

VII - 8. FRAIS

VII - 9. DOMICILE - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

VII - 10. POUVOIRS

VII - 11. DECLARATIONS DIVERSES

PREMIERE PARTIE

CONDITIONS PARTICULIERES

TITRE I. REALISATION DES INVESTISSEMENTS

Le CREDIT PRENEUR reconnaît avoir désigné au CREDIT BAILLEUR les biens immobiliers à acquérir selon les modalités qu'il a lui-même arrêtées.

Il reconnaît avoir pris l'initiative de l'exécution des *travaux de réhabilitation* dont il a arrêté seul les caractéristiques ainsi que les modalités de réalisation et déclare expressément qu'il prend, en conséquence, l'entière responsabilité des travaux à réaliser dans l'ensemble immobilier qu'il a lui-même choisi, le tout conformément aux plans et devis descriptifs qui ont été remis au CREDIT BAILLEUR.

I - 1. ACQUISITION DE L'IMMEUBLE

I - 1.1. DESIGNATION :

A ORANGE (84100) (Vaucluse), 222 avenue de l'Argensol,

Un immeuble à usage d'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) constitué d'un bâtiment élevé de trois étages sur rez-de-chaussée, d'une SHON de 7.814,23 m² et d'une capacité de 100 lits avec terrain attenant comprenant 57 places de stationnement,

- Le rez-de-chaussée comprend:

- hall d'entrée et dégagement.
- Partie centrale : salon, bibliothèque, salles à manger, office, cuisine, laverie, légumerie, préparation, chambres froides, réserves, bureau, deux ascenseurs

4 W Ads ✓

- Aile droite côté est : dégagement, chambres, bureaux administratifs, archives, pharmacie, sanitaires, un ascenseur,
- Aile gauche côté ouest: chambres, locaux techniques, sanitaires, un ascenseur médicalisé,

- le 1er étage comprend :

- Partie centrale : dégagement, sanitaires, chambres, pharmacie, salle de réunion, deux ascenseurs
- Aile droite côté est : dégagement, chambres, bureaux administratifs, archives, pharmacie, sanitaires, un ascenseur,
- Aile gauche côté ouest : chambres, locaux techniques, sanitaires, un ascenseur médicalisé,

- le 2ème étage comprend:

- Partie centrale : dégagement, sanitaires, chambres, infirmerie, solarium, deux ascenseurs
- Aile droite côté est : dégagement, chambres, sanitaires, un ascenseur,
- Aile gauche côté ouest : chambres, sanitaires, un ascenseur médicalisé,

- le 3ème étage comprend:

- Partie centrale : dégagement, sanitaires, chambres, salles de soins, deux ascenseurs
- Aile droite côté est : dégagement, chambres, sanitaires, un ascenseur,
- Aile gauche côté ouest : chambres, sanitaires, un ascenseur médicalisé,

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
AL	102	Avenue de l'Argensol	0ha 00a 51ca
AL	103	Avenue de l'Argensol	0ha 00a 21ca
AL	105	Avenue de l'Argensol	0ha 00a 18ca
AL	200	Avenue de l'Argensol	01ha 08a 42ca

Total superficie :

01ha 09a 32ca

Origine de propriété :

L'immeuble ci-dessus désigné appartient au CREDIT BAILLEUR pour en avoir fait l'acquisition du CREDIT PRENEUR, aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné, ce jour, un instant avant les présentes.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal hors taxe et **ACTE EN MAINS TVA SUR MARGE NULLE INCLUSE** de QUATRE MILLIONS DEUX CENT MILLE EUROS (4.200.000,00 EUR), payé comptant aux termes de l'acte qui en contient quittance.

La charge foncière (terrain à l'exclusion des constructions), comprise dans le prix de vente, est évaluée à la somme hors taxe de UN MILLION QUATRE CENT TRENTE CINQ MILLE EUROS (1.435.000,00 eur) ainsi que le déclare le CREDIT PRENEUR.

En ce qui concerne les conditions et stipulations particulières de ladite vente, les parties déclarent s'en référer à l'acte précité auquel le CREDIT PRENEUR intervient en sa qualité de vendeur.

Il est précisé que les formalités de publicité foncière concernant ladite acquisition sont en cours.

Les droits consécutifs à cette acquisition bénéficient de l'allégement fiscal prévu par l'article 1594 F quinquies du Code Général des Impôts. Pour le cas où les conditions exigées par ledit article n'étaient pas respectées, le CREDIT BAILLEUR sera alors redevable à l'Enregistrement de la tarification de droit commun, sans réduction, et de l'indemnité de retard qui pourrait être demandée par l'administration. En conséquence, le CREDIT PRENEUR prend l'engagement de rembourser au CREDIT BAILLEUR ces compléments de droits.

Rappel du Lotissement ou de la Z.A.C. : Sans objet

Rappel de servitudes :

Les parties déclarent vouloir se référer aux stipulations indiquées aux termes de l'acte de vente ci-après visé et dispenser le notaire soussigné de rapporter ici les servitudes relatées le cas échéant audit acte de vente, déchargeant ledit notaire de toute responsabilité à ce sujet.

En outre, le CREDIT BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas d'autres servitudes grevant le bien objet des présentes à l'exception de celles visées, le cas échéant, dans l'acte de vente reçu ce jour et dont il est question ci-après.

Le CREDIT PRENEUR déclare avoir parfaite connaissance desdites servitudes et en faire son affaire personnelle de façon à ce que le CREDIT BAILLEUR ne soit jamais recherché ni inquiété à ce sujet.

I-1.2. DIAGNOSTIC ET ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES

1.2.1 Risques Naturels, Miniers et Technologiques

1.2.1.1 Rappel des textes

Le Notaire informe les parties des dispositions des textes relatifs à l'information sur les risques naturels, miniers & technologiques majeurs et particulièrement des dispositions des articles L.125-5 modifié par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 & R 125-23 à R 125-27 du Code de l'environnement comportant obligation d'annexer, notamment à toute promesse ou acte de vente de bien immobilier un état de risques établi depuis moins de 6 mois avant la conclusion du contrat, fondé sur les informations transmises par le Préfet du département au Maire de la commune où est situé le bien immobilier (ci-après l'« E.R.N.M.T. »).

1.2.1.2 Etat des Risques Naturels, Miniers & Technologiques

Conformément à ces dispositions, un état des risques a été établi à la diligence du CREDIT-BAILLEUR en conformité avec les modalités fixées par les articles L 125-5 modifié par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 et R 125-26 du Code de

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

l'Environnement, par la société dénommée GRANIT le 5 juin 2014 et dont une copie demeurera annexée (ANNEXE).

Il en résulte que:

- l'immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels approuvé,
- les risques naturels pris en compte sont les risques d'inondation,
- l'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers prescrit, appliqué par anticipation ou approuvé,
- l'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques prescrit ou approuvé,
- l'immeuble est situé dans une commune de sismicité modérée (zone 3).

Le CREDIT PRENEUR rappelle qu'aux termes de l'acte de vente susvisée, conformément aux dispositions de l'article 125-5 du Code de l'Environnement modifié par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, il a déclaré « *que l'immeuble objet des présentes n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance.* »

1.2.2 Règlementation relative à la protection contre les risques liés à l'amiante

Le CREDIT BAILLEUR et le CREDIT PRENEUR déclarent que l'immeuble entre dans le champ d'application du décret n° 96-97 du 7 février 1996 modifié.

Aux termes de l'acte de vente par le CREDIT PRENEUR au profit du CREDIT BAILLEUR reçu ce jour par le notaire soussigné, un instant avant les présentes, il a été fait mention d'un diagnostic technique amiante en date du 5 décembre 2013 établi suite à une visite du 27 novembre 2013, par la société AGIR EXPERTISE, dont les bureaux sont situés à JONQUIERES (84150), Chemin de Grange Neuve, 9 Lot Le Clos du Jonquier, dont les conclusions sont les suivantes :

« Il n'a pas été repéré des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante. »

En aucun cas, le CREDIT BAILLEUR ne pourra être recherché ou inquiété à quelque titre que ce soit en ce qui concerne le respect de l'ensemble des dispositions et obligations résultant des textes actuellement en vigueur et de tous textes subséquents, le CREDIT PRENEUR faisant son affaire personnelle de toute responsabilité à cet égard.

Il est rappelé que pendant toute la durée du bail, le CREDIT PRENEUR sera tenu de faire effectuer à ses frais par un organisme agréé par arrêté ministériel, selon la périodicité prescrite et en cas de modification substantielle de l'ouvrage, tous contrôles périodiques et diagnostics techniques, toutes mesures de surveillance du niveau d'empoussièrement ainsi que tous travaux nécessaires pour répondre aux obligations réglementaires. Il sera tenu de justifier au CREDIT BAILLEUR, de la réalisation des contrôles par la remise de l'original des rapports techniques ainsi que de l'exécution des mesures en résultant.

A défaut de respect par le CREDIT PRENEUR de ses engagements, le CREDIT BAILLEUR pourra se substituer à lui dans les conditions fixées ci-après sous l'Article 12 du Titre III des Conditions Générales et intitulé "Travaux – Réparations – Améliorations – Changement de destination".

En conséquence, tous les frais engagés resteront dus par le CREDIT PRENEUR.

1.2.3 Dossier de performance énergétique

En ce qui concerne la réglementation relative au diagnostic de performance énergétique visée par les articles L134-1 à L134-3 du Code de la construction et de l'habitation, modifiés par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, les parties déclarent vouloir se référer aux conditions et stipulations particulières de l'acte de vente ci-dessus visé.

En aucun cas, le CREDIT BAILLEUR ne pourra être recherché ou inquiété à quelque titre que ce soit en ce qui concerne le respect de l'ensemble des dispositions et obligations résultant des textes actuellement en vigueur et de tous textes subséquents, le CREDIT PRENEUR faisant son affaire personnelle de toute responsabilité à cet égard.

1.2.4 Termites

Sans objet.

1.2.5 Légionellose

En ce qui concerne la réglementation relative à la surveillance et à la protection de la légionellose visée par la circulaire 97-311 du 24 avril 1997 et des textes subséquents, les parties déclarent vouloir se référer aux conditions et stipulations particulières figurant le cas échéant aux termes de l'acte de vente ci-dessus visé ;

En aucun cas, le CREDIT BAILLEUR ne pourra être recherché ou inquiété à quelque titre que ce soit en ce qui concerne le respect de l'ensemble des dispositions et obligations résultant des textes actuellement en vigueur et de tous textes subséquents, le CREDIT PRENEUR faisant son affaire personnelle de toute responsabilité à cet égard.

1.2.6 Radon

Sans objet.

1.2.7 Mérule

Sans objet.

1.2.8 Diagnostic Environnemental

Une étude historique et documentaire a été effectuée le 23 mai 2014 par la société ICF Environnement, dont les bureaux sont situés à CHAPONNAY (69970), 190 rue Louise Labé. Une copie de cette étude est demeurée annexée à l'acte de vente par le CREDIT PRENEUR au CREDIT BAILLEUR reçu un instant avant les présentes par le notaire soussigné.

Les conclusions de cette étude sont les suivantes :

« CONCLUSIONS

11 W AB V

D'après les différentes informations collectées lors de la revue historique, le site a été occupé par des prés et/ou des champs depuis 1945 jusqu'à la fin des années 1980. Ensuite, le site a été occupé par un foyer pour personnes âgées dont les bâtiments n'ont pas évolué jusqu'à ce jour. Les installations et/ou activités potentiellement polluantes observées lors de la visite du site sont très limitées.

Les installations et/ou activités potentiellement passées et/ou actuelles recensées dans le voisinage du site sont relativement éloignées (au minimum 250 m).

Ainsi, ces constatations nous amènent à conclure à un risque faible de contamination du sous-sol au droit du site. »

Le CREDIT-PRENEUR déclare avoir une parfaite connaissance de cet audit et en faire son affaire personnelle sans recours contre le CREDIT-BAILLEUR

Aux termes de l'acte de vente sus visé, le VENDEUR-CREDIT PRENEUR a déclaré :

« - ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation, enregistrement ou à déclaration, sur les lieux objet des présentes ;
- qu'à sa connaissance, aucune installation soumise à autorisation, enregistrement ou déclaration n'a été exploitée sur L'IMMEUBLE vendu.
- qu' en outre, à sa connaissance, ni lui-même ni aucun propriétaire antérieur ni aucun locataire ou occupant de l'immeuble n'y a traité ou stocké de déchets ou substances toxiques, chimiques ou radioactives, soit en surface soit en souterrain. À sa connaissance, il n'a jamais été transporté de déchets toxiques provenant de cette installation dans un endroit ou vers une destination qui pourrait engager sa responsabilité ou celle de l'acquéreur ou qui pourrait entraîner des frais de nettoyage ou de remise en état de sites, des atteintes à l'environnement ou des dommages aux personnes.
- que l'immeuble objet des présentes est situé à proximité de deux sites cités ci-après...." »

En aucun cas, le CREDIT BAILLEUR ne pourra être recherché ou inquiété à quelque titre que ce soit en ce qui concerne le respect de l'ensemble des dispositions et obligations résultant des textes actuellement en vigueur et de tous textes subséquents, le CREDIT PRENEUR faisant son affaire personnelle de toute responsabilité à cet égard.

I - 2. TRAVAUX DE REHABILITATION

I - 2.1. DESCRIPTIF DES TRAVAUX

Le CREDIT BAILLEUR fera procéder aux travaux de réhabilitation intérieure et extérieure suivants :

- le réaménagement intérieur de certaines zones du bâtiment existant avec la mise en conformité ou l'amélioration pour l'accessibilité aux personnes handicapées
- la création d'un auvent au rez-de-chaussée pour dissimuler la zone déchets
- l'aménagement d'une terrasse au R+2 avec la réalisation d'une passerelle et d'une pergola,
- le remplacement d'une partie des menuiseries extérieures
- la démolition d'un local poubelle de 6,5 m².

PERMIS DE CONSTRUIRE

1. En ce qui concerne le bâtiment d'origine

Le bâtiment existant a fait l'objet des pièces administratives suivantes :

- Une demande de permis de construire en date du 27 février 1987 pour l'édification d'un foyer de personne âgées constitué d'un bâtiment en rez-de-chaussée et trois étages, d'une SHON créée de 7.814,23 m² et de 66 emplacements de stationnement en surface, sur la parcelle cadastrée T 4771 (dont est issue l'actuelle parcelle AL200).
- Un permis de construire délivré à la société VAUCLUSE LOGEMENT suivant arrêté délivré par Monsieur le Maire d'ORANGE le 27 juillet 1987 sous le numéro 84.087.87 067 pour l'édification d'un logement foyer pour personnes âgées d'une SHON de 7.814,23 m².
- Une Déclaration d'achèvement des travaux en date du 21 avril 1989 attestant l'achèvement des travaux à la date du 7 mars 1989 et contenant attestation de conformité établie par Monsieur Jean-Claude REGESTE, architecte,
- Un certificat de conformité relatif au permis de construire sus visé, délivré par la commune d'ORANGE en date du 16 novembre 1989.

Les copies de ces quatre pièces ainsi que la notice descriptive en date de février 1987 et un plan de masse de février 1987, sont demeurées annexées à l'acte de vente par le CREDIT PRENEUR au CREDIT BAILLEUR reçu ce jour, un instant avant les présentes, par le notaire soussigné.

2. En ce qui concerne les travaux de réhabilitation projetés

Les travaux projetés ont fait l'objet des pièces administratives suivantes :

- Une demande de permis de construire en date du 12 juin 2013 a été déposée par la SAS FONCIERE LA DEYMARDE à la Mairie d'ORANGE le 20 juin 2013 ainsi qu'il résulte d'un récépissé délivré par ladite Mairie le même jour.

Le projet ayant pour but :

- le réaménagement intérieur de certaines zones du bâtiment existant avec la mise en conformité ou l'amélioration pour l'accessibilité aux personnes handicapées
- la création d'un auvent au rez-de-chaussée pour dissimuler la zone déchets
- l'aménagement d'une terrasse au R+2 avec la réalisation d'une passerelle et d'une pergola,
- le remplacement d'une partie des menuiseries extérieures
- la démolition d'un local poubelle de 6,5 m²

- Le permis de construire a été délivré par ladite Mairie, suivant arrêté en date du 8 avril 2014 sous le numéro PC 084 087 13 00037 pour le réaménagement intérieur, la création d'un auvent et l'aménagement d'une terrasse, sur les constructions édifiées sur la parcelle AL 200.

The bottom of the page features several handwritten marks. On the left, there is a vertical line with a small hook at the top. In the center, there is a stylized, cursive signature. To the right of this, the letters 'ANB' are written in a bold, blocky font. Further to the right, there is another cursive signature or set of initials.

▪ Ledit permis a fait l'objet d'une publicité régulière par l'affichage sur le terrain, ainsi qu'il résulte :

- d'une attestation d'accomplissement de procès-verbal de constat dressée par Maître Jean Emmanuel BERTRAND-CADI, Huissier de Justice à ORANGE (84100), 217 rue des Blanchisseurs, le 18 avril 2014

- d'un procès-verbal de constat d'affichage dressé par Maître Jean Emmanuel BERTRAND-CADI, Huissier de Justice à ORANGE (84100), 217 rue des Blanchisseurs, les 18 avril, 19 mai et 18 juin 2014.

▪ Le permis de construire a été notifié au pétitionnaire le 10 avril 2014 et réceptionné le 14 avril 2014, a été transmis en préfecture le 10 avril 2014, a été affiché en mairie du 11 avril 2014 au 11 juin 2014 et n'a fait l'objet d'aucun retrait ou recours quelconque, ainsi que le déclare le CREDIT PRENEUR et qu'il est justifié par une attestation délivrée par L'Adjointe déléguée à l'Urbanisme pour le Député-Maire d'ORANGE en date du 16 septembre 2014.

Les copies des documents suivants sont demeurées ci-annexées (ANNEXES) :

Demande de permis de construire du 12 juin 2013, récépissé de la demande en mairie du 20 juin 2013, arrêté de permis de construire du 8 avril 2014, attestation d'accomplissement de PV de constat d'affichage en date du 18 avril 2014, procès-verbal de constat d'affichage en date des 18 avril, 19 mai et 18 juin 2014 et attestation de notification au pétitionnaire, transmission en préfecture, affichage en mairie et non recours non retrait en date du 16 septembre 2014.

I - 2.2. USAGE DE L'IMMEUBLE

Les locaux sont à usage d'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD).

. INSTALLATIONS CLASSEES

Le CREDIT PRENEUR déclare :

- que l'activité exercée dans les locaux objets du crédit-bail **ne relève pas de la réglementation relative aux installations classées** résultant des dispositions des articles L 511-1 modifié par l'ordonnance n° 2011-91 du 20 janvier 2011, **L 511-2** modifié par la loi n°2011-525 du 17 mai 2011 *et L 512-1 à L512-13 et suivants modifiés du Code de l'Environnement*

- déclare avoir été informé des dispositions de l'article L 514-4 du Code de l'Environnement, desquelles il résulte que lorsque l'exploitation d'une installation n'est pas comprise dans la nomenclature des Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE), présentant des dangers ou inconvénients graves pour les intérêts mentionnés à l'article L511-1, modifié par l'ordonnance n° 2011-91 du 20 janvier 2011 le Préfet peut mettre l'exploitant en demeure de prendre les mesures nécessaires pour faire disparaître les dangers ou les inconvénients dûment constatés, à charge pour l'exploitant de se conformer à cette injonction dans le délai imparti sous peine d'application des mesures prévues à l'article L 514-1 du Code de l'environnement modifié par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010."

Le CREDIT PRENEUR s'engage à informer le CREDIT BAILLEUR d'une éventuelle mise en demeure, au sens de l'article précité, et à prendre toute mesure nécessaire pour neutraliser le risque, dans cette hypothèse, et d'en aviser le CREDIT BAILLEUR.

COMMISSION DEPARTEMENTALE D'AMENAGEMENT COMMERCIAL

Il est ici rappelé que la Commission Départementale d'Aménagement Commercial a été instaurée par la loi n° 2008-776 de Modernisation de l'Economie dite "LME" du 4 août 2008 et par le décret n° 2008-1212 du 24 novembre 2008.

Le CREDIT PRENEUR déclare que l'activité exploitée dans les locaux objets du présent crédit-bail **n'est soumise à aucune autorisation** émanant de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial.

ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC

Le CREDIT PRENEUR déclare que l'immeuble ci-dessus désigné est à ce jour classé en Etablissement Recevant du Public de type J, 4^{ème} catégorie, avec une capacité d'accueil de 100 lits.

Sont demeurrées annexées à l'acte de vente par le CREDIT PRENEUR au CREDIT BAILLEUR reçu ce jour, un instant avant les présentes, par le notaire soussigné, les copies des pièces suivantes :

- avis favorable de la sous-commission départementale ERP/IGH Groupe de visite selon procès-verbal établi suite à la visite de l'établissement du 22 juin 2000.
- avis favorable de la Commission Communale de Sécurité d'ORANGE selon procès-verbal établi suite à la visite de l'établissement du 21 mai 2012,
- avis favorable de la Commission Communale de Sécurité d'ORANGE selon procès-verbal établi suite à l'étude du projet de travaux du 10 septembre 2013,
- avis favorable de la sous-commission départementale d'accessibilité ERP selon procès-verbal établi suite à la réunion du 3 avril 2014. Ledit procès-verbal contenant les prescriptions suivantes, littéralement reprises :

*Observation : la sous-commission départementale d'accessibilité (SCDA) ERP n'est habilitée à statuer que sur les seuls locaux et espaces ouverts au public selon la définition de l'art. R 123-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

*Observation : le dossier a été pré-instruit et présenté par le service urbanisme référent qui a en charge l'instruction complète du dossier.

*Observation : la sous-commission départementale d'accessibilité ERP prend acte du fait qu'il s'agit de la mise en conformité totale au titre de l'accessibilité de l'établissement.

*Compte-tenu du classement de l'établissement, le pétitionnaire est soumis à l'obligation de produire une attestation de conformité aux règles d'accessibilité (article R111-38 du CCH, arrêté du 22 mars 2007)

*A cet effet, il devra mandater un bureau de contrôle agréé mission « HAND » ou, un maître d'œuvre autre que celui mandaté au titre du projet présenté (cf. CCH – article R. 111-19-27).

*Observation : la SCDA ERP prend acte du fait que l'aménagement des salles d'eau présentées sur le plan projet « PC 39 » tamponné par la Ville d'ORANGE du 7 mars 2014 sera appliqué à toutes les chambres ouvertes au public.

*A la réalisation, la/les rampes projetée/s devra/devront strictement respecter les pourcentages annoncés et validés aux plans.

The bottom of the page contains several handwritten marks. On the left, there is a vertical line with a hook at the top, possibly a signature or a checkmark. In the center, there is a stylized, cursive signature. To the right of this, the letters 'ADB' are written in a bold, blocky font. Further to the right, there is another checkmark or a similar handwritten symbol.

*A la réalisation, les salles d'eau du plan « PC 39 » tamponné par la Ville d'ORANGE du 7 mars 2014 projetées devront strictement respecter les dimensions validées aux plans et sur la notice.

*Chambres – Eviers : mettre en place un vide réglementaire sous l'équipement, à minima, de 0,60 m de large, de 0,30 m de profondeur et 0,70 m de sous-face permettant le passage des pieds et genoux d'une personne à mobilité réduite (...)

*(...) circulant en fauteuil roulant (cf. article 12 de l'arrêté du 1^{er} août 2006).

*Pour mémoire : Audiodescription (écran, vidéo, TV) : toutes les informations/explications données oralement devront être transcrites par écrit à l'attention des personnes malentendantes et non entendant.

Le CREDIT PRENEUR s'engage à respecter lesdites prescriptions émises par la commission dans la réalisation des travaux de réhabilitation projetés.

Le CREDIT PRENEUR fera son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation administrative nécessaire à l'exercice des activités dans les locaux au sein dudit immeuble ainsi que du respect de leurs prescriptions.

AUTORISATIONS SPECIFIQUES A L'ACTIVITE EXERCEE

Le CREDIT PRENEUR déclare :

- que le Conseil Général du département du Vaucluse, aux termes d'un arrêté du 11 avril 1986 a autorisé la création d'un EHPAD LA DEYMARDE pour une capacité de **100 lits**, dans les lieux objet des présentes, ce qui a été confirmé par courrier du 26 août 2004,
- que l'Agence Régionale de Santé, aux termes d'une décision du 23 novembre 2011, a confirmé la capacité d'accueil de l'EHPAD LA DEYMARDE à 100 lits,
- que l'Agence Régionale de Santé, aux termes d'une décision du 28 février 2013, a donné un avis favorable au lancement du projet de l'EHPAD LA DEYMARDE pour créer un accueil de jour de 10 places, créer un Pôle d'Activités et de Soins Adaptés de 14 places, réhabiliter l'unité Alzheimer du 2^{ème} étage et dédier à cette unité 17 lits, réhabiliter l'existant en proposant une réfection globale de l'établissement.
- par arrêté en date du 24 février 2014 l'Agence Régionale de Santé a accordé l'autorisation de création des 10 places d'accueil de jours. La durée de validité de cet arrêté est fixée à 15 ans à compter du 3 janvier 2002. Par email du crédit preneur ci-dessous relaté il a été précisé ce qui suit :

« Concernant votre demande ci-dessous [point de départ du délai de validité de l'autorisation fixé au 3 janvier 2002]:

M ROUSSEL, Président de DV ORANGE m'a apporté la réponse suivante :

« La loi 2002/02 de janvier 2002 a instauré une limitation à 15 ans des autorisations. Ensuite, ces autorisations sont reconduites tous les 15 ans à condition d'avoir rempli les obligations d'évaluations internes et externes.

Pour les Ets ouverts avant 2002, le délai de 15 ans démarre à la promulgation de la loi.

Ils sont donc autorisés jusqu'en 2017, ce qui est le cas de nos 4 Ets DVO.

Le renouvellement de l'autorisation de l'AdeJ est en conséquence aligné sur les dates de renouvellement de l'autorisation d'hébergement permanent. Voilà pourquoi l'arrêté est rédigé ainsi. »

Le CREDIT PRENEUR précise que les travaux ci-dessus visés financés aux termes du présent contrat n'ont pas pour objet la création de nouveaux lits, mais la réaffectation de

lits existants. A ce titre, le CREDIT-PRENEUR déclare qu'aucun nouvel arrêté conjoint autorisant et finançant de nouveaux lits n'est nécessaire.

Sont demeurées annexées à l'acte de vente par le CREDIT PRENEUR au profit du CREDIT BAILLEUR reçu ce jour par le notaire soussigné, un instant avant les présentes, les copies des documents suivants :

- Arrêté du Conseil Général du Vaucluse du 11 avril 1986
- Courrier du Président du Conseil Général du 26 août 2004,
- Avis favorable de l'Agence Régionale de Santé du 28 février 2013.

Est annexé au présent acte la copie de l'arrête du 24 février 2014.

Le PRENEUR déclare, suivant courriel de Madame Patricia HENRY, dont une copie est demeurée ci-annexée aux présentes (ANNEXE) :

- qu'une réunion est intervenue le 1^{er} octobre dernier avec l'ARS et le Conseil Général concernant le renouvellement de la convention tripartite, cette dernière étant en cours et non signée à ce jour ;
- que l'ARS a été informé, le même jour, du décalage des dates de travaux,
- qu'un planning prévisionnel à jour a été remis à l'ARS le 1^{er} octobre 2014 portant la période de réception des travaux au mois de novembre 2016. Une copie dudit planning prévisionnel de travaux est demeurée ci-annexée aux présentes (ANNEXE).

Le pool de CREDIT BAILLEUR déclare que c'est aux vues de ces déclarations et présentation de document qu'il a accepté de signer le dossier en l'état.

Le PRENEUR s'engage à remettre au pool de CREDIT BAILLEUR, la convention tripartite renouvelée et signée.

I - 2.3. DELEGATION DE MAITRISE D'OUVRAGE

Par Dérogation aux conditions générales, les travaux de construction seront entrepris par le CREDIT PRENEUR, pour le compte du CREDIT BAILLEUR, en vertu d'une délégation de maîtrise d'ouvrage.

Les travaux devront être achevés au plus tard le **30 septembre 2016**.

Le CREDIT PRENEUR par son représentant déclare que les biens immobiliers faisant l'objet du présent contrat seront affectés à la destination suivante :

TITRE II - CHARGES ET CONDITIONS FINANCIERES

II - 1. PLAFOND DE L'INVESTISSEMENT FINANCIER

II - 1.1. MONTANT DE L'INVESTISSEMENT

Les investissements objet de la présente opération de crédit-bail s'élèvent à un montant maximum hors taxes de :

HUIT MILLIONS QUATRE CENT DEUX MILLE EUROS (8.402.000,00 €)

The block contains four handwritten marks: a vertical line with a hook at the top, a stylized 'W' or 'U' shape, the initials 'AB', and a checkmark.

S'appliquant de façon prévisionnelle à :

Tranche 1 : Prix d'acquisition du terrain hors taxes et acte en mains	4.200.000,00 €
Tranche 2 : Travaux en ce compris taxes, branchements, honoraires et assurances construction	4.202.000,00 €
TOTAL =	8.402.000,00 €

Ce montant de financement est un plafond. Tout dépassement par rapport à la somme ci-dessus sera à la charge exclusive du CREDIT PRENEUR qui s'y oblige expressément.

Un tableau récapitulatif du financement demeurera annexé aux présentes après mention. (ANNEXE).

II - 1.2. FINANCEMENT DU CREDIT-BAIL

Le financement sera assuré par le CREDIT BAILLEUR sur ressources propres à hauteur de **HUIT MILLIONS QUATRE CENT DEUX MILLE EUROS (8.402.000,00 €)**.

II - 1.3 DUREE

1.3.1. Durée du contrat

Le présent contrat de crédit-bail prend effet ce jour.

Le contrat de crédit-bail est consenti :

- Concernant l'immeuble existant : pour une durée de DIX-HUIT (18) ANS à compter de ce jour.

- Concernant les travaux : pour une durée commençant à courir à compter de la date d'échéance la plus proche de la première tranche, qui suivra la réception des travaux, et au plus tard le 1er octobre 2016 pour se terminer à la date d'expiration de la première tranche, soit le 28 Octobre 2032.

Observation étant ici faite que les travaux de réhabilitation devront débuter au plus tard le **30 novembre 2014** et s'achever au plus tard le **30 septembre 2016**.

1.3.2. Levée d'option anticipée

Cette option pourra être levée par anticipation à partir de la fin de la **HUITIEME (8^{ème}) année** pleine et entière qui suivra la date d'entrée en loyers de la première tranche du présent contrat et seulement à chaque jour anniversaire de cette date jusqu'au terme du contrat dans les conditions stipulées dans les conditions générales ci-après, et avec un préavis de six mois.

Le prix de vente sera déterminé comme suit :

❖ En ce qui concerne la quote-part de CMCIC LEASE

La quote-part du prix de vente revenant à CMCIC LEASE sera déterminée comme suit :

La valeur actualisée de toutes les sommes restant dues au jour de la levée d'option d'achat (loyers...) augmentée de la valeur de rachat prévue en fin de contrat.

L'actualisation sera réalisée au dernier taux Euribor 3 mois utilisé pour le calcul de la dernière échéance facturée et servant de taux de référence pour le calculs des loyers futurs selon la méthode précisée ci-après **II - 2.5. LOYERS**

Le montant ainsi calculé ne pourra être supérieur à 5% du capital restant dû entre la fin de la 8^{ème} et la fin de la 10^{ème} année, et à 4% ensuite

❖ En ce qui concerne la quote-part de BATI LEASE

La quote-part du prix de vente revenant à BATI LEASE sera égal au cumul des éléments a), b), c) et d) suivants :

a) Le prix de cession sera égal au cumul des éléments i) et ii) suivants:

i) Capital restant dû après règlement de la dernière échéance, majoré d'une indemnité actuarielle ou forfaitaire selon les modalités ci après définies. Etant précisé qu'en aucun cas cette indemnité ne pourra être inférieure à 4% du capital restant dû.

- Pour un taux variable: 4 % du montant du capital restant dû.
- Pour un taux fixe : Indemnité actuarielle égale à la différence, en valeur actualisée au taux de réemploi entre :
 - d'une part le montant des échéances de remboursement qu'aurait produit le capital remboursé sur la base du taux d'intérêt du présent financement et sur la durée restant à courir,
 - d'autre part, le montant des échéances d'un financement de même montant et de même durée au taux de réemploi.

Définition du taux de réemploi :

- Si au jour du remboursement anticipé, le financement a une durée de vie moyenne résiduelle inférieure ou égale à 5 ans, le taux de réemploi est le taux de rendement interpolé des deux Bons du Trésor à taux fixe (BTAN) dont les durées de vie résiduelles encadrent la vie moyenne résiduelle du financement.
- Si au jour du remboursement anticipé, le financement a une durée de vie moyenne résiduelle supérieure à 5 ans, le taux de réemploi est le taux de rendement interpolé des deux Obligations Assimilables du Trésor (OAT) dont les durées de vie résiduelles encadrent la vie moyenne résiduelle du financement.

Le taux de réemploi est constaté, 5 jours ouvrés avant la date de remboursement anticipé sur la base des taux d'OAT ou de BTAN apparaissant sur les pages REUTERS ou TELERATE d'un des principaux spécialistes en valeurs du Trésor.

(1) W AdB ✓

Dans l'hypothèse où le taux de réemploi est supérieur au taux du financement donnant lieu au remboursement, l'indemnité est égale à 5% du capital remboursé par anticipation.

Etant précisé que le CREDIT-PRENEUR a opté au paragraphe II-2.5 LOYERS pour un taux variable .

- ii) 1 % de l'élément i) ci-dessus multiplié par le nombre d'années de location, ou de fractions d'années de location restant à courir jusqu'à la fin du crédit-bail limité à 3%.
- b) Le prix de cession sera majoré du montant de régularisation de TVA que le CREDIT-BAILLEUR aura éventuellement à reverser en Trésor en application de la réglementation en vigueur.
- c) La part correspondant au solde éventuel du prêt du CREDIT-PRENEUR, qui deviendra immédiatement exigible par l'effet de la levée d'option, sera remboursée par le CREDIT-BAILLEUR au CREDIT PRENEUR par compensation avec le prix dû par ce dernier.
- d) La part correspondant au solde éventuel des subventions que le CREDIT BAILLEUR serait tenu de restituer aux organismes subventionneurs.

1.3.3. Levée d'option en fin de crédit-bail

En cas de réalisation de la promesse de vente à l'échéance du présent contrat de crédit-bail, la vente aura lieu moyennant un prix égal à **UN EURO (1,00 €)**.

1.3.4. Résiliation du contrat

Il pourra être mis fin au contrat à la demande du CREDIT PRENEUR dans le cadre des dispositions et des conditions arrêtées à l'article 3 du Titre VI des Conditions Générales du présent contrat.

II - 1.4. CONDITIONS

1.4.1 Conditions suspensives

Sans objet.

1.4.2 Conditions résolutoires

Sans objet.

II - 2. CONDITIONS FINANCIERES

II - 2.1. FRAIS DE MISE EN PLACE

Le CREDIT PRENEUR a réglé dès avant ce jour au CREDIT BAILLEUR qui le reconnaît des frais de dossier d'un montant de VINGT MILLE EUROS (20.000,00 €) hors taxe soit VINGT QUATRE MILLE EUROS (24.000,00 €) euros toutes taxes comprises, se répartissant comme suit :

- A concurrence de 12.000,00 € HT pour CMCIC LEASE
- Et à concurrence de 8.000,00 € HT pour BATI LEASE

II - 2.2. PRELOYER D'ENGAGEMENT

Le CREDIT PRENEUR s'oblige à verser au CREDIT BAILLEUR, un préloyer d'engagement égal à 0,10% par trimestre calendaire, calculé sur le montant total de l'investissement HT pour le financement duquel le crédit-bail est consenti en totalité ou en partie.

Ce préloyer d'engagement, majoré de la TVA, est payable trimestriellement et d'avance le premier jour de chaque trimestre civil, à compter du 20 janvier 2014 jusqu'à ce jour.

II - 2.3. LES PRELOYERS

A compter de ce jour, le CRÉDIT PRENEUR devra régler au CRÉDIT BAILLEUR des préloyers comprenant :

1) Préloyers de financement sur la TVA : le CRÉDIT BAILLEUR assure le financement de la TVA dont il demande le remboursement au Trésor ; dans l'attente de ce remboursement, des préloyers seront facturés et payables trimestriellement à terme échu. Ils seront calculés sur la base de la moyenne mensuelle de l'Euribor 1 mois de chacun des mois de la période + 195 points de base (TVA en sus), appliquée sur une durée forfaitaire de 120 jours, sur la base des montants de TVA effectivement décaissés par le CRÉDIT BAILLEUR.

2) Préloyers de financement : Ils seront calculés sur la base de la moyenne mensuelle de l'Euribor 1 mois de chacun des mois de la période +195 points de base (TVA en sus), prorata temporis, sur le montant des décaissements hors taxes effectués par le CRÉDIT BAILLEUR. Ils seront payables trimestriellement à terme échu du jour du premier débours jusqu'à la date de mise en loyers.

II - 2.4. CHARGES

En sus des préloyers et loyers, seront facturés au CRÉDIT PRENEUR tous les frais et charges occasionnés au CRÉDIT BAILLEUR pour la présente opération, et notamment :

- Le montant de tous les frais et droits payés par le CRÉDIT BAILLEUR pour l'acquisition du bien immobilier (pour le cas où lesdits frais excéderaient ceux prévus à l'article 2).
- Tout réajustement susceptible d'être demandé au CRÉDIT BAILLEUR par l'administration fiscale par suite de l'acquisition de l'ensemble immobilier dont il s'agit.



- Toutes taxes que pourrait être amené à payer le CRÉDIT BAILLEUR au titre de la présente opération en application de la réglementation de l'urbanisme.
- Eventuellement, les primes d'assurances incendie, explosion et responsabilité civile de l'ensemble immobilier,
- Les impôts fonciers et autres impôts (notamment impôt sur les plus-values visé aux Paragraphes V-2.2 Sinistre total et VI -5 Expropriation des Conditions Générales) ainsi que toutes autres taxes éventuelles dont le CRÉDIT BAILLEUR sera redevable en sa qualité de propriétaire du bien immobilier. Charges de copropriété, charges de l'association syndicale libre (ASL) ...
- Les frais de justice liés à l'exécution des présentes

Et plus généralement, tous les frais, charges, impôts, taxes et dépenses de quelque nature qu'elles soient, occasionnées au CREDIT BAILLEUR dans le cadre de la présente opération et afférant au bien immobilier.

Observation faite que CM-CIC LEASE pourra demander le règlement des charges au CREDIT PRENEUR à tout moment.

II - 2.5. LOYERS

A compter de la mise en loyer soit ce jour pour la tranche 1 et au plus tard le 1er octobre 2016 pour la tranche 2, et pendant toute la durée du contrat, le CREDIT PRENEUR devra régler au CREDIT BAILLEUR des loyers payables trimestriellement et d'avance, selon les modalités ci-après.

❖ **En ce qui concerne la quote-part de CMCIC LEASE : 4.201.000,00 € HT**

A compter de la mise en loyer, soit ce jour, pour la tranche une d'un montant de 2.100.000 d'euros et pendant toute la durée du contrat, il sera dû un loyer payable trimestriellement et d'avance, TVA en sus, chaque loyer comprenant :

- * la fraction d'amortissement pour le trimestre considéré du capital correspondant à l'investissement financé de chacune des tranches.
- * et un intérêt calculé, prorata temporis sur l'encours avant paiement de l'échéance considérée selon la formule :

$$I = [\text{encours avant échéance}] \times [\text{Euribor 3 mois} + 240 \text{ points de base}] \times \frac{\text{nombre de jours de la période}}{360}$$

Le taux de référence qui servira de base à la tombée d'amortissement et au calcul du premier loyer sera celui de l'Euribor 3 mois du premier jour du mois précédant la date d'entrée en loyer de chacune des tranches, ou en cas de non publication, celui du dernier jour ouvré précédent. Pour la suite du contrat, les loyers seront déterminés en fonction de l'Euribor 3 mois publié le premier jour du mois précédant la date de début de période (ou le jour ouvré précédent si ce jour est non ouvré).

Un tableau établi à titre indicatif pour **4.201.000,00 euros**, sur la base de l'Euribor 3 mois du 16 janvier 2014, soit 0,29%, pour lequel le montant du loyer trimestriel serait en moyenne de 74.023 € HT, variable selon le nombre de jours de la période, est demeuré ci-annexé (ANNEXE).

❖ En ce qui concerne la quote-part de BATI LEASE : 4.201.000 € HT

Le CREDIT PRENEUR est tenu à une participation solidaire à la couverture des risques de BATI LEASE pour un montant de 87.521,00 €. Cette participation solidaire à la couverture des risques est ristournable en fin de crédit-bail, sous le contrôle des commissaires aux comptes de BATI LEASE dans le cadre de leurs diligences habituelles. Cette participation sera intégrée à la quote-part BATI-LEASE Tranche 1 pour la détermination de ses loyers.

I- Loyers BATI-LEASE au titre de la tranche 1, soit la somme globale de 2.187.521,00€ HT.

Chaque loyer sera composé des deux éléments suivants :

- 1^{er} élément : amortissement financier du capital investi au titre de la tranche 1.
- 2^{ème} élément : intérêts calculés, sur le capital restant dû avant amortissement de la période, au taux périodique T selon la formule suivante :
$$T = (\text{EURIBOR 3 mois} + 196 \text{ points de base}) \times \frac{N}{360}$$

Où N = nombre de jours exacts de la période

En tout état de cause, le taux effectif retenu pour la moyenne mensuelle de l'EURIBOR ne pourra être inférieur à 0%.

Ainsi à titre indicatif :

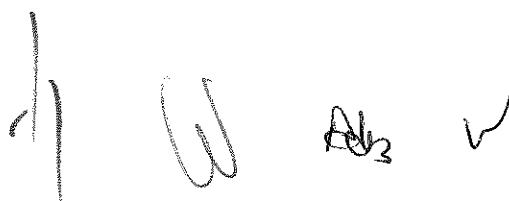
- pour un taux EURIBOR fixé à 0,095%, les loyers seront déterminés sur la base d'un taux d'intérêt égal à 0,095% + 196 points de base soit 2,055 %,
- pour un taux fixé à - 0,15 %, les loyers seront déterminés sur la base d'un taux d'intérêt égal à 0% + 196 points de base

Un tableau établi à titre indicatif sur **72 trimestres**, sur la base d'un taux EURIBOR 3 mois de 0,095 % (moyenne mensuelle du mois d'Octobre 2014) et des périodes de 90 jours, est demeurée ci-annexé (ANNEXE).

L'amortissement sera définitivement figé à la prise d'effet du crédit-bail en fonction du taux retenu pour le calcul de la première échéance. Seuls les intérêts varieront chaque trimestre en fonction de l'évolution à la hausse comme à la baisse de la moyenne mensuelle de l'EURIBOR 3 mois du mois précédant la date d'échéance.

La prise d'effet de la tranche 1 étant immédiate le spread de 196 points de base ci-dessus est définitif.

II- Loyers BATI-LEASE au titre de la tranche 2, soit la somme de 2.101.000,00€ HT



Chaque loyer sera composé des deux éléments suivants :

- 1^{er} élément : amortissement financier du capital investi au titre de la tranche 2.
- 2^{ème} élément : intérêts calculés, sur le capital restant dû avant amortissement de la période, au taux périodique T selon la formule suivante :

$$T = (\text{EURIBOR 3 mois} + 233 \text{ points de base}) \times \frac{N}{360}$$

Où N = nombre de jours exacts de la période

En tout état de cause, le taux effectif retenu pour la moyenne mensuelle de l'EURIBOR ne pourra être inférieur à 0%.

Ainsi à titre indicatif :

- pour un taux EURIBOR fixé à 0,095%, les loyers seront déterminés sur la base d'un taux d'intérêt égal à 0,095% + 233 points de base soit 2,425 %,
- pour un taux fixé à - 0,15 %, les loyers seront déterminés sur la base d'un taux d'intérêt égal à 0% + 233 points de base

Un tableau établi à titre indicatif en supposant une prise d'effet au 1^{er} Juillet 2016 et une fin au 29/10/2032, sur la base d'un taux EURIBOR 3 mois de 0,095 % (moyenne mensuelle du mois d'Octobre 2014) et des périodes de 90 jours, est demeurée ci-annexé (ANNEXE).

L'amortissement sera définitivement figé à la prise d'effet du crédit-bail en fonction du taux retenu pour le calcul de la première échéance. Seuls les intérêts varieront chaque trimestre en fonction de l'évolution à la hausse comme à la baisse de la moyenne mensuelle de l'EURIBOR 3 mois du mois précédant la date d'échéance.

Le Spread ci-dessus de 233 points de base est garanti pour une prise d'effet de la tranche 2 au plus tard le 1^{er} octobre 2016, suivant une option de couverture prise par le crédit-preneur.

En cas de non-utilisation des fonds réservés pour le financement à Spread garanti :

Au cas où les fonds réservés n'étaient pas utilisés ou partiellement utilisés pour quelque raison que ce soit, notamment en cas d'annulation du projet, réduction de l'assiette, renonciation au crédit-bail, le CREDIT-PRENEUR serait redevable d'une indemnité égale à 5 % **maximum** du montant non utilisé des fonds, sur justificatif du cout supporté par BATI LEASE pour la garantie de son taux.

Indexation : sans objet.

Loyer de gestion : sans objet.

II - 2.6. REGIME FISCAL DE L'OPERATION (T.V.A.)

Il est formellement convenu et accepté par les parties que les redevances, préredevances et charges exceptionnelles de ce crédit-bail sont assujetties à la Taxe à la Valeur Ajoutée.

Conformément aux dispositions du décret du 22 décembre 1967, les parties déclarent opter pour l'assujettissement des préloyers, loyers et commission d'engagement à la taxe à la valeur ajoutée.

Il est précisé que les charges représentant des éléments essentiels des préloyers et loyers, supporteront, de ce fait, la taxe à la valeur ajoutée.

Les loyers, préloyers ainsi que les loyers spécifiques ou complémentaires ou toutes autres charges, intérêts de retard ou indemnités incombant au CREDIT PRENEUR au titre des présentes seront assujettis à la Taxe sur la Valeur Ajoutée au taux réduit en ce qu'ils portent sur des locaux affectés à une activité d'hébergement et au taux normal en ce qu'ils portent sur des locaux affectés à une autre activité.

La ventilation entre les deux taux de TVA s'effectuant en fonction des surfaces des différents locaux, le CREDIT PRENEUR déclare expressément que les surfaces se répartissent de la manière suivante :

- surface affectée à usage d'hébergement	:	6.767,90 m ² soit
86,61 %		
- surface affectée à d'autres usages :		1.046,33 m ² soit
13,39 %		

- surface totale du bâtiment :		7.814,23 m ² soit
100,00 %		

Conformément à la fiche émise le 3 janvier 2000 par la Direction de la Législation Fiscale, les surfaces effectives à usage d'hébergement comprennent les locaux destinés à l'hébergement proprement dit ainsi que les locaux d'accueil, les parties communes et les locaux administratifs qui ne produisent pas d'autres recettes par eux-mêmes que les loyers acquittés par les clients au titre de l'hébergement en meublé. Les autres locaux sont les bars, salles de restaurant, cuisines, locaux servant à dispenser des soins médicaux, salles louées pour l'organisation de séminaires...

Le CREDIT PRENEUR s'engage à déclarer au CREDIT BAILLEUR, par lettre recommandée avec accusé de réception, tout changement ultérieur dans la répartition de ces surfaces, de manière à permettre au CREDIT BAILLEUR de rectifier en conséquence les facturations éditées après réception de la déclaration modificative dûment signée par un représentant du CREDIT PRENEUR habilité à cet effet.

II - 2.7. INTERETS DE RETARD :

Pour les intérêts de retard, les parties entendent se référer aux Conditions Générales du présent contrat de crédit-bail immobilier.

II - 2.8. LIEU DE PAIEMENT :

Toutes sommes dues par le CREDIT PRENEUR au CREDIT BAILLEUR en vertu du présent crédit-bail seront versées au siège social du CREDIT BAILLEUR.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large 'W' and a signature that appears to be 'AdB' with a checkmark.

Le CREDIT PRENEUR autorise le CREDIT BAILLEUR à prélever sur son compte ouvert auprès de la Banque CIC LYONNAISE DE BANQUE :

Code Banque : 10096

Code Guichet : 18100

Numéro de compte : 00060485501

Clé RIB : 09

Tous les préloyers, loyers ou autres charges dus au titre du présent contrat.

TITRE III - CONDITIONS PARTICULIERES ET GARANTIES

III – 1. CONDITIONS PARTICULIERES

Il est ici rappelé que le présent contrat était soumis aux conditions particulières suivantes, préalables à l'intervention du CREDIT BAILLEUR :

❖ Sur le bâtiment existant :

- Fourniture d'un état négatif en matière d'amiante
- Fourniture d'un état négatif en matière d'insectes xylophages
- Engagement de la fourniture après travaux d'une expertise en valeur d'assurance des locaux objets du financement
- Plans
- Arrêté de permis de construire, DAT et certificat de conformité
- Police dommages ouvrage
- Autorisation ERP, arrêtés préfectoraux d'ouverture de l'EHPAD
- Production d'un audit environnemental réalisé sur des bases documentaires permettant de détecter les éventuels facteurs de risque propres au site et à son environnement.

❖ Et sur les travaux projetés

- Etude géotechnique permettant la souscription des assurances construction
- Plans
- Dossier de demande de permis de construire
- Arrêté de permis de construire purgé de tous recours
- Contrat d'architecte ou de maîtrise d'œuvre comportant une mission complète
- Descriptif technique
- Marchés de travaux
- Souscription d'une mission d'hygiène et de sécurité des personnes en vertu de la Loi du 31 décembre 1993,
- Souscription d'une mission de contrôle technique LP et STI
- Arrêté préfectoral relatif à l'extension de l'EHPAD
- Acceptation par les Compagnies d'Assurance de CMCIC LEASE des dossiers des polices DO, TRC/RCMO, CNR, Tous Risques Bâtiment et responsabilité civile propriétaire d'immeuble.

Lesdites conditions sont à ce jour réalisées à l'exception de :

- la production des marchés de travaux qui seront à délivrer avant tout décaissement au titre de la tranche 2

- l'acceptation de l'assurance dommage-ouvrage. Les parties conviennent que le décaissement des travaux sera conditionné par la présentation d'une attestation d'assurance de la compagnie ZURICH mentionnant le coût des travaux tel qu'il résulte du prévisionnel des travaux tel qu'il a été annexé à l'article II-1.1 MONTANT DE L'INVESTISSEMENT, CMCIC LEASE et BATI LEASE étant mentionnés comme assurés et remise pour l'ensemble des polices d'assurance construction et TRC – RCMO du justificatif de paiement de la prime provisoire.

III - 2. AGREMENT DU SOUS-LOCATAIRE

Agrément du sous-locataire

Dès à présent le CREDIT BAILLEUR autorise le CREDIT PRENEUR à sous-louer l'immeuble objet du présent contrat à la société SAS DOMUSVI ORANGE (SIGLE : DV ORANGE), société par actions simplifiée à associé unique, au capital de 920.000,00 euros, dont le siège social est à ORANGE (84100), 222 avenue de l'Argensol, immatriculée au RCS d'AVIGNON sous le numéro 526.278.005.

Un extrait de l'immatriculation de ladite société au registre du commerce est demeuré ci-annexé après mention (ANNEXE)

Est demeuré ci-annexé (ANNEXE) la copie de l'acte de résiliation anticipée du bail en date de ce jour un exemplaire de la convention de sous location conclue ce jour, entre le CREDIT PRENEUR et la société DV ORANGE d'une durée de 11 ans et 11 mois.

III – 3. GARANTIES

➤ NANTISSEMENT DU CONTRAT DE CREDIT BAIL

A la garantie du paiement des loyers et du remboursement de toutes les sommes mises à la charge du CREDIT PRENEUR aux termes des présentes et plus généralement de l'exécution de toutes les obligations à la charge du CREDIT PRENEUR, ce dernier remet en gage et nantissement au CREDIT BAILLEUR qui accepte, les éléments incorporels résultant au profit du CREDIT PRENEUR du présent contrat de crédit-bail, ensemble le droit au crédit-bail et le bénéfice de la promesse de vente sans exception ni réserve.

Au moyen de ce nantissement, le CREDIT BAILLEUR aura et exercera sur les différents éléments du contrat de crédit-bail tous les droits, actions et privilèges conférés par la loi aux créanciers nantis.

En conformité avec l'article 2337 du Code Civil, et à seule fin d'opposabilité du présent gage à l'égard des tiers, les parties conviennent d'assurer cette opposabilité, de la manière suivante :

-les parties requièrent le notaire associé soussigné de ne délivrer qu'une copie authentique du présent acte ; cette copie authentique portera la mention "copie authentique spéciale et unique formant titre de propriété soumise au nantissement" et sera remise à la société CMCIC LEASE.

- le CREDIT PRENEUR s'engage à ne demander aucune autre copie authentique du présent contrat.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large stylized signature, the initials 'ADL', and a checkmark.

Cette stipulation ne saurait toutefois faire obstacle à la délivrance de la copie exécutoire au CREDIT BAILLEUR.

➤ **CESSION DES LOYERS A PROVENIR DU BAIL DE SOUS LOCATION**

A la sûreté et garantie du paiement au CREDIT BAILLEUR de toutes les sommes qui lui sont dues en principal, intérêts et accessoires, le CREDIT PRENEUR s'engage à céder au CREDIT BAILLEUR et jusqu'à due concurrence, les redevances futures qui lui seront versées par le sous-locataire du bien objet du présent contrat, soit la Société DV ORANGE.

La présente garantie pourra être exercée par le CREDIT BAILLEUR à défaut de paiement des loyers et charges dus par le CREDIT PRENEUR et ne prendra effet qu'à partir du jour où la sous-location à intervenir aura fait l'objet d'un acte dont un exemplaire devra être remis au CREDIT BAILLEUR, sans frais pour lui ; le CREDIT PRENEUR s'engageant également à remettre au CREDIT BAILLEUR un exemplaire de tout avenant qui modifierait l'acte principal.

Le CREDIT PRENEUR cédera au CREDIT BAILLEUR le montant de sa créance sur le sous-locataire au moyen d'un bordereau de cession qui sera établi directement entre les parties dans le cadre des dispositions des articles L 313-23 à L 313-34 du Code Monétaire et Financier (Acte de nantissement de créance professionnelle).

Le CREDIT PRENEUR reconnaît avoir signé ce jour l'original d'un bordereau de cession de créance correspondant au bail cité à l'article III - 2 du présent Titre et l'avoir remis au CREDIT BAILLEUR.

➤ **CAUTIONNEMENT SOLIDAIRE**

Aux présentes est intervenue Monsieur Thierry BOUCHENOT, agissant au nom et pour le compte de la société SAGESSE ainsi qu'il a été dit ci-avant :

Ci-après "LA CAUTION",

La CAUTION, après avoir pris connaissance du contrat de crédit-bail par la lecture qui vient de lui en être faite, déclare se rendre et se constituer caution solidaire du CREDIT PRENEUR envers le CREDIT BAILLEUR, ce qui est accepté par son représentant es-qualités, pour l'exécution de toutes les charges, clauses et conditions du contrat de crédit-bail, et en particulier du paiement de toutes les sommes qui pourront lui être dues en principal, intérêts et accessoires quelconques en vertu des présentes.

Toutefois, cet engagement ne couvrira lesdites obligations qu'à hauteur d'une somme de DIX MILLIONS QUATRE-VINGT-DEUX MILLE QUATRE CENTS EUROS (10.082.400,00 €) et ce, pendant toute la durée du crédit-bail.

Comme conséquence de cette solidarité, la CAUTION déclare renoncer, d'une part au bénéfice de division et de discussion, et d'autre part au bénéfice du terme.

En outre, il est expressément convenu au sujet de ce cautionnement ce qui suit :

La CAUTION renonce au droit à toute subrogation tant que le CREDIT BAILLEUR ne sera pas remboursé de l'intégralité de sa créance,

Elle sera tenue de ses obligations sur la totalité de ses biens meubles et immeubles,

Elle sera tenue de payer aux mêmes époques que le débiteur, même au cas où les causes des présentes seraient exigibles par anticipation pour quelque motif que ce soit, tant en vertu des prescriptions légales que des dispositions des présentes.

Toutes prorogations de délais qui pourront être éventuellement accordées au CREDIT PRENEUR seront opposables à la CAUTION et ne pourront être considérées par qui que ce soit comme une novation dans les engagements pris par elle.

De convention expresse, les obligations de la CAUTION ne s'éteindront pas en cas de cession du bénéfice du crédit-bail dans les conditions ci-dessus stipulées ; en conséquence, la CAUTION demeurera tenue en sa-dite qualité, solidairement avec ledit CREDIT PRENEUR, au paiement de toutes sommes qui pourraient être dues au CREDIT BAILLEUR par ledit CREDIT PRENEUR, lui-même tenu solidairement avec les cessionnaires successifs à l'exécution de toutes les obligations du crédit-bail. De même la caution reconnaît que son engagement subsistera même dans le cas où le pacte social du CREDIT BAILLEUR subirait des modifications, et notamment en cas de fusion et/ou absorption

Rappel de la législation

Il est ici rappelé au représentant de la société CAUTION, l'obligation édictée par l'article L 227-1 du code de commerce (modifié par la LOI n°2008-776 du 4 août 2008 - art. 59 (V))

Le commissaire aux comptes ou, s'il n'en a pas été désigné, le président de la société présente aux associés un rapport sur les conventions intervenues directement ou par personne interposée entre la société et son président, l'un de ses dirigeants, l'un de ses actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % ou, s'il s'agit d'une société actionnaire, la société la contrôlant au sens de l'article L. 233-3.

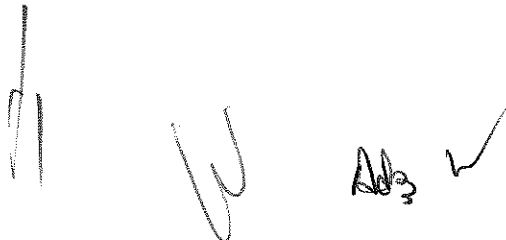
Les associés statuent sur ce rapport.

Les conventions non approuvées, produisent néanmoins leurs effets, à charge pour la personne intéressée et éventuellement pour le président et les autres dirigeants d'en supporter les conséquences dommageables pour la société.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, lorsque la société ne comprend qu'un seul associé, il est seulement fait mention au registre des décisions des conventions intervenues directement ou par personnes interposées entre la société et son dirigeant.

➤ ENGAGEMENT DES ASSOCIES QUANT AU CAPITAL ET A LA FORME JURIDIQUE DE LA SOCIETE

Les associés de la société SAS FONCIERE LA DEYMARDE interviennent aux présentes, savoir :



✓ La société **FONCIERE RETRAITE SANTE** est représentée par Monsieur Thierry BOUCHENOT agissant suivant délégation de pouvoirs par Monsieur Yves JOURNEL en date à MAGAGNOSC du 2 octobre 2014.

Monsieur Yves JOURNEL, agissant au nom et en qualité de président de la société, fonction à laquelle il a été nommé et qu'il a acceptée aux termes de l'article 12 des statuts, Le renouvellement de ses fonctions étant intervenu suivant procès-verbal d'assemblée générale de ladite société en date du 24 juin 2014.

Et spécialement habilité à l'effet des présentes aux termes d'une délibération en date du 2 octobre 2014 ; lesquels pouvoirs n'ont pas été révoqués depuis ainsi qu'il le déclare.

✓ La société **ATOUTPATRIMOINE** est représentée par Monsieur Thierry BOUCHENOT, agissant suivant délégation de pouvoirs en date à CLAIROIX du 2 octobre 2014 par Monsieur Valentin ROUSSEL agissant en qualité de Gérant de la société fonction à laquelle il a été nommé et qu'il a acceptée aux termes de l'article 12 des statuts.

Monsieur Valentin ROUSSEL ayant été spécialement habilité à l'effet des présentes aux termes d'une délibération en date du 18 octobre 2014.

Aux termes de ces délibérations, les associés de la société SAS FONCIERE LA DEYMARDE se sont engagés à :

- **ne pas céder les titres** qu'elle détient dans ladite Société, sans l'accord préalable et exprès du CREDIT BAILLEUR, de manière à lui permettre de définir et recueillir la garantie qui devra lui être remise par les Associés de la Société CREDIT PRENEUR, en remplacement de celle constituée par la participation desdits Associés au capital de la société CREDIT PRENEUR.

- **à ne pas modifier la forme sociale de la société, la géographie de son capital social** pendant toute la durée du crédit-bail sans avoir obtenu l'accord express et écrit du CREDIT BAILLEUR.

En conséquence, elle s'engage à aviser par courrier Recommandé avec Accusé de Réception le CREDIT BAILLEUR de toute intention de cession de parts au profit d'un tiers et/ou de toute intention de transformation de ladite Société. Le CREDIT BAILLEUR disposera alors d'un délai de un mois à compter du jour de la réception de la demande, pour statuer sur la demande et recueillir des garanties équivalentes à celles fournies par l'Associé sortant et/ou des garanties équivalentes à celles fournies par les Associés et résultant de la forme particulière de la Société CREDIT PRENEUR.

Si de telles cessions et transformations avaient été réalisées au mépris de ces engagements, le CREDIT BAILLEUR pourrait résilier le contrat de crédit-bail si bon lui semble.

➤ **NANTISSEMENT DE COMPTE-TITRES**

Aux présentes est à l'instant intervenue Monsieur Thierry BOUCHENOT, représentant :

- la société FONCIERE RETRAITE SANTE
- la société ATOUT PATRIMOINE, associées de la société CREDIT PRENEUR,

La société FONCIERE RETRAITE SANTE détenant 20.000 actions au sein de la société SAS FONCIERE LA DEYMARDE,

La société ATOUTPATRIMOINE détenant 6.667 actions au sein de la société SAS FONCIERE LA DEYMARDE.

Lequel, à la sûreté et garantie du paiement des sommes susceptibles d'être dues par le CREDIT PRENEUR en vertu des présentes, **s'engage irrévocablement à affecter en gage, à titre de nantissement de compte-titre**, ce jour et immédiatement après la signature des présentes, dans les conditions prévues aux articles L 211-20 et D211-10 *modifiés* du Code Monétaire et Financier, au profit du CREDIT BAILLEUR qui accepte,

Ses compte-titres détenus au sein de la société SAS FONCIERE LA DEYMARDE

Le CRÉDIT BAILLEUR exercera sur le compte-titres ci-dessus nanti à son profit tous les droits et privilèges que lui confère sa qualité de créancier gagiste, jusqu'à concurrence du montant de sa créance en capital, intérêts, commissions, frais et accessoires.

Le nantissement comprendra l'ensemble des titres figurant sur le compte-titres nanti ceux qui lui sont substitués ou le complètent, de quelque manière que ce soit, à l'exception des fruits, produits et dividendes attachés aux actions figurant sur le compte-titres.

1)° Formalités relatives au compte d'instruments financiers gagés

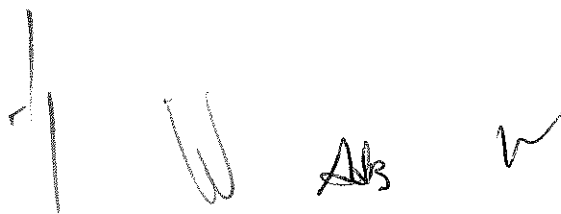
Conformément aux dispositions de l'article L 211-20 *modifiés* du Code Monétaire et Financier, le privilège résultant au profit du CREDIT BAILLEUR du présent nantissement de compte-titres est assuré, tant à l'égard de la société sus-nommée SAS FONCIERE LA DEYMARDE qu'à l'égard des tiers, par une déclaration de nantissement de compte-titres financiers datée et signée par chaque actionnaire susnommé, précisant le montant des sommes dues, ainsi que le montant et la nature des titres constitués en nantissement.

Mention de ce nantissement devra être faite sur le registre des mouvements de titres de la société SAS FONCIERE LA DEYMARDE

Les actions nanties devront être virées à un compte spécial ouvert au nom de l'actionnaire, dans les livres de la société SAS FONCIERE LA DEYMARDE avec indication du nantissement et des mentions relatives à l'identité du créancier nanti.

L'actionnaire a remis à l'instant même au CREDIT BAILLEUR qui le reconnaît, un exemplaire de cette déclaration de nantissement signée par lui et par le représentant de la société SAS FONCIERE LA DEYMARDE, contenant les mentions légales, en vue de la constatation du nantissement susvisé et du virement des actions nanties à un compte spécial ouvert au nom de chaque titulaire.

A cet effet, le CREDIT BAILLEUR a obtenu ce jour du teneur de compte, la société SAS FONCIERE LA DEYMARDE l'attestation de constitution de nantissement en date de ce jour comportant l'inventaire des titres inscrits dans le compte nanti à la date de délivrance de cette attestation.



Une copie de la déclaration de nantissement et de l'attestation de nantissement sont demeurés ci-annexés (**ANNEXES**).

2°) Transformation de la société

En cas de transformation de la société SAS FONCIERE LA DEYMARDE en une société d'un autre type, le CREDIT BAILLEUR exercera ses droits de créancier nanti sur les parts ou actions qui seraient remises aux associés aux lieux et place de celles précédemment nanties.

Les associés s'engagent à cet effet à remplir toutes les formalités utiles à l'affectation en nantissement desdites parts ou actions au profit du CREDIT BAILLEUR et, notamment en cas de transformation de la société précitée en société dont les statuts ou la forme juridique contiendraient une clause d'agrément, à solliciter le consentement de cette société dès sa constitution au nantissement de parts ou d'actions au profit du CREDIT BAILLEUR et à en justifier aussitôt à ce dernier.

De manière générale, tous les titres venant en remplacement ou en complément des actions faisant l'objet du présent nantissement de comptes d'instruments financiers, par suite d'échange, de regroupement, de division, d'attribution gratuite, de souscription en numéraire ou autrement, seront compris dans l'assiette du gage à la date du présent acte.

3°) Agrément du nantissement - Opposabilité à la société

Madame Patricia HENRY, agissant en sa qualité de représentant des associés du CREDIT PRENEUR, déclare, en tant que de besoin, agréer le présent nantissement.

4°) Mise en jeu de la garantie - réalisation du nantissement

Le présent nantissement n'affecte et ne pourra affecter en aucune manière la nature et l'étendue de tous les engagements et garanties que les associés ou tout tiers ont pu ou pourront contracter au profit du CREDIT BAILLEUR, mais, au contraire, il s'y ajoute.

Il est en outre expressément convenu que l'associé ne pourra affecter en gage au profit d'un tiers les actions présentement nanties, sans l'accord préalable et par écrit du CREDIT BAILLEUR.

En cas d'exigibilité normale ou anticipée de l'obligation garantie, le CREDIT BAILLEUR exécutera son nantissement conformément à la loi en se faisant attribuer en paiement les titres ci-dessus nantis ou en faisant procéder à leur vente publique conformément aux dispositions de l'article L 521-3 modifiés du Code du commerce et des articles L211-20 alinea V du Code Monétaire et Financier.

5°) Extinction du nantissement

Le présent nantissement ne s'éteindra qu'à l'expiration d'une période de DIX-HUIT ANS suivant la prise d'effet du présent contrat de crédit-bail et sous réserve que l'intégralité des obligations du CREDIT PRENEUR à cette date, ait été exécutée.

III- 4. MANDAT DE GESTION A CMCIC LEASE (GESTION TOTALE)

Le représentant de la société BATI LEASE donne par ces présentes mandat à la société CMCIC LEASE, qui accepte, pour toute la durée du présent contrat de crédit-bail, à

l'effet d'effectuer toutes opérations d'administration et de gestion courante relatives audit contrat, et notamment :

Option à la Taxe à la Valeur Ajoutée :

L'option sera effectuée par le chef de file pour compte commun.

Investissements :

Le chef de file règle la totalité des investissements toutes taxes comprises et gère la totalité de la TVA. Les appels de fonds auprès des partenaires seront faits à hauteur de leur quote-part hors taxe.

Préloyers :

Le chef de file adresse au CREDIT PRENEUR une facture à hauteur du montant total des investissements TTC. La rétrocession aux partenaires des intérêts sera réalisée HT sur la base HT des investissements. Les intérêts sur la TVA ne seront pas rétrocédés par le chef de file.

Loyers :

La facturation se fera en totalité, taxe à la valeur ajoutée comprise, par le chef de file. La rétrocession aux partenaires se fera en fonction de la quote-part hors taxe de chacun.

Charges et frais :

La facturation se fera en totalité, taxe à la valeur ajoutée comprise, par le chef de file.
En cas de non-paiement par le client, le chef de file appellera aux partenaires, à hauteur de leur quote-part et HT, les montants correspondants.

Contentieux et déclaration de créance

Le chef de file établira sur compte commun, au vu des éléments qui lui auront été fournis en temps utile par son ou ses partenaires, la déclaration de créance en cas de besoin

Le chef de file mènera les négociations avec l'administration judiciaire ou le CREDIT PRENEUR éventuels

Le chef de file exercera contre le CREDIT PRENEUR toutes les poursuites nécessaires depuis les préliminaires de la conciliation jusqu'à l'entière exécution de tous les jugements et arrêts par les voies et moyens de droits,

Plus généralement, il est donné mandat au chef de file aux effets ci-après :

- encaisser toutes sommes au titre de la présente opération, y compris les charges ordinaires ou extraordinaires, indemnités de résiliation ou de résolution, prix de vente, primes et indemnités d'assurances, contributions et impôts, etc....
- répartir entre le pool CREDIT BAILLEUR les sommes encaissées et les débours à effectuer dans les proportions précisées ci-dessus,
- traiter, signer, compromettre, produire à tous ordres et distributions, toucher le montant de toutes collocations,
- exercer et exécuter toutes les prérogatives réservées au pool CREDIT BAILLEUR, participer à toute opération d'expertise, notamment en cas de sinistre, substituer, et, généralement faire tout ce qui sera nécessaire pour le bon déroulement de l'opération régie par le présent contrat.



La société CMCIC LEASE, en sa qualité de chef de file, devra toutefois recueillir l'accord préalable de la société avant de prendre pour compte commun les décisions dépassant le cadre de gestion courante dudit contrat, notamment dans les cas suivants :

Avenant d'extension, cession du contrat de crédit-bail immobilier, levée d'option par anticipation, actions judiciaires éventuelles contre le CREDIT PRENEUR, règlements des sinistres empêchant la poursuite normale de l'activité dans les locaux objets du crédit-bail, expropriation, résiliation anticipée, etc....

Le représentant de la Société CMCIC LEASE accepte expressément le mandat ainsi conféré.

Le CREDIT PRENEUR prend acte du mandat ci-dessus et s'oblige à verser à CMCIC LEASE toutes les sommes qu'il serait appelé à verser au pool des sociétés bailleuses en vertu du présent crédit-bail, et à lui notifier toute demande de cession ou apport en société du droit au crédit-bail, comme toute demande de levée d'option en cas de sinistre ou d'expropriation, ou de résiliation du crédit-bail.

III-5. DEROGATIONS AUX CONDITIONS GENERALES

Les parties ont convenu de déroger aux conditions générales sur les deux points suivants :

III-5.1 ASSURANCES SOUSCRITES PAR LE CREDIT PRENEUR POUR LE COMPTE DU CREDIT BAILLEUR

Par dérogation aux stipulations des conditions générales, le CREDIT PRENEUR est autorisé à souscrire, sous sa responsabilité, pour le compte du CREDIT BAILLEUR, les assurances ci-après définies :

Il est ici précisé, que la présente dérogation aux conditions générales ne s'appliquera pas en cas de cession du présent contrat.

1.1. CONCERNANT LA CONSTRUCTION

Le CREDIT PRENEUR souscrit pour le compte du CREDIT BAILLEUR, pour la réalisation de la construction, les polices suivantes :

a/ Une police de type "Tous Risques Chantier" et "Responsabilité Civile Maître d'Ouvrage".

b/ Une police de type assurance "Dommages Ouvrage" couvrant, outre les garanties obligatoires, les garanties de bon fonctionnement, les dommages immatériels consécutifs et, s'il y a lieu, les dommages aux existants.

c/ Une police de type responsabilité civile décennale "Constructeur Non-Réalisateur".

Le paiement des primes incombera au CREDIT PRENEUR, étant précisé que le montant desdites primes fera partie intégrante du programme d'investissement décrit ci-dessus et financé par le CREDIT BAILLEUR selon les modalités prévues au paragraphe « financement ».

Le CREDIT PRENEUR a remis au CREDIT BAILLEUR des attestations justifiant de la souscription de ces polices. Toutefois, il apparaît que l'attestation relative à l'assurance dommage-ouvrage doit être complétée ainsi qu'il a été stipulé ci-dessus dans les paragraphes conditions particulières. Copie des attestations est annexée (ANNEXE)

Le CREDIT PRENEUR transmettra au CREDIT BAILLEUR, dans les deux mois de la réception des travaux, les contrats définitifs correspondants et tous documents justifiant du règlement du montant définitif des primes.

1.2. CONCERNANT L'IMMEUBLE APRES ACHEVEMENT

Dans la commune intention des parties, les immeubles et/ou biens et droits immobiliers objets du présent contrat devront être maintenus, pendant toute la durée du bail, dans leur totale intégrité.

A cet effet, les contrats d'assurances devront garantir, dans le cadre d'un contrat d'assurances « TOUS RISQUES BATIMENT », en valeur à neuf, leur éventuelle reconstruction intégrale pendant toute la durée du contrat de crédit-bail.

Lesdits contrats d'assurances devront également garantir, pendant toute la durée du contrat de Crédit-bail, la responsabilité civile du propriétaire de l'immeuble.

Le CREDIT PRENEUR assurera pour le compte du CREDIT BAILLEUR l'ensemble immobilier dès qu'il sera occupé et au plus tard à la réception des travaux, dans le cadre d'un contrat d'assurance "Tous Risques Bâtiment".

Le CREDIT BAILLEUR en sa qualité de propriétaire non occupant devra être identifié comme assuré.

Les différentes garanties d'assurances inhérentes à ces polices seront souscrites par le CREDIT PRENEUR, sous sa seule responsabilité, auprès d'une ou plusieurs compagnies notoirement solvables, à charge pour lui d'en maintenir la validité pendant toute la durée du contrat de crédit-bail.

Le paiement des primes incombera au CREDIT PRENEUR.

A titre dérogatoire, le CREDIT-BAILLEUR autorise le CREDIT-PRENEUR à faire souscrire les Polices DOMMAGES IMMEUBLE et RESPONSABILITE CIVILE PROPRIETAIRE D'IMMEUBLE par la société locataire de l'immeuble la société occupant de l'immeuble la SAS DOMUVSI ORANGE

Nonobstant cette autorisation, le CREDIT-PRENEUR demeurera seul responsable de la souscription de l'ensemble des garanties d'assurances inhérentes à ces polices.

Le CRÉDIT BAILLEUR aura toujours la faculté de souscrire les polices d'assurances si le CREDIT PRENEUR ne satisfait pas aux obligations ci-dessus. Le CREDIT PRENEUR s'engage, dans ce cas, à rembourser les primes d'assurances réglées par le CRÉDIT BAILLEUR, sans qu'il puisse en aucun cas se retourner contre le CREDIT BAILLEUR pour insuffisance des assurances souscrites par ce dernier.



Le CREDIT PRENEUR assumera, vis à vis du CREDIT BAILLEUR, toutes les conséquences pouvant résulter de toute absence ou insuffisance de la couverture d'assurance,

Le CREDIT PRENEUR a remis au CREDIT BAILLEUR une attestation d'assurance en date du 3 février 2014 justifiant de la souscription de la police dont un exemplaire est demeuré ci-annexée aux présentes après mention (ANNEXE).

Le CREDIT PRENEUR s'engage à remettre au CREDIT BAILLEUR, chaque année, et sans que ce dernier ait à en faire la demande, une attestation de l'assureur justifiant du maintien des garanties et du paiement des primes à chaque échéance.

***ASSURANCES A SOUSCRIRE PAR LE CREDIT PRENEUR**

Le CREDIT PRENEUR souscrira auprès de l'assureur de son choix ou s'oblige à faire souscrire par son ou ses sous-locataires, un contrat couvrant tous les risques propres à son exploitation, et notamment, ses biens ou ceux dont il a la garde, ses pertes d'exploitation et les responsabilités découlant tant de la possession ou de la garde desdits biens que de sa qualité d'occupant ou d'exploitant.

A première demande du CREDIT BAILLEUR, le CREDIT PRENEUR s'engage à lui remettre une copie certifiée conforme par la Compagnie desdits contrats.

***RENONCIATION A RECOURS**

Le CREDIT PRENEUR renonce à exercer tous recours contre le CREDIT BAILLEUR. Il s'engage, dans le cadre de la souscription de ses polices, à obtenir pareille renonciation de la part de ses Assureurs.

Le CREDIT PRENEUR exigera de tout sous-locataire, occupants à quelque titre que ce soit des locaux objets des présentes, et leurs assureurs respectifs, qu'ils renoncent à tout recours contre le crédit bailleur et exigera que cette renonciation soit rapportée dans le contrat de sous-location.

Le CREDIT PRENEUR s'engage à indemniser le CREDIT BAILLEUR des conséquences directes ou indirectes de toute demande ou action, que les sous-locataires, leurs préposés et/ou leur assureur formuleraient ou intenteraient contre le CREDIT BAILLEUR.

III-5.2 DELEGATION DE MAITRISE D'OUVRAGE

Les parties conviennent de déroger aux conditions générales du présent contrat en substituant l'article I -2.1 Réalisation des travaux de construction contrat d'entreprise par l'article suivant :

I - 2. TRAVAUX DE CONSTRUCTION

I - 2.1 – REALISATION DE TRAVAUX DE CONSTRUCTION DELEGATION DE MAITRISE D'OUVRAGE

I.2.1.1 - Définition et limites du mandat de construire

Le CREDIT-PRENEUR désirant parvenir à la réalisation d'une construction exactement conforme à ses besoins, demande à être mandaté pour la conception, la préparation, l'exécution, la surveillance et la réception des travaux, de telle sorte qu'il soit en rapport direct avec les maîtres d'œuvre et les entrepreneurs, ce qui est accepté par le CREDIT-BAILLEUR.

Le CREDIT-BAILLEUR donne mandat au CREDIT-PRENEUR, qui l'accepte, de concevoir et faire réaliser les travaux de construction en les animant, dirigeant, coordonnant et surveillant jusqu'à l'obtention de l'attestation de non contestation de la conformité et ce, dans la limite du financement fixé aux conditions particulières. A cet effet, le CREDIT-BAILLEUR lui délègue toutes les charges et obligations de maître de l'ouvrage, ce que le CREDIT-PRENEUR accepte.

En conséquence du mandat qui lui est donné il renonce à tout recours contre le CREDIT-BAILLEUR pour les pertes qu'il pourra essuyer à l'occasion de sa gestion.

Le CREDIT-PRENEUR s'engage à mener la construction à bonne fin dans les délais prévus aux conditions particulières et en conformité des plans, descriptifs et devis transmis au CREDIT-BAILLEUR et à se conformer à l'ensemble de la réglementation relative à l'immeuble, notamment au permis de construire, au cahier des charges de la zone, aux servitudes, au cahier des charges des prescriptions de chantier et aux règles d'urbanisme régissant le lieu d'implantation et la nature de l'immeuble.

Si tout ou partie des travaux de construction est sous-traité, le CREDIT-PRENEUR en informera le CREDIT-BAILLEUR, se conformera à la loi n° 75-1334 du 31 décembre 1975 relative à la sous-traitance et fera respecter les dispositions de cette loi par les entreprises y recourant.

Il est toutefois expressément stipulé que le mandat conféré au CREDIT-PRENEUR ne saurait en aucun cas être considéré comme un mandat l'habilitant à régler les factures et situations de travaux au lieu et place du CREDIT-BAILLEUR

Les parties fixent le prix maximum des travaux à payer par le CREDIT BAILLEUR à la somme forfaitaire indiquée dans les Conditions Particulières ci-dessus, que ladite société s'engage à payer suivant la procédure définie ci-après **I.2.1.3 Paiement des travaux**; cette somme comprenant, outre le coût des travaux, le montant de toutes redevances dues en application de la réglementation de l'urbanisme

Le CREDIT-PRENEUR décharge le CREDIT-BAILLEUR de toute responsabilité et renonce à tout recours et toute garantie à son égard pour la mission susvisée. Le CREDIT-PRENEUR supportera les conséquences qui résulteraient du défaut d'accomplissement de toute formalité notamment celle concernant les assurances visées aux Conditions Générales ci-après au Titre IV-1 Assurances concernant la construction

Le CREDIT-PRENEUR assure la garde juridique et matérielle de l'immeuble.



Le mandat conféré au CREDIT-PRENEUR ne peut faire l'objet d'aucune substitution au profit d'un tiers.

Le CREDIT-PRENEUR s'engage à informer chacun des co-contractants du contenu et des limites du mandat.

I.2.1.2 - Obligations du mandataire

Le CREDIT-PRENEUR s'engage en sa qualité de mandataire à obtenir et à transmettre au CREDIT-BAILLEUR, au fur et à mesure de l'évolution des travaux de construction, tous documents utiles et notamment ceux visés ci-après, à effectuer les formalités y afférentes et à respecter l'ensemble des obligations suivantes :

I.2.1.2.1 : Avant le démarrage des travaux

- Demande et arrêté de permis de construire, d'aménager ou de démolir, déclaration préalable et décision de non opposition, attestations de non retrait et de non recours.
- Procès-verbaux des constats d'huissier justifiant de l'affichage du permis de construire sur l'immeuble.
- Déclaration préalable prévue à l'article L 4532-1 du Code du Travail et justification de son affichage sur le chantier, si elle est requise.
- Déclaration d'ouverture de chantier (D.O.C).
- Toutes autorisations administratives nécessaires à l'exercice de l'activité dans l'immeuble et attestations de non recours.
- Devis descriptifs et estimatifs définitifs, complets et détaillés en deux exemplaires signés par le CREDIT-PRENEUR et le maître d'œuvre.
- Marchés en deux exemplaires signés par le maître d'œuvre et le CREDIT-PRENEUR avec des entreprises en situation régulière au regard de leurs obligations fiscales et sociales.
- Originaux en deux exemplaires des plans de construction (situation, masse, coupes, niveaux et façades) signés par le CREDIT-PRENEUR.
- Deux exemplaires signés par le CREDIT-PRENEUR :
 - du contrat de maîtrise d'œuvre,
 - du contrat de contrôle technique solidité (mission L ou LP et le cas échéant LE s'il s'agit de travaux sur existants) souscrit auprès d'un bureau de contrôle technique agréé par les assureurs,
 - du contrat de coordination en matière de sécurité et de santé des travailleurs accompagné des justificatifs de la compétence des coordonnateurs désignés pour les différentes phases du projet,

- Cahiers des clauses techniques administratives particulières (CCAP) et cahiers des clauses techniques particulières (CCTP) signés par le maître d'œuvre et tous les intervenants.

- Attestations justifiant de la souscription par l'ensemble des intervenants à la construction (entreprises, maîtres d'œuvre, bureaux d'études, contrôleurs techniques....) des assurances de responsabilité civile professionnelle, responsabilités décennale et biennale, valables au jour de la déclaration d'ouverture de chantier et les couvrant pour les activités, objet des lots réalisés pour le chantier.

- Déclaration par le maître d'œuvre à son assureur du chantier comportant le montant des travaux.

- Rapport d'étude de sol.

- Rapport initial solidité du bureau de contrôle technique.

- En cas de recours à la sous-traitance par les entreprises titulaires des marchés :

- accepter chaque sous-traitant et agréer leurs conditions de paiement,

- exiger de l'entrepreneur principal qu'il justifie avoir fourni une caution bancaire garantissant le paiement des sommes dues par lui au sous-traitant si ce dernier ne bénéficie pas de la délégation de paiement et en adresser une copie au CREDIT-BAILLEUR,

- adresser au CREDIT-BAILLEUR les contrats de sous-traitance signés,

- mettre en demeure l'entrepreneur principal de s'acquitter de ses obligations si le CREDIT-PRENEUR a connaissance de la présence sur le chantier d'un sous-traitant non agréé par lui.

I.2.1.2.2 Pendant le déroulement des travaux

- Se conformer aux textes relatifs à la protection de la santé, à l'hygiène et à la sécurité des personnes intervenant sur le chantier.

- Surveiller l'exécution des travaux et s'assurer que les organismes chargés de leur contrôle assument correctement leur mission.

- Aviser par écrit le CREDIT-BAILLEUR de tout incident notable ou arrêt des travaux et lui adresser les comptes rendus s'y rapportant.

I.2.1.2.3 A la réception des travaux



- Le CREDIT BAILLEUR devra être avisé, par lettre recommandée avec avis de réception adressée à son siège social par le CREDIT PRENEUR, au moins huit jours à l'avance de la date de réception et pourra, si bon lui semble, y assister ou s'y faire représenter à titre d'observateur. En tout état de cause les procès-verbaux devront être communiqués au CREDIT BAILLEUR dans un délai de huit jours de la réception des travaux.

Cette réception sera opposable au CREDIT BAILLEUR et fera courir les délais de garantie prévus par les Articles 1792 et suivants du Code Civil.

- Procéder, une fois la construction achevée, avec l'assistance du maître d'œuvre, à la réception des travaux de construction en signant les procès-verbaux de réception avec toutes les entreprises et les transmettre au CREDIT-BAILLEUR.

- Mettre en œuvre, pour le cas où la réception serait assortie de réserves, tous moyens pour obtenir l'exécution des travaux nécessaires à la levée desdites réserves, signer le procès-verbal y afférent et le transmettre au CREDIT-BAILLEUR.

I.2.1.2.4 A l'achèvement des travaux

- Procéder dans les plus brefs délais à la formalité de déclaration d'achèvement et de conformité des travaux (D.A.C.T) et en adresser une copie au CREDIT-BAILLEUR.

- Dans un délai de 45 jours à compter de l'achèvement, se procurer, compléter, signer et transmettre au CREDIT BAILLEUR, pour contre-signature, la déclaration relative à la construction nouvelle. Et ce conformément à l'article 1406 du Code Général des Impôts mentionnant qu'à compter de l'achèvement des travaux au sens fiscal du terme, une déclaration relative à la construction nouvelle, y compris les travaux de nature immobilière non financés par le CREDIT BAILLEUR, doit, être adressé au Service des Impôts du lieu de situation de l'immeuble. Le CREDIT BAILLEUR transmettra ladite déclaration au Service des Impôts compétent. Le CREDIT PRENEUR supportera seul les conséquences d'une omission de la déclaration (notamment la perte de l'exemption temporaire de la taxe foncière), de son retard ou de son inexactitude, même si l'inexactitude ou le retard est le fait du CREDIT BAILLEUR qui se serait substitué au CREDIT PRENEUR défaillant.

- Se faire remettre et transmettre au CREDIT BAILLEUR les documents suivants :

- Rapport final solidité du bureau de contrôle technique sans avis réservé, suspendu ou défavorable sur l'ensemble de l'opération.
- Attestation de vérification de l'accessibilité aux personnes handicapées.
- Décompte définitif de l'opération de construction (y compris les dépenses éventuellement prises en charge par le CREDIT-PRENEUR).
- Original du plan général de coordination en matière de sécurité et de protection de la santé prévu aux articles L4532-42 à L4532-55 du Code du Travail lorsque celui-ci est requis.

- Original du dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage (D.I.U.O) accompagné du procès-verbal de transmission dudit dossier par le coordonnateur en fonction au moment de la réception.

- Il fera, en outre, toute diligence pour exécuter à ses frais tous travaux éventuellement nécessaires pour parvenir à la délivrance de l'attestation certifiant que la conformité des travaux avec le permis n'a pas été contestée.

- Cette attestation devra être obtenue dans un délai de six mois à compter de la date à laquelle les travaux ont été déclarés achevés, et transmise immédiatement au CREDIT BAILLEUR. En cas de refus ou de silence de l'autorité compétente, le CREDIT PRENEUR s'engage à demander l'attestation auprès du Préfet conformément à l'article R.462-10 du code de l'urbanisme.

- Si le CREDIT PRENEUR n'a pas obtenu de l'Administration compétente la délivrance de ladite attestation certifiant que la conformité des travaux avec le permis n'a pas été contestée, le crédit bailleur pourra à son choix :

- demander au CREDIT PRENEUR de faire exécuter à ses frais les travaux nécessaires à l'obtention de l'attestation de non contestation de la conformité

- soit résilier le présent contrat de crédit bail sans formalité judiciaire, sur simple envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception. Cette résiliation produira tous les effets ci-après précisés à l'article – 4 du Titre VI Conséquence de la Résiliation anticipée du présent contrat.

I.2.1.3 Paiement des travaux

Le CREDIT-BAILLEUR effectue directement entre les mains des intervenants, sur ordre du CREDIT-PRENEUR, au fur et à mesure de l'exécution des travaux, le règlement desdits travaux et prestations diverses dans la limite du financement de l'opération de construction et sous déduction des retenues de garanties prévues aux marchés et sauf production de cautions bancaires.

Les règlements ne pourront pas être effectués par le CREDIT BAILLEUR , avant la régularisation de l'acte d'acquisition de l'immeuble ou de l'acte conférant un droit réel immobilier et la justification par le CREDIT PRENEUR de la réalisation des conditions particulières prévues au présent contrat.

Le CREDIT PRENEUR veillera au respect des dispositions de la loi N° 2008-776 du 4 août 2008, en matière de délai de règlement des factures. Pour ce faire le CREDIT PRENEUR veillera à adresser les factures respectant le formalisme prévu dans le paragraphe ci-avant au CREDIT BAILLEUR, 10 jours ouvrés, au plus tard, avant la date de règlement qu'il aura mentionnée sur les factures.

A défaut d'indication par le CREDIT PRENEUR, de la date de règlement, le CREDIT BAILLEUR règlera lesdites factures dans un délai de 45 jours suivant la fin du mois d'émission desdites factures, sous réserve de leur réception 10 jours ouvrés au plus tard, avant la date de paiement ainsi définie.

le CREDIT PRENEUR assumera seul les conséquences financières d'un retard de paiement consécutif à la transmission de factures ne respectant pas la forme des délais prévus.



Sous réserve de dispositions particulières dans les marchés signés par le CREDIT PRENEUR, les règlements seront imputés d'une retenue de garantie de 5 %, dans les conditions prévues par la loi n° 71-584 du 16 juillet 1971.

Le CREDIT BAILLEUR pourra rembourser au CREDIT PRENEUR les travaux et prestations diverses dont il a assuré le préfinancement, sous réserve qu'ils entrent dans la liste des dépenses incluses dans le montant du financement.

A cet effet, le CREDIT PRENEUR transmettra au CREDIT BAILLEUR :

- une facture établie au nom et adresse du CREDIT BAILLEUR, récapitulant les sommes qu'il aura réglées, mentionnant le montant HT et la taxe sur la valeur ajoutée
- la copie des factures réglées par le CREDIT PRENEUR et le justificatif de leur règlement (facture acquittée ou relevé de banque)

Le règlement de cette facture interviendra dans un délai de dix jours ouvrés suivant sa réception par le CREDIT BAILLEUR

I.2.1.4 Révocation - Résiliation du mandat-indemnités de résiliation

I.2.1.4.1 Révocation et Résiliation du mandat et du contrat

En cas de non-respect dans l'exécution des clauses et conditions du mandat, le CREDIT-BAILLEUR se réserve le droit :

Soit de révoquer le mandat confié au CREDIT-PRENEUR par lettre recommandée avec accusé de réception et, si bon lui semble, de poursuivre l'exécution des travaux prévus aux devis et marchés, le CREDIT-PRENEUR étant alors tenu de rembourser au CREDIT-BAILLEUR toutes dépenses supplémentaires éventuelles.

La révocation du mandat ne décharge pas le CREDIT-PRENEUR des autres engagements contractés dans le cadre du contrat de crédit-bail.

Soit de demander la résiliation de la totalité des conventions (mandat et contrat de crédit-bail) aux torts et griefs du CREDIT-PRENEUR, en vertu de la clause de résiliation ci-dessous :

I.2.1.4.2 Indemnités de résiliation pendant la période de construction

En cas d'inexécution de l'une quelconque des obligations mises à la charge du CREDIT-PRENEUR et notamment à défaut de paiement à bonne échéance de tous préloyers ou toutes autres charges financières dues ou en cas de non-exécution du mandat, le contrat est résilié de plein droit dans toutes ses dispositions, si bon semble au CREDIT-BAILLEUR, et sans aucune formalité judiciaire, un mois après notification au CREDIT-PRENEUR d'un commandement de payer ou d'une mise en demeure, resté totalement ou en partie sans effet, et contenant déclaration par le CREDIT-BAILLEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause.

Le CREDIT-PRENEUR est redevable à l'égard du CREDIT-BAILLEUR, à titre de dommages et intérêts forfaitaires, pour compenser le préjudice subi par ce dernier du fait de la résiliation du crédit-bail, d'une indemnité égale à cinquante pour cent (50%) de l'intégralité des sommes décaissées et à décaisser par le CREDIT-BAILLEUR au titre des travaux de construction réalisés et/ou engagés.

Cette indemnité est majorée de tous frais, taxes et honoraires supportés par le CREDIT-BAILLEUR et doit être réglée au plus tard un mois après la date de la résiliation, de même que toutes charges financières restant dues à la date de la résiliation.

Le retard dans le paiement de l'indemnité susvisée entraîne pour le CREDIT-PRENEUR l'obligation de verser au CREDIT-BAILLEUR des intérêts calculés au taux stipulé à l'article A.19 sur le montant de l'indemnité.

Jusqu'à la date effective de la résiliation et sous réserve qu'il s'acquitte de ses obligations contractuelles, le CREDIT-PRENEUR peut manifester son intention d'acquérir en l'état l'immeuble moyennant un prix égal à la totalité des débours supportés par le CREDIT-BAILLEUR au jour de la vente.

Ce prix est forfaitairement majoré de cinq pour cent (5 %), avec un minimum de trente mille euros (30 000 €), pour compenser le préjudice du CREDIT-BAILLEUR en raison de la non-réalisation de l'opération.

L'offre d'achat ne doit être assortie d'aucune condition suspensive et l'acte de vente doit être impérativement signé dans un délai maximum de trois mois. A défaut, la résiliation du contrat de crédit-bail est effective de plein droit.

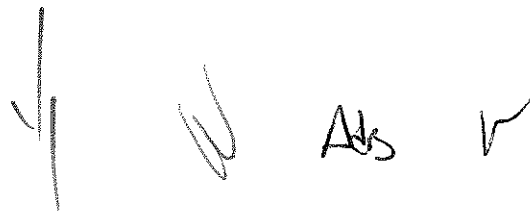
La résiliation du contrat de crédit-bail pour non-respect de ses dispositions entraîne la révocation du mandat.

I.2.2 CONTROLE TECHNIQUE

- Un contrat de contrôle technique au sens de la loi du 4 janvier 1978 a été ou sera conclu entre le CREDIT PRENEUR et un Contrôleur Technique agréé.
- Les travaux réalisés ou à réaliser ne devront faire l'objet d'aucune réserve émanant du contrôleur technique.
- En présence de réserve, le CREDIT PRENEUR s'engage à faire réaliser, dans les meilleurs délais, les travaux ou modifications nécessaires à la levée desdites réserves

I.2.3 COORDINATION EN MATIERE DE SECURITE ET DE PROTECTION DE LA SANTE

- Le CREDIT BAILLEUR transfère au CREDIT PRENEUR l'obligation de satisfaire à la mission de prévention des accidents sur les chantiers prévue par les dispositions des articles R4532-4 et suivants du code du travail.
- Le CREDIT PRENEUR devra pourvoir à la nomination d'un coordonnateur en matière de sécurité et de protection de la santé conformément au décret numéro 94-1159 pris pour l'application de la loi numéro 93-1418 du 31 décembre 1993 Ce coordonnateur devra remplir les conditions exigées par la législation du Code du Travail.
- Cette coordination comprendra trois phases conformément aux dispositions dudit Code. A la réception des travaux le CREDIT PRENEUR fera établir et remettra au CREDIT BAILLEUR le dossier pour intervention ultérieure sur l'ouvrage (DIUO), contenant notamment le rapport de synthèse.



A défaut d'avoir satisfait à l'une ou l'autre des obligations ci-dessus mises à la charge du CREDIT PRENEUR, les sanctions prévues au 3.2 du Titre VI des Conditions Générales du présent contrat qui seront applicables si bon semble au CREDIT BAILLEUR.

DEUXIEME PARTIE

CONDITIONS GENERALES

PREAMBULE

Le présent crédit-bail est consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions suivantes que le CREDIT PRENEUR devra exécuter et accomplir, ainsi que son représentant es qualités l'y oblige, indépendamment de celles pouvant résulter de la loi ou de l'usage, savoir :

Le CREDIT PRENEUR reconnaît avoir choisi seul, sans l'assistance et les conseils du CREDIT BAILLEUR, le terrain constituant l'assiette de l'ensemble immobilier. De même, il reconnaît avoir pris l'initiative du programme de construction dont il a arrêté seul les caractéristiques ainsi que les modalités de réalisation et déclare, expressément, qu'il prend, en conséquence, l'entière responsabilité de la construction de l'ensemble immobilier à édifier sur le terrain qu'il a lui-même choisi, le tout conformément aux plans et devis descriptifs qui ont été remis au CREDIT BAILLEUR préalablement à la signature des présentes.

Dans l'hypothèse de l'acquisition d'un immeuble bâti, le CREDIT PRENEUR reconnaît avoir désigné au CREDIT BAILLEUR l'ensemble immobilier à acquérir selon les modalités qu'il a lui-même arrêtées.

Il reconnaît avoir pris l'initiative de l'exécution des travaux de réhabilitation on et/ou d'aménagement dont il a arrêté seul les caractéristiques ainsi que les modalités de réalisation et déclare, expressément, qu'il prend, en conséquence, l'entière responsabilité des travaux à réaliser dans l'ensemble immobilier, le tout conformément aux plans et devis descriptifs qui ont été remis au CREDIT BAILLEUR préalablement à la signature des présentes.

TITRE I : REALISATION DES INVESTISSEMENTS

I - 1. ACQUISITION OU LOCATION PAR LE CREDIT BAILLEUR

A la demande du CREDIT PRENEUR, le CREDIT BAILLEUR acquerra en pleine propriété, ou prendra à bail à construction, emphytéotique ou selon toute autre technique, les biens immobiliers ou droits réels immobiliers (en cas de bail à construction notamment) désignés aux conditions particulières, suivant le prix, les loyers (et / ou la redevance) et les modalités indiqués par le CREDIT PRENEUR.

Les droits et obligations liés directement ou indirectement à la jouissance desdits biens engageront le CREDIT PRENEUR qui renonce en tant que de besoin à tout recours contre le CREDIT BAILLEUR.

I - 2. TRAVAUX DE CONSTRUCTION

I - 2.1 – REALISATION DE TRAVAUX DE CONSTRUCTION CONTRAT D'ENTREPRISE

2.1.1 - La réalisation des travaux de construction est confiée au CREDIT PRENEUR, lequel s'engage à les réaliser conformément aux règles de l'art, et conformément aux plans et devis remis au CREDIT BAILLEUR.

Les travaux devront être entièrement terminés à la date prévue ci-avant de façon qu'à cette date, au plus tard, leur réception puisse être prononcée suivant les modalités prévues à l'article 2.1.3 ci-dessous, sauf cas de force majeure légalement reconnu, et en tout état de cause avant l'expiration du délai fiscal d'achèvement de la construction ou de sa prorogation éventuellement obtenue, conformément à l'engagement pris par le CREDIT BAILLEUR dans l'acte d'achat du terrain, de manière que le régime fiscal de l'acquisition et son assujettissement à la taxe à la valeur ajoutée ne soit jamais remis en cause.

Pour le cas où, malgré cet engagement, ce délai ne serait pas respecté, tous droits et compléments de droits réclamés par l'Administration Fiscale seront supportés par le CREDIT PRENEUR qui s'y oblige.

Les parties fixent le prix maximum des travaux à payer par le CREDIT BAILLEUR à la somme forfaitaire indiquée dans les Conditions Particulières ci-dessus, que ladite société s'engage à payer suivant la procédure définie à l'article 2.4 du Titre I des Conditions Générales; cette somme comprenant, outre le coût des travaux, le montant de toutes redevances dues en application de la réglementation de l'urbanisme.

Toute modification, dans la nature et /ou le coût des travaux de construction et /ou d'aménagement, quels qu'en soient les motifs, devra recevoir au préalable l'agrément par écrit du CREDIT BAILLEUR et ne saurait, en aucun cas, motiver une augmentation du prix forfaitaire convenu.

2.1.2 - Le CREDIT PRENEUR confiera sous sa seule responsabilité, la totalité des travaux à des locataires d'ouvrage dûment assurés auprès d'une compagnie offrant toutes garanties relativement à la responsabilité décennale.

Il souscrira un ou plusieurs contrats de maîtrise d'œuvre assurant la conception de l'immeuble et le suivi du chantier, et s'interdira toute immixtion dans la conduite et la réalisation du chantier.

YH W AdS V

Le fait pour le CREDIT PRENEUR de prendre dans le présent contrat la qualité d'entrepreneur général n'implique nullement de sa part une qualification professionnelle quelconque dans le domaine de la construction immobilière, mais définit le rôle qu'il accepte contractuellement de jouer dans la réalisation des travaux et les responsabilités qu'il consent à assumer.

Par conséquent, le CREDIT PRENEUR s'oblige à communiquer au CRÉDIT BAILLEUR l'identité de l'ensemble des intervenants sur le chantier qu'il aura lui-même sélectionnés. Lesdits entreprises devront tenir compte des diverses règles édictées aux présentes, le CREDIT PRENEUR s'engageant à insérer ces dispositions dans les marchés de travaux qu'il pourra conclure et à les faire agréer par son cocontractant.

Une copie de chaque marché sera remise au CRÉDIT BAILLEUR sans frais pour lui.

La signature du présent contrat par le CREDIT PRENEUR vaut mise en demeure d'avoir à présenter à l'agrément du CRÉDIT BAILLEUR l'ensemble des entreprises intervenant sur le chantier ; la demande d'agrément devra être accompagnée de la notification des conditions de paiement desdites entreprises.

L'exécution des travaux par des entreprises qualifiées n'exonère pas le CREDIT PRENEUR d'exécuter fidèlement et ponctuellement la mission qui lui est confiée. Il répondra des entreprises qu'il se sera substitué dans l'exécution de sa mission.

L'acceptation des entreprises intervenantes par le CREDIT BAILLEUR ne modifiera pas l'engagement du CREDIT PRENEUR.

Le CREDIT PRENEUR s'oblige à informer l'ensemble des locateurs d'ouvrage intervenants sur le chantier de la situation juridique exacte de la présente opération.

En sa qualité d'entreprise générale, le CREDIT PRENEUR renonce, dès à présent, à se prévaloir du privilège institué par l'article 2374-4° du Code Civil.

Le CREDIT PRENEUR supportera l'entière responsabilité de l'ouvrage et répondra des malfaçons, défaut de conception et d'exécution, vices de toute nature, soit de la construction, soit du sol et du sous-sol, sans pouvoir exercer de recours contre le CREDIT BAILLEUR. Il lui appartiendra, le cas échéant, de se retourner contre les locateurs d'ouvrage et leurs assureurs.

Il assurera l'hygiène des travaux et la sécurité des ouvriers travaillant sur le chantier. Il supportera, s'il est reconnu responsable, la charge de tous dommages causés.

Le CREDIT PRENEUR sera tenu de faire participer chaque intervenant au Collège Interentreprises dont il sera ci-après parlé sous l'article 1-23 ci dessous, et ce conformément à l'article L 4532-12 du Code du Travail. De même il mentionnera que le chantier est soumis à l'obligation du Plan Général de Coordination en matière de sécurité et de protection de la santé.

2.1.3 - Dès que les modifications des biens immobiliers ou l'exécution des travaux de construction seront achevées, il sera procédé, entre le CREDIT PRENEUR et les intervenants, à la réception des travaux.

Le CREDIT BAILLEUR devra être avisé, par lettre recommandée avec avis de réception adressée à son siège social par le CREDIT PRENEUR, au moins huit jours à l'avance de la date de réception et pourra, si bon lui semble, y assister ou s'y faire représenter à titre d'observateur. En tout état de cause les procès verbaux devront être communiqués au CREDIT BAILLEUR dans un délai de huit jours de la réception des travaux.

Cette réception sera opposable au CREDIT BAILLEUR et fera courir les délais de garantie prévus par les Articles 1792 et suivants du Code Civil.

LE CREDIT PRENEUR s'engage à faire réaliser les travaux nécessaires pour faire lever toute réserve pouvant être émise par ses soins, par le CREDIT BAILLEUR ou tout organisme de contrôle.

Dans l'hypothèse où un permis de construire a été délivré, Le CREDIT PRENEUR devra adresser au CREDIT BAILLEUR, dans la quinzaine de ladite réception, la photocopie de la déclaration d'achèvement de travaux et de ses annexes, ainsi que du récépissé du dépôt en Mairie de ladite déclaration.

Il fera, en outre, toute diligence pour exécuter à ses frais tous travaux éventuellement nécessaires pour parvenir à la délivrance de l'attestation certifiant que la conformité des travaux avec le permis n'a pas été contestée.

Cette attestation devra être obtenue dans un délai de six mois à compter de la date à laquelle les travaux ont été déclarés achevés, et transmise immédiatement au CREDIT BAILLEUR. En cas de refus ou de silence de l'autorité compétente, le CREDIT PRENEUR s'engage à demander l'attestation auprès du Préfet conformément à l'article R.462-10 du code de l'urbanisme issu du décret N° 2007-18 du 5 janvier 2007.

Si le CREDIT PRENEUR n'a pas obtenu de l'Administration compétente la délivrance de ladite attestation certifiant que la conformité des travaux avec le permis n'a pas été contestée, le crédit bailleur pourra à son choix :

-demander au CREDIT PRENEUR de faire exécuter à ses frais les travaux nécessaires à l'obtention de l'attestation de non contestation de la conformité

-soit résilier le présent contrat de crédit bail sans formalité judiciaire, sur simple envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception. Cette résiliation produira tous les effets ci-après précisés à l'article – 4 du Titre VI Conséquence de la Résiliation anticipée du présent contrat.

2.1.4. - A compter de l'achèvement des travaux au sens fiscal du terme, une déclaration relative à la construction nouvelle, y compris les travaux de nature immobilière non financés par le CREDIT BAILLEUR, doit, conformément à l'article 1406 du Code Général des Impôts modifié par la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010, être adressée au Service des Impôts du lieu de situation de l'immeuble.

The image shows three handwritten marks at the bottom of the page. From left to right: a large, stylized signature, a smaller signature, and the initials 'AB' followed by a checkmark.

A cette fin, le CREDIT PRENEUR devra se procurer, compléter, signer et transmettre au CREDIT BAILLEUR, dans un délai de 45 jours à compter de l'achèvement, pour contre-signature, ladite déclaration. Le CREDIT BAILLEUR transmettra ladite déclaration au Service des Impôts compétent. Le CREDIT PRENEUR supportera seul les conséquences d'une omission de la déclaration (notamment la perte de l'exemption temporaire de la taxe foncière), de son retard ou de son inexactitude, même si l'inexactitude ou le retard est le fait du CREDIT BAILLEUR qui se serait substitué au CREDIT PRENEUR défaillant.

2.1.5 - Le CREDIT PRENEUR restera tenu de la garantie de tous les vices cachés qui pourraient affecter l'ouvrage dans les conditions prévues par les articles 1792 et suivants du Code Civil.

I - 2.2 - CONTROLE TECHNIQUE

Un contrat de contrôle technique au sens de la loi du 4 janvier 1978 a été ou sera conclu entre le CREDIT PRENEUR et un Contrôleur Technique agréé.

Les travaux réalisés ou à réaliser ne devront faire l'objet d'aucune réserve émanant du contrôleur technique.

En présence de réserve, le CREDIT PRENEUR s'engage à faire réaliser, dans les meilleurs délais, les travaux ou modifications nécessaires à la levée desdites réserves

I - 2.3 - COORDINATION EN MATIERE DE SECURITE ET DE PROTECTION DE LA SANTE

Le CREDIT BAILLEUR transfère au CREDIT PRENEUR l'obligation de satisfaire à la mission de prévention des accidents sur les chantiers prévue par les dispositions de la loi numéro 93-1418 du 31 décembre 1993.

Le CREDIT PRENEUR devra pourvoir à la nomination d'un coordonnateur en matière de sécurité et de protection de la santé conformément au décret numéro 94-1159 pris pour l'application de la loi numéro 93-1418 du 31 décembre 1993. Ce coordonnateur devra remplir les conditions exigées par le décret numéro 94-1159 du 26 décembre 1994 (articles R 238-9 à R 238-15 du Code du Travail).

Cette coordination comprendra trois phases plus amplement précisées sous les articles R 238-16 à R 238-45 du Code du Travail,

A la réception des travaux le CREDIT PRENEUR fera établir et remettra au CREDIT BAILLEUR le dossier pour intervention ultérieure sur l'ouvrage (DIUO), contenant notamment le rapport de synthèse.

A défaut d'avoir satisfait à l'une ou l'autre des obligations ci-dessus mises à la charge du CREDIT PRENEUR, les sanctions prévues au 3.2 du Titre VI des Conditions Générales du présent contrat qui seront applicables si bon semble au CREDIT BAILLEUR.

I - 2.4 - REGLEMENT DES TRAVAUX

Le CREDIT BAILLEUR effectuera directement entre les mains des locateurs d'ouvrage intervenants sur ordre et pour le compte du CREDIT PRENEUR, et au fur et à mesure de l'exécution des travaux, le règlement desdits travaux et prestations diverses, dans la limite du financement de l'opération de construction et sous déduction des retenues de garanties prévues, sauf production de caution bancaires

Les règlements seront effectués sur présentation des factures des locateurs d'ouvrage revêtues du bon à payer du CREDIT PRENEUR et, le cas échéant, du visa du Maître d'œuvre attestant de l'exécution matérielle des travaux facturés.

De son côté, le CREDIT PRENEUR se sera assuré que les factures présentées au règlement portent bien sur des travaux correspondant aux marchés fournis au CREDIT BAILLEUR et entrent bien dans la liste des dépenses que ce dernier peut financer.

Les règlements ne pourront pas être effectués par le CREDIT BAILLEUR, avant la régularisation de l'acte d'acquisition de l'immeuble ou de l'acte conférant un droit réel immobilier et la justification par le CREDIT PRENEUR de la réalisation des conditions particulières prévues au présent contrat.

Le CREDIT PRENEUR veillera au respect des dispositions de la loi N° 2008-776 du 4 août 2008, en matière de délai de règlement des factures. Pour ce faire le CREDIT PRENEUR veillera à adresser les factures respectant le formalisme prévu dans le paragraphe ci-avant au CREDIT BAILLEUR, 10 jours ouvrés, au plus tard, avant la date de règlement qu'il aura mentionnée sur les factures.

A défaut d'indication par le CREDIT PRENEUR, de la date de règlement, le CREDIT BAILLEUR règlera lesdites factures dans un délai de 45 jours suivant la fin du mois d'émission desdites factures, sous réserve de leur réception 10 jours ouvrés au plus tard, avant la date de paiement ainsi définie.

le CREDIT PRENEUR assumera seul les conséquences financières d'un retard de paiement consécutif à la transmission de factures ne respectant pas la forme des délais prévus.

Sous réserve de dispositions particulières dans les marchés signés par le CREDIT PRENEUR, les règlements seront imputés d'une retenue de garantie de 5 %, dans les conditions prévues par la loi n° 71-584 du 16 juillet 1971.

Le CREDIT BAILLEUR pourra rembourser au CREDIT PRENEUR les travaux et prestations diverses dont il a assuré le préfinancement, sous réserve qu'ils entrent dans la liste des dépenses incluses dans le montant forfaitaire du financement.

A cet effet, le CREDIT PRENEUR transmettra au CREDIT BAILLEUR :

- une facture établie au nom et adresse du CREDIT BAILLEUR, récapitulant les sommes qu'il aura réglées, mentionnant le montant HT et la taxe sur la valeur ajoutée

The block contains handwritten marks at the bottom of the page. On the left, there is a vertical line with a diagonal stroke through it. To its right is a large, stylized 'W' or 'M' shape. Further right, the word 'Avis' is written in a cursive script, followed by a checkmark.

- la copie des factures réglées par le CREDIT PRENEUR et le justificatif de leur règlement (facture acquittée ou relevé de banque)

Le règlement de cette facture interviendra dans un délai de dix jours ouvrés suivant sa réception par le CREDIT BAILLEUR

TITRE II : CONDITIONS FINANCIERES

II - 1. ASSIETTE DEFINITIVE DE L'INVESTISSEMENT

Si le montant du financement n'est pas entièrement utilisé lors de l'entrée en loyer du crédit-bail, les loyers seront calculés sur la base de l'investissement prévisionnel, jusqu'à communication du montant définitif de l'investissement.

Le CREDIT PRENEUR devra communiquer au CREDIT BAILLEUR le montant définitif de l'investissement au plus tard dans un délai de 6 mois de l'entrée en loyers.

Dans l'hypothèse, où le montant définitif du financement serait inférieur au montant prévisionnel sur lequel auraient été calculés les premiers loyers comme indiqué à l'alinéa précédent, ceux-ci resteraient acquis au CREDIT BAILLEUR dans leur totalité sans que le CREDIT PRENEUR puisse prétendre à une restitution quelconque.

Si à l'issue d'un délai de six (6) mois à compter de la prise d'effet du contrat, le CREDIT PRENEUR n'a pas communiqué au CREDIT BAILLEUR tous les éléments lui permettant d'arrêter définitivement le coût de l'investissement, le CREDIT BAILLEUR se réserve la possibilité de procéder d'office à l'arrêté d'assiette définitif sur la base des éléments en sa possession.

II - 2. LOYERS ET PRELOYERS

II - 2.1. DEDUCTIBILITE DES LOYERS

L'état récapitulatif et le tableau prévus à l'article 1 du décret numéro 95-617 du 6 mai 1995 seront remis au CREDIT PRENEUR lors de l'entrée en loyers.

II - 2.2 MODALITES DE PAIEMENT DES PRELOYERS ET LOYERS

Les préloyers de financement, tels que définis ci-dessus, augmentés des taxes en vigueur, seront payables trimestriellement à terme échu, par prélèvement d'office la deuxième quinzaine du mois qui suit la fin de chaque trimestre civil.

Les préloyers d'engagement seront payables d'avance le premier jour de chaque trimestre civil par prélèvement d'office la deuxième quinzaine du premier mois du trimestre civil.

Les loyers, tels que définis ci-dessus, augmentés des taxes en vigueur, seront payés trimestriellement d'avance, par prélèvement d'office.

Les factures correspondantes, précisant la date exacte de prélèvement, seront adressées par le CREDIT BAILLEUR quinze jours avant la date d'échéance.

Si le CREDIT PRENEUR ne respecte pas l'engagement de régler les sommes dues au CREDIT BAILLEUR selon les modalités du prélèvement automatique, le crédit-bail sera résilié, si bon semble au CREDIT BAILLEUR, de plein droit et sans formalité judiciaire préalable, un mois après une mise en demeure, par lettre recommandée avec accusé de réception, faite au CREDIT PRENEUR, de se conformer à son engagement, restée sans effet.

Afin que le règlement des sommes dues par le CREDIT PRENEUR puisse se faire selon les modalités du prélèvement automatique, le CREDIT PRENEUR a remis au CREDIT BAILLEUR, l'autorisation de prélèvement dûment régularisée.

II - 2.3 TAUX DE REFERENCE ET INDICES

Si le taux de référence et/ou les indices cessaient d'être publiés ou si le recours à ces taux et indices dans le cadre d'une opération de crédit bail étaient prohibés, il leur serait substitué soit le nouveau taux et/ou indice officiel, soit un taux et/ou indice choisi par les parties d'un commun accord. A défaut d'accord le nouveau taux et/ou indice serait déterminé par voie d'expertise, dont l'expert serait désigné d'un commun accord entre les parties ou par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance rendu sur la requête de la partie la plus diligente ; les frais ainsi exposés étant à la charge exclusive du preneur.

II - 2.4 INTERETS DE RETARD

Tout retard dans le paiement des préloyers, loyers ou charges (ou d'une fraction de ceux-ci) fera courir à compter de leur date d'exigibilité et sans formalité judiciaire, des intérêts de retard au Taux Moyen Mensuel du Marché Monétaire (TMM) majoré de cinq cents points de base.

Il est précisé que ces intérêts de retard courent de la date d'échéance telle que définie ci-dessus jusqu'à la date à laquelle le CREDIT BAILLEUR sera effectivement crédité. Si la situation d'impayé se prolongeait, les intérêts ainsi décomptés seraient capitalisés à l'issue d'une période de douze mois.

II - 2.5 FRAIS DE GESTION

Le CREDIT PRENEUR devra régler au CREDIT BAILLEUR en sus des frais et charges prévus à l'article II-2.4 Charges des Conditions Particulières, et des frais de mise en place du contrat (payables à l'acceptation de la notification) de 0, 20% de l'enveloppe financée les frais hors taxe suivants en cas de :

Gestion d'un litige concernant l'immeuble ou la construction (assurance, travaux, paiement documents administratifs...) ou d'un sinistre	3.640 €
Gestion d'une subvention	2.790€
Frais d'étude d'une assurance par ailleurs	2.950 €
Frais de gestion d'une assurance par ailleurs	600€/an
Gestion d'une Autorisation d'Occupation Temporaire	2.790 €
Gestion d'un Bail à construction ou de	2.790 €

1/1 W Adg ✓

droits à construire	
Gestion des impôts et taxes, à chaque facturation	95 €
A chaque demande donnant lieu à des recherches, fourniture d'attestations ou de documents	95 €
Frais de relance sur impayés	95 €
A chaque demande de calcul de prix de levée d'option anticipée	95 €
Gestion des appels de charges de copropriété, par année	187 €
Agrément d'un sous locataire	187 €
A la réalisation de la levée d'option anticipée	2.790 €
Cession du contrat de crédit-bail immobilier	2.790 €
Etablissement d'un avenant à la demande du CREDIT PRENEUR	2.790 €

II - 2.6 AIDES PUBLIQUES

2.6.1 Subvention

Les subventions ayant fait l'objet de la signature, par le CREDIT BAILLEUR, d'une convention d'attribution donneront lieu, à compter de l'échéance qui suivra leur encaissement par le CREDIT BAILLEUR, à une rétrocession par fractions égales sur la durée résiduelle du présent contrat de crédit-bail. Dans l'attente de leur versement au CREDIT BAILLEUR, le loyer sera calculé sur la totalité du financement. Sauf exception, ces subventions seront rémunérées au taux du contrat.

Le CREDIT PRENEUR s'engage à satisfaire aux obligations qui lui incombent au titre de l'obtention, du versement et du maintien des aides et à faire diligence pour fournir au CREDIT BAILLEUR, toute pièce justifiant de la réalisation de ces obligations.

Si les subventions ne sont pas intégralement encaissées par le CREDIT BAILLEUR avant la date d'entrée en loyers, le CREDIT PRENEUR pourra consentir au CREDIT BAILLEUR une avance à due concurrence du montant des subventions à recevoir, rémunérée au taux du contrat. Ladite avance sera remboursée à due concurrence au fur et à mesure de l'encaissement des subventions.

2.6.2 Avance remboursable des Collectivités Locales

La fraction de l'investissement correspondant à l'avance remboursable donnera lieu à la facturation d'un loyer trimestriel complémentaire dont l'échéancier sera calé sur celui de l'avance remboursable tel qu'il sera défini dans la convention à signer avec la Collectivité Locale.

Au cas où l'avance remboursable ne serait pas totalement perçue lors de la mise en loyer, des intérêts seraient également calculés prorata temporis aux conditions des préloyers de financement ou une avance non rémunérée consentie par le CREDIT PRENEUR.

2.6.3 Cas de restitution des subventions ou des avances remboursables

Dans l'hypothèse où le crédit bailleur serait amené à rembourser tout ou partie des aides octroyées au titre du présent projet, et si les conditions préalables d'intervention du CREDIT BAILLEUR l'exigent le CREDIT PRENEUR s'engage irrévocablement à consentir au crédit bailleur, à titre de compensation, une avance CREDIT PRENEUR de même montant.

2.6.4 Modification du montant des aides

Pour le cas où les aides visées ci-dessus ne seraient pas versées à hauteur du montant indiqué dans les arrêtés ou conventions d'attribution, et si les conditions préalables d'intervention du CREDIT BAILLEUR l'exigent, le CREDIT PRENEUR prend l'engagement irrévocable de consentir au CREDIT BAILLEUR une avance CREDIT PRENEUR d'un montant égal à celui nécessaire pour compléter lesdites aides.

2.6.5 Nantissement et Indivisibilité de l'avance CREDIT PRENEUR

Dans le cas où une avance CREDIT PRENEUR serait consentie par le CREDIT PRENEUR, à quelque titre que ce soit, elle sera nantie au profit du crédit bailleur, à la garantie du paiement des loyers et des indemnités prévues au présent bail, ainsi que de l'exécution de toutes les charges et conditions y stipulées, le CREDIT PRENEUR remet à titre de gage et de nantissement au profit du CREDIT BAILLEUR, ce qui est accepté par son représentant, es qualités, la créance dudit CREDIT PRENEUR sur le CREDIT BAILLEUR résultant de l'avance sus énoncée.

Par suite, le CREDIT BAILLEUR exercera sur la créance à lui remise en nantissement, les droits et privilèges résultant de la loi jusqu'à concurrence du montant de sa créance à défaut par le CREDIT PRENEUR de remplir les obligations découlant du présent contrat.

Les parties déclarent, en tant que de besoin, accepter expressément ce nantissement et se dispenser des significations prescrites par l'article 1690 du Code Civil.

Les parties stipulent expressément l'indivisibilité de cette avance avec la présente opération de crédit bail immobilier, de sorte que notamment toute cession du contrat de crédit bail immobilier entraînera la cession de la créance correspondant à cette avance.

Le CREDIT PRENEUR renonce par avance à réclamer le remboursement de la somme prêtée avant l'expiration du contrat de crédit-bail notamment en cas de cession du contrat, et à invoquer pour quelque cause que ce soit les dispositions de l'article 1944 du Code Civil.

Dans l'hypothèse où le présent crédit bail serait résilié pour quelque cause que ce soit, l'encours de cette avance sera compensé de plein droit, et à due concurrence avec toutes les sommes dont le CREDIT PRENEUR sera redevable envers le CREDIT BAILLEUR à quelque titre que ce soit.

TITRE III : CONDITIONS D'OCCUPATION

III – 1. PRISE DE POSSESSION

Le CREDIT PRENEUR prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du CREDIT BAILLEUR, soit actuellement, soit au cours du crédit-bail, aucune réparation quelle qu'elle soit.

Il ne pourra exercer contre le CREDIT BAILLEUR aucun recours pour vices apparents ou cachés, erreur dans la désignation ou la contenance sus-indiquée, défauts ou malfaçons des constructions lorsque celles-ci seront achevées, d'autant que les constructions dont il s'agit ont été soit désignées par le CREDIT PRENEUR, soit édifiées par lui en qualité de CREDIT PRENEUR.:

Les parties pourront, si elles le désirent, faire établir un état des lieux, aux frais du CREDIT PRENEUR.

Le CREDIT PRENEUR fera son affaire personnelle, sans recours contre le CREDIT BAILLEUR et sans pouvoir réclamer aucune diminution de loyer, des servitudes et prescriptions réglementaires susceptibles de restreindre ou modifier les possibilités d'utilisation des lieux loués.

III - 2 DESTINATION DES LOCAUX –AUTORISATION D'EXPLOITATION

Préalablement à toute exploitation, le CREDIT PRENEUR devra obtenir les autorisations administratives et autres éventuellement nécessaires à l'exercice de son activité dans les locaux donnés en crédit-bail.

Il justifiera au CREDIT BAILLEUR, en tant que de besoin, de l'obtention de tout procès-verbal d'autorisation d'ouverture délivré par la Mairie et, s'il y a lieu, par la Commission Départementale de Sécurité, la Commission Départementale d'Aménagement Commercial et la Direction Sanitaire et Sociale.

III - 3 SOUS LOCATION

Le CREDIT PRENEUR pourra sous-louer tout ou partie des lieux objets du présent contrat, ou faire domicilier le siège social de toute société détenue majoritairement, directement ou indirectement, par lui, sous réserve d'en informer préalablement le crédit bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception qui disposera d'un délai d'un mois pour s'y opposer.

Dans les autres cas, la sous-location est autorisée sous réserve de respecter les obligations suivantes :

- autorisation expresse et par écrit du CREDIT BAILLEUR
- la durée de la sous-location ne pourra être supérieure en aucun cas à celle restant à courir pour le contrat de crédit-bail immobilier. La résiliation ou la résolution du crédit-bail, pour quelque cause que ce soit, mettra fin immédiatement et de plein droit à toute sous-location même partielle; en effet, les locaux donnés à crédit-bail forment, dans la commune intention des parties, un tout contractuellement indivisible même s'ils sont matériellement divisibles,

- l'activité du sous-locataire et toute modification ultérieure devront être portées par le CREDIT PRENEUR à la connaissance du CREDIT BAILLEUR et de l'assureur de l'immeuble,
- tous travaux quelle qu'en soit la nature devront être préalablement autorisés par le CREDIT BAILLEUR,
- tout sous-locataire devra renoncer expressément à toute action, droit ou réclamation à l'encontre du CREDIT BAILLEUR,
- concernant l'assurance des biens objets du présent contrat, tout bail de sous-location devra tenir compte des stipulations figurant aux dispositions générales et/ou particulières du Contrat de Crédit-Bail relatives à l'assurance de l'immeuble après achèvement,
- tous les travaux d'aménagement ou de remise en état consécutifs à la sous-location seront à la charge du CREDIT PRENEUR, dans les conditions fixées au présent contrat,
- le CREDIT PRENEUR fera son affaire personnelle de toute réclamation éventuelle du sous-locataire et du paiement de toute indemnité qui pourrait lui être due, de manière que le CREDIT BAILLEUR ne soit jamais recherché à ce sujet,
- le CREDIT PRENEUR restera en tout état de cause seul débiteur de la totalité du loyer et des charges, comme aussi seul obligé vis-à-vis du CRÉDIT BAILLEUR de la parfaite exécution de toutes les obligations du crédit-bail, même en ce qui concerne les locaux objets de la sous-location,
- le CRÉDIT BAILLEUR ne pourra être tenu au renouvellement de toute sous-location à l'expiration du crédit-bail, y compris en cas de résiliation anticipée ou de résolution, la sous-location ne pouvant créer de lien qu'entre le CREDIT PRENEUR et son sous-locataire.

Toute sous-location consentie par le CREDIT PRENEUR, même celle expressément autorisée par le CREDIT BAILLEUR, sera inopposable au CREDIT BAILLEUR.

Les stipulations du présent article devront obligatoirement être reprises textuellement par le CREDIT PRENEUR dans tout éventuel contrat de sous-location. Une copie du contrat de sous-location, comportant les clauses ci-dessus, devra être remise au CREDIT BAILLEUR.

Le CREDIT BAILLEUR se réserve le droit de percevoir directement entre ses mains le montant des loyers de sous-location.

III - 4 PROMESSE DE CESSION DES LOYERS

A la sûreté et garantie du paiement au CREDIT BAILLEUR de toutes les sommes qui lui sont dues en principal, intérêts et accessoires, le CREDIT PRENEUR s'engage à céder au CREDIT BAILLEUR et jusqu'à due concurrence, les redevances futures qui lui seront versées par tout futur sous-locataire autorisé.

La présente garantie pourra être exercée par le CREDIT BAILLEUR à défaut de paiement des loyers et charges dus par le CREDIT PRENEUR et ne prendra effet qu'à partir du jour où la sous-location à intervenir aura fait l'objet d'un acte dont un exemplaire devra être remis au CREDIT BAILLEUR, sans frais pour lui ; le CREDIT PRENEUR s'engageant également à remettre au CREDIT BAILLEUR un exemplaire de tout avenant qui modifierait l'acte principal.

The block contains several handwritten marks at the bottom of the page. On the left, there is a vertical line with a small tick mark. To its right, there are three distinct handwritten signatures or initials: a stylized 'W' or 'V' shape, the letters 'AB3', and a checkmark-like symbol.

Le CREDIT PRENEUR cédera au CREDIT BAILLEUR le montant de sa créance sur le sous-locataire au moyen d'un bordereau de cession qui sera établi directement entre les parties dans le cadre des dispositions des articles L 313-23 à L 313-34 du Code Monétaire et Financier (Acte de nantissement de créance professionnelle).

III - 5 REGLES DE SECURITE

La sécurité des personnes et des biens du fait des locaux, objets du présent crédit-bail et de leur utilisation incombe au CREDIT PRENEUR qui s'y oblige.

Afin de prévenir les risques incendie et de panique dans les locaux donnés en crédit-bail, notamment lorsque ceux-ci sont utilisés dans le cadre d'un établissement soumis à la réglementation relative aux établissements recevant du public ou aux établissements classés, le CREDIT PRENEUR, outre le respect des obligations légales et réglementaires qui lui incombent, devra mettre en place un système de contrôle général de la sécurité desdits locaux satisfaisant, si besoin est, aux dispositions du décret du 31 octobre 1973 ; il devra pour ce faire, agissant tant pour son propre compte que pour celui du CRÉDIT BAILLEUR, souscrire à ses frais auprès d'un organisme agréé un abonnement pour des visites périodiques de contrôle.

Les vérifications effectuées à ce titre devront porter sur l'ensemble des bâtiments, aménagements, installations et équipements soumis, à un titre quelconque, à la réglementation sur la sécurité des personnes et des biens.

Dans l'hypothèse où par suite de non respect des obligations ci-dessus, le CREDIT BAILLEUR viendrait à être poursuivi de quelque manière que ce soit, le CREDIT PRENEUR devrait lui rembourser le montant de toute condamnation qui serait prononcée contre lui ainsi que les frais et honoraires qu'il aurait dû engager pour sa défense.

III - 6 ACTIVITES SPECIFIQUES ET PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Dans l'hypothèse où il serait exercé dans l'immeuble objet des présentes, une activité spécifique pouvant entraîner des risques de pollution, notamment dans le sous-sol, les parties stipulent expressément ce qui suit :

Le CREDIT PRENEUR assumera la charge, dans le strict respect de la législation actuelle et future applicable à ce type d'activité et d'installation, de l'élimination des déchets et la récupération des matériaux de façon à éviter tout effet nocif et afin que le CREDIT BAILLEUR ne puisse jamais être recherché en raison de dommages causés à autrui.

Le CREDIT PRENEUR sera considéré comme détenteur de ces déchets, s'ils existent, et renonce à tout recours contre le CREDIT BAILLEUR à cet égard, s'engageant à le mettre au contraire hors de cause dans tous litiges, et à ce qu'il ne puisse jamais être inquiété en cas de vente ultérieure de l'immeuble (qu'il s'agisse de levée d'option par le CREDIT PRENEUR ou tout ayant-droit, ou encore de vente à un tiers à la suite de résolution ou résiliation du présent crédit-bail).

Le CREDIT PRENEUR s'oblige également à respecter les dispositions légales et réglementaires relatives à la protection de l'eau.

Toutes les dépenses nécessaires pour l'application de toutes lois, tous règlements et plus largement pour toutes conséquences de l'activité du CREDIT PRENEUR, seront à la charge du CREDIT PRENEUR ou ses ayants-droit, si elles sont réclamées au CREDIT BAILLEUR.

En cas de résolution ou résiliation du crédit-bail pour quelque cause que ce soit, il sera procédé à un audit de façon à connaître l'état du sol, et ce, aux frais exclusifs du CREDIT PRENEUR.

Tous les frais et honoraires que le CREDIT BAILLEUR serait amené à engager au titre de ce qui vient d'être exposé au présent article et pour le respect des conditions y exposées, ainsi que toute consignation à laquelle serait assujetti le CREDIT BAILLEUR, constitueront une charge du CREDIT PRENEUR.

Lors de la levée d'option au profit du CREDIT PRENEUR ou tout ayant droit, les déclarations ci-dessus faites seront réitérées par l'ACQUEREUR vis-à-vis du CREDIT BAILLEUR devenu VENDEUR.

Toute disposition nouvelle, dans le cadre de la protection de la défense de l'environnement, devra être strictement respectée par le CREDIT PRENEUR. Ce dernier supportera, à ses frais exclusifs, les démarches administratives et travaux qui pourraient être nécessités à ce titre, et notamment pour la mise aux normes alors en vigueur dudit immeuble. Le CREDIT BAILLEUR n'entend encourir aucune responsabilité pendant toute la durée du présent contrat, en sa qualité de propriétaire, quant au respect de la réglementation applicable au titre de la protection de l'environnement, n'ayant pas lui-même la maîtrise de l'activité exercée dans l'immeuble.

III - 7 AMIANTE

- Si le permis de construire de l'immeuble objet des présentes a été délivré postérieurement au 30 Juin 1997, les dispositions résultant du décret numéro 96-97 du 7 février 1996, modifié par les décrets 97-885 du 12 septembre 1997, 2001-840 du 13 septembre 2001, 2002- 839 du 3 mai 2002 et 2011- 629 du 03 juin 2011 n'ont pas vocation à s'appliquer aux présentes.

-Si le permis de construire a été délivré antérieurement au 30 juin 1997, le CREDIT PRENEUR devra satisfaire à toute réglementation et notamment au dispositif de recherche, vérification, contrôle périodique ou travaux résultant du décret numéro 96-97 du 7 février 1996, modifié par les décrets 97-885 du 12 septembre 1997, 2001-840 du 13 septembre 200, 2002-839 du 3 mai 2002 et 2011- 629 du 03 juin 2011 précisant les règles de protection contre les risques liés à l'exposition à l'amiante Le CREDIT BAILLEUR transfère au CREDIT PRENEUR toutes les obligations résultant de cette réglementation.

Le CREDIT PRENEUR devra également établir, le cas échéant, un Dossier Technique Amiante dans les délais fixés par les décrets susvisés.

III - 8 PARASITES

The block contains four handwritten marks. From left to right: a vertical line with a small horizontal tick at the top; a stylized signature; the initials 'AUB' in a bold, blocky font; and a checkmark.

Le CREDIT PRENEUR fera son affaire personnelle de la destruction de tous insectes, rongeurs ou autres parasites pouvant apparaître dans les lieux loués.

Le CREDIT PRENEUR s'oblige notamment à respecter les dispositions de la loi numéro 99-471 du 8 juin 1999 tendant à protéger les acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages, et du décret numéro 2000-613 du 3 juillet 2000 pris en application de ladite loi et de tous textes subséquents. Il devra, en conséquence, procéder à toute déclaration utile auprès des autorités concernées en cas de présence de termites dans l'immeuble bâti ou non bâti et en adresser copie au CRÉDIT BAILLEUR le jour du dépôt de ladite déclaration. Le CREDIT PRENEUR devra également déférer à toute demande de recherche émanant de toute autorité administrative ainsi qu'à toute injonction de travaux préventifs ou d'éradication nécessaires, et ce, à ses frais exclusifs, sans recours ni répétition contre le CREDIT BAILLEUR.

III - 9 LEGIONELLOSE

Le CREDIT PRENEUR devra respecter les prescriptions résultant de la circulaire numéro 98-771 du 31 décembre 1998 et les textes subséquents relatifs à la surveillance et à la prévention de la légionellose.

Il devra assumer, à ses frais et sans aucun recours contre le CREDIT BAILLEUR, le coût de tous travaux qui devraient être réalisés pour satisfaire à toutes dispositions légales ou réglementaires, le tout de façon que le CREDIT BAILLEUR ne soit jamais recherché.

III - 10 PREVENTION DES RISQUES

Le CREDIT BAILLEUR entend rappeler les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement modifié par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 ci-après littéralement repris :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

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

L'état des risques naturels et technologiques, fourni par le bailleur, est joint aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.

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

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit

l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

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

VI. - Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article. »

Le CREDIT PRENEUR et toute autre partie à l'acte déclarent en conséquence avoir parfaite connaissance des dispositions dudit article.

III - 11 SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DU DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Le CREDIT PRENEUR déclare connaître les dispositions des articles L 134-1 à L 134-3 du Code de la construction et de l'habitation modifié par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 relatives au diagnostic de performance énergétique et déclare en faire son affaire personnelle sans recours contre le CREDIT BAILLEUR.

III - 12 TRAVAUX REPARATIONS AMELIORATIONS -CHANGEMENT DE DESTINATION

Le CREDIT PRENEUR ne pourra faire aucune démolition, aucun changement de destination ou tout autre travaux intéressant le gros œuvre, sans le consentement formel et par écrit du CRÉDIT BAILLEUR.

Si des constructions nouvelles, réparations ou améliorations sont jugées nécessaires par le CREDIT PRENEUR, elles devront être faites sous la surveillance de son architecte, le tout à sa charge.

En fin de crédit-bail, elles resteront la propriété du CREDIT BAILLEUR sans qu'il y ait lieu à paiement d'une indemnité quelconque au profit du CREDIT PRENEUR et elles seront transférées avec les immobilisations initiales au CREDIT PRENEUR ainsi qu'il est prévu à l'article VI 1 levée d'option des Conditions Générales du présent contrat

Toutes les réparations seront de convention expresse entre les parties à la charge exclusive du CREDIT PRENEUR, même celles mentionnées par l'article 606 du Code Civil, qu'il s'agisse de grosses réparations incombant habituellement au propriétaire, de réparations locatives ou de menus entretiens.

Il en sera ainsi notamment, sans que cette énumération puisse être considérée comme limitative, de la toiture, des gros murs, des plafonds et planchers, du ravalement des façades, de toutes les réparations occasionnées même par la vétusté ou la force majeure ou de tous travaux qui seraient nécessaires à la bonne conservation de l'ensemble immobilier.

Les travaux seront exécutés après consentement exprès du CREDIT BAILLEUR et, le cas échéant, sous le contrôle d'un organisme spécialisé. Les honoraires versés à cet organisme seront à la charge du CREDIT PRENEUR.

The block contains four handwritten marks. From left to right: a vertical line with a small horizontal tick at the top; a stylized signature; the initials 'AB' in a bold, blocky font; and a checkmark.

Le CREDIT PRENEUR devra également entretenir en parfait état de marche et remplacer à ses frais, en cas de vétusté ou de force majeure, toutes installations et tous appareils de distribution d'eau, de gaz, d'électricité et autres fournitures ainsi que les devantures, glaces, vitres, stores, fermetures métalliques ou autres, si ces accessoires existent dans les lieux loués. Il devra le faire à ses risques et périls, sans pouvoir de ce fait réclamer aucune indemnité ni aucun remboursement au CREDIT BAILLEUR.

Au cas où de nouvelles réglementations administratives viendraient à rendre obligatoire des travaux de transformation ou d'aménagement de l'ensemble immobilier en raison de l'activité exercée par le CREDIT PRENEUR ou pour toute autre raison, ceux-ci devront être exécutés par le CREDIT PRENEUR et à ses frais, risques et périls.

D'une manière générale, tous travaux qui deviendraient nécessaires devront être exécutés par le CREDIT PRENEUR avec diligence et sans que ce dernier puisse réclamer aucune indemnité ni interruption ou diminution de loyer, même si la durée desdits travaux excédait quarante jours, le CREDIT BAILLEUR ayant toujours le droit d'en exiger et vérifier l'exécution à peine de résiliation.

De son côté le CREDIT BAILLEUR se réserve, par dérogation à l'article 1723 du Code Civil, la faculté d'apporter à l'immeuble toutes modifications ou améliorations qu'il jugerait utile à sa bonne conservation.

Déclarations fiscales

A compter de l'achèvement des travaux au sens fiscal du terme ou de la réalisation définitive des changements de consistance ou d'affectation du bien, une déclaration relative à la construction nouvelle, y compris les travaux de nature immobilière non financés par le CREDIT BAILLEUR, doit, conformément à l'article 1406 du Code Général des Impôts modifié par la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010, être adressée au Service des Impôts du lieu de situation de l'immeuble.

A cette fin, le CREDIT PRENEUR devra se procurer, compléter, signer et transmettre au CREDIT BAILLEUR, dans un délai de 45 jours à compter de l'évènement, pour contre-signature, ladite déclaration. Ce dernier transmettra ladite déclaration au Service des Impôts compétent. Le CREDIT PRENEUR supportera seul les conséquences d'une omission de la déclaration (notamment la perte de l'exemption temporaire de la taxe foncière), de son retard ou de son inexactitude, même si l'inexactitude ou le retard est le fait du CREDIT BAILLEUR qui se serait substitué au CREDIT PRENEUR défaillant.

III - 13 ENSEIGNES

Le CREDIT PRENEUR pourra apposer sur les lieux loués toutes enseignes, plaques ou indications quelconques nécessaires à son activité, à condition de se conformer aux lois et règlements et notamment aux règlements municipaux en vigueur en la matière. Tous les frais, droits, taxes et impositions qui en résulteront, seront à la charge du CREDIT PRENEUR.

III - 14 ANTENNES TELEPHONIQUES ET PANNEAUX PUBLICITAIRES

Le CREDIT PRENEUR ne pourra installer ni antenne téléphonique ni panneau publicitaire sur les lieux objet du crédit bail

III - 15 DROIT DE VISITE

Le CREDIT PRENEUR devra laisser tous représentants du CREDIT BAILLEUR visiter les lieux loués toutes les fois qu'il sera jugé utile, à charge par ces derniers de prévenir au moins deux jours à l'avance du jour et de l'heure de ces visites, sauf cas d'urgence.

TITRE IV : ASSURANCES SOUSCRITES PAR LE CREDIT BAILLEUR

IV - 1 CONCERNANT LA CONSTRUCTION OU LES TRAVAUX

Le CREDIT BAILLEUR souscrit, par l'intermédiaire de son Courtier et auprès de l'Assureur de son choix, pour la réalisation de la construction (et/ou travaux de réhabilitation ou d'aménagement), aux frais du CREDIT PRENEUR, et au vu des indications fournies par ce dernier, les polices suivantes :

- a/ Une police de type "Tous Risques Chantier" et "responsabilité civile maître d'ouvrage".
- b/ Une police de type assurance Dommages Ouvrages
- c/ Une police de type responsabilité civile décennale « Constructeur Non-Réalisateur »

Le montant des primes dues à ces titres fera partie intégrante du programme d'investissement décrit ci-dessus et financé par le CREDIT BAILLEUR selon les modalités prévues au paragraphe "financement".

Le CREDIT PRENEUR reconnaît avoir reçu dès avant ce jour du CREDIT BAILLEUR ou de son Courtier, le document appelé "CONDITIONS D'ASSURANCE CONSTRUCTION", contenant notamment :

- l'indication des garanties, des montants assurés, des franchises,
- l'indication du montant de la prime provisionnelle.

Une copie de ce document et de son accusé de réception signé par le CREDIT PRENEUR demeureront ci-annexés après mention.

Le CREDIT PRENEUR renonce à se prévaloir de tout défaut ou insuffisance de garantie à l'encontre du CREDIT BAILLEUR, se réservant la faculté de souscrire lui-même toute police complémentaire qu'il jugerait utile.

IV - 2 CONCERNANT L'IMMEUBLE APRES ACHEVEMENT

Dans la commune intention des parties, les immeubles objets du présent contrat devront être maintenus, pendant toute la durée du bail, dans leur totale intégrité.

A cet effet, les contrats d'assurance devront garantir en valeur à neuf leur éventuelle reconstruction intégrale pendant toute la durée du contrat de crédit-bail.

Le CREDIT BAILLEUR souscrit, par l'intermédiaire de son Courtier et auprès de l'assureur de son choix, aux frais du CREDIT PRENEUR, et au vu des indications fournies par ce dernier, un contrat d'assurance « Tous Risques Bâtiments » destiné à couvrir :

- les biens immobiliers et tous les aménagements et installations de nature immobilière

41 W AdB W

tels que définis au document visé ci-après intitulé « Résumé du contrat souscrit par CM-CIC LEASE ».

- la responsabilité civile du propriétaire d'immeuble.

Le CREDIT PRENEUR reconnaît avoir reçu dès avant ce jour du CREDIT BAILLEUR ou de son Courtier les documents appelés "CONDITIONS D'ASSURANCE TOUS RISQUES BATIMENT", et « RESUME DU CONTRAT SOUSCRIT PAR CM-CIC LEASE » contenant notamment :

- l'indication des garanties et des franchises,
- l'indication des montants assurés et de la cotisation annuelle, étant précisé que ces montants sont indiqués à titre prévisionnel sur la base des informations figurant dans le questionnaire TOUS RISQUES BATIMENT complété et signé par le CREDIT PRENEUR, lesquels montants feront l'objet d'un ajustement :
 - en fonction du coût définitif des travaux, honoraires compris
 - après visite de l'Ingénieur Prévention,
 - suite à la fourniture d'une expertise « valeur à neuf »,

Une copie de ce document et de son accusé de réception signé par le CREDIT PRENEUR demeureront ci-annexés après mention.

Par ailleurs, il est expressément réservé au CREDIT BAILLEUR, agissant tant pour son compte que pour le compte du CREDIT PRENEUR, la faculté de couvrir, à tout moment, tous les risques que le CREDIT BAILLEUR jugerait utiles.

Le CREDIT PRENEUR remboursera au CREDIT BAILLEUR les primes et frais afférents à ces polices, lesquels lui seront facturés en charge augmentatives des loyers.

**** MODIFICATION DU RISQUE ASSURÉ***

Toute modification devant être apporté à la consistance l'usage et/ou l'affectation du bâtiment susceptible d'entraîner une modification de la valeur à neuf de l'immeuble et/ou entraînant une aggravation du risque assuré devra être préalablement porté à la connaissance tant du crédit bailleur que de l'assureur de l'immeuble par lettre recommandée avec accusé de réception.

***ASSURANCES A SOUSCRIRE PAR LE CREDIT PRENEUR**

Le CREDIT PRENEUR doit souscrire auprès de l'assureur de son choix ou s'oblige à faire souscrire par son ou ses sous-locataires, un contrat couvrant tous les risques propres à leur exploitation respective, ledit contrat devant garantir notamment la responsabilité civile de chef d'entreprise, les pertes d'exploitation, les biens meubles, matériels et marchandises.

A première demande du CREDIT BAILLEUR, le CREDIT PRENEUR s'engage à lui remettre une copie certifiée conforme par la Compagnie desdits contrats.

*** RENONCIATION RECIPROQUE A RECOURS**

Le CREDIT PRENEUR renonce à exercer tous recours contre le CREDIT BAILLEUR et ses assureurs. Il s'engage, dans le cadre de la souscription de ses polices, à obtenir pareille renonciation de la part de ses Assureurs.

Le CREDIT PRENEUR exigera de tout sous-locataire, occupants à quelque titre que ce soit des locaux objets des présentes, et leurs assureurs respectifs, qu'ils renoncent à tout recours contre le crédit bailleur et ses assureurs et exigera que cette renonciation soit rapportée dans le contrat de sous-location.

Le CREDIT PRENEUR s'engage à indemniser le CREDIT BAILLEUR des conséquences directes ou indirectes de toute demande ou action, que les sous-locataires, leurs préposés et/ou leur assureur formuleraient ou intenteraient contre le CRÉDIT BAILLEUR.

Le CREDIT BAILLEUR, ainsi que son assureur renoncent à exercer tout recours contre le CREDIT PRENEUR, les sous-locataires et occupants à quelque titre que ce soit des locaux objets du présent contrat, et leurs assureurs respectifs (le cas de malveillance excepté) ; il souscrira ses polices en ce sens.

La renonciation à recours accordée par les assureurs du CREDIT BAILLEUR ne bénéficiera au CREDIT PRENEUR, sous-locataires, occupants à quelque titre que ce soit des locaux, objets du présent contrat, que pour autant que ceux-ci auront justifié qu'eux-mêmes et leur Assureurs ont renoncé à tous recours contre le CREDIT BAILLEUR et ses Assureurs.

Toutefois, si le CREDIT PRENEUR, les sous-locataires ou les occupants avaient souscrit auprès de leurs assureurs des couvertures relatives à l'immeuble ou à leurs responsabilités d'occupant à l'égard du CRÉDIT BAILLEUR, les dispositions ci-dessus concernant les renonciations à recours des assureurs du CREDIT BAILLEUR contre les assureurs du CREDIT PRENEUR, des sous-locataires ou des occupants, seront nulles et les recours pourront s'exercer contre lesdits assureurs.

TITRE V : GESTION DES SINISTRES

V - 1 OBLIGATIONS DU CREDIT PRENEUR EN CAS DE SINISTRE

Le CREDIT PRENEUR devra aviser par écrit le CREDIT BAILLEUR et les Assureurs concernés dans les quarante huit heures de sa survenance de tout sinistre subi ou provoqué par les locaux objets du contrat de crédit-bail.

A cet effet, le Crédit bailleur donne mandat au CREDIT PRENEUR de :

- procéder aux déclarations de sinistre auprès du ou des assureurs concernés, en ce inclut l'Assureur Dommages Ouvrage si besoin est,
- provoquer et suivre toute procédure d'expertise amiable ou contentieuse en relation avec le sinistre déclaré,
- engager ou défendre à toute procédure judiciaire ou arbitrale visant à l'indemnisation du sinistre.

The block contains several handwritten marks. On the left, there is a vertical line with a small hook at the top. To its right is a stylized signature. Further right are the initials 'ALS' and another signature.

Le mandat d'agir en justice ou de déclarer les sinistres n'inclut pas celui de recevoir les indemnités payées par les Assureurs. Les indemnités versées à la suite d'un sinistre seront versées par l'Assureur au CRÉDIT BAILLEUR et seront affectées conformément aux termes du Contrat de Crédit-bail.

LE CREDIT PRENEUR s'interdit toute procédure ou action ou recours contre le CREDIT BAILLEUR au titre du sinistre.

En cas de procédure judiciaire, le CREDIT BAILLEUR devra préalablement être averti par le CREDIT PRENEUR de toute action entreprise aussi bien en demande qu'en défense. L'avocat sera désigné d'un commun accord entre le CREDIT PRENEUR et le CREDIT BAILLEUR. Tous les droits, frais et honoraires, de tous Avocats et Experts désignés, le cas échéant par le CREDIT BAILLEUR y compris pour sa propre défense, seront à la charge du CREDIT PRENEUR,

LE CREDIT PRENEUR conservera à sa charge exclusive, les dommages et intérêts, les indemnités diverses, les dépens et frais auxquels le CREDIT BAILLEUR ou le CREDIT PRENEUR pourrait être condamné à l'occasion d'instances judiciaires consécutives à un sinistre, et ce, même en cas d'inexistence, d'insuffisance ou de refus de garantie des polices d'assurances.

V - 2 CONSEQUENCES D'UN SINISTRE :

Par dérogation à l'article 1722 du Code Civil, il est expressément convenu que le présent crédit-bail ne sera pas résilié en cas de perte, même totale, de la chose louée, pour quelque cause que ce soit.

Pendant la durée d'interruption de jouissance, le présent crédit-bail ne sera pas résilié ; en conséquence, le CREDIT PRENEUR devra continuer à acquitter les préloyers ou loyers ci-dessus stipulés sous déduction des indemnités pour perte de loyers perçues par le CREDIT BAILLEUR.

V-2.1 Possibilité de reconstruire

Les indemnités versées par les assureurs à quelque titre que ce soit, et notamment assurances « Tous Risques Chantier », « Dommages-ouvrage », « Tous Risques Bâtiment » reviendront au CREDIT BAILLEUR qui pourra mandater le CREDIT PRENEUR pour l'exécution des formalités à l'égard des assureurs et pour reconstruire, pour le compte du CREDIT BAILLEUR, les bâtiments sinistrés tels qu'ils existaient avant le sinistre, sauf reconstruction impossible, ainsi qu'il est dit ci-après au paragraphe suivant **V-2.2 Impossibilité de reconstruire.**

La reconstruction sera effectuée dans le cadre d'un contrat d'entreprise tel qu'indiqué aux présentes, et entraînera, s'il y a lieu la souscription des mêmes missions et garanties.

Le montant des indemnités proposé par les assureurs ou par tout tiers au CREDIT BAILLEUR sera accepté par le CREDIT BAILLEUR après consultation du CREDIT PRENEUR par tout moyen à sa convenance.

A défaut de réponse par le CREDIT PRENEUR, dans un délai de quinze jours, celui-ci est réputé en avoir accepté le montant.

Les indemnités versées par les assureurs à quelque titre que ce soit, seront affectées, nettes de toutes charges, impôts et taxes éventuelles, à la reconstitution des biens sinistrés, sauf reconstruction impossible, ainsi qu'il est dit ci-après au paragraphe « Impossibilité de reconstruire ».

Si les indemnités versées en cas de sinistre étaient insuffisantes pour couvrir la remise en l'état à l'identique des constructions, le CREDIT PRENEUR sera tenu de supporter la différence, sans nouvelle participation du CREDIT BAILLEUR.

Dans tous les cas, les indemnités d'assurances qui n'auraient pas été utilisées pour la remise en état du bâtiment seront affectées par priorité au règlement de toutes sommes dues au CREDIT BAILLEUR, et le solde reversé au CREDIT PRENEUR.

V-2.2 Impossibilité de reconstruire:

En cas de sinistre partiel ou total ne pouvant donner lieu à reconstruction, il est expressément convenu ce qui suit :

V - 2.2.1 - SINISTRE PARTIEL

L'indemnité qui serait versée par les compagnies d'assurances ou par tous tiers à la suite du sinistre sera perçue par le CREDIT BAILLEUR et affectée par lui, après déduction de toutes taxes, impôts et charges éventuelles, au remboursement anticipé de l'opération de crédit-bail à due concurrence.

Le montant du loyer sera réduit proportionnellement, cette réduction du loyer n'interviendra qu'à partir du jour où le CREDIT BAILLEUR aura effectivement perçu le montant de l'indemnité ; jusqu'à cette date de perception effective de l'indemnité, le CREDIT PRENEUR sera tenu au paiement de la totalité du loyer, tel que prévu au contrat sans pouvoir prétendre à aucune réduction de ces loyers.

V - 2.2.2 - SINISTRE TOTAL

En cas de sinistre total ne pouvant donner lieu à reconstruction, le CREDIT PRENEUR pourra demander au CREDIT BAILLEUR, à son choix mais à charge de faire connaître sa décision par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de deux mois à compter du jour du rejet de la demande d'autorisation de construire ou de tout document d'urbanisme constatant l'impossibilité de reconstruire :

- soit la résiliation du crédit-bail laquelle entraînera le paiement par le CREDIT PRENEUR d'une indemnité égale à la valeur résiduelle financière majorée de 5%, de toute somme susceptible d'être restituée au titre des subventions et avances remboursables, et de toute somme nécessaire à la remise en état du site conformément à la législation ;
- soit le rachat de l'immeuble sous réserve du respect de la réglementation fiscale alors en vigueur. Le prix de cession sera calculé conformément à l'article II 1.3.2 des Conditions Particulières.

Les indemnités qui pourraient être payées par la ou les compagnies d'assurances à quelque titre que ce soit, ainsi que toutes autres indemnités qui pourraient être allouées à

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

raison du sinistre, seront perçues par le CRÉDIT BAILLEUR qui en imputera le montant selon l'option ci-dessus retenue par le CREDIT PRENEUR :

- * soit sur l'indemnité de résiliation toutes taxes comprises à verser par le CREDIT PRENEUR,

- * soit sur le prix de cession de l'immeuble.

Faute par le CREDIT PRENEUR d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois ci-dessus stipulé, il sera réputé avoir opté pour la résiliation du crédit-bail.

V-2.3 Fiscalité de l'indemnité

Dans tous les cas où l'indemnité d'assurance revenant au CREDIT BAILLEUR générerait pour lui une imposition quelconque (notamment au titre d'une éventuelle plus-value), le montant de cet impôt sera à la charge du CREDIT PRENEUR et sera prélevé à due concurrence sur le montant de l'indemnité lui revenant.

V-2.4 Insuffisance de l'indemnité

Dans tous les cas si le montant de l'indemnité s'avérait insuffisant, le CREDIT PRENEUR s'engage à compléter ladite somme pour faire face à ses engagements vis-à-vis du CREDIT BAILLEUR.

TITRE VI : TERME DU CONTRAT ET CESSION

VI - 1. LEVEE D'OPTION

Conformément aux dispositions des articles L 313-7 à L 313-1 du Code Monétaire et Financier, le CREDIT BAILLEUR confère, par les présentes, au CREDIT PRENEUR, la faculté d'acquérir les biens immobiliers faisant l'objet du présent crédit-bail, soit à l'expiration dudit crédit-bail, soit par anticipation.

Le CREDIT PRENEUR accepte la présente promesse de vente, en tant que promesse, se réservant la faculté d'en demander ou non la réalisation selon ce qui lui conviendra.

Cette option pourra être levée à l'expiration du présent crédit-bail, ou par anticipation à la date prévue à l'article 1.3.2 du Titre II des Conditions Particulières.

Le CREDIT PRENEUR devra faire connaître sa décision de lever l'option, par lettre recommandée avec accusé de réception qui devra parvenir au CREDIT BAILLEUR avec un préavis de six mois.

La réalisation de la présente option est subordonnée à la condition que le CREDIT PRENEUR ait acquitté tous les loyers et charges résultant du présent crédit-bail et rempli toutes les obligations mises à sa charge.

La vente, si elle se réalise, aura lieu aux conditions suivantes :

- L'entrée en jouissance aura lieu le jour de la signature de l'acte authentique, le CREDIT PRENEUR opérant sur sa tête la confusion de ses qualités de propriétaire et de locataire.
- Le CREDIT PRENEUR prendra les biens dont il s'agit dans l'état où ils se trouveront le

jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exercer aucun recours contre le vendeur, en particulier à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous ledit immeuble, de tous éboulements qui pourraient en résulter par la suite, la nature du sol et du sous-sol n'étant pas garantie. De même aucune garantie n'est donnée par le vendeur en ce qui concerne le bon ou le mauvais état de l'immeuble, les vices de toute nature, apparents ou cachés, les mitoyennetés, toute erreur dans la désignation ou la contenance, toute différence de contenance, en plus ou en moins s'il en existe. De tout cela l'acquéreur devra faire son affaire personnelle.

- L'acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues grevant ledit immeuble, ainsi que toutes les servitudes résultant des lois et règlements d'urbanisme.

- Il fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de tous les contrats et abonnements contractés par le vendeur et ce à compter du jour de l'entrée en jouissance.

- La ou les polices souscrites par le CREDIT BAILLEUR pour le compte du CREDIT PRENEUR auprès de son assureur-conseil, pour couvrir l'ensemble immobilier, seront résiliées de plein droit le jour de la signature de l'acte authentique.

- Il paiera le prix comptant, les frais, droits, honoraires de l'acte de réalisation ainsi que les taxes de toute nature liées à la législation en vigueur au jour de la signature de l'acte de levée d'option

- Il paiera au CREDIT BAILLEUR, le jour de la vente, une provision correspondant au montant de la taxe foncière, et de l'assurance si les biens sont assurés par le CREDIT-BAILLEUR, afférente à l'année de la cession, pour sa totalité.

VI - 2. CESSION

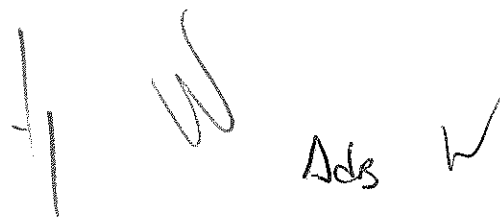
Le CREDIT PRENEUR ne pourra céder son droit au présent crédit-bail, qu'avec l'accord préalable et écrit du CREDIT BAILLEUR, sous peine de nullité de la cession et même de résiliation du contrat de crédit-bail si bon semble au CREDIT BAILLEUR.

En outre toute cession du crédit-bail n'emportera pas d'autres novations que celles résultant de la substitution du CREDIT PRENEUR.

Cette cession interviendra obligatoirement aux termes d'un acte authentique dans lequel le CREDIT BAILLEUR sera appelé à intervenir et dont une copie exécutoire lui sera remise, sans frais pour lui.

Il est ici rappelé que le cédant devra remettre au cessionnaire les documents visés à l'article 2 du décret numéro 95-617 du 6 mai 1995, et notamment le tableau des loyers et l'état récapitulatif de l'opération de crédit bail visée dans l'article 2.1 du titre II des Conditions Générales du présent contrat

En tout état de cause, le CREDIT PRENEUR demeurera garant et répondant solidaire de son cessionnaire pour le paiement des loyers et charges ainsi que pour l'exécution des conditions du présent crédit-bail.

The block contains several handwritten marks. On the left, there is a vertical line with a small horizontal tick at the bottom. To its right is a large, stylized 'W' or 'M' shape. Further right, the word 'Ads' is written in a cursive script, followed by a checkmark-like symbol.

Cette obligation de garantie solidaire s'étendra à tout cessionnaire successif, sans que puisse être opposé le bénéfice de division et de discussion.

Dans le cas d'une cession du contrat de crédit-bail, le CREDIT BAILLEUR se réserve le droit de percevoir directement entre ses mains le prix de cession.

En cas de fusion du CREDIT PRENEUR ou d'apport d'une partie de son actif, le CREDIT PRENEUR devra, préalablement à ces opérations, demander au CREDIT BAILLEUR l'agrément de la société issue de la fusion ou bénéficiaire de l'apport. Ladite société sera substituée au CREDIT PRENEUR, après agrément, dans les droits et obligations découlant des présentes.

Dans le cas où le cédant exerce une activité soumise à déclaration ou autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement, il devra préalablement à la cession se conformer, à toutes dispositions législatives et réglementaires, régissant son activité.

VI – 3. RESILIATION

Les parties aux présentes déclarent et reconnaissent que l'issue de ce contrat de crédit-bail est de permettre au CREDIT PRENEUR de devenir propriétaire du bien objet du présent contrat. Toutefois ce contrat peut, sous certaines conditions, être résilié soit à la demande du CREDIT PRENEUR, soit à la demande du CREDIT BAILLEUR. Il n'en résulte pas moins qu'à compter de la résiliation de ce contrat, le CREDIT BAILLEUR se verra dans l'obligation de supporter seul la charge du bâtiment ayant fait l'objet de ce contrat de crédit-bail et notamment l'entretien et les travaux qui en résultent, le gardiennage et l'obligation de payer l'ensemble des charges qui y sont liées (comme impôts fonciers et taxes diverses, primes d'assurance, le cas échéant charges de copropriété ou d'Association Syndicale Libre, etc....) ; en outre, le CREDIT BAILLEUR devra se mettre en quête soit d'un autre utilisateur soit d'un acquéreur pour cet immeuble, ce qui lui occasionnera des frais de commercialisation. Enfin, le CREDIT BAILLEUR aura à supporter l'ensemble des frais financiers liés au financement de l'acquisition et de la construction, à l'amortissement de cette dernière, ou de l'aménagement du bâtiment concerné et ce, jusqu'à ce qu'il ait trouvé un utilisateur ou un acquéreur.

En conséquence de tout cela, il sera ci-après convenu une indemnité en cas de résiliation du présent contrat (cf. article VI 4 ci-dessous).

3.1 - RESILIATION ANTICIPEE DU FAIT DU CREDIT PRENEUR :

Le présent crédit-bail peut être résilié par le CREDIT PRENEUR moyennant un préavis d'un an adressé à CM-CIC LEASE par lettre recommandée avec accusé de réception.

3.2 - RESILIATION ANTICIPEE DU FAIT DU CREDIT BAILLEUR :

- Inexécution du contrat :

A défaut par le CREDIT PRENEUR d'exécuter une seule des charges et conditions du crédit-bail qui sont toutes de rigueur et/ou de payer à son échéance un seul terme de loyer, Le présent crédit-bail sera, si bon semble au CREDIT BAILLEUR, résilié de plein droit, sans aucune formalité judiciaire, un mois après une simple mise en demeure d'exécuter ou un simple commandement de payer contenant déclaration par le CREDIT BAILLEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, demeuré sans effet pendant ce délai. La mise en demeure sera considérée comme valablement faite par simple lettre

recommandée avec avis de réception adressée par le CREDIT BAILLEUR au CREDIT PRENEUR.

- Diminution des garanties :

En cas de diminution des garanties ou sûretés conférées au CREDIT BAILLEUR, même si le CREDIT PRENEUR exécute normalement ses autres obligations, celui-ci peut résilier de plein droit le présent contrat et sans formalité judiciaire, moyennant un préavis d'un mois notifié par lettre recommandée avec accusé de réception.

3.3 - Dans les cas de résiliation anticipée du crédit-bail, quelle qu'en soit l'origine, les conséquences prévues à l'article suivant s'appliqueront.

VI – 4. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION ANTICIPEE

La résiliation anticipée aura les conséquences suivantes :

Si elle est à l'initiative du CREDIT PRENEUR, celui-ci devra verser une indemnité égale à 75% des loyers HT restant dus jusqu'au terme de l'opération, sans que celle-ci puisse être inférieure au solde de l'avance consentie éventuellement par le CREDIT PRENEUR au CREDIT BAILLEUR.

Si la résiliation est à l'initiative du CREDIT BAILLEUR, cette indemnité sera égale à 50% des loyers HT restant dus jusqu'au terme de l'opération, sans que celle-ci puisse être inférieure au solde de l'avance consentie éventuellement par le CREDIT PRENEUR au CREDIT BAILLEUR.

En cas de loyers à taux variable, le calcul de l'indemnité sera effectué sur la base du dernier loyer facturé.

4.1 - PAIEMENT DE L'INDEMNITE

Cette indemnité devra être versée au CREDIT BAILLEUR un mois avant la date prévue pour la libération des lieux par le CREDIT PRENEUR, étant formellement stipulé que le privilège du CREDIT BAILLEUR sur le mobilier et le matériel du CREDIT PRENEUR garantissant le paiement des loyers et l'exécution des conditions du crédit-bail, garantira également le paiement de toutes indemnités stipulées.

A défaut de paiement à son échéance de l'indemnité dont il s'agit, il sera dû au CREDIT BAILLEUR par le CREDIT PRENEUR à compter de ladite échéance, des intérêts de retard calculés conformément aux dispositions de l'article ci-dessus " Intérêts de retard ", sans que le paiement de ces intérêts puisse être considéré comme un octroi de délai de règlement et sous réserve des droits du CREDIT BAILLEUR à tous dommages-intérêts et à la réparation du préjudice subi par lui en raison du retard de paiement du CREDIT PRENEUR.

4.2 - Le solde éventuel des divers comptes du CREDIT PRENEUR, relatifs au présent contrat, deviendra immédiatement exigible.

Handwritten signature and initials, including a large 'W' and the word 'Adg' followed by a checkmark.

4.3- Après un état des lieux contradictoire, les locaux devront être restitués en bon état de fonctionnement et d'entretien et vides de tout matériel concernant l'exploitation propre du CREDIT PRENEUR, à l'exception des immeubles par destination.

Dans le cas où le cédant exerce une activité soumise à déclaration ou autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement, il devra préalablement à la cession se conformer, à toutes dispositions législatives et réglementaires, régissant son activité.

Tous les frais d'acte de résiliation tout comme ceux afférents à la restitution et à la mise en bon état des lieux seront à la charge du CREDIT PRENEUR.

4.4- Dans l'hypothèse où le CREDIT PRENEUR continuerait à occuper les lieux postérieurement à la date de résiliation du crédit-bail, il aurait alors la qualité d'occupant précaire et serait redevable à ce titre d'un loyer mensuel hors taxe de 1,5% du montant de l'investissement hors taxes, sans pouvoir prétendre à aucune réduction de ceux-ci pour quelque cause que ce soit.

Ce loyer serait du prorata temporis jusqu'à la date de restitution des lieux effectuée conformément au paragraphe ci-dessus.

Durant toute cette période, le CREDIT PRENEUR s'engage à respecter les mêmes charges et conditions que celles prévues au crédit-bail alors résilié.

VI – 5. EXPROPRIATION TOTALE

En cas d'expropriation totale du bien, le contrat de crédit bail est résilié à compter de l'ordonnance emportant transfert de propriété.

Toutefois le CREDIT PRENEUR pourra continuer à utiliser le bien tant que le CREDIT BAILLEUR bénéficiera d'un droit d'occupation moyennant le paiement d'une indemnité d'occupation égale au montant des loyers exigibles au cours de cette période, ainsi que des charges visées à l'article 2.4 du Titre II des Conditions Particulières.

Le CREDIT PRENEUR fera son affaire personnelle de l'indemnisation par l'autorité expropriante tant pour l'immeuble objet du présent contrat que pour la perte de son fonds de commerce et de ses accessoires.

L'indemnité d'expropriation du bien loué sera perçue par le CREDIT BAILLEUR sans le concours du CREDIT PRENEUR. Cette indemnité sera employée par le CREDIT BAILLEUR au paiement de la valeur résiduelle financière, nette du prêt du CREDIT PRENEUR, majorée de 5%, de toutes sommes dues par le CREDIT PRENEUR au titre du présent contrat ou susceptibles d'être restituées au titre des subventions et avances remboursables, de toutes taxes, impôts, et régularisation de TVA.

. L'excédent sera versé au CREDIT PRENEUR.

Si cette indemnité était insuffisante, le CREDIT PRENEUR devrait, ainsi qu'il s'y oblige, verser toutes les sommes nécessaires au parfait paiement des sommes telles que définies ci-dessus

Le CREDIT PRENEUR s'engage en outre à ne pas demander le remboursement de l'avance éventuellement consentie par lui au CREDIT BAILLEUR en vue de la présente opération.

Ces sommes devraient être versées dans le mois de la notification qui serait faite par le CREDIT BAILLEUR au CREDIT PRENEUR.

Dans tous les cas où l'indemnité d'expropriation revenant au CREDIT BAILLEUR générerait pour lui une imposition quelconque (notamment au titre d'une éventuelle plus-value), le montant de cet impôt sera à la charge du CREDIT PRENEUR et sera prélevé à due concurrence sur le montant de l'indemnité lui revenant.

VI - 6. EXPROPRIATION PARTIELLE

En cas d'expropriation partielle, le présent contrat de crédit bail devant, en tout état de cause, continuer dans les conditions ci-dessus fixées sans modification.

Toutefois, l'indemnité qui serait versée par l'organisme expropriant à la suite de l'expropriation sera perçue par le CREDIT BAILLEUR et affectée par lui, après déduction de toutes taxes, impôts et charges éventuelles, au remboursement anticipé partiel de l'opération de crédit-bail à due concurrence.

Le montant du loyer sera réduit d'autant, cette réduction du loyer n'interviendra qu'à partir du jour où le CREDIT BAILLEUR aura effectivement perçu le montant de l'indemnité ; jusqu'à cette date de perception effective de l'indemnité, le CREDIT PRENEUR sera tenu au paiement de la totalité du loyer, tel que prévu au contrat sans pouvoir prétendre à aucune réduction de ces loyers.

Le CREDIT PRENEUR fera son affaire personnelle de l'indemnisation par l'autorité expropriante tant pour l'immeuble objet du présent contrat que pour la perte partielle de son fonds de commerce et de ses accessoires.

Dans tous les cas où l'indemnité d'expropriation revenant au CREDIT BAILLEUR générerait pour lui une imposition quelconque (notamment au titre d'une éventuelle plus-value), le montant de cet impôt sera à la charge du CREDIT PRENEUR et sera prélevé à due concurrence sur le montant de l'indemnité lui revenant.

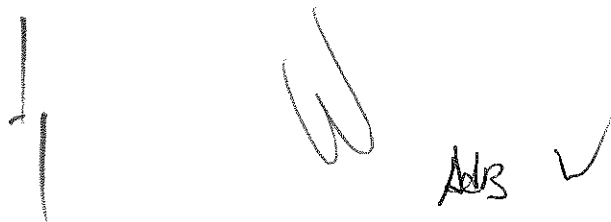
TITRE VII : MODALITES DIVERSES

VII - 1. INFORMATION DU CRÉDIT BAILLEUR SUR LA SITUATION FINANCIERE DU CREDIT PRENEUR ET DE LA CAUTION EVENTUELLE

Caution : uniquement en cas de personnes morales

Le CREDIT PRENEUR et, éventuellement, la CAUTION s'engagent à remettre régulièrement au CRÉDIT BAILLEUR, dans les quatre mois suivant la clôture de chaque exercice social, un double de la déclaration fiscale des résultats de l'exercice écoulé, ainsi que tous documents permettant de suivre la situation financière du CREDIT PRENEUR et de la CAUTION, et d'une manière générale la marche de ses affaires.

VII - 2. DISPOSITIONS GENERALES

The bottom of the page contains three handwritten marks. On the left is a vertical line with a small horizontal tick at the top. In the center is a large, stylized 'W' or 'M' shape. On the right are the initials 'AdB' followed by a checkmark.

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du CREDIT BAILLEUR relativement aux clauses et conditions contenues au présent acte, quelle qu'en pût être la fréquence et la durée, ne pourront jamais et en aucun cas, être considérées comme apportant une modification ou une suppression de ces clauses et conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconque, le CREDIT BAILLEUR pourra toujours y mettre fin.

VII – 3. REGULARISATION EVENTUELLE DE LA DEDUCTION DE LA TAXE A LA VALEUR AJOUTEE

Dans tous les cas où, en vertu des textes fiscaux et notamment de l'article 207 de l'annexe II du Code Général des Impôts, le CREDIT BAILLEUR serait amené à effectuer, à titre de régularisation, des versements au Trésor de la taxe sur la valeur ajoutée ayant pu grever l'investissement, le montant de ces versements sera payé par le CREDIT PRENEUR, acquéreur de l'immeuble, en sus du prix le jour de la signature de l'acte de vente.

En contrepartie, le CREDIT BAILLEUR, en sa qualité de vendeur, délivrera à l'acquéreur l'attestation prévue au paragraphe IV de l'article 207 sus-énoncé lui permettant de déduire, dans la limite de ses propres droits, le montant de la taxe sur la valeur ajoutée y figurant.

VII – 4. REINTEGRATION FISCALE

La détermination des loyers à réintégrer se fera conformément aux dispositions de l'article 45 de la loi n° 94-1163 du 29 décembre 1994.

VII – 5. DISPOSITIONS PARTICULIERES - OBLIGATIONS DU CREDIT PRENEUR

Il est rappelé au CREDIT PRENEUR qu'il a l'obligation de conserver pendant la durée du présent contrat un exemplaire de l'état récapitulatif et du tableau prévus à l'article 1 du décret n° 95-617 du 6 mai 1995 ainsi qu'un tableau faisant apparaître, pour chaque échéance, la quote-part non déductible pour la détermination de son bénéfice imposable et ce conformément à l'article 2 du décret du 6 mai 1995.

VII – 6. BAIL

Pour le cas où le CREDIT PRENEUR ne demanderait pas la réalisation de l'option qui lui est consentie, et où l'acte authentique constatant le transfert de propriété ne serait pas signé à l'expiration du présent contrat, il est formellement convenu entre les parties que l'occupation des locaux par le CREDIT PRENEUR prendra la forme d'un bail précaire de vingt trois mois à compter de la fin du présent contrat de crédit-bail.

Ce nouveau bail aura lieu aux conditions générales d'occupation stipulées ci-dessus et dans la mesure où ces conditions seront compatibles avec la législation qui sera alors en vigueur.

Il aura, en outre, lieu moyennant un loyer trimestriel correspondant à la valeur locative des locaux à cette époque, étant précisé que ce loyer ne pourra être inférieur au dernier loyer trimestriel indexé hors taxe (T.V.A. et charges stipulées au présent contrat en sus). S'il existe un prêt du CREDIT PRENEUR pour cette opération, il ne sera alors exigible qu'au terme de cette nouvelle période.

VII – 7. PUBLICITE

Le présent contrat est soumis aux obligations de publication résultant de l'article 1.3 de la loi 66-455 du 2 juillet 1966, modifiée par l'ordonnance du 28 septembre 1967, complétée par le décret 72-625 du 4 juillet 1972, modifiée par la loi 95-115 du 4 février 1995.

En vue de cette publication, les parties déclarent savoir :

** Pour le paiement de la Taxe de Publicité Foncière*

- que le montant cumulé des loyers pendant toute la durée du crédit-bail s'élève à la somme hors taxe de 10.589.367,03 €, dont il y a lieu de déduire la quote-part correspondant aux frais financiers conformément à l'article 743 du Code Général des Impôts et s'élevant à la somme de 2.187.367,03 € .

- de sorte que la base de perception de la taxe de publicité foncière ressort à la somme hors taxe de 8.402.000,00 €.

** Et pour la perception de la contribution se sécurité immobilière*

- que le montant cumulé des loyers et des charges augmentatives, y compris la taxe sur la valeur ajoutée, s'élève à la somme de 11.377.380 €.

VII – 8. FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes, y compris le coût de la copie exécutoire à délivrer au CREDIT BAILLEUR, seront supportés par le CREDIT PRENEUR ainsi que son représentant es-qualités l'y oblige.

Les parties précisent ici que le montant de l'investissement total prévisionnel pour la présente opération s'élève à la somme toutes taxes comprises de **HUIT MILLIONS HUIT CENT VINGT-DEUX MILLE DEUX CENTS EUROS (8.822.200 euros)**.

VII – 9. DOMICILE ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile, savoir : le CREDIT BAILLEUR en son siège social sus-indiqué, et le CREDIT PRENEUR dans les lieux loués.

Les parties acceptent que toutes contestations relatives à l'interprétation et l'exécution des présentes soient soumises à la législation française et relèveront de la compétence juridictionnelle des tribunaux français.

VII – 10. POUVOIRS

Pour mettre les présentes en concordance avec la désignation des parties en cause et éventuellement, avec tous documents cadastraux et d'état civil, et éventuellement pour constater la réalisation des conditions suspensives et résolutoires dont pourrait être affecté le présent contrat, tous pouvoirs sont donnés, dans un intérêt commun, à l'un des clercs de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes.



VII – 11. DECLARATIONS DIVERSES

Par le CREDIT BAILLEUR

Le représentant du CREDIT BAILLEUR déclare que la société qu'il représente :
Est une société constituée sous le régime de la législation française et a son siège social en France.
Qu'elle n'est pas et n'a jamais été en état de redressement ou liquidation judiciaire ni en état de cessation de paiement.

Par le CREDIT PRENEUR

Le représentant du CREDIT PRENEUR déclare que la société qu'il représente :
Est une société française ayant son siège social en France.
Qu'elle ne fait l'objet d'aucune action en nullité ou dissolution,
Qu'elle n'est pas et n'a jamais été en état de liquidation ou redressement judiciaire ni en état de cessation de paiement.

Par la CAUTION

Le représentant de la caution, ès-qualités, confirme les énonciations faites en tête des présentes concernant sa comparution et déclare, en outre, jouir de sa pleine capacité civile.

MENTION LEGALE D'INFORMATIONS

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 "Informatique et Libertés" du 6 janvier 1978 modifiée, nous vous informons que la communication de données à caractère personnel est obligatoire dans le cadre de la transmission de documents et de renseignements aux partenaires habilités du notariat, notamment les conservations des hypothèques, aux fins de publicité foncière des actes de vente et également d'alimentation de leurs traitements à des fins foncières, comptables et fiscales dans les cas où les conservations des hypothèques y sont autorisées par les textes en vigueur.

Le défaut de communication de ces données aura pour conséquence de ne pas permettre à l'office notarial de procéder aux diligences requises par la loi du fait des actes de vente. Cette communication est donc rendue obligatoire.

Par ailleurs, nous vous informons que certaines données descriptives et économiques contenues au présent acte sont transcrites dans une base de données immobilières, déclarée à la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés, pour assurer la production d'informations d'intérêt général, sous forme d'agrégats ou de statistiques.

Conformément au chapitre V (section 2) de la loi précitée, vous disposez d'un droit d'accès aux données vous concernant, d'un droit d'opposition (hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ce droit), d'un droit de modification, de correction, de mise à jour et d'effacement des données auprès de l'office notarial - Maître Xavier GINON, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle dénommée "Xavier GINON et Sébastien GINON, Notaires Associés", titulaire d'un office notarial à LYON 2ème (Rhône), 7 rue Antoine de Saint-Exupéry soussigné, - Tél : 04.78.42.67.75 Fax : 04 72 40 93 53 - Courriel : xavier.ginon@notaires.fr ou via le Correspondant " Informatique et Libertés " désigné par l'office.

Nous vous informons que l'office notarial est le responsable du traitement de données dont la finalité principale correspond à l'accomplissement des activités notariales du notaire auprès de ses clients, notamment de formalités d'actes. Les données à caractère personnel qui seront collectées dans le strict respect du secret professionnel ne seront pas transférées à des tiers autres que les partenaires habilités du notariat et ceux concourant à l'établissement de statistiques d'intérêt général.

= DONT ACTE rédigé sur soixante-dix-sept PAGES.

La lecture du présent acte a été donnée aux parties et les signatures de celles-ci sur ledit acte ont été recueillies par le notaire soussigné,

Fait et passé au siège de l'office notarial dénommé en tête du présent acte,

A la date sus indiquée,

Et le notaire a signé le même jour.

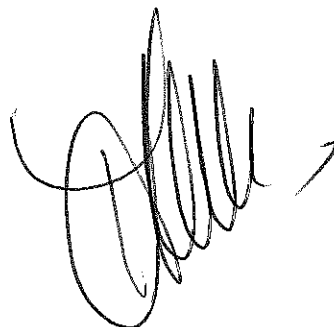
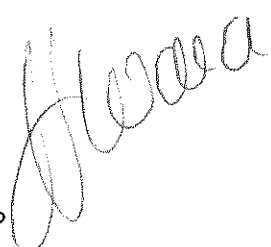
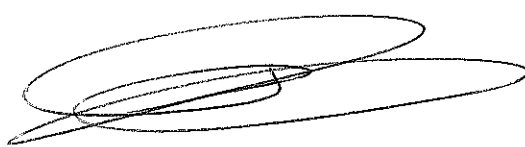
Les parties approuvent :

- Renvois : 0
- Mots rayés nuls : 3
- Chiffres rayés nuls : 0
- Lignes entières rayées nulles : 0
- Barres tirées dans les blancs : 0

AB

h w

w



A LYON, le 13 NOV. 2014

BATI LEASE
Société Anonyme
Saint André Lez Lille, 7 rue Philippe Noiret
R.C.S. LILLE 468 501 507

LE SOUSSIGNE,

Monsieur Jean-Pierre DAKOWSKI, agissant en qualité de directeur général délégué de :

La société **BATI LEASE**, société anonyme au capital de 9.065.280 €, dont le siège social est à SAINT ANDRE LEZ LILLE (59871 CEDEX), BP 10025, 7 rue Philippe Noiret, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de LILLE, et identifiée sous le numéro SIREN 468 501 507.

Fonction à laquelle il a été nommé suivant délibération du conseil d'administration en date du 15 octobre 2002.

Et ci-après dénommé le "**MANDANT**"

Constitue par ces présentes, pour son mandataire spécial, avec pouvoir d'agir ensemble ou séparément tout clerc ou tout notaire de l'Etude de Maître Xavier GINON, notaire associé à Lyon (69).

A L'EFFET, au nom et pour le compte de la société BATI LEASE,

1°/ REGULARISER un contrat de crédit-bail immobilier en concours avec la société CMCIC LEASE (chef de file),

*Au profit de la société dénommée « **SAS FONCIERE LA DEYMARDE** », société par actions simplifiée à associé unique, au capital de 20.000,00 Euros, dont le siège social est à MAGAGNOSC (06520), FRANCE, 109 avenue Auguste Renoir, identifiée sous le numéro SIREN 530432681 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de GRASSE.

* Portant sur les biens et droits immobiliers ci-après désignés au 2°/

* Pour une durée de dix-huit (18) années.

* Moyennant un investissement total de **HUIT MILLIONS QUATRE CENT DEUX MILLE EUROS (8.402.000,00 €)** en deux tranches, financé à concurrence de moitié par BATI LEASE (+ une participation solidaire à la couverture des risques pour un montant de 87.521,00 €).

* et sous les garanties ci-après :

- ✓ Nantissement du contrat de crédit-bail
- ✓ Engagement de non cession des parts et de non modification de la géographie du capital social ni de la forme juridique du crédit-preneur
- ✓ Cautionnement solidaire de la société SAGESSE à hauteur de DIX MILLIONS QUATRE-VINGT-DEUX MILLE QUATRE CENTS EUROS (10.082.400,00 €)
- ✓ Nantissement du compte titre du crédit-preneur
- ✓ Cession Dailly des loyers de sous-location

Aux termes d'un acte à recevoir par la Société Civile Professionnelle dénommée "Xavier GINON, Sébastien GINON et Olivia GINON, notaires, associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial" à LYON 2ème (Rhône), 7 rue Antoine de Saint-Exupéry.

2°/ REGULARISER l'acte de vente par la SAS FONCIERE LA DEYMARDE au profit des sociétés CMCIC LEASE (50%) et BATI LEASE (50%)

*portant sur les biens et droits immobiliers dont la désignation suit :

Commune d'ORANGE (84100)

Un immeuble à usage d'EHPAD (Etablissement d'hébergement pour Personnes Agées Dépendantes) situé 222, avenue de l'Argensol.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
AL	102	Avenue de l'Argensol	0ha 00a 51ca
AL	103	Avenue de l'Argensol	0ha 00a 21ca
AL	105	Avenue de l'Argensol	0ha 00a 18ca
AL	200	Avenue de l'Argensol	01ha 08a 42ca

Total superficie :

01ha 09a 32ca

Moyennant le prix **ACTE EN MAINS TVA SUR MARGE NULLE INCLUSE de QUATRE MILLIONS DEUX CENT MILLE EUROS (4.200.000,00 EUR.)**

Aux termes d'un acte à recevoir par la Société Civile Professionnelle dénommée "Xavier GINON, Sébastien GINON et Olivia GINON, notaires, associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial" à LYON 2ème (Rhône), 7 rue Antoine de Saint-Exupéry.

Aux effets ci-dessus, faire toutes déclarations, procéder à toutes formalités, passer et signer tous actes et pièces, élire domicile, substituer et généralement faire le nécessaire.

A SAINT ANDRE

Le 31 octobre 2014

Le Directeur Général délégué

Jean-Pierre DAKOWSKI

BATI LEASE S.A

Parc du Canon d'Or

7 rue Philippe Noiret - B.P. 10025

59871 Saint André Cedex

N° URSSAF 594.7039046151

ICS LILLE METROPOLE 468 501 507 00049 - APE 6491Z

Annexé à la minute d'un acte
reçu par le notaire soussigné

DELEGATION DE POUVOIRS

(SAS FONCIERE LA DEYMARDE)

ALYON, le

13 NOV. 2014

LE SOUSSIGNE

Monsieur Fabrice JOURNEL, agissant en sa qualité de Président de la société dénommée :

SAS FONCIERE LA DEYMARDE, société par actions simplifiée, au capital de 26.667,00 Euros, dont le siège social est à MAGAGNOSC (06520), FRANCE, 109 avenue Auguste Renoir, identifiée sous le numéro SIREN 530 432 681 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de GRASSE,

Fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'une décision de l'associée unique de ladite société en date du 28 juin 2012,

Et agissant aux présentes en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes de l'assemblée générale ordinaire de ladite société en date du 2 octobre 2014,

Délègue ses pouvoirs à :

- Madame Sandrine AVELANGE, Directrice Administrative et Financière, domiciliée professionnellement à MAGAGNOSC (06520), 109 Avenue Auguste Renoir,
- Madame Patricia HENRY, Responsable Juridique, domiciliée professionnellement à MAGAGNOSC (06520), 109 avenue Auguste Renoir
- Maître Marc FRIEDRICH, notaire associé à LEVALLOIS-PERRET (92300) - 11/11 bis place du Général Leclerc,
- Tout collaborateur de la société dénommée «Guy KERMIN, Antoine POURQUIÉ, Marc FRIEDRICH, Fabrice FRANCOIS et Eric GACHOD, Notaires Associés d'une Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office Notarial» dont le siège est à LEVALLOIS-PERRET (92300) - 11/11bis Place du Général Leclerc,

Avec faculté d'agir ensemble ou séparément.

A l'effet de passer et signer tous actes, documents et pièces, élire domicile, déléguer, substituer et généralement faire le nécessaire, dans le cadre:

1. de la VENTE par la société dénommée SAS FONCIERE LA DEYMARDE, au profit des sociétés suivantes:

- La société dénommée CMCIC LEASE, société anonyme, au capital de 64 399 232,00 Euros, dont le siège social est à PARIS (75002), FRANCE, 48, rue des Petits Champs, identifiée sous le numéro SIREN 332 778 224 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de PARIS.
- La société dénommée BATI LEASE, société anonyme, au capital de 9 065 280,00 Euros, dont le siège social est à SAINT ANDRE LEZ LILLE CEDEX (59871), 7 rue Philippe Noiret RP 10025, identifiée sous le numéro SIREN 468 501 507 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de LILLE METROPOLE.

Lesdites sociétés ci-dessus intervenant dans le cadre d'une indivision à hauteur des quotités suivantes:

- CMCIC LEASE : 50 %
- BATI LEASE : 50 %

de l'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) situé sur la Commune de ORANGE (84000), 222 Avenue de l'Argensol, cadastré section AL, numéro

102, 103, 105 et 200, pour une contenance d'un hectare 9 ares et trente-deux centiares (1 ha 9 a 32 ca).

Moyennant le prix principal « ACTE EN MAINS » de QUATRE MILLION DEUX CENT MILLE EUROS (4 200 000 EUR) payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

Le tout aux charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et sous celles détaillées au projet d'acte de vente établi Maître Xavier GINON avec la participation de Maître Thierry DELETOILLE, notaire à LILLE et Maître Marc FRIEDRICH, notaire à LEVALLOIS PERRET.

2. et de la **REGULARISATION DU CONTRAT DE CREDIT-BAIL IMMOBILIER** à consentir par :

- La société dénommée **CMCIC LEASE**, société anonyme, au capital de 64 399 232,00 Euros, dont le siège social est à PARIS (75002), FRANCE, 48, rue des Petits Champs, identifiée sous le numéro SIREN 332 778 224 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de PARIS.
- Et la société dénommée **BATI LEASE**, société anonyme, au capital de 9 065 280,00 Euros, dont le siège social est à SAINT ANDRE LEZ LILLE CEDEX (59871), 7 rue Philippe Noiret BP 10025, identifiée sous le numéro SIREN 468 501 507 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de LILLE METROPOLE.

Ci-après dénommées "LE CREDIT-BAILLEUR"

Au profit de la société dénommée **SAS FONCIERE LA DEYMARDE**,

Ci-après dénommée "LE CREDIT-PRENEUR"

Portant sur l'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) situé sur la Commune de ORANGE (84000), 222 Avenue de l'Argensol, ci-dessus visé.

dont les investissements, objet de l'opération de crédit-bail, s'élèvent pour le CREDIT BAILLEUR, à un montant maximum hors taxes de : **HUIT MILLIONS QUATRE CENT DEUX MILLE EUROS (8 402 000,00 €)**, s'appliquant de façon prévisionnelle à :

Tranche 1 :	4 200 000,00 €
- Prix d'acquisition du terrain hors taxes et <u>acte en mains</u>	
Tranche 2 :	4 202 000,00 €
- Travaux en ce compris taxes, branchements, honoraires et assurances construction	
TOTAL =	8 402 000,00 €

Ce montant de financement est un plafond. Tout dépassement par rapport à la somme ci-dessus sera à la charge exclusive du CREDIT PRENEUR qui s'y oblige expressément.

et dont la durée du contrat de crédit-bail a été consentie pour une durée de **DIX-HUIT (18) ANS** à compter de la date de la régularisation dudit contrat et selon les modalités stipulées audit projet.

Et d'accepter, pour le compte de la **SAS FONCIERE LA DEYMARDE**, que soient prises aux termes dudit contrat de crédit bail immobilier, les garanties suivantes :

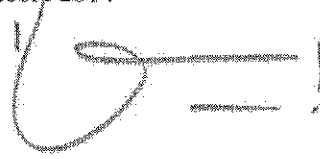
7

- le **NANTISSEMENT DU CONTRAT DE CREDIT BAIL**,
- la **CESSION DES LOYERS A PROVENIR DU BAIL DE SOUS LOCATION** au profit du CREDIT-BAILLEUR,
- le **CAUTIONNEMENT SOLIDAIRE** de la société dénommée SOCIETE POUR L'AMENAGEMENT, LA GESTION ET L'EXPLOITATION DE SOLIDARITES SOCIALES ENTREPRISES "S.A.G.E.S.S.E.", société par actions simplifiée, au capital de 7.200.000 euros, dont le siège social est à CANNES (06400), 12/14 Boulevard des Pins, identifiée au SIREN sous le numéro 382 631 422 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CANNES.
Toutefois, cet engagement ne couvrira lesdites obligations qu'à hauteur d'une somme de **DIX MILLION QUATRE VINGT DEUX MILLE QUATRE CENTS EUROS (10 082 400 €)**, et ce, pendant toute la durée du crédit-bail.
- et les ENGAGEMENTS suivants, de :
 - a) La société dénommée **FONCIERE RETRAITE SANTE**, société par actions simplifiée, au capital de 50.000 euros, dont le siège social est à MAGAGNOSC (06250), 109 avenue Auguste Renoir, identifiée au SIREN sous le numéro 505 332 080 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de GRASSE,
 - b) Et la société dénommée **Atoutpatrimoine**, société à responsabilité limitée à capital variable, au capital minimum de 250.000 euros, dont le siège social est à CLAIROIX (60280), 12 rue Germaine Sibien, identifiée au SIREN sous le numéro 519 037 568 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de COMPIEGNE.Toutes deux seules associées de la SAS FONCIERE LA DEYMARDE:
 - engagement de ne pas céder les titres qu'elles détiennent dans la société dénommée SAS FONCIERE LA DEYMARDE, sans l'accord préalable et exprès du CREDIT-BAILLEUR,
 - engagement de ne pas modifier la forme sociale de la société, le montant et la répartition de son capital social pendant toute la durée du crédit-bail sans avoir obtenu l'accord exprès et écrit du CREDIT-BAILLEUR.
 - et, à la sûreté et garantie du paiement des sommes susceptibles d'être dues par le CREDIT PRENEUR en vertu dudit contrat, **engagement irrévocable d'affecter en gage, à titre de nantissement de compte-titre**, dans les conditions prévues aux articles L 211-20 et D211-10 *modifiés* du Code Monétaire et Financier, au profit du CREDIT-BAILLEUR, leurs comptes-titres détenus au sein de la société SAS FONCIERE LA DEYMARDE.

Le tout aux charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et sous celles détaillées au projet d'acte de contrat de crédit-bail immobilier établi Maître Xavier GINON, Notaire à LYON avec la participation de Maître Thierry DELETOILLE, Notaire à LILLE, et de Maître Marc FRIEDRICH, Notaire à LEVALLOIS PERRET.

Le mandataire sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura effectué en vertu du présent mandat par la signature du ou des actes concernés sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial.

Fait à Magagnosc
Le 2 octobre 2014



SAS FONCIERE LA DEYMARDE Annexé à la minute d'un acte
reçu par le notaire soussigné
Société par Actions Simplifiée au Capital de 20.000€, le 3 NOV. 2014
Siège social : 109, avenue Auguste Renoir (06520) MAGAGNOSC
530 432 681 RCS GRASSE

EXTRAIT DES DECISIONS DE L'ASSOCIEE UNIQUE
DU 28 JUIN 2012

CINQUIEME DECISION

L'associée unique prend acte de la démission de Madame Eveline BONDET de ses fonctions de Président de la société à compter de ce jour. Elle lui donne quitus entier et définitif de sa gestion à ses fonctions.

SIXIEME DECISION

L'associée unique décide de nommer aux fonctions de Président de la Société, à compter de ce jour :

Monsieur Fabrice JOURNEL

Né le 7 janvier 1967 à SAINT QUENTIN (02), demeurant professionnellement 109 Avenue Auguste Renoir – 06520 MAGAGNOSC.

en remplacement de Madame Eveline BONDET, Président démissionnaire, et ce, pour une durée illimitée.

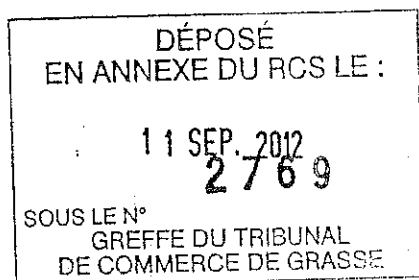
Monsieur Fabrice JOURNEL, présent, déclare accepter les fonctions qui viennent de lui être conférées et satisfaire à toutes les conditions requises par la loi et les règlements en vigueur pour exercer lesdites fonctions.

Monsieur Fabrice JOURNEL ne percevra aucune rémunération au titre de son mandat social de Président de la société. Il aura droit cependant au remboursement de ses frais raisonnables de représentation et de déplacement sur justificatifs.

L'associée unique prend acte de cette déclaration.

SEPTIEME DECISION

L'Associée unique, donne tous pouvoirs au porteur d'un original ou d'une copie du procès-verbal des présentes à l'effet d'accomplir toutes les formalités partout où besoin sera.



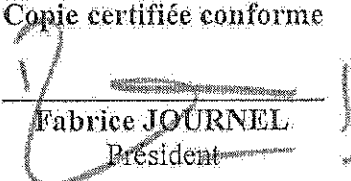
Certifié exact

Eveline BONDET
Présidente

E. BonDET

Annexé à la minute d'un acte
reçu par le notaire soussigné
A LYON, le 13 NOV. 2014

Copie certifiée conforme


Fabrice JOURNAL
Président

SAS FONCIERE LA DEYMARDE

Société par Actions Simplifiée au capital de 26 667 €
Siège social : 109, avenue Auguste Renoir (06520) MAGAGNOSC
530 432 681 RCS GRASSE

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DES ASSOCIES DU 2 OCTOBRE 2014

L'an deux-mil quatorze,
Le deux octobre,
A onze heures,

Les associés de la société FONCIERE LA DEYMARDE, société par actions simplifiée au capital de 26 667 euros divisé en 26 667 actions de 1 € chacune, se sont réunis au siège social en assemblée générale ordinaire, sur convocation du Président.

Sont présents :

La société FONCIERE RETRAITE SANTE, Société par actions simplifiée au capital de 50.000 Euros dont le siège social est 109 Avenue Auguste Renoir – 06520 MAGAGNOSC, immatriculée au RCS de GRASSE sous le numéro 505 332 080, représentée par son Président en exercice Monsieur Yves JOURNAL
propriétaire de VINGT MILLE actions, ci

20 000 actions

La société ATOUTPATRIMOINE, Société à Responsabilité Limitée au capital de 250 000 Euros, immatriculée au RCS de COMPIEGNE sous le numéro 519 037 568, ayant son siège social au 12 Rue Germaine Sibien – 60280 CLAIROIX, représentée par Christel ROUSSEL
propriétaire de SIX MILLE SIX CENT SOIXANTE SEPT actions, ci

6 667 actions

Soit au total

26 667 actions

Tous les associés étant présents, l'assemblée peut valablement délibérer et, en conséquence, est déclarée régulièrement constituée.

Monsieur Fabrice JOURNAL préside la séance en sa qualité de Président.

Le Président met à la disposition des associés :

- La copie des lettres de convocation adressées à chaque associé.
- la feuille de présence et, le cas échéant, les procurations données par les associés représentés, ainsi que les formulaires de vote par correspondance,
- Un exemplaire des statuts de la société.
- Le projet d'acte de vente établi par Maître Xavier GINON, Notaire à LYON, avec la participation Maître Thierry DELETOILLE, Notaire à LILLE et Maître Marc FRIEDRICH, Notaire à LEVALLOIS PERRET,
- Et le projet d'acte de contrat de crédit-bail immobilier établi par par Maître Xavier GINON, Notaire sus-nommé avec la participation de Maître Thierry DELETOILLE et Maître Marc FRIEDRICH, Notaires sus-nommés.

Le Président déclare que les documents et renseignements prévus par les dispositions législatives et réglementaires ont été adressés aux associés ou tenus à leur disposition au siège social pendant le délai fixé par lesdites dispositions.

Le Président rappelle ensuite que la présente assemblée est appelée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Autorisation à donner pour la cession de l'immobilier
- Autorisations à donner pour la mise en place d'un crédit-bail immobilier
- Autorisation pour conférer des garanties
- Autorisation à donner pour la résiliation du bail commercial en cours
- Pouvoir en vue des formalités.

L'assemblée lui donne acte de ces déclarations.

Enfin, la discussion est ouverte.

Puis, personne ne demandant plus la parole, le Président met aux voix les résolutions suivantes figurant à l'ordre du jour :

PREMIÈRE RÉOLUTION

La collectivité des associés, après avoir pris connaissance du projet formé par la Société de vendre son immobilier sis à 222 Avenue Argensol – 84100 ORANGE, cadastré section AL, numéro 102, 103, 105 et 200, pour une contenance d'un hectare neuf ares et trente-deux centiares (1 ha 9 a 32 ca) comprenant l'ensemble immobilier à usage d'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD), au profit d'un pool de crédit-bailleurs CMCIC LEASE et BATI LEASE, et ce moyennant un prix de 4 200 000 Euros acte en mains, autorise la présente vente.

A cet effet, elle donne tous pouvoirs au Président, Monsieur Fabrice JOURNEL, avec faculté de subdéléguer à toute personne de son choix, aux fins de régularisation de l'acte de vente, verser et recevoir toutes sommes, soit en paiement du prix, soit à titre de frais et honoraires, faire toutes déclarations, et généralement faire le nécessaire.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

La collectivité des associés, après avoir pris connaissance du projet formé par la société de conclure un contrat de crédit-bail immobilier afin de financer les travaux de réhabilitation de l'EHPAD sise à 222 Avenue de l'Argensol – 84100 ORANGE autorise le Président, Monsieur Fabrice JOURNEL avec faculté de subdélégation à la personne de son choix à signer le contrat de crédit-bail immobilier afin de financer lesdits travaux dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

- Pool de Crédit bailleurs CMCIC LEASE / BATI LEASE à hauteur de 50 % chacun
- Montant HT maximum 8 402 000 € HT comprenant :

Tranche 1 : Prix d'acquisition du terrain hors taxes et acte en mains	4.200.000,00 €
Tranche 2 : Travaux en ce compris taxes, branchements, honoraires et assurances construction	4.202.000,00 €
TOTAL =	8.402.000,00 €

Ce montant de financement est un plafond. Tout dépassement par rapport à la somme ci-dessus sera à la charge exclusive du CREDIT PRENEUR qui s'y oblige expressément.

et dont la durée du contrat de crédit-bail a été consentie pour une durée de DIX-HUIT (18) ANS à compter de la date de la régularisation dudit contrat et selon les modalités stipulées audit projet.

- Garanties
 - Nantissement du contrat de Crédit-Bail Immobilier,
 - Engagement de non cession des actions de FONCIERE LA DEYMARDE détenues par FONCIERE RETRAITE SANTE et ATOUTPATRIMOINE et de non modification de la géographie du capital ni de la forme juridique sans l'accord préalable du pool,
 - cession Dailly des loyers de sous-location.
 - caution solidaire de SAGESSE au profit du Crédit-Preneur envers le Crédit-Bailleur pour l'exécution de toutes les charges, clauses et conditions du contrat du Crédit bail. Toutefois, cet engagement ne couvrira lesdites obligations qu'à hauteur d'une somme de **DIX MILLIONS QUATRE VINGT DEUX MILLE QUATRE CENT EUROS (10 082 400 €)**, et ce, pendant toute la durée du crédit-bail.
 - et, à la sûreté et garantie du paiement des sommes susceptibles d'être dues par le CREDIT PRENEUR en vertu dudit contrat, **engagement irrévocable d'affecter en gage, à titre de nantissement de compte-titre**, dans les conditions prévues aux articles L 211-20 et D211-10 *modifiés* du Code Monétaire et Financier, au profit du CREDIT BAILLEUR, leurs comptes-titres détenus au sein de la société SAS FONCIERE LA DEYMARDE.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

TROISIEME RESOLUTION

La collectivité des associés, comme conséquence de la résolution précédente, autorise :

- les cessions Dailly des loyers de sous location à percevoir de DV ORANGE en garantie dudit contrat de crédit-bail immobilier dont les principales caractéristiques sont énumérées ci-dessus,
- le nantissement du contrat de crédit-bail immobilier.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

QUATRIEME RESOLUTION

La collectivité des associés autorise le Président, Monsieur Fabrice JOURNEL, avec faculté de subdélégation à la personne de son choix, à l'effet de signer, préalablement à la vente de l'immeuble susvisé, la résiliation du bail commercial en cours, régularisé au profit de la société SAS DV ORANGE le 23 décembre 2011.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

CINQUIEME RESOLUTION

La collectivité des associés, compte tenu des résolutions précédentes, autorise le Président, Monsieur Fabrice JOURNEL, avec faculté de subdélégation à la personne de son choix, à l'effet de signer tout document, faire toute déclaration procéder à toute formalité, consentir les garanties demandées avec dispense de notification au profit de la FONCIERE LA DEYMARDE conformément à l'article 2362 du Code Civil, et plus généralement à faire tout ce qui sera utile et nécessaire pour mener à bien la conclusion du crédit-bail immobilier dans les conditions décrites ci-dessus.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

... / ...

DELEGATION DE POUVOIRS

Annexé à la minute d'un acte
reçu par le notaire soussigné
A LYON, le 13 NOV. 2014

(SOCIETE POUR L'AMENAGEMENT,
LA GESTION ET L'EXPLOITATION DE SOLIDARITES
SOCIALES ENTREPRISES "S.A.G.E.S.S.E.")
Dossier LA DEYMARDE

LE SOUSSIGNE

Monsieur Yves JOURNEL, agissant en sa qualité de Président de la société dénommée :

SOCIETE POUR L'AMENAGEMENT, LA GESTION ET L'EXPLOITATION DE SOLIDARITES SOCIALES ENTREPRISES "S.A.G.E.S.S.E.", société par actions simplifiée, au capital de 72.000.000 euros, dont le siège social est à CANNES (06400), 12/14 Boulevard des Pins, identifiée au SIREN sous le numéro 382 631 422 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de CANNES.

Fonction dans laquelle il a été renouvelé aux termes de l'assemblée générale ordinaire annuelle de ladite société en date du 30 septembre 2008, renouvelé dans sa fonction aux termes de l'assemblée générale de ladite société en date du 30 juin 2014,

Et agissant aux présentes en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes de l'assemblée générale ordinaire de ladite société en date du 2 octobre 2014.

Délègue ses pouvoirs à :

- Madame Patricia HENRY, Responsable Juridique, domiciliée professionnellement au 109 Avenue Auguste Renoir – 06520 MAGAGNOSC
- Madame Sandrine AVELANGE, Directrice Administrative et Financière, domiciliée professionnellement au 109 Avenue Auguste Renoir – 06520 MAGAGNOSC
- Maître Marc FRIEDRICH, notaire associé à LEVALLOIS-PERRET (92300) – 11/11 bis place du Général Leclerc,
- Tout collaborateur de la société dénommée «Guy KERMIN, Antoine POURQUIÉ, Marc FRIEDRICH, Fabrice FRANCOIS et Eric GACHOD, Notaires Associés d'une Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office Notarial » dont le siège est à LEVALLOIS-PERRET (92300) – 11/11bis Place du Général Leclerc,

Avec faculté d'agir ensemble ou séparément.

A l'effet de passer et signer tous actes, documents et pièces, élire domicile, déléguer, substituer et généralement faire le nécessaire, dans le cadre de :

La signature du contrat de crédit-bail immobilier portant sur l'**Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD)** situé sur la Commune d'ORANGE (84000), 222 Avenue de l'Argensol, qui doit être consenti à la **SAS FONCIERE LA DEYMARDE**, à consentir par :

- La société dénommée **CMCIC LEASE**, société anonyme, au capital de 64 399 232,00 Euros, dont le siège social est à PARIS (75002), FRANCE, 48, rue des Petits Champs, identifiée sous le numéro SIREN 332 778 224 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de PARIS.
- Et la société dénommée **BATI LEASE**, société anonyme, au capital de 9 065 280,00 Euros, dont le siège social est à SAINT ANDRE LEZ LILLE CEDEX (59871), 7 rue Philippe Noiret BP 10025, identifiée sous le numéro SIREN 468 501 507 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de LILLE METROPOLE.

49

ci-après dénommées "LE CREDIT-BAILLEUR"

Au profit de la société dénommée **SAS FONCIERE LA DEYMARDE**, société par actions simplifiée, au capital de 26.667,00 Euros, dont le siège social est à MAGAGNOSC (06520), FRANCE, 109 avenue Renoir, identifiée sous le numéro SIREN 530 432681 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de GRASSE,

ci-après dénommée "LE CREDIT-PRENEUR"

A l'effet :

- d'intervenir audit acte,
- et d'accepter, pour le compte de la société dénommée **SOCIETE POUR L'AMENAGEMENT, LA GESTION ET L'EXPLOITATION DE SOLIDARITES SOCIALES ENTREPRISES "S.A.G.E.S.S.E."** le **CAUTIONNEMENT SOLIDAIRE** de ladite **SOCIETE POUR L'AMENAGEMENT, LA GESTION ET L'EXPLOITATION DE SOLIDARITES SOCIALES ENTREPRISES "S.A.G.E.S.S.E."** au profit de la société **SAS FONCIERE LA DEYMARDE** sus-dénommée,

Le tout aux charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et sous celles détaillées au projet d'acte de contrat de crédit-bail immobilier établi Maître Xavier GINON, Notaire à LYON avec la participation de Maître Thierry DELETOILLE, Notaire à LILLE et Maître Marc FRIEDRICH, Notaire à LEVALLOIS PERRET, et notamment dans les termes stipulés audit projet d'acte de contrat de crédit-bail immobilier ci-après littéralement rapportés :

.../...

La CAUTION, après avoir pris connaissance du contrat de crédit-bail par la lecture qui vient de lui en être faite, déclare se rendre et se constituer caution solidaire du CREDIT PRENEUR envers le CREDIT BAILLEUR, ce qui est accepté par son représentant es-qualités, pour l'exécution de toutes les charges, clauses et conditions du contrat de crédit-bail, et en particulier du paiement de toutes les sommes qui pourront lui être dues en principal, intérêts et accessoires quelconques en vertu des présentes.

Toutefois, cet engagement ne couvrira lesdites obligations qu'à hauteur d'une somme de DIX MILLIONS QUATRE VINGT DEUX MILLE QUATRE CENTS EUROS (10 082 400 €), et ce, pendant toute la durée du crédit-bail.

Comme conséquence de cette solidarité, la CAUTION déclare renoncer, d'une part au bénéfice de division et de discussion, et d'autre part au bénéfice du terme.

En outre, il est expressément convenu au sujet de ce cautionnement ce qui suit :

La CAUTION renonce au droit à toute subrogation tant que le CREDIT BAILLEUR ne sera pas remboursé de l'intégralité de sa créance,

Elle sera tenue de ses obligations sur la totalité de ses biens meubles et immeubles,

Elle sera tenue de payer aux mêmes époques que le débiteur, même au cas où les causes des présentes seraient exigibles par anticipation pour quelque motif que ce soit, tant en vertu des prescriptions légales que des dispositions des présentes.

Toutes prorogations de délais qui pourront être éventuellement accordées au CREDIT PRENEUR seront opposables à la CAUTION et ne pourront être considérées par qui que ce soit comme une novation dans les engagements pris par elle.

De convention expresse, les obligations de la CAUTION ne s'éteindront pas en cas de cession du bénéfice du crédit-bail dans les conditions ci-dessus stipulées ; en conséquence, la CAUTION demeurera tenue en sa-dite



qualité, solidairement avec ledit CREDIT PRENEUR, au paiement de toutes sommes qui pourraient être dues au CREDIT BAILLEUR par ledit CREDIT PRENEUR, lui-même tenu solidairement avec les cessionnaires successifs à l'exécution de toutes les obligations du crédit-bail. De même la caution reconnaît que son engagement subsistera même dans le cas où le pacte social du CREDIT BAILLEUR subirait des modifications, et notamment en cas de fusion et/ou absorption

Rappel de la législation

Il est ici rappelé au représentant de la société CAUTION, l'obligation édictée par l'article L 227-1 du code de commerce, (modifié par la LOI n°2008-776 du 4 août 2008 - art. 59 (V))

Le commissaire aux comptes ou, s'il n'en a pas été désigné, le président de la société présente aux associés un rapport sur les conventions intervenues directement ou par personne interposée entre la société et son président, l'un de ses dirigeants, l'un de ses actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % ou, s'il s'agit d'une société actionnaire, la société la contrôlant au sens de l'article L. 233-3.

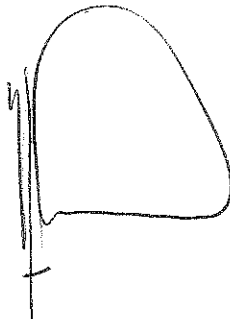
Les associés statuent sur ce rapport.

Les conventions non approuvées, produisent néanmoins leurs effets, à charge pour la personne intéressée et éventuellement pour le président et les autres dirigeants d'en supporter les conséquences dommageables pour la société.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, lorsque la société ne comprend qu'un seul associé, il est seulement fait mention au registre des décisions des conventions intervenues directement ou par personnes interposées entre la société et son dirigeant.
.../..."

Le mandataire sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura effectué en vertu du présent mandat par la signature du ou des actes concernés sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial.

Fait à Magagnosc
Le 2 octobre 2014

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized capital letter 'P' with a vertical line extending downwards from its base.

4157

**SOCIETE POUR L'AMENAGEMENT, LA GESTION
ET L'EXPLOITATION DE SOLIDARITES SOCIALES ENTREPRISES**

Société Anonyme au capital de 7.200.000 €
Siège Social : 12/14, boulevard des Pins 06400 Cannes
382.631.422 R.C.S. CANNES

2090439

**PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS DE
L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE**

DU 29 JUIN 2002

Annexe à la minute d'un acte
reçu par le notaire soussigné

A LYON, le

13 NOV. 2014

L'an deux mille deux,

Le vingt-neuf juin,

A 13 heures 30,

Les actionnaires de la société SOCIETE POUR L'AMENAGEMENT, LA GESTION ET L'EXPLOITATION DE SOLIDARITES SOCIALES ENTREPRISES, société anonyme au capital de 7.200.000 euros, divisé en 240.000 actions de 30 euros chacune, dont le siège est 12/14, boulevard des Pins, 06400 Cannes, se sont réunis en Assemblée Générale Extraordinaire, au 109, avenue Auguste Renoir, 06520, Magagnosc, sur convocation faite par le Conseil d'Administration.

Il a été établi une feuille de présence, qui a été émarginée par chaque membre de l'Assemblée en entrant en séance, tant en son nom qu'en qualité de mandataire.

L'Assemblée est présidée par Monsieur Yves JOURNEL, en sa qualité de Président du Conseil d'Administration.

Mademoiselle Mathilde JOURNEL est désignée comme secrétaire.

Le Cabinet SOREL, Commissaire aux Comptes titulaires, régulièrement convoqué par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en date du 14 juin 2002, est absent, excusé.

La feuille de présence, certifiée exacte par les membres du bureau, permet de constater que les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance possèdent 240.000 actions sur les 240.000 actions ayant le droit de vote.

En conséquence, l'Assemblée, réunissant plus que le quorum requis par la loi, est régulièrement constituée et peut valablement délibérer.

Le Président dépose sur le bureau et met à la disposition des membres de l'Assemblée :

- ✓ les copies des lettres de convocation adressées aux actionnaires,
 - ✓ la copie et l'avis de réception de la lettre de convocation du Commissaire aux Comptes,
 - ✓ la feuille de présence, les pouvoirs des actionnaires représentés, et la liste des actionnaires,
 - ✓ un exemplaire des statuts de la Société,
 - ✓ le rapport du Conseil d'Administration,
 - ✓ le rapport du Commissaire aux Comptes,
 - ✓ le projet de statuts de la Société sous sa nouvelle forme,
 - ✓ le texte du projet des résolutions qui sont soumises à l'Assemblée.
- 7

Le Président déclare que les documents et renseignements prévus par les dispositions législatives et réglementaires ont été adressés aux actionnaires ou tenus à leur disposition au siège social pendant le délai fixé par lesdites dispositions.

L'Assemblée lui donne acte de cette déclaration.

Le Président rappelle que l'Assemblée est appelée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- ↳ Lecture du rapport du Conseil d'Administration,
- ↳ Lecture du rapport du Commissaire à la transformation,
- ↳ Transformation de la Société en société par actions simplifiée,
- ↳ Adoption des statuts de la Société sous sa nouvelle forme,
- ↳ Nomination du Président,
- ↳ Confirmation des Commissaires aux Comptes dans leurs fonctions,
- ↳ Questions diverses,
- ↳ Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.

Il est ensuite donné lecture du rapport du Conseil d'Administration et des rapports du Commissaire aux Comptes établis conformément aux articles L. 223-43, L. 224-3 et L. 225-244 du Code de Commerce.

Cette lecture terminée, le Président déclare la discussion ouverte.

Diverses observations sont échangées puis personne ne demandant plus la parole, le Président met successivement aux voix les résolutions suivantes :

PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil d'Administration et des rapports du Commissaire aux Comptes établis conformément aux articles L. 223-43, L. 224-3 et L. 225-244 du Code de Commerce, et après avoir constaté que les conditions légales étaient réunies, décide, en application des dispositions des articles L. 225-243, L. 225-244 et L. 227-3 dudit Code, de transformer la Société en société par actions simplifiée à compter de ce jour.

Cette transformation régulièrement effectuée n'entraînera pas la création d'une personne morale nouvelle.

La durée de la Société, son objet et son siège social ne sont pas modifiés.

Son capital reste fixé à la somme de 7.200.000 euros. Il reste divisé en 240.000 actions de 30 euros chacune, entièrement libérées qui seront attribuées aux actionnaires actuels en échange des 240.000 actions qu'ils possèdent.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

7

DEUXIEME RESOLUTION

En conséquence de la décision de transformation de la Société en société par actions simplifiée adoptée sous la résolution précédente, l'Assemblée Générale adopte article par article, puis dans son ensemble le texte des statuts sous sa nouvelle forme.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale constate que la société ne comprend plus de Conseil d'administration, et constate de ce fait la cessation, à compter de ce jour, des fonctions d'administrateur de :

↳ Monsieur Yves JOURNEL

↳ Monsieur Guillaume JOURNEL

↳ Mademoiselle Mathilde JOURNEL

et leur donne quitus.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions prévues par les nouvelles dispositions statutaires, nomme, en qualité de Président de la Société, l'actuel Président du Conseil d'administration de la société :

o **Monsieur Yves JOURNEL**, demeurant au 6, boulevard Saint Georges, 06400, Cannes

et ce, pour une durée de six années expirant à l'issue de l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice 2007, à tenir au cours de l'année 2008.

Conformément aux dispositions des nouveaux statuts, le Président assumera, sous sa responsabilité, la direction générale de la Société et représentera celle-ci à l'égard des tiers.

Il est investi dans les limites légales des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Monsieur Yves JOURNEL confirme qu'il remplit les conditions légales et réglementaires ainsi que celles posées par les statuts pour leur exercice.

CINQUIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale constate que les fonctions du Cabinet SOREL, Commissaire aux Comptes titulaire, et Monsieur Gérard PLANCHENAUT, Commissaire aux Comptes suppléant, se poursuivent jusqu'au terme de leur mandat, soit jusqu'à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2007.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

7

SIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale décide que la durée de l'exercice en cours qui sera clos le 31 décembre 2002, n'a pas à être modifiée du fait de la transformation de la Société en société par actions simplifiée.

Les comptes de cet exercice seront établis, présentés et contrôlés dans les conditions fixées par les nouveaux statuts et les dispositions du Code de Commerce relatives aux sociétés par actions simplifiées.

Le nouveau Président et le Cabinet SOREL, Commissaire aux Comptes de la Société, présenteront à l'Assemblée Générale des associés qui statuera sur les comptes 2002, leurs rapports conformément aux dispositions légales et réglementaires prévues pour les sociétés par actions simplifiée.

Ces rapports seront communiqués aux associés dans les conditions fixées par la loi et les nouveaux statuts.

L'Assemblée Générale des associés statuera sur ces comptes conformément aux règles fixées par les nouveaux statuts et les dispositions du Code de Commerce relatives aux sociétés par actions simplifiées.

Les bénéfices de l'exercice en cours seront affectés et répartis suivant les dispositions statutaires de la Société sous sa forme de société par actions simplifiée.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, comme conséquence de l'adoption des résolutions qui précèdent, constate que la transformation de la Société en société par actions simplifiée est définitivement réalisée.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

HUITIEME RESOLUTION

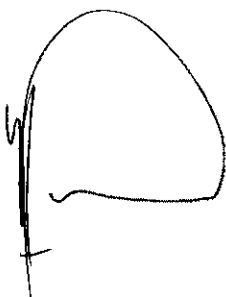
L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal pour remplir toutes formalités de droit.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

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

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui, après lecture, a été signé par les membres du bureau.

Le Président



Le Secrétaire

**SOCIETE POUR L'AMENAGEMENT, LA GESTION
ET L'EXPLOITATION DE SOLIDARITES SOCIALES ENTREPRISES**

Société par Actions Simplifiée au capital de 7.200.000 €

Siège Social : 12/14, boulevard des Pins 06400 Cannes

382.631.422 R.C.S. CANNES

STATUTS

ARTICLE 1 - FORME

La Société a été constituée sous la forme de Société à Responsabilité Limitée aux termes d'un acte sous seing privé en date à Paris du 1^{er} Mai 1991, enregistré à Paris 17^{ème} - Epinettes le 8 Juillet 1991, folio 41, Bordereau 123, Case 3.

Elle a été transformée en Société Anonyme suivant décision de la collectivité des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire le 21 Août 1996.

Elle a été transformée en **Société par Actions Simplifiée** suivant décision de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires en date du 29 juin 2002, statuant à l'unanimité.

La Société continue d'exister entre les propriétaires des actions existantes et de celles qui seraient créées ultérieurement.

Elle est régie par les dispositions légales applicables et par les présents statuts. Elle ne peut faire appel public à l'épargne sous sa forme actuelle de Société par actions simplifiée.

ARTICLE 2 - OBJET

La société a pour objet, en France et dans tous pays :

- L'acquisition et la gestion de toutes participations, notamment dans les domaines sociaux, sanitaires et agricoles et le conseil aux entreprises dans les domaines sus visés.

Toutes opérations industrielles et commerciales se rapportant à :

- La création, l'acquisition, la location, la prise en location-gérance de tous fonds de commerce, la prise à bail, l'installation, l'exploitation de tous établissements, fonds de commerce, usines, ateliers, se rapportant à l'une ou l'autre de ces activités.
- La prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés et brevets concernant ces activités.
- La participation directe ou indirecte de la Société dans toutes opérations financières, immobilières ou mobilières ou entreprises commerciales ou industrielles pouvant se rattacher à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe.
- Toutes opérations quelconques contribuant à la réalisation de cet objet.

ARTICLE 3 - DENOMINATION SOCIALE

La dénomination sociale de la Société est :

**SOCIETE POUR L'AMENAGEMENT, LA GESTION ET L'EXPLOITATION DE
SOLIDARITES SOCIALES ENTREPRISES**

« S.A.G.E.S.S.E. »

v

Tous actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers doivent indiquer la dénomination sociale, précédée ou suivie immédiatement et lisiblement des mots « Société par actions simplifiée » ou des initiales « SAS » et de l'énonciation du capital social.

ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé au :

12/14 boulevard des Pins - 06400 - CANNES

Il peut être transféré en tout autre endroit du même département ou d'un département limitrophe par décision du président et en tout autre lieu par décision collective des associés.

ARTICLE 5 - DUREE

La durée est fixée à 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de dissolution anticipée ou de prorogation.

Les décisions de prorogation de la durée de la Société ou de dissolution anticipée sont prises par décision collective des associés.

ARTICLE 6 - APPORTS EN NUMERAIRE

1. Lors de la constitution de la Société, il a été apporté la somme de 200.000 francs en numéraire.
2. Aux termes d'une Assemblée Générale Extraordinaire en date du 18 Décembre 1992, le capital social a été augmenté de 5.000.000 francs en numéraire, pour être porté à 5.200.000 francs.
3. Aux termes d'une Assemblée Générale Extraordinaire en date du 21 Août 1996, le capital social a été augmenté de 18.800.000 francs en numéraire, pour être porté à 24.000.000 francs.
4. Après avoir constaté la conversion automatique du capital en euros en date du 1^{er} janvier 2002 par le greffier du tribunal de commerce de GRASSE en application du décret n° 2001-474 du 30 mai 2001, l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 5 avril 2002 a augmenté ledit capital social de 3.541.223,59 € pour le porter ainsi de 3.658.776,41 € à 7.200.000 € par incorporation directe de pareille somme prélevée sur le compte « report à nouveau ».

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de **SEPT MILLIONS DEUX CENT MILLE EUROS (7.200.000 €)**.

Il est divisé en **DEUX CENT QUARANTE MILLE (240.000) actions de TRENTE (30) euros** chacune, intégralement libérées.

ARTICLE 8 - MODIFICATIONS DU CAPITAL

Le capital social ne peut être augmenté ou réduit que par une décision collective des associés statuant sur le rapport du Président.

Les associés peuvent déléguer au Président les pouvoirs nécessaires à l'effet de réaliser, dans le délai légal, l'augmentation de capital en une ou plusieurs fois, d'en fixer les modalités, d'en constater la réalisation et de procéder à la modification corrélative des statuts.

En cas d'augmentation de capital par émission d'action de numéraire, un droit préférentiel de souscription pourra être réservé aux associés au prorata du nombre de leurs actions. Toutefois, les associés pourront renoncer à ce droit.

ARTICLE 9 - ACTIONS

I - FORME :

Les actions émises par la société ont obligatoirement la forme nominative. Elles sont inscrites à un compte ouvert par l'associé au nom de la société selon les modalités prévues par la loi et les règlements en vigueur.

II - DROITS SUR L'ACTIF SOCIAL ET SUR LES BENEFICES :

Toute action donne droit à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente, dans les bénéfices, réserves ou dans l'actif social, selon les conditions et modalités stipulées par ailleurs dans les présents statuts.

Le cas échéant, et pour parvenir à ce résultat, il est fait masse de toutes exonérations fiscales comme de toutes taxations pouvant être prises en charge par la société auxquelles ces distributions, amortissements ou répartitions pourraient donner lieu.

III - USUFRUIT ET NUE-PROPRIETE D'ACTIONS :

Sauf convention contraire notifiée à la société, si une action est grevée d'usufruit, le droit de décision appartient à l'usufruitier pour les décisions de nature ordinaires et au nu-propriétaire pour celles de nature extraordinaire ou spéciale.

ARTICLE 10 - CESSION D'ACTIONS

Toute transmission d'actions même entre associés, soit à titre gratuit, soit à titre onéreux, alors même que la cession aurait lieu par voie d'apport, fusion, scission, ou par voie d'adjudication publique, volontaire ou forcée, et alors même que la cession ne porterait que sur la nue-propriété ou l'usufruit, sont libres.

La cession des actions s'opère, à l'égard de la société et des tiers, par un virement du compte du cédant au compte du cessionnaire sur production d'un ordre de mouvement. Ce mouvement est préalablement inscrit sur un registre coté et paraphé, tenu chronologiquement, dit « registre des mouvements ».

Si les actions ne sont pas entièrement libérées, mention doit être faite de la fraction non libérée.

ARTICLE 11 - DIRECTION

La société est dirigée par un président associé ou non.

I - NOMINATION :

Le président est désigné par décision de l'associé majoritaire. Le premier président est désigné par l'assemblée.

Lorsque la présidence est exercée par une personne morale, celle-ci désigne, parmi ces dirigeants de droit, la personne chargée d'exercer la présidence. Les dirigeants de la personne morale sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civiles et pénales que s'ils étaient président ou dirigeant en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

II - DUREE DES FONCTIONS - REMUNERATION :

La décision nommant le président fixe la durée de ses fonctions.

Les modalités de sa rémunération seront arrêtées séparément par décision collective des associés.

III - CESSATION DES FONCTIONS :

Les fonctions de président prennent fin soit :

- par l'arrivée du terme prévu lors de sa nomination,
- par la démission. Celle-ci ne pourra être effective qu'après un préavis de un mois. Ce délai pourra être réduit au cas où la société aurait pourvu à son remplacement dans un délai plus court,
- par l'impossibilité d'exercer ses fonctions pendant une durée supérieure à trois mois,
- par l'arrivée de la limite d'âge,
- par la révocation. Celle-ci peut intervenir à tout moment, sans qu'il soit besoin d'un juste motif, par décision collective des associés.

IV - CUMUL DE MANDATS :

Le président n'est soumis à aucune limitation de mandat.

V - LIMITE D'AGE :

Le président doit être âgé de moins de 65 ans.

Lorsque la limite d'âge précitée est atteinte, le président est réputé démissionnaire d'office à l'issue de la plus prochaine décision de l'associé unique ou des associés.

VI - POUVOIRS :

Le président veille au bon fonctionnement de la société. Il en assure la direction générale. Il arrête le rapport de gestion, les comptes annuels et le cas échéant les comptes consolidés. Il assure la tenue du registre des décisions, l'information des commissaires aux comptes et des actionnaires.

Le président représente la société à l'égard des tiers. Il est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société dans la limite de l'objet social. A ce titre il dispose des pouvoirs définis par la loi et les présents statuts.

Dans les rapports avec les tiers, la société est engagée même par les actes du Président qui ne relèvent pas de l'objet social à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Dans les rapports internes et sans que la limitation puisse être opposée au tiers, l'associé unique ou les associés peuvent limiter les pouvoirs du président et soumettre certains actes à une autorisation préalable.

VII - DELEGATION DE POUVOIRS :

Le président peut, dans la limite de ses attributions, conférer toute délégation de pouvoirs en vue de la réalisation d'opérations déterminées.

Ces délégations subsistent lorsqu'il vient à cesser ses fonctions à moins que son successeur ne les révoque.

VIII - OBLIGATIONS :

Le président est soumis aux obligations fixées par la loi et les règlements et notamment à l'établissement des comptes annuels et du rapport de gestion.

Il doit, en outre, effectuer la formalité de dépôt, au greffe du tribunal de commerce, des documents annuels visés à l'article 44-1 du décret sur les sociétés commerciales.

ARTICLE 12 - COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le contrôle de la société est effectué dans les conditions fixées par la loi par un ou plusieurs commissaires aux comptes titulaires et suppléants désignés par décision collective des associés.

ARTICLE 13 - CONVENTIONS ENTRE LA SOCIETE ET LES DIRIGEANTS

Le président, doit aviser les commissaires aux comptes des conventions intervenues directement ou par personne interposée entre lui-même et la société, ou bien entre les associés de la Société visées par la loi, dans le délai d'un mois à compter de la conclusion de ces conventions. Les commissaires aux comptes présentent à la collectivité des associés un rapport sur ces conventions. Les associés statuent chaque année sur ce rapport, l'associé intéressé ne participant au vote.

CONVENTIONS INTERDITES :

A peine de nullité du contrat, il est interdit au président et aux dirigeants de la société, autres que les personnes morales, de contracter, sous quelque forme que ce soit, des emprunts auprès de la société, de se faire consentir par elle un découvert en compte courant ou autrement, ainsi que de faire cautionner ou avaliser par elle leurs engagements envers les tiers.

ARTICLE 14 - DECISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES

1) DECISION DES ASSOCIES - MODE DE CONSULTATION :

Sous réserve de ce qui est dit aux présents statuts concernant la compétence et les pouvoirs des autres organes sociaux, les décisions collectives seront adoptées soit en assemblée, soit par consultation écrite, soit par l'expression dans un acte, soit en assemblée, soit par téléconférence (téléphonique ou audiovisuelle).

Le choix de la forme de la consultation sera faite par l'auteur de la convocation. Néanmoins, la tenue d'une assemblée est de droit si la demande en est faite par au moins deux associés.

a) ASSEMBLEE :

Droit de convocation :

Les associés sont convoqués en assemblée par le président à l'endroit indiqué sur la convocation, en France ou à l'étranger. Toutefois un ou plusieurs associés détenant au moins le quart des actions peuvent demander la réunion d'une assemblée.

En outre tout associé, par ordonnance du président du tribunal de commerce statuant en référé, peut obtenir la désignation d'un mandataire chargé de convoquer une assemblée.

Toute assemblée irrégulièrement convoquée peut-être annulée. Toutefois, l'action en justice n'est pas recevable lorsque tous les associés étaient présents ou représentés.

Droit de communication - Délai :

Quinze jours au moins avant la date de la réunion de l'assemblée, les documents suivants doivent être adressés à chaque associé :

- ◆ le texte des résolutions proposées,
- ◆ le rapport du président,
- ◆ le cas échéant, celui des commissaires aux comptes.

Pendant ce même délai, les mêmes documents sont tenus au siège social, à la disposition des associés, qui peuvent en prendre connaissance ou copie.

Présidence :

L'assemblée est présidée par le président, et en son absence par l'auteur de la convocation ou un associé désigné par l'assemblée. Il est signé une feuille de présence.

Représentation :

Un associé peut se faire représenter par son conjoint ou par un autre associé, capable, à moins que la société ne comprenne que deux époux ou deux associés.

Les représentants légaux d'associés juridiquement incapables peuvent participer au vote, même s'ils ne sont pas eux-mêmes associés.

Les sociétés et autres personnes morales associées sont représentées soit par leur représentant légal, soit par toute personne physique qu'elles se seront substituées.

Le président établit un procès-verbal contenant toutes les mentions énoncées au paragraphe « procès-verbaux ».

Vote par correspondance :

Les associés pourront également voter par correspondance au moyen d'un formulaire remis à la société sur leur demande présentée au moins cinq jours avant l'assemblée.

A défaut d'indication de vote sur une résolution, le vote sera considéré comme positif.

b) CONSULTATION ECRITE :

Droit de procéder à la consultation :

Seul le président a le droit de consulter les associés par écrit.

Droit de communication :

Les mêmes documents que ceux envoyés en cas d'assemblée doivent être adressés par courrier recommandé aux associés.

Bulletin de vote :

A ces documents est joint un bulletin de vote, en deux exemplaires, portant les mentions suivantes :

- sa date d'envoi aux associés,
- la date à laquelle la société devra avoir reçu les bulletins de vote. Cette date, qui ne pourra être inférieure à un délai de quinze jours à compter de celle de la réception des bulletins de vote, devra être respectée même à défaut d'indication.
- la liste des documents joints,
- le texte des résolutions proposées avec, sous chacune d'elle, l'indication des options de délibérations (adoption, rejet, abstention),
- l'adresse à laquelle doivent être retournés les bulletins.

Vote :

Chaque associé devra compléter le bulletin de vote en cochant, pour chaque résolution, la case correspondant au sens de son vote. Si aucune ou plusieurs cases sont cochées pour une même résolution, le vote sera réputé être un vote de rejet.

Chaque associé doit retourner un exemplaire de ce bulletin de vote dûment complété, daté et signé, à l'adresse indiquée, et, à défaut au siège social.

Le défaut de réponse d'un associé dans le délai indiqué vaut abstention totale de l'associé concerné.

Dans les cinq jours ouvrés suivant réception du dernier bulletin de vote au plus tard le cinquième jour ouvré suivant la date limite fixée pour la réception des bulletins, le président établit, date et signe le procès-verbal des délibérations lequel doit comprendre toutes les mentions énoncées au paragraphe "procès-verbaux".

Les bulletins de vote, les preuves d'envoi de ces bulletins et le procès-verbal des décisions sont conservées au siège social.

c) DELIBERATION PAR VOIE DE TELECONFERENCE (TELEPHONIQUE OU AUDIOVISUELLE) :

Droit de convocation :

Seul le président a le droit de convoquer une délibération par voie de téléconférence.

Droit de communication - Délai :

Quinze jours au moins avant la tenue de la délibération les mêmes documents que ceux envoyés en cas d'assemblée doivent être adressés par courrier recommandé aux associés.

Justification du vote :

Le président, dans la journée de la délibération, établit, date et signe un exemplaire du procès-verbal de la réunion portant :

- ✓ l'identité des associés votant et, le cas échéant, des associés qu'ils représentent,
- ✓ celle des associés ne participant aux délibérations (non votants),
- ✓ ainsi que, pour chaque résolution, l'identité des associés avec le sens de leurs votes respectifs (adoption, rejet, abstention).

Le président en adresse immédiatement une copie par fac-similé ou tout autre moyen à chaque associé. Les associés votant en retournent une copie au président, par fac-similé ou tout autre moyen.

Les preuves d'envoi du procès-verbal aux actionnaires et les copies en retour signées de ces derniers comme indiqué ci-dessus sont conservés au siège social.

2) PROCES-VERBAUX :

Les décisions collectives des associés, quel que soit leur mode, sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial ou sur des feuilles mobiles numérotées. Ces feuilles ou registres sont tenus au siège social. Ils sont signés le jour même par le président de séance.

Les procès verbaux devront indiquer le mode de délibération, la date de délibération, les associés présents, représentés ou absents et de toute autre personne ayant assisté à tout ou partie des délibérations, les documents et rapports soumis à délibération ainsi que le texte des résolutions et sous chaque résolution le sens du vote des associés (adoption, rejet, abstention).

Les copies ou extraits des procès-verbaux des délibérations sont valablement certifiés par le président ou un fondé de pouvoirs habilité à cet effet.

3) NATURE DES DECISIONS :

Nature :

Sous réserve de ce qui est dit aux présents statuts, les décisions de nature extraordinaire sont celles qui emportent ou entraînent, directement ou indirectement modification des statuts, les décisions de nature ordinaire étant celles qui n'entrent pas dans la définition ci-dessus.

Majorité :

Sous réserve d'autres conditions définies dans les présents statuts ou par la loi :

- les décisions extraordinaires sont adoptées quand elles réunissent l'approbation d'un ou de plusieurs associés représentant au moins les 3/4 des actions,
- les décisions ordinaires sont adoptées quand elle réunissent l'approbation d'un ou de plusieurs associés représentant plus de la moitié des actions.

ARTICLE 15 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social s'étend du 1^{er} janvier au 31 décembre.

ARTICLE 16 – ETABLISSEMENT ET APPROBATION DES COMPTES ANNUELS :

Le Président établit les comptes annuels de l'exercice.

Dans les six mois de la clôture de l'exercice, les associés doivent statuer par décision collective sur les comptes annuels, au vu du rapport de gestion et des rapports du ou des Commissaires aux comptes.

Lorsque des comptes consolidés sont établis, ils sont présentés avec le rapport de gestion du groupe et les rapports des Commissaires aux comptes, lors de cette décision collective.

ARTICLE 17 - AFFECTATION DES RESULTATS :

S'il résulte des comptes de l'exercice, tels qu'ils sont approuvés, l'existence d'un bénéfice distribuable suffisant, les associés peuvent décider de l'inscrire à un ou plusieurs postes de réserves dont ils règlent l'affectation ou l'emploi, de la reporter à nouveau ou de le distribuer.

Après avoir constaté l'existence de réserves dont ils ont la disposition, les associés peuvent décider la distribution de sommes prélevées sur ces réserves. Dans ce cas, la décision indique expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Aucune distribution ne peut être faite lorsque les capitaux propres sont ou deviendraient à la suite de celle-ci inférieurs au montant de capital augmenté des réserves que la loi ne permet pas de distribuer.

ARTICLE 18 - PUBLICITE DES COMPTES ANNUELS

Dans le mois qui suit l'approbation des comptes annuels, la société doit déposer, en double exemplaire, au greffe du tribunal auprès duquel elle est immatriculée au RCS :

- ❖ les comptes annuels, le rapport de gestion, le rapport des commissaires sur ces comptes, éventuellement complétés de leurs observations sur les modifications apportées aux comptes par les associés.
- ❖ la proposition d'affectation du résultat et de la résolution d'affectation votée.

En cas de refus d'approbation des comptes annuels, une copie de la décision des associés est déposée dans le même délai, en double exemplaire.

ARTICLE 19 - DISSOLUTION - LIQUIDATION

La société est en liquidation dès l'instant de sa dissolution pour quelque cause que ce soit, hormis les cas de fusion ou de scission ou de réunion de toutes les parts dans la même main.

Dans ce dernier cas, la dissolution entraînera la transmission universelle du patrimoine de la société à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation conformément aux termes de l'article 1844-5 du Code Civil dont les dispositions relatives à la dissolution judiciaire ne seront pas applicables.

Au cas où la société serait pluripersonnelle et la dissolution décidée, la liquidation sera faite par un ou plusieurs liquidateurs nommés par une décision des actionnaires de nature ordinaire, ou à défaut, par décision de justice.

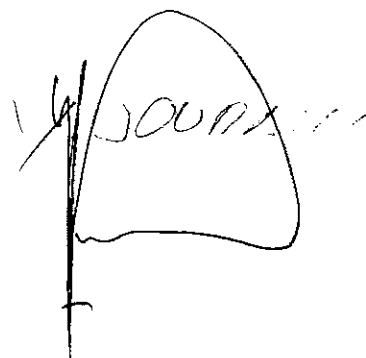
La liquidation s'effectuera conformément aux dispositions prévues par la loi.

Le produit net de la liquidation, après l'extinction du passif et des charges sociales et le remboursement aux associés du montant nominal non amorti de leurs actions, sera réparti entre les associés, selon ce qui est dit ci-dessus, en tenant compte, le cas échéant, des droits des actions de catégories différentes qui pourraient être créées.

ARTICLE 20- ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Toutes les contestations qui peuvent s'élever pendant le cours de la société ou de sa liquidation, soit entre les associés au sujet des affaires sociales, soit entre l'associé unique ou les associés et la société, sont soumises aux tribunaux compétents du lieu du siège social.

Statuts originaux en date à Paris du 1^{er} Mai 1991, enregistrés à Paris 17^{ème} - Epinettes le 8 Juillet 1991, folio 41, Bordereau 123, Case 3, adoptés par l'assemblée générale extraordinaire en date du 29 juin 2002.



GREFFE

S.A.G.E.S.S.E.

**Société Anonyme
au capital de 7.200.000 euros**

**12-14, boulevard des Pins
06400 CANNES**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE
A LA TRANSFORMATION DE LA SOCIETE
EN SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIEE**

S.A.G.E.S.S.E.

RAPPORT DU COMMISSAIRE A LA TRANSFORMATION
ET DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LA
TRANSFORMATION DE LA SOCIETE ANONYME EN
SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIEE

(Assemblée Générale Extraordinaire du 29 juin 2002)

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission de Commissaire à la transformation qui nous a été confiée, en application des dispositions de l'article L. 224-3, par la décision des actionnaires du 1^{er} juin 2002 et en application de l'article L. 225-24 du Code de Commerce, nous vous présentons notre rapport sur la valeur des biens composant l'actif social et les avantages particuliers ainsi que sur le montant des capitaux propres par rapport au capital social.

Les contrôles ont porté sur les comptes arrêtés au 31 décembre 2001 qui sont joints au présent rapport et qui ont fait l'objet, de notre part, d'un audit selon les normes de la profession applicables en France. Ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que ces comptes ne comportent pas d'anomalies significatives. Notre audit nous a conduit à exprimer une opinion sans réserve dans notre rapport général en date du 4 juin 2002 sur ces comptes annuels.

Nous avons effectué nos travaux selon les normes de la profession applicables en France. Ces travaux ont consisté à analyser la nature et l'incidence pour les actionnaires des avantages particuliers stipulés ainsi qu'à apprécier l'évolution du capital social et des valeurs comptables des éléments entrant dans la détermination des capitaux propres depuis l'établissement des comptes annuels.

./.

II.

Nous n'avons pas d'observations à formuler sur la valeur des biens composant l'actif social.

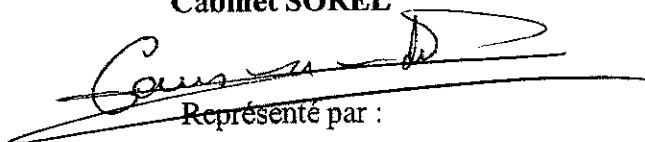
Sur la base des travaux réalisés, nous attestons que le montant des capitaux propres est au moins égal au montant du capital social.

Il n'y a pas d'avantages particuliers stipulés.

Fait à PARIS, le 4 juin 2002

Commissaire aux Comptes et à la transformation :

Cabinet SOREL

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'C. Gansmandel', is written over a horizontal line.

Représenté par :

C. GANSMANDEL

Chargé de mandat – Mandataire social

Membre de la Compagnie Régionale de PARIS

BILAN

BILAN ACTIF

Rubriques	Montant Brut	Amortissements	31/12/2001	31/12/2000
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Constructions	107 786	56 470	51 316	58 070
Immobilisations en cours	925 607		925 607	
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Autres participations	10 326 262	3 811	10 322 450	9 100 891
ACTIF IMMOBILISE	11 359 654	60 281	11 299 373	9 158 961
STOCKS ET EN-COURS				
CREANCES				
Créances clients et comptes rattachés	43 707		43 707	42 119
Autres créances	1 510 615	76 225	1 434 391	1 299 865
DIVERS				
Disponibilités	1 791		1 791	146 941
COMPTES DE REGULARISATION				
Charges constatées d'avance	1 057		1 057	
ACTIF CIRCULANT	1 557 170	76 225	1 480 945	1 488 925
TOTAL GENERAL	12 916 824	136 505	12 780 318	10 647 885

BILAN PASSIF

Rubriques	31/12/2001	31/12/2000
Capital social ou individuel (dont versé : 3 658 776)	3 658 776	3 658 776
Réserve légale	365 878	343 700
Autres réserves (dont achat œuvres originales artistes)	75 755	75 755
Report à nouveau	4 896 327	4 674 474
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	314 554	244 030
CAPITAUX PROPRES	9 311 289	8 996 735
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques		19 357
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		19 357
DETTES FINANCIERES		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	2 697 633	18 854
Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs)	4 573	4 573
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 117	3 905
Dettes fiscales et sociales	92 065	95 095
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	18 294	1 161 662
Autres dettes	652 347	347 704
COMPTES DE REGULARISATION		
DETTES	3 469 029	1 631 793
TOTAL GENERAL	12 780 318	10 647 885

Résultat de l'exercice en centimes

314 554,09

Total du bilan en centimes

12 780 318,45

COMPTE DE RESULTAT

COMPTES DE RESULTAT (en liste)

Rubriques	France	Exportation	31/12/2001	31/12/2000
Production vendue de services	424 714		424 714	417 152
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	424 714		424 714	417 152
Autres produits			0	0
PRODUITS D'EXPLOITATION			424 714	417 153
Autres achats et charges externes			34 130	40 610
Impôts, taxes et versements assimilés			10 078	10 614
Salaires et traitements			269 180	260 536
Charges sociales			115 964	113 579
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			6 754	6 754
Autres charges			0	0
CHARGES D'EXPLOITATION			436 105	432 093
RESULTAT D'EXPLOITATION			(11 391)	(14 941)
OPERATIONS EN COMMUN				
PRODUITS FINANCIERS				
Produits financiers de participations			430 099	336 123
Autres intérêts et produits assimilés			58 143	70 915
PRODUITS FINANCIERS			488 242	407 038
Dotations financières aux amortissements et provisions				80 036
Intérêts et charges assimilées			162 296	53 931
CHARGES FINANCIERES			162 296	133 966
RESULTAT FINANCIER			325 946	273 071
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS			314 555	258 131

COMPTE DE RESULTAT (suite)

<i>Rubriques</i>	<i>31/12/2001</i>	<i>31/12/2000</i>
Produits exceptionnels sur opérations en capital	22 105	3 768 982
Reprises sur provisions et transferts de charges	19 357	
PRODUITS EXCEPTIONNELS	41 462	3 768 982
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	2 615	
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	22 105	3 768 982
CHARGES EXCEPTIONNELLES	24 721	3 768 982
RESULTAT EXCEPTIONNEL	16 742	
Impôts sur les bénéfices	16 743	14 101
TOTAL DES PRODUITS	954 418	4 593 172
TOTAL DES CHARGES	639 864	4 349 142
BENEFICE OU PERTE	314 554	244 030

A N N E X E

SOMMAIRE

- I. REGLES, METHODES COMPTABLES ET FAITS SIGNIFICATIFS
- II. NOTES RELATIVES A CERTAINS POSTES DU BILAN ET DU
COMPTE DE RESULTAT
- III. ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS

I - REGLES, METHODES COMPTABLES et FAITS SIGNIFICATIFS

Les comptes annuels sont établis conformément aux principes comptables fondamentaux :

- Prudence,
- Permanence des méthodes d'un exercice à l'autre,
- Indépendance des exercices,
- Continuité de l'exploitation,

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

A-Les événements suivants sont intervenus sur l'exercice :

• Titres de Participation

Souscription de 750 Parts sociales de la nouvelle société SARL LES NUITS DE CHATEAU, au capital de 7.622,45 Euros, pour une valeur de 1.143,37 Euros.

Acquisition de 19.581 Actions de la société G.S.M.S. SAS Domus Vivendi, pour une valeur de 762.245,09 Euros,

Acquisition de 31.501 Actions de la société FONCIERE SAGESSE RETRAITE, pour une valeur de 480.229,64 Euros,

Acquisition de 1 Part sociale de la société SCI HEURE BLEUE, pour une valeur de 0,15 Euro,

Acquisition de 1 Part sociale de la société SCI 6, rue COQUERET, pour une valeur de 15,25 Euro,

Acquisition de 16.644 Actions de la société CLINICA, pour une valeur de 0,15 Euro,

Acquisition de 1 Part sociale de la société SCI CLOS SAINT JEAN, pour une valeur de 16,00 Euro,

Acquisition de 1 Part sociale de la SOCERPA LES PRES BERNAIS, pour une valeur de 15,24 Euro,

Cession de 1.450 Parts sociales de la société SARL LES DUCS DE JOYEUSES, pour une valeur de 22.105,11 Euros,

B-Les principales méthodes comptables utilisées sont les suivantes :

a - Immobilisations

Les immobilisations sont évaluées à leur coût d'acquisition.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés selon le plan suivant :

Immobilisations Incorporelles :

NON APPLICABLE

Immobilisations Corporelles :

	<u>DUREE</u>	<u>MODE</u>
* Constructions	25 ans	Linéaire
* Agencement et aménagement des constructions	10 ans	Linéaire

Immobilisations financières :

Les titres de participation sont valorisés au coût d'acquisition. Si cette valeur est supérieure à la valeur d'usage, une provision pour dépréciation est constituée pour la différence. La valeur d'usage est la quote-part des capitaux propres que les titres représentent, le cas échéant corrigée pour tenir compte de l'intérêt de ces sociétés pour le Groupe ainsi que de leurs perspectives de développement et de résultat.

b - Créances

Les créances sont évaluées à leur valeur nominale. Elles font l'objet d'une provision pour dépréciation déterminée au cas par cas après analyse menée dans le cadre du processus régulier de recouvrement des créances mis en place.

c - Notion de résultat courant et de résultat exceptionnel

Les éléments des activités ordinaires même exceptionnels par leur fréquence ou leur montant sont compris dans le résultat courant. Seuls les éléments ne se rapportant pas aux activités ordinaires de l'entreprise ont été comptabilisés dans le résultat exceptionnel.

II - NOTES RELATIVES A CERTAINS POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RESULTAT

a - Immobilisations

Les mouvements de l'exercice afférents aux valeurs brutes et aux amortissements, sont résumés dans les tableaux :

- * D.G.I. n° 2054 (Annexe 1),
- * D.G.I. n° 2055 (Annexe 2).

b - Etat des provisions

Les mouvements de l'exercice afférents aux provisions sont résumés dans le tableau :

- * D.G.I. n° 2056 (Annexe 3)

- Titres de participation SCI SHPRINTOF : maintien de la provision de 3.811 Euro , constituée en 2000, par application des principes comptables cités en I-B,
- Compte courant SCI SHPRINTOFF : maintien de la provision de 73.225 Euro, constituée en 2000, pour tenir compte du risque de non recouvrement .

c - Créances et dettes

Les échéances des créances et dettes sont résumées dans le tableau D.G.I. n° 2057 (Annexe 4).

d - Opérations réciproques concernant les entreprises liées

Cf. Annexe 8

e - Comptes rattachés

- Produits à recevoir :

Les produits à recevoir sont constitués de produits financiers, liés aux participations pour un total de 67.255 Euro .

- Charges à payer :

Les charges à payer représentent un total de 198.020 Euro qui concernent des charges d'exploitation pour 36.775 Euro et des charges financières pour 161.245 Euro.

f - Comptes de régularisation

Les charges constatées d'avance s'élèvent à 1.057 Euro et concernent des charges d'exploitation.

g - Capital social

Le capital de la société se compose de 240.000 Actions à 15,2449 € chacune de la même catégorie.

Capital initial	:	30.490 €
Capital au 18/12/92	:	792.735 €
Capital au 21/08/96	:	3.658.776 €

h - Résultat financier

Dividendes reçus	415.010 €
Q.P. Résultats SCI	15.088 €
Revenu de Prêt	8.818 €
Produits Comptes courants	49.325 €
Q.P. Résultats SCI	- 39.366 €
Intérêts Comptes courants	- 10.475 €
Intérêts/ Emprunts	- 104.261 €
Intérêts bancaires	- 2.160 €
Intérêts s/avance	- 6.034 €
	----- 325.946 €

i - Ventilation du chiffre d'affaires

C.A. H.T. au titre des Loyers immobiliers	20.207 €
C.A. H.T. au titre de Personnel refacturé	404.506 €

	424.713 €

j - Situation fiscale

Pour la clôture des comptes au 31/12/2001, l'impôt est calculé au taux en vigueur soit 33,1/3% auquel il faut ajouter la contribution additionnelle de 6 %

L'impôt dû s'élève au cours des derniers exercices à :

Pour l'exercice 1999 : 3.977 €

Pour l'exercice 2000 : 13.339 €

La situation fiscale latente s'établit comme suit :

*** Accroissements et allègements de la dette future d'impôt**

NATURE DES DIFFERENCES TEMPORAIRES	MONTANT
ACCROISSEMENTS	
Provisions réglementées	
-	
-	
Autres	
-	
-	
TOTAL	0
ACCROISSEMENTS DE LA DETTE FUTURE D'IMPOTS	
0	
ALLEGEMENTS	
Provisions non déductibles l'année de comptabilisation	
-	
-	
Autres	
-	
-	
TOTAL	0
ALLEGEMENTS DE LA DETTE FUTURE D'IMPOTS	
0	
Amortissements réputés différés	6.754
Déficits reportables	71.572
Moins values à long terme	

Découlant de la situation fiscale de la société à titre individuelle

II - ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS

a - Engagements financiers

Les engagements financiers existant au 31 Décembre 2001, sont :

* Emprunts et Dettes auprès des Etablissements de crédit pour 2.314.733 €

- Crédit Long Terme CDN sur 7 ans – Echéance Février 2008

En cours au 31/12/2001 1.600.715 €

Intérêts courus au 31/12/2001 85.294 €

Le prêt est garanti par un nantissement de 39.000 Actions G.S.M.S Domus Vivendi

- Crédit Long Terme BNP sur 5 ans – Echéance Juin 2006

En cours au 31/12/2001 609.796 €

Intérêts courus au 31/12/2001 18.928 €

Caution solidaire de Mr JOURNEL Yves, et Nantissement des actions G.S.M.S. Domus Vivendi, détenues par SAGESSE.

* Suite au Protocole d'accord signé le 14/11/2001, G.S.M.S. Domus Vivendi a contre-garanti les engagements suivants pris par SAGESSE SA : Lettres d'intention, cautions données sur le pôle VAL MARCEAU.

* Des contrats de crédit bail dont le détail est donné en Annexe 5, (NEANT)

b – Engagements financiers donnés

SCI TT ROUEN au 31/12/2001 158.740 €

Une caution a été effectuée au profit de la banque CREDIT du NORD – PARIS 11°, ayant accordé un emprunt à cette société,

SOLIM

Au 31/12/2001 317.865 €

Une caution a été mise en place, afin de garantir la convention de Crédit-bail avec la société BATIROC . A ce titre, engagement de 4 années de loyers de crédit-bail,

SCI TT AIX LES BAINS (Filiale de FONCIERE SAGESSE RETRAITE)

Au 31/12/2001 724.347 €

Une caution solidaire a été effectuée, par acte notarié en date du 12/05/1998, à la demande des organismes prêteurs, ayant accordé des emprunts à cette société,

M.R. VAL MARCEAU (filiale de FONCIERE G.S.P.)

Au 31/12/2001 2.782.718 €

Une caution a été mise en place auprès des organismes prêteurs ayant accordés des prêts pour l'acquisition de la SA SOCERPA et ses 4 Filiales (Echéance 07/2007),

SA LES PINS (filiale de MR VAL MARCEAU)

Au 31/12/2001

4.039.668 €

Une caution a été mise en place auprès de Crédits-bailleurs, pour l'acquisition d'un ensemble immobilier situé à MARSEILLE.

SARL LA PINEDE (filiale de M.R VAL MARCEAU)

Au 31/12/2001

636.230 €

Une caution a été effectuée à la demande des organismes prêteurs ayant accordé des emprunts à cette société, en vue de l'acquisition de terrains (Echéance 11/2015),

SOCERPA BOIS PARIS (filiale de SOCERPA SA-Filiale de MR VAL MARCEAU)

Au 31/12/2001

2.385.849 €

Une caution a été mise en place auprès des organismes prêteurs ayant accordés des prêts à cette société(Echéance 07/2012).

SCI CHAILLE (Filiale de FONCIERE SAGESSE RETRAITE)

Au 31/12/2001

2.484.919 €

Une caution solidaire a été mise en place auprès des Crédit-bailleurs, pour l'acquisition de l'immobilier situé ST MARTIN LES MELLE, avec l'engagement de maintien d'une participation directe ou indirecte majoritaire dans le capital de la SCI CHAILLE .

FONCIERE M.R. CHATENAY MALABRY (filiale de FONCIERE SAGESSE RETRAITE)

Au 31/12/2001

1.531.213 €

Une caution solidaire a été mise en place en garantie du prêt accordé par NATEXIS Banques Populaires , pour l'acquisition de l'immeuble situé à CHATENAY MALABRY

Les «Lettres de confort » ont été établies en vue de maintenir des trois crédit-baux consentis aux filiales de SOCERPA SA :

- <u>SOCERPA LES PRES BERNAIS</u>	2.318.728 €
- <u>SOCERPA NOULAIX</u>	1.768.527 €
- <u>SOCERPA RESIDENCE DE LA VALLEE</u>	2.384.329 €

c - Personnel

L'effectif moyen par catégorie s'établit comme indiqué dans l'Annexe 6

d - Rémunérations des dirigeants

La rémunération des Organes de Direction n'est pas communiquée car cela conduirait indirectement à mentionner une rémunération individuelle.

f - Tableau des filiales et participations

Cf. Annexe 7 -

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Tableaux explicatifs

SOMMAIRE

- ANNEXE 1** - Mouvement des Immobilisations
- ANNEXE 2** - Mouvements des amortissements
- ANNEXE 3** - Mouvements des provisions
- ANNEXE 4** - Echéances des créances et dettes
- ANNEXE 5** - Engagement de crédit-bail
- ANNEXE 6** - Engagement Financiers (Hors Crédit-Bail)
- ANNEXE 7** - Etat de l'effectif
- ANNEXE 8** - Tableau des Filiales et Participations
- ANNEXE 9** - Opérations réciproques concernant les entreprises liées

Désignation de l'entreprise S A G E S S E

CADRE A		IMMOBILISATIONS		Valeur brute des immobilisations au début de l'exercice		Augmentations	
				1		2	
						3	
INCORP.	Frais d'établissement, de recherche et de développement		TOTAL I	KA		KB	KC
	Autres postes d'immobilisations incorporelles		TOTAL II	KD		KE	KF
CORPORELLES	Terrains			KG		KH	KI
	Constructions	Sur sol propre		KJ	67 078	KK	KL
		Sur sol d'autrui		KM		KN	KO
		Installations générales, agencements et aménagements des constructions *		KP	40 708	KQ	KR
	Installations techniques, matériel et outillage industriels			KS		KT	KU
	Autres immobilisations corporelles	Installations générales, agencements, aménagements divers *		KV		KW	KX
		Matériel de transport *		KY		KZ	LA
		Matériel de bureau et informatique, mobilier		LB		LC	LD
		Emballages récupérables et divers *		LE		LF	LG
	Immobilisations corporelles en cours			LH		LI	LJ
	Avances et acomptes			LK		LL	LM
	TOTAL III			LN	107 786	LO	LP
FINANCIÈRES	Participations évaluées par mise en équivalence			8G		8M	8T
	Autres participations			8U	9 104 702	8V	8W
	Autres titres immobilisés			1P		1R	1S
	Prêts et autres immobilisations financières			1T		1U	1V
	TOTAL IV			LQ	9 104 702	LR	LS
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)				0G	9 212 488	0H	0J

CADRE B		IMMOBILISATIONS		Diminutions		Valeur brute des immobilisations à la fin de l'exercice		Réévaluation légale * ou évaluation par mise en équivalence	
				1		2		3	
								4	
INCORP.	Frais d'établissement, de recherche et de développement		TOTAL I	LT		LU		IW	
	Autres postes d'immobilisations incorporelles		TOTAL II	LV		LW		IX	
CORPORELLES	Terrains			LX		LY		LZ	
	Constructions	Sur sol propre		MA		MB	67 078	MC	
		Sur sol d'autrui		MD		ME		MF	
		Inst. gales, agents et am. des constructions		MG		MH	40 708	MI	
	Installations techniques, matériel et outillage industriels			MJ		MK		ML	
	Autres immobilisations corporelles	Inst. gales., agents, aménagements divers		MM		MN		MO	
		Matériel de transport		MP		MQ		MR	
		Matériel de bureau et informatique, mobilier		MS		MT		MU	
		Emballages récupérables et divers *		MV		MW		MX	
	Immobilisations corporelles en cours		MY	MZ		NA	925 607	NB	
	Avances et acomptes		NC	ND		NE		NF	
	TOTAL III			NG		NH	1 033 392	NI	
FINANCIÈRES	Participations évaluées par mise en équivalence			0U		0V		0W	
	Autres participations			0X	22 105	0Y	10 326 262	0Z	
	Autres titres immobilisés			2B		2C		2D	
	Prêts et autres immobilisations financières			2E		2F		2G	
	TOTAL IV			NJ	22 105	NK	10 326 262	2H	
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)				0K	22 105	0L	11 359 654	0M	

(Ne pas reporter le montant des centimes)

1er EXEMPLAIRE DESTINÉ À L'ADMINISTRATION

Désignation de l'entreprise S A G E S S E

CADRE A

SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE*

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES		Montant des amortissements au début de l'exercice		Augmentations : dotations de l'exercice		Diminutions : amortissements afférents aux éléments sortis de l'actif et reprises		Montant des amortissements à la fin de l'exercice	
Frais d'établissement, de recherche et de développement TOTAL I		PA		PB		PC		PD	
Autres immobilisations incorporelles TOTAL II		PE		PF		PG		PH	
Terrains		PI		PJ		PK		PL	
Constructions	Sur sol propre	PM	20 123	PN	2 683	PO		PQ	22 806
	Sur sol d'autrui	PR		PS		PT		PU	
	Inst. générales, agencements et aménagement des constructions	PV	29 592	PW	4 071	PX		PY	33 663
Installations techniques, matériel et outillage industriels		PZ		QA		QB		QC	
Autres immobilisations corporelles	Inst. générales, agencements, aménagement divers	QD		QE		QF		QG	
	Matériel de transport	QH		QI		QJ		QK	
	Matériel de bureau et informatique, mobilier	QL		QM		QN		QO	
	Emballages récupérables et divers	QP		QR		QS		QT	
TOTAL III		QU	49 716	QV	6 754	QW		QX	56 470
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III)		QN	49 716	QP	6 754	QQ		QR	56 470

CADRE B

VENTILATION DES DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS DE L'EXERCICE*

CADRE C

MOUVEMENTS AFFECTANT LA
PROVISION POUR AMOR-
TISSEMENTS DÉROGATOIRES*

Immobilisations amortissables		Amortissements linéaires		Amortissements dégressifs		Amortissements exceptionnels		Dotations		Reprises	
Frais établissement et recherche TOTAL I		QY		2I		2K		2L		2M	
Immob. incorporelles TOTAL II		QZ		2N		2P		2R		2S	
Terrains		RA		RB		RC		2T		2U	
Constructions	Sur sol propre	RD	2 683	RE		RF		2V		2W	
	Sur sol d'autrui	RG		RH		RI		2X		2Y	
	Inst. gales, agenc et am. des const.	RJ	4 071	RK		RL		2Z		3A	
Autres immobilisations corporelles	Inst. techniques mat. et outillage	RM		RN		RO		3B		3C	
	Inst. gales, agenc am. divers	RP		RQ		RR		3D		3E	
	Matériel de transport	RS		RT		RU		3F		3G	
	Mat. bureau et inform. mobilier	RV		RW		RX		3H		3I	
Emballages récup. et divers		RY		RZ		SA		3K		3L	
TOTAL III		SB	6 754	SC		SD		SE		SF	
Total général (I + II + III)		SG	6 754	SH		SI		SK		SL	

CADRE D

MOUVEMENTS DE L'EXERCICE AFFECTANT LES CHARGES RÉPARTIES SUR PLUSIEURS EXERCICES*		Montant net au début de l'exercice		Augmentations		Dotations de l'exercice aux amortissements		Montant net à la fin de l'exercice	
Charges à répartir sur plusieurs exercices						SM		SN	
Primes de remboursement des obligations						SP		SR	

Désignation de l'entreprise **S A G E S S E**

Nature des provisions		Montant au début de l'exercice	AUGMENTATIONS : Dotations de l'exercice	DIMINUTIONS : Reprises de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice
		1	2	3	4
Provisions réglementées	Provisions pour reconstitution des gisements miniers et pétroliers	3T	TA	TB	TC
	Provisions pour investissement (art. 237 bis A-II)	3U	TD	TE	TF
	Provisions pour hausse des prix (1)	3V	TG	TH	TI
	Amortissements dérogatoires	3X	TM	TN	TO
	Dont majorations exceptionnelles de 30 %	D3	D4	D5	D6
	Provisions fiscales pour implantations à l'étranger constituées avant le 1.1.1992 *	IA	IB	IC	ID
	Provisions fiscales pour implantations à l'étranger constituées après le 1.1.1992 *	IE	IF	IG	IH
	Provisions pour prêts d'installation (art. 39 quinquies H du CGI)	IJ	IK	IL	IM
	Autres provisions réglementées (1)	3Y	TP	TQ	TR
	TOTAL I	3Z	TS	TT	TU
Provisions pour risques et charges	Provisions pour litiges	4A	4B	4C	4D
	Provisions pour garanties données aux clients	4E	4F	4G	4H
	Provisions pour pertes sur marchés à terme	4J	4K	4L	4M
	Provisions pour amendes et pénalités	4N	4P	4R	4S
	Provisions pour pertes de change	4T	4U	4V	4W
	Provisions pour pensions et obligations similaires	4X	4Y	4Z	5A
	Provisions pour impôts (1)	5B	5C	5D	5E
	Provisions pour renouvellement des immobilisations *	5F	5H	5J	5K
	Provisions pour grosses réparations	5L	5M	5N	5P
	Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés à payer *	5R	5S	5T	5U
	Autres provisions pour risques et charges (1)	5V	5W	5X	5Y
	TOTAL II	5Z	TV	TW	TX
Provisions pour dépréciation	sur immobilisations	- incorporelles	6A	6B	6D
		- corporelles	6E	6F	6H
		- titres mis en équivalence	02	03	05
		- titres de participation	9U	9V	9X
	- autres immobilisations financières (1) *		06	07	09
				08	
	Sur stocks et en cours	6N	6P	6R	6S
	Sur comptes clients	6T	6U	6V	6W
	Autres provisions pour dépréciation (1) *	6X	6Y	6Z	7A
	TOTAL III	7B	TY	TZ	UA
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III)		7C	UB	UC	UD
Dont dotations et reprises		- d'exploitation	UE	UF	
		- financières	UG	UH	
		- exceptionnelles	UJ	UK	19 357

Titres mis en équivalence : montant de la dépréciation à la clôture de l'exercice calculé selon les règles prévues à l'article 39-1-5° du C.G.I.

10

(1) à détailler sur feuillet séparé selon l'année de constitution de la provision ou selon l'objet de la provision.

NOTA : les charges à payer ne doivent pas être mentionnées sur ce tableau mais être ventilées sur l'état détaillé des charges à payer dont la production est prévue par l'article 38 II de l'annexe III au CGI.

8

ETAT DES ECHEANCES DES CREANCES ET DES DETTES A LA CLÔTURE DE L'EXERCICE*

Formulaire obligatoire (article 53 A
du Code général des impôts).

Désignation de l'entreprise : S A G E S S E

CADRE A			ÉTAT DES CRÉANCES		Montant brut 1		A 1 an au plus 2		A plus d'un an 3	
DE L'ACTIF IMMOBILISÉ	Créances rattachées à des participations			UL		UM		UN		
	Prêts (1) (2)			UP		UR		US		
	Autres immobilisations financières			UT		UV		UW		
DE L'ACTIF CIRCULANT	Clients douteux ou litigieux			VA						
	Autres créances clients			UX	43 707		43 707			
	Créance représentative (Provision pour dépréciation de titres prêtés * antérieurement constituée * UQ)			UU						
	Personnel et comptes rattachés			UY						
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux			UZ	695		695			
	État et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices		VM	9 822		9 822			
		Taxe sur la valeur ajoutée		VB	64 143		64 143			
		Autres impôts, taxes et versements assimilés		VN						
		Divers		VP						
	Groupe et associés (2)			VC	1 432 906		1 432 906			
	Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)			VR	3 049		3 049			
	Charges constatées d'avance			VS	1 057		1 057			
TOTAUX			VT	1 555 379	VU	1 555 379	VV			
RENVIS	(1)	Montants des	- Prêts accordés en cours d'exercice	VD						
			- Remboursements obtenus en cours d'exercice	VE						
	(2)	Prêts et avances consentis aux associés (personnes physiques)		VF						

CADRE B		ÉTAT DES DETTES		Montant brut 1		A 1 an au plus 2		A plus d'1 an et 5 ans au plus 3		A plus de 5 ans 4	
Emprunts obligataires convertibles (1)		7Y									
Autres emprunts obligataires (1)		7Z									
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1)	à 1 an maximum à l'origine	VG	382 900		382 900						
	à plus d' 1 an à l'origine	VH	2 314 733		403 154		1 384 944		526 635		
Emprunts et dettes financières divers (1) (2)		8A	4 573		4 573						
Fournisseurs et comptes rattachés		8B	4 117		4 117						
Personnel et comptes rattachés		8C	23 919		23 919						
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		8D	55 108		55 108						
État et autres	Impôts sur les bénéfices	8E									
	Taxe sur la valeur ajoutée	VW	12 876		12 876						
collectivités publiques	Obligations cautionnées	VX									
	Autres impôts, taxes et assimilés	VQ	161		161						
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		8J	18 294		18 294						
Groupe et associés (2)		VI	341 415		341 415						
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)		8K	310 932		310 932						
Dette représentative de titres empruntés *		SZ									
Produits constatés d'avance		8L									
TOTAUX		VY	3 469 029	VZ	1 557 450		1 384 944		526 635		
RENVIS	(1)	Emprunts souscrits en cours d'exercice	VJ	221 051	(2)	Montant des divers emprunts et dettes contrac- tés auprès des associés personnes physiques VL					
		Emprunts remboursés en cours d'exercice	VK	3 703	* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032						

Exercice du 01/01/2001 au 31/12/2001

ENGAGEMENTS DE CREDIT BAIL (euros)

Rubriques	Terrains	Constructions	Matériel outillage	Autres immobilisations	Biens dont la valeur d'origine est > 152 450 €	TOTAL
VALEUR D'ORIGINE						
AMORTISSEMENTS						
* Cumul Exercices Antérieurs						
* Exercice en cours						
TOTAL						
VALEUR NETTE				NEANT		
REDEVANCES PAYEES						
* Cumul Exercices Antérieurs						
* Exercice en cours						
TOTAL				NEANT		
REDEVANCES A PAYER						
* A un an au plus						
* A plus d'un an et moins de 5 ans						
* A plus de 5 ans						
TOTAL						
VALEUR RESIDUELLE				NEANT		
* Montant pris en charge ds exerc.						

Exercice du 01/01/2001 au 31/12/2001

EFFECTIF MOYEN PAR CATEGORIE

	HOMMES	FEMMES	TOTAL
* Cadres	2	1	3
* Agents de Maîtrise			
* Employés			
* Ouvriers			
TOTAL	2	1	3

TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS (euros)

Exercice au 31 Décembre 2001

Filiales et participations	Capital	Reserve pour répondre à nouveau	Quote part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres détenus (prêt)	Valeur comptable des titres détenus (net)	Prêt et avances consentis par la S.A.	Montant des cautions et avals données par la S.A.	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier ex- ercice	Résultat financier dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice	Observations
RENSEIGNEMENTS DETAILES CONCERNANT LES FILIALES ET PARTICIPATIONS											
1. Filiales de plus de 50 % du capital détenu											
SCI TT ROUEN	7 622	0	99,800%	7 607	7 607	0	0	32 291	-5 040	-5 030	
SCI L'ARBRE D'HUE	911 493	0	97,195%	885 927	885 927	57 590	0	28 803	-27 832	-27 047	
SCI HEURE BLEUE	1 524	15 165	95,000%	1 433	1 433	0	0	0	8 124	0	
FONCIERE SAGESSE RETRAITE	2 325 000	32 518	81,000%	1 852 271	1 852 271	0	0	0	-40 766	87 057	
SCI 6 RUE COQUERET	1 524	-14 862	61,000%	930	930	0	0	44 997	-8 562	-5 223	
SCI RENE COTY (K non libéré)	30 490	-56 052	60,000%	18 294	18 294	283 654	0	0	-22 622	0	
Sous-total A	3 277 653	-2 031		2 766 462	2 766 462	341 244	0	106 091	96 598	49 757	
2. Filiales de 10 à 50% du capital détenu											
MEDECHO 2000	518 327	-387 575	50,000%	190 561	190 561	245 748	0	x	x	0	
SCI SHPRINTOF	7 622	-85 352	50,000%	3 811	0	132 718	0	16 612	-9 706	0	
SOLIM	384 000	133 935	50,000%	0,15	0,15	0	0	1 298 732	158 589	0	
G.S.M.S.	12 480 000	258 930	49,990%	7 241 176	7 241 176	5 379	0	0	1 537 221	297 275	
SA CLINICA	845 741	-1 018 626	30,000%	0,15	0,15	0	0	11 099 767	-997 707	0	
SCI DAUTANCOURT	1 829	-80 393	35,967%	97 567	97 567	265 350	0	72 828	41 899	15 069	
Clinique SAINTE THERESE	38 112	1 161 072	22,360%	8 522	8 522	165 829	0	x	x	30 680	
SARL LES DUCS DE JOYEUSE	38 112	0	20,000%	15 245	15 245	146 239	0	x	x	0	1er Exercice
LES NUITS DE CHIATEAU	7 622	0	15,000%	1 143	1 143	26 497	0	0	-5 402	0	1er Exercice
Sous-total B	14 321 365	18 009		7 554 215	7 554 215	987 759	0	12 487 939	72 189	34 092	
TOTAL A+B	17 659 018	15 978		10 320 677	10 320 677	1 329 003	0	10 594 030	628 787	83 849	

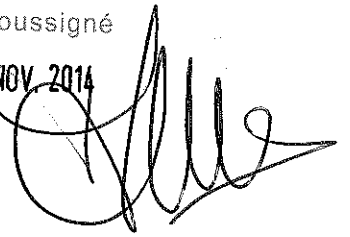
OPERATIONS RECIPROQUES CONCERNANT LES ENTREPRISES LIEES (Euros)

POSTES DU BILAN	MONTANT CONCERNANT LES ENTREPRISES	
	LIEES	AVEC LESQUELLES LA SOCIETE A UN LIEN DE PARTICIPATION
* Capital souscrit non appelé		
* Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles		
* Avances et acomptes sur immobilisations corporelles		
* Participations	10 326 262	
* Créances rattachées à des participations		
* Prêts		
* Autres titres immobilisés		
* Autres immobilisations financières		
* Avances et acomptes versés sur commandes		
* Créances clients et comptes rattachés	42 091	
* Autres créances	1 432 906	
* Capital souscrit, appelé, non versé		
* Valeurs mobilières de placement		
* Disponibilités		
* Emprunts obligataires convertibles		
* Autres emprunts obligataires		
* Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
* Emprunts et dettes financières divers		
* Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
* Dettes fournisseurs et comptes rattachés		
* Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
* Autres dettes	341 415	

POSTES FINANCIERS DU COMPTE DE RESULTAT	MONTANT CONCERNANT LES ENTREPRISES	
	LIEES	AVEC LESQUELLES LA SOCIETE A UN LIEN DE PARTICIPATION
* Produits financiers de participation	488 242	
* Charges financières de participation	49 841	

Annexé à la minute d'un acte
reçu par le notaire soussigné
A LYON, le

13 NOV 2014



" ATOUTPATRIMOINE "

**Société à Responsabilité Limitée à capital variable
au capital minimal de 250.000 € et au capital souscrit de 2.332.460 €**

Siège social : 12, rue Germaine Sibien

60280 CLAIROIX

519 037 568 R.C.S. Compiègne

STATUTS

Mis à jour au 31 Décembre 2012

TITRE 1 • FORME - OBJET - DÉNOMINATION - SIÈGE - DURÉE

Article 1 – Forme

La société est une société à responsabilité limitée, régie par la loi du 24 juillet 1966, par toutes autres dispositions légales et réglementaires en vigueur ainsi que par les présents statuts. Elle fonctionne indifféremment sous la même forme avec un ou plusieurs associés.

Article 2 – Objet social

La Société a pour objet :

- L'activité de marchand de biens et notamment l'achat d'immeubles, fonds de commerce, actions ou parts de Sociétés immobilières en vue de les revendre, y compris après rénovation et promotion, la fourniture de solutions techniques et financières aux particuliers et aux entreprises dans le domaine immobilier.
- Le conseil et l'assistance en matière de gestion d'entreprise et toutes prestations administratives, financières, techniques et commerciales au profit de toutes entreprises.
- La prise de participation dans toutes formes de Sociétés.
- La propriété, la gestion, l'administration par tous moyens à sa convenance de l'ensemble de ces participations qu'elle viendrait à acquérir.
- Toutes opérations industrielles, commerciales et financières, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social et à tous objets similaires ou connexes.

La Société pourra se porter caution afin de faciliter des opérations de financement.

Article 3 – Dénomination sociale

La dénomination de la société est : Atoutpatrimoine, suivie ou non de son sigle

Article 4 – Siège social

Le siège social est fixé au 12, rue Germaine Sibien, 60280 CLAIROIX

Article 5 – Durée

La durée de la société est fixée à 99 années

à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

TITRE 2 • APPORTS - CAPITAL - PARTS SOCIALES

Article 6 – Apports

1/ - Lors de la constitution de la Société, des apports lui ont été faits pour un montant de Cent Mille Euros, ci	100.000 €
2/ - L'Assemblée Générale des Associés du 15 septembre 2010 a décidé et constaté la réalisation définitive d'une augmentation de capital en numéraire de Soixante Quinze Mille Euros, ci	75.000 €
3/ - L'Assemblée Générale des Associés du 27 décembre 2011 a décidé et constaté la réalisation définitive d'une augmentation de capital en numéraire de Soixante Douze Mille Euros, ci	72.000 €
4/ - L'Assemblée Générale des Associés du 31 décembre 2012 a décidé et constaté la réalisation définitive d'une augmentation de capital en numéraire de Quarante Trois Mille Euros, ci	43.000 €
5/ - L'Assemblée Générale du 31 Décembre 2012 a décidé une augmentation de capital d'un montant de Deux Millions Quarante Deux Mille Quatre Cent Soixante Euros en rémunération d'un apport en nature de titres de la Société "Société Civile des Cadres Investisseurs de DV HOLDING" en exécution d'un contrat d'apport en date du 10 Décembre 2012 ci	2.042.460 €

TOTAL égal au montant du capital social	2.332.460 €
	=====

Article 7 – Capital social

Le capital social varie librement entre un capital maximal statutaire de 3.000.000 € et un capital minimal de 250.000 €.
Le capital social souscrit est de 2.332.460 € (Deux Millions Trois Cent Trente Deux Mille Quatre Cent Soixante Euros) divisé en 2.332.460 (Deux Millions Trois Cent Trente Deux Mille Quatre Cent Soixante) parts de valeur nominale de 1 € chacune, numérotées de 1 à 2.332.460, souscrites et entièrement libérées par les Associés et attribuées aux Associés en proportion de leurs apports, savoir :

- A Monsieur Christel ROUSSEL, à concurrence de Deux Millions Trois Cent Trente Deux Mille Quatre Cent Cinquante Cinq parts portant les numéros 1 à 99.995, de 100.001 à 2.332.460, ci	2.332.455
- A Monsieur Valentin ROUSSEL, à concurrence d'Une part portant le numéro 99.996, ci	1
- A Mademoiselle Chloé ROUSSEL, à concurrence d'Une part portant le numéro 99.997, ci	1
- A Monsieur Victorien ROUSSEL, à concurrence d'Une part portant le numéro 99.998, ci	1
- A Madame Marie-Louise ROUSSEL, à concurrence d'Une part portant le numéro 99.999, ci	1
- A Mademoiselle Eléonore ROUSSEL, à concurrence d'Une part, portant le numéro 100.000, ci	1
TOTAL égal au nombre de parts composant	
Le capital social souscrit	<u>2.332.460</u>

Le capital social pourra être augmenté ou réduit, conformément aux lois et règlements en vigueur. Le capital social peut être augmenté jusqu'à concurrence de son maximum par décision collective ordinaire des Associés.

Article 8 – Modification du capital social

I – Augmentation du capital social

Le capital social peut, en vertu d'une décision collective extraordinaire des associés être augmenté, en une ou plusieurs fois, en représentation d'apports en nature ou en numéraire, ou par incorporation de tout ou partie des bénéfices ou réserves disponibles, au moyen de la création de parts sociales nouvelles ou de l'élévation de la valeur nominale des parts existantes.

II – Réduction du capital social

a - Le capital social peut être réduit, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, par décision collective extraordinaire des associés.

b - Si, du fait de pertes constatées, le montant des capitaux propres de la société devient inférieur à la moitié du capital minimal, l'assemblée générale extraordinaire des associés, décide dans les quatre mois qui suivent l'approbation des comptes ayant fait apparaître ces pertes, s'il y a lieu de prononcer la dissolution anticipée de la société.

Si la dissolution n'est pas prononcée, la société est tenue, au plus tard à la clôture du deuxième exercice suivant celui au cours duquel la constatation des pertes est intervenue, et sous réserve des dispositions relatives au montant minimum du capital, de réduire son capital d'un montant au moins égal à celui des pertes qui n'ont pu être imputées sur les réserves si, dans ce délai, les capitaux propres n'ont pu être reconstitués à concurrence d'une valeur au moins égale à la moitié du capital.

La réduction du capital à un montant inférieur au minimum prévu par la loi ne peut être décidée que sous la condition suspensive d'une augmentation de capital ayant pour effet de le porter à ce minimum.

Article 9 – Représentation des parts sociales

Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables. Les droits de l'associé dans la société résultent seulement de la loi, des présents statuts, des actes modificatifs ultérieurs et des cessions de parts régulièrement notifiés et publiés.

Article 10 – Cession et transmission des parts sociales

a - Les cessions de parts doivent être constatées par écrit. La cession n'est opposable à la société que dans les formes prévues par l'article 1690 du Code civil ou par le dépôt d'un original de l'acte de cession au siège social contre remise par le gérant d'une attestation de ce dépôt.

Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de cette formalité et, en outre, après publicité au greffe du tribunal de commerce.

b. Agrément des cessions : Les cessions de parts sociales sont libres entre associés. Toutes les autres cessions sont soumises à agrément. A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui envisage de céder ses parts devra notifier le projet de cession à la société et à chacun de ses associés, indiquant le nombre de parts à céder, les nom, prénoms, nationalité, profession et domicile du cessionnaire proposé et le prix proposé. Cette notification sera faite soit sous forme de lettre recommandée avec avis de réception, soit sous forme d'acte extrajudiciaire, soit enfin par remise en main propre contre récépissé. Dans les quarante-cinq jours de la notification du projet de cession à la société, la gérance devra consulter les associés par écrit à l'effet d'obtenir cet agrément. Dans les quarante-cinq jours de l'envoi de cette lettre, chaque associé, à l'exception du cédant, devra faire connaître, sous forme de lettre recommandée avec avis de réception, ou remise au gérant contre récépissé, s'il accepte ou non cet agrément et, dans la négative, le nombre de parts qu'il se propose d'acquérir. A défaut d'une réponse dans les quarante-cinq jours, l'agrément est acquis tacitement. L'agrément sera obtenu par décision de la majorité des deux tiers des parts des associés. La décision des associés ne sera pas motivée et la gérance la notifiera à l'associé cédant par lettre recommandée avec avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé, dans le mois de la demande.

- Cession agréée : Si la cession de parts sociales est agréée, elle devra être régularisée avant l'expiration d'un délai de quarante cinq jours à compter de la notification de l'agrément. Passé ce délai et à défaut de régularisation, le cédant sera réputé avoir renoncé à la cession projetée.
- Refus d'agrément et offre d'achat : Lorsqu'ils refusent le cessionnaire proposé, les associés peuvent soit racheter les parts eux-mêmes, soit proposer une tierce personne ayant obtenu l'agrément, soit faire racheter les parts par la société. Si plusieurs associés se portent cessionnaires, les parts seront réparties entre eux proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, sauf accord contraire. Devront être notifiés à l'associé cédant le refus d'agrément, le nom du ou des cessionnaires proposés ou l'offre d'achat par la société ainsi que le prix offert. En cas de contestation sur le prix, il sera fixé d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par expert choisi en commun, ou à défaut encore par le tribunal compétent. Si le prix fixé par expert n'est pas accepté par l'associé cédant, ce dernier pourra conserver ses parts sociales.
- Refus d'agrément et défaut d'offre d'achat : Si aucune offre d'achat n'est faite dans le délai de quarante cinq jours à compter de la dernière des notifications faites par le cédant l'agrément sera réputé acquis à moins que les autres associés ne décident la dissolution de la société, décision qui peut être rendue caduque par le cédant s'il renonce à sa cession de parts.

c - En cas de décès d'un associé, la société continue de plein droit entre ses ayants droit ou héritiers, et, le cas échéant, son conjoint survivant.

Article 11 – Indivisibilité des parts sociales

En cas de pluralité d'associés, les copropriétaires de parts sociales indivises sont tenus de désigner l'un d'entre eux pour les représenter auprès de la société ; à défaut d'entente, il appartient à l'indivisaire le plus diligent de faire désigner par justice un mandataire chargé de les représenter.

Lorsque des parts sociales sont grevées d'usufruit, le droit de vote appartient au nu-propriétaire pour toutes les décisions collectives autres que celles relatives à l'affectation des résultats sociaux.

TITRE III • GÉRANCE

Article 12 – Gérance

M. Valentin Roussel exerce la gérance de la société jusqu'au 30 JUIN 2016, renouvelable pour une durée de 1 an par décision de l'assemblée ordinaire des associés.

Article 13 – Pouvoirs de la gérance

La société est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants, personnes physiques, associés ou non, nommés avec ou sans limitation de durée.

Le ou les gérants sont nommés par les associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

En cas de pluralité de gérants, chacun d'eux peut faire tous actes de gestion dans l'intérêt de la société et dispose des mêmes pouvoirs que s'il était gérant unique; l'opposition formée par l'un d'eux aux actes de son ou de ses collègues est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi que ces derniers ont eu connaissance de celle-ci.

Dans ses rapports avec les tiers, le gérant est investi des pouvoirs les plus étendus pour représenter la société et agir en son nom en toutes circonstances, sans avoir à justifier de pouvoirs spéciaux.

Le gérant est tenu de consacrer tout le temps et les soins nécessaires aux affaires sociales; il peut, sous sa responsabilité personnelle, déléguer temporairement ses pouvoirs à toute personne de son choix pour un ou plusieurs objets spéciaux et limités.

Article 14 – Cessation des fonctions des gérants

Le ou les gérants sont révocables par une décision collective des associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

Enfin, en cas de pluralité d'associés, un gérant peut être révoqué par le président du tribunal de commerce, pour cause légitime, à la demande de tout associé. Par ailleurs, le gérant peut également résilier ses fonctions mais seulement en prevenant chacun des associés, trois mois à l'avance. La cessation des fonctions du ou des gérants n'entraîne pas dissolution de la société.

Article 15 – Rémunération des gérants

Chacun des gérants a droit, en rémunération de ses fonctions, à une rétribution dont les modalités d'attribution ainsi que son montant, sont fixés par décision ordinaire des associés. La gérance a droit, en outre, au remboursement de ses frais de représentation et de déplacements.

Article 16 – Conventions entre la société et la gérance ou un associé

a - Les conventions, autres que celles portant sur des opérations courantes conclues à des conditions normales, qui interviennent entre la société et l'un de ses gérants ou associés, sont soumises à la procédure d'approbation prévue par la loi. Ces dispositions s'appliquent aux conventions passées avec une société dont un associé indéfiniment responsable, un gérant, un administrateur, un directeur général, un membre du directoire ou un membre du conseil de surveillance, est également associé ou gérant de la SARL.

b - Lorsque la société n'est pas pourvue de commissaire aux comptes, les conventions conclues par le gérant non associé sont soumises à l'approbation préalable de la collectivité des associés.

c - À peine de nullité du contrat, il est interdit aux gérants ou aux associés autres que les personnes morales, de contracter, sous quelque forme que ce soit, des emprunts auprès de la société, de se faire consentir par elle des découverts en compte courant ou autrement, ainsi que de faire cautionner ou avaliser par elle leurs engagements envers des tiers.

Cette interdiction s'applique également aux représentants légaux des personnes morales associées, aux conjoints, ascendants et descendants des gérants ou associés personnes physiques, ainsi qu'à toute personne interposée.

TITRE IV • DÉCISIONS DES ASSOCIÉS

Article 17 – Décisions des associés

a - En cas de pluralité d'associés, tout associé a le droit de participer aux décisions collectives et dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts sociales qu'il possède. Dans l'exercice de son droit de participer aux décisions collectives, chaque associé a le droit de se faire représenter par un autre associé, sauf si les associés sont au nombre de deux, ou par son conjoint à moins que la société ne comprenne que les deux époux, ou par toute autre personne de son choix.

b - Les décisions collectives des associés sont prises en assemblées. Ces assemblées sont convoquées et délibèrent conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Article 18 – Information des associés

Lorsque la société comporte plusieurs associés, l'étendue et les modalités de leurs droits d'information et de communication sont déterminées par les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

TITRE V • EXERCICE - COMPTES SOCIAUX - BÉNÉFICES – DIVIDENDES

Article 19 – Exercice social

A l'exception du premier exercice, l'exercice social a une durée de douze mois. Il commence le 1^{er} Janvier et se termine le 31 Décembre de chaque année. Au titre de la première année l'exercice prendra fin le 31 décembre 2010.

Article 20 – Comptes sociaux

Il est tenu une comptabilité régulière des opérations sociales, conformément à la loi et aux usages du commerce.

À la clôture de chaque exercice, la gérance dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.

Elle dresse également le bilan, le compte de résultat et l'annexe, en se conformant aux dispositions légales et réglementaires.

Elle établit également un rapport de gestion exposant la situation de la société durant l'exercice écoulé, l'évolution prévisible de cette situation, les événements importants intervenus entre la date de clôture de l'exercice et la date d'établissement du rapport et enfin les activités en matière de recherche et de développement.

Article 21 – Affectation et répartition des résultats

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la société, ainsi que tous amortissements provisions, constituent le bénéfice.

Il est fait sur ce bénéfice, diminué le cas échéant des pertes antérieures, un prélèvement d'un vingtième au moins, affecté à la formation d'un compte de réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque ladite réserve atteint le dixième du capital social.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures et des sommes portées en réserve en application de la loi ou des statuts, et augmenté des reports à nouveau bénéficiaires.

La part du bénéfice distribuable attribuée aux associés sur le bénéfice est déterminée par l'assemblée générale.

Les modalités de mise en paiement des dividendes sont décidées par l'assemblée générale.

La mise en paiement des dividendes doit avoir lieu dans les neuf mois de la clôture de l'exercice, sauf prolongation de ce délai par décision de justice.

L'assemblée générale peut également décider la distribution de sommes prélevées sur les réserves disponibles en indiquant expressément les postes de réserves sur lesquels ces prélèvements sont effectués. Toutefois, les dividendes sont prélevés par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice.

De même, l'assemblée générale peut décider d'affecter en totalité ou en partie les sommes distribuables aux réserves ou au report à nouveau.

Aucune distribution ne peut être effectuée lorsque les capitaux propres sont ou deviendraient, à la suite d'une telle distribution, inférieurs au montant du capital augmenté des réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer.

TITRE VI • DISSOLUTION - LIQUIDATION

Article 22 – Dissolution - liquidation

a - La société est dissoute à l'arrivée du terme statutaire, sauf prorogation régulière, et en cas de survenance d'une cause légale de dissolution.

b - Lorsque la société comporte plusieurs associés, la dissolution entraîne sa liquidation.

Sa dénomination doit alors être suivie des mots " Société en liquidation ". Le ou les liquidateurs sont nommés par la décision qui prononce la dissolution.

La collectivité des associés garde les mêmes attributions qu'au cours de la vie sociale, mais les pouvoirs du ou des gérants, comme ceux des commissaires aux comptes s'il en existe, prennent fin à compter de la date de dissolution.

Le ou les liquidateurs sont investis des pouvoirs les plus étendus, sous réserve des dispositions légales, pour réaliser l'actif, payer le passif et répartir le solde disponible entre les associés.

Les associés sont convoqués en fin de liquidation pour statuer sur les comptes définitifs, sur le quitus du ou des liquidateurs et la décharge de leur mandat et pour constater la clôture de la liquidation.

TITRE VII • CONTESTATIONS

Article 23 – Contestations

Toutes les contestations relatives aux affaires sociales susceptibles de surgir pendant la durée de la société ou de sa liquidation, seront jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents dans les conditions du droit commun.



CERTIFIE CONFORME

Le Gérant,

M. Valentin ROUSSEL

**SOCIETE POUR L'AMENAGEMENT, LA GESTION ET
L'EXPLOITATION DE SOLIDARITES SOCIALES ENTREPRISES**

« S.A.G.E.S.S.E. »

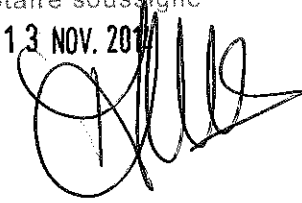
Société par Actions Simplifiée
au capital de 7.200.000 €

Siège Social : 12/14, boulevard des Pins 06400 Cannes

382.631.422 R.C.S. CANNES

Acte reçu par le notaire soussigné

A LYON, le 13 NOV. 2007



**PROCES-VERBAL
DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE
DES ASSOCIES DU 30 SEPTEMBRE 2008**

L'an deux-mil huit,
Le trente septembre,
A neuf heures,

Les associés de la Société SAGESSE au capital de 7 200 000 euros divisé en 240 000 actions de 30 euros chacune, se sont réunis au siège social en assemblée générale Ordinaire Annuelle, sur convocation du Président.

Il a été établi une feuille de présence qui a été émargée par chaque participant à l'assemblée en entrant en séance, tant en son nom personnel que comme mandataire.

Monsieur Yves JOURNEL préside la séance en sa qualité de Président de la Société.

Monsieur Guillaume JOURNEL est désigné comme secrétaire.

Le Cabinet SOREL et le Cabinet CONSTANTIN, Co-Commissaires aux comptes titulaires dûment convoqués sont absents et excusés.

La feuille de présence arrêtée et certifiée exacte par les membres du bureau ainsi constitué, permet de constater que les associés présents ou représentés possèdent plus du quart du capital social et qu'ainsi l'assemblée peut valablement délibérer.

Le Président met à la disposition des associés :

- La copie des lettres de convocation adressées à chaque associés.
- La copie de la lettre de convocation du Commissaire aux comptes avec l'avis de réception.
- Un exemplaire des statuts de la société.

Il dépose également les documents suivants, qui vont être soumis à l'assemblée :

- L'inventaire de l'actif et du passif de la société arrêté au 31 décembre 2007.
- Les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe).
- Le rapport de gestion du Président.
- Le rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes sociaux de l'exercice.
- Le rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées aux articles L.227-10 et suivants du code de commerce.



- Le bilan, le compte de résultat et l'annexe des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 Décembre 2007.
- Le rapport de gestion du Groupe sur l'exercice clos au 31 Décembre 2007,
- Le rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés de l'exercice.
- Le texte du projet de résolutions.

Le Président déclare que les documents et renseignements prévus par les dispositions législatives et réglementaires ont été adressés aux associés et aux Commissaires aux comptes ou tenus à leur disposition au siège social pendant le délai fixé par lesdites dispositions.

L'assemblée lui donne acte de ces déclarations.

Le Président rappelle ensuite que la présente assemblée est appelée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Lecture du rapport sur la gestion du groupe et du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés / Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2007,
- Lecture du rapport de gestion du Président et du rapport général du Commissaire aux comptes/Approbation desdits rapports ainsi que des comptes et des opérations de l'exercice clos le 31 décembre 2007,
- Lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées aux articles L 227-10 et suivants du Code de Commerce et approbation desdites conventions,
- Affectation du résultat de l'exercice,
- Quitus au Président,
- Renouvellement du mandat du Président,
- Renouvellement de mandats des commissaires aux comptes,
- Questions diverses.

Puis, il donne lecture du rapport de gestion du Président et du rapport sur la gestion du Groupe.

Lecture est ensuite donnée des rapports des Commissaires aux comptes sur les comptes sociaux et consolidés.

Enfin, la discussion est ouverte.

Puis, personne ne demandant plus la parole, le Président met aux voix les résolutions suivantes figurant à l'ordre du jour :

PREMIERE RESOLUTION

L'assemblée générale après avoir entendu la lecture du rapport de gestion du Groupe et du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés, approuve les comptes consolidés au 31 Décembre 2007, ainsi que les opérations transmises dans ces comptes ou résumées dans le rapport sur la gestion du groupe.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.



7

DEUXIEME RESOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion du Président et du rapport général des Commissaires aux comptes, approuve l'inventaire et les comptes annuels, à savoir le bilan, le compte de résultat et l'annexe arrêtés le 31 décembre 2007, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

Conformément aux dispositions de l'article 223 quater et quinquies du Code Général des Impôts, l'assemblée générale constate que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge de dépenses non déductibles du résultat fiscal au regard de l'article 39-4 du même code.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

TROISIEME RESOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes concernant les conventions visées par les articles L 227-10 et suivants du Code de Commerce prend acte de sa teneur et l'approuve sans réserve.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

QUATRIEME RESOLUTION

L'assemblée générale, sur la proposition du Président, décide d'affecter le bénéfice de l'exercice s'élevant à s'élevant à 32 012 801 ,64 euros de la manière suivante :

- Dotation au compte « Autres Réserves »	31 724 801,64 Euros
- A titres de dividendes	288 000,00 Euros
- TOTAL.....	32 012 801,64 Euros

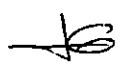
En conséquence :

- Le compte "Autres Réserves" est porté de 53 219 564,25 Euros à 84 944 365,89 Euros.

Nous vous précisons que le dividende à répartir au titre de l'exercice est ainsi fixé à 1,20 Euros par action. Il sera mis en paiement au siège social à compter de ce jour.

Ce dividende est éligible, pour les personnes physiques fiscalement domiciliées en France, à la réfaction prévue au 20 de l'article 158-3 du Code général des impôts.

L'assemblée reconnaît avoir été informée de la faculté offerte aux personnes physiques fiscalement domiciliées en France, dont les dividendes perçus sont éligibles à cette réfaction, d'opter pour l'assujettissement de ces revenus à un prélèvement forfaitaire libératoire de 18%.

 4

Cette option doit être effectuée lors de chaque encaissement. Elle est irrévocable et ne peut être exercée a posteriori.

Nous vous rappelons en outre qu'au titre des trois derniers exercices, il a été distribué les dividendes suivants :

Exercices	Revenus éligibles à l'abattement		Revenus non éligibles à l'abattement
	Dividendes	Autres revenus distribués	
2006	NEANT	NEANT	NEANT
2005	576 000 €		576 000 €, soit 2,40€/action
2004	NEANT	NEANT	NEANT

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

CINQUIEME RESOLUTION

L'assemblée générale, constatant que le mandat du Président de :
Monsieur Yves JOURNEL, est arrivé à son terme, décide de le renouveler pour une nouvelle période de 6 années, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée appelée à statuer, en 2014, sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

Monsieur Yves JOURNEL déclare accepter le mandat de Président qui vient de lui être confié en précisant qu'il n'est frappé d'aucune incompatibilité ou interdiction l'empêchant d'exercer la fonction de Président.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

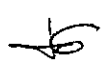
SIXIEME RESOLUTION

Les mandats de :

du Cabinet SOREL, Commissaire aux comptes titulaire,
et de Monsieur Gérard PLANCHENAULT, Commissaire aux comptes suppléant,
étant arrivés à expiration,

l'assemblée générale décide de les renouveler pour une nouvelle période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée appelée à statuer, en 2014, sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.



SEPTIEME RESOLUTION

L'assemblée générale, compte tenu des résolutions qui précèdent, donne au Président quitus de l'exécution de son mandat pour l'exercice écoulé.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

HUITIEME RESOLUTION

L'assemblée générale, donne tous pouvoirs au porteur d'un original ou d'une copie du procès-verbal des présentes à l'effet d'accomplir toutes les formalités partout où besoin sera.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

L'ordre du jour étant épuisé en personne ne demandant plus la parole, le Président déclare la séance levée.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui, après lecture, a été signé par les membres du bureau.

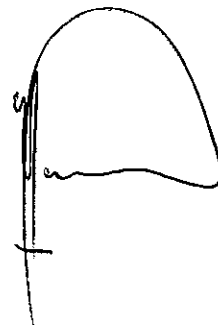
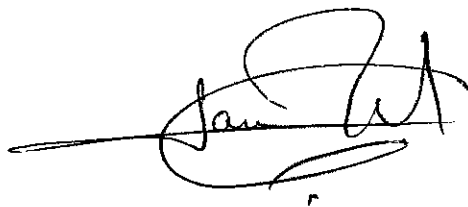


TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS (euros)

Exercice au 31 Décembre 2007

Filiales et participations	Capital	Réserve et report à nouveau	Quote-part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres détenus (brut)	Valeur comptable des titres détenus (net)	Prêts et avances consentis par la Sté	Montant des cautions et avais donnés par la sté	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier ex. écoulé	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice	Observations
1. Filiales (plus de 50 % du capital détenu)											
CANNES FRAGONARD	50 000	-305 859	100,000%	2	2	14 762 384			-24 576		
L'EUROPEENNE DE BATIMENT	7 623	-61 036	100,000%	185 677	185 677	936 099		0	-141 741		
TIERS TEMPS BOURGES	40 000	0	100,000%	40 440	40 440	1 841 193		0	-102 311		
SCI TT ROUEN	7 622	0	99,800%	7 607	7 607	0		39 988	16 349	16 316	
LES NUITS DE CHÂTEAU	7 622	41 973	99,800%	1 144	1 144	240 710		684 038	110 296		
GENERAL MEDICAL SERVICES	7 622	53 475	99,800%	61 853	61 853	340 833		20 682	-300 402		
SCI ARBRE D'HUE	911 493	0	97,195%	885 927	885 927	0		28 592	-186		
SCI HEURE BLEUE	1 524	50 219	95,000%	1 433	1 433	0		0	9 010		
SCI NICE CIMIEZ	375 250	-401 162	80,400%	2 364 857	2 364 857	133 000		264 762	191 579	154 030	
DV HOLDING	70 029 180	22 839	60,371%	42 276 972	42 276 972	0		2 489 740	8 172 792	7 706 400	
SCI 6 rue COQUERET	1 524	0	61,000%	930	930			120 267	6 897	4 207	
SCI RENE COFY	30 490	-56 052	60,000%	18 294	18 294	441 844		0	-30 689		
CLINIQUE PASTEUR	337 120	-3 116 458	59,749%	564 867	564 867	1 200 571		8 909 781	512 267		
FONCIERE SAGESSE RETRAITE	4 089 381	12 216 958	58,330%	10 255 465	10 255 465			998 612	-958 364		
H.P.C.A.	6 792 128	-2 493 250	53,297%	3 617 229	3 617 229	8 946 953		4 574	-2 137 444		
SOUS TOTAL A	82 688 579	5 951 647		60 282 698	60 282 698	28 843 587		13 611 626	5 323 477	7 880 953	
2. Participations (10 à 50 % du capital détenu)											
LAURISTON CONTI	518 327	-469 722	50,000%	190 561	127 561	333 225		682 694	17 776		
SCI SHPRINTOF	7 622	-135 241	50,000%	3 811	3 811	117 448		16 644	991		
SCI FONCIERE SOLIM	1 000	100	50,000%	500	500	9 497		218 176	-6		
CLINIQUE STE THERESE	38 112	-130 983	49,960%	312 165	312 165	9 157		6 126 650	116 994		
SCI DAUTANCOURT	1 829	-80 393	35,967%	97 567	97 567	715 018		108 038	47 585	20 311	
B.Y.S.	40 000	168 665	35,000%	14 000	14 000	187 719		375 000	140 510		
SCCI DV HOLDING	504 000	-6 449	10,000%	685 464	685 464	5 200		0	3 277	4 104	
SOUS TOTAL B	1 110 891	-654 023		1 304 068	1 241 068	1 377 265		7 527 202	327 127	24 415	
TOTAL A + B	83 799 470	5 297 624		61 586 766	61 523 766	30 220 851		21 138 828	5 650 604	7 905 369	

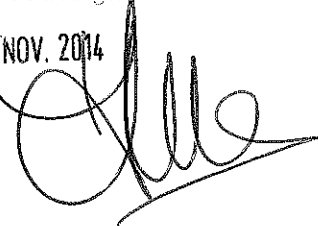
5

Extrait certifié conforme

Yves JOURNEL
Président

Annexé à la minute d'un acte
reçu par le notaire soussigné
A LYON, le

13 NOV. 2014



**SOCIETE POUR L'AMENAGEMENT, LA GESTION ET
L'EXPLOITATION DE SOLIDARITES SOCIALES ENTREPRISES
« S.A.G.E.S.S.E. »**

Société par Actions Simplifiée au capital de 72.000.000 €
Siège Social : 12/14, boulevard des Pins 06400 Cannes
382.631.422 R.C.S. CANNES

**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL
DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE
DES ASSOCIES DU 30 JUIN 2014**

L'an deux-mil quatorze,
Le trente Juin,
A dix-huit heures,

Les associés de la Société SAGESSE au capital de 72 000 000 euros divisé en 240 000 actions de 300 euros chacune, se sont réunis au siège social en assemblée générale Ordinaire Annuelle, sur convocation du Président.

Il a été établi une feuille de présence qui a été émarginée par chaque participant à l'assemblée en entrant en séance, tant en son nom personnel que comme mandataire.

Monsieur Yves JOURNEL préside la séance en sa qualité de Président de la Société.

Monsieur Guillaume JOURNEL est désigné comme secrétaire.

Le Cabinet SOREL et le Cabinet CONSTANTIN, Co-Commissaires aux comptes titulaires dûment convoqués sont absents et excusés.

La feuille de présence arrêtée et certifiée exacte par les membres du bureau ainsi constitué, permet de constater que les associés présents ou représentés possèdent plus du quart du capital social et qu'ainsi l'assemblée peut valablement délibérer.

Il est

Le Président rappelle ensuite que la présente assemblée est appelée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- ... / ...
- Renouvellement du mandat du Président
- ... / ...
- Pouvoir en vue des formalités.

... / ...

CINQUIEME RESOLUTION

L'assemblée générale, constatant que le mandat du Président d'Yves JOURNEL est arrivé à son terme, décide de le renouveler pour une nouvelle période de 6 années, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice clos en 2019.

Yves JOURNEL déclare accepter le mandat de Président qui vient de lui être confié en précisant qu'il n'est frappé d'aucune incompatibilité ou interdiction l'empêchant d'exercer la fonction de Président.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

... / ...

SEPTIEME RESOLUTION

L'assemblée générale, donne tous pouvoirs au porteur d'un original ou d'une copie du procès-verbal des présentes à l'effet d'accomplir toutes les formalités partout où besoin sera.

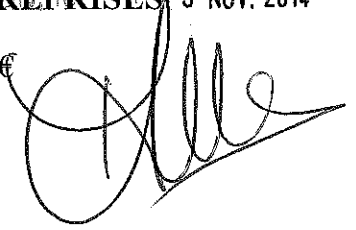
Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

... / ...

Annexé à la minute d'un acte
notaire soussigné
3 NOV. 2014

**SOCIETE POUR L'AMENAGEMENT, LA GESTION ET
L'EXPLOITATION DE SOLIDARITES SOCIALES ENTREPRISES
« S.A.G.E.S.S.E. »**

Société par Actions Simplifiée au capital de 72.000.000 €
Siège Social : 12/14, boulevard des Pins 06400 Cannes
382.631.422 R.C.S. CANNES



**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE REUNIE
EXTRAORDINAIREMENT
DES ASSOCIES 2 OCTOBRE 2014**

L'an deux-mil quatorze,
Le deux octobre,
A dix heures,

Les associés de la société « **SOCIETE POUR L'AMENAGEMENT, LA GESTION, ET L'EXPLOITATION DE SOLIDARITES SOCIALES - S.A.G.E.S.S.E.** » se sont réunis en assemblée générale ordinaire réunie extraordinairement, à CANNES (06400) – 12/14, boulevard des Pins, sur convocation du Président par lettre adressée dans les délais légaux à tous les associés inscrits dans le délai statutaire.

Il a été dressé une feuille de présence émarginée en entrant en séance par tous les associés présents et par les mandataires des actionnaires représentés.

Monsieur Yves JOURNEL préside la séance en sa qualité de Président.

La feuille de présence arrêtée et certifiée exacte par les membres du bureau ainsi constitué, permet de constater que les associés présents ou représentés possèdent plus du quart du capital social et qu'ainsi l'assemblée peut valablement délibérer.

Le Président met à la disposition des associés :

- La copie des lettres de convocation adressées à chaque associé.
- la feuille de présence et, le cas échéant, les procurations données par les associés représentés, ainsi que les formulaires de vote par correspondance,
- Un exemplaire des statuts de la société.
- Le projet d'acte de vente établi par Maître Xavier GINON, Notaire à LYON, avec la participation Maître Thierry DELETOILLE, Notaire à LILLE et Maître Marc FRIEDRICH, Notaire à LEVALLOIS PERRET,
- Et le projet d'acte de contrat de crédit-bail immobilier établi par par Maître Xavier GINON, Notaire sus-nommé avec la participation de Maître Thierry DELETOILLE et Maître Marc FRIEDRICH, Notaires sus-nommés.

Le Président déclare que les documents et renseignements prévus par les dispositions législatives et réglementaires ont été adressés aux associés ou tenus à leur disposition au siège social pendant le délai fixé par lesdites dispositions.



Le Président rappelle ensuite que la présente assemblée est appelée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Cautionnement solidaire au profit de la SAS FONCIERE LA DEYMARDE dans le cadre du Crédit-bail immobilier

Le Président expose aux actionnaires que la SAS FONCIERE LA DEYMARDE, sa filiale indirecte a pour projet de conclure un contrat de crédit-bail immobilier portant sur l'immeuble sis à 222 Avenue de l'Argensol – 84100 ORANGE afin de financer les travaux de réhabilitation de l'EHPAD.

Dans le cadre dudit contrat de crédit-bail immobilier consenti par CMCIC LEASE et BATI LEASE, il a été demandé à la Société SAGESSE de se porter caution solidaire de la SAS FONCIERE LA DEYMARDE, et dans la limite de 10 082 400 €uros HT, avec renonciation au bénéfice de discussion et de division au profit du crédit-bailleur et ce pendant la durée du crédit-bail.

Le Président demande aux actionnaires d'autoriser la Société à garantir les engagements pris par la SAS FONCIERE LA DEYMARDE dans le cadre du contrat de crédit-bail immobilier sous forme d'un cautionnement solidaire de SAGESSE.

La discussion est ouverte et personne ne demandant plus la parole, le Président met aux voix les résolutions suivantes, figurant à l'ordre du jour :

PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale, autorise la société SAGESSE, à garantir les engagements pris par la SAS FONCIERE LA DEYMARDE dans le cadre du contrat de crédit-bail immobilier sous forme d'un cautionnement solidaire de SAGESSE, et dans la limite de 10 082 400 €uros et ce, pendant toute la durée du crédit-bail.

L'Assemblée Générale, corrélativement, donne pouvoir à son Président, Monsieur Yves JOURNEL avec faculté de subdélégation à la personne de son choix à signer tout document, faire toute déclaration procéder à toute formalité, et plus généralement à faire tout ce qui sera utile et nécessaire pour la mise en place du cautionnement.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

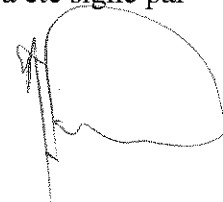
DEUXIEME RESOLUTION

L'assemblée générale, donne tous pouvoirs au porteur d'un original ou d'une copie du procès-verbal des présentes à l'effet d'accomplir toutes les formalités partout où besoin sera.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

L'ordre du jour étant épuisé en personne ne demandant plus la parole, le Président déclare la séance levée.

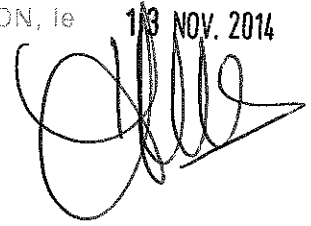
De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui, après lecture, a été signé par le Président-Associé et un Associé.



A LYON, le 13 NOV. 2014

DELEGATION DE POUVOIRS

(FONCIERE RETRAITE SANTE)
Dossier LA DEYMARDE



LE SOUSSIGNE

Monsieur **Yves JOURNEL**, agissant en sa qualité de Président de la société dénommée :

La société dénommée **FONCIERE RETRAITE SANTE**, société par actions simplifiée, au capital de 50.000 euros, dont le siège social est à MAGAGNOSC (06250), 109 avenue Auguste Renoir, identifiée au SIREN sous le numéro 505 332 080 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de GRASSE.

Fonction à laquelle il a été nommé aux termes des statuts de ladite société, renouvelé dans sa fonction aux termes de l'assemblée générale de ladite société en date du 24 juin 2014,
Et agissant aux présentes en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes de l'assemblée générale ordinaire de ladite société en date du 2 octobre 2014.

Délègue ses pouvoirs à :

- Madame Patricia HENRY, Responsable Juridique, domiciliée professionnellement à MAGAGNOSC (06520), 109 avenue Auguste Renoir,
- Madame Sandrine AVELANGE, Directrice Administrative et Financière, domiciliée professionnellement au 109 Avenue Auguste Renoir – 06520 MAGAGNOSC
- Maître Marc FRIEDRICH, notaire associé à LEVALLOIS-PERRET (92300) – 11/11 bis place du Général Leclerc,
- Tout collaborateur de la société dénommée «Guy KERMIN, Antoine POURQUIÉ, Marc FRIEDRICH, Fabrice FRANCOIS et Eric GACHOD, Notaires Associés d'une Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office Notarial » dont le siège est à LEVALLOIS-PERRET (92300) – 11/11bis Place du Général Leclerc,

Avec faculté d'agir ensemble ou séparément.

A l'effet de passer et signer tous actes, documents et pièces, élire domicile, déléguer, substituer et généralement faire le nécessaire, dans le cadre de :

De la signature du contrat de crédit-bail immobilier portant sur **l'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD)** situé sur la Commune de ORANGE (84000), 222 Avenue de l'Argensol, à consentir par :

- La société dénommée **CMCIC LEASE**, société anonyme, au capital de 64 399 232,00 Euros, dont le siège social est à PARIS (75002), FRANCE, 48, rue des Petits Champs, identifiée sous le numéro SIREN 332 778 224 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de PARIS.
- Et la société dénommée **BATI LEASE**, société anonyme, au capital de 9 065 280,00 Euros, dont le siège social est à SAINT ANDRE LEZ LILLE CEDEX (59871), 7 rue Philippe Noiret BP 10025, identifiée sous le numéro SIREN 468 501 507 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de LILLE METROPOLE.

ci-après dénommées "LE CREDIT-BAILLEUR"

Au profit de la société dénommée **SAS FONCIERE LA DEYMARDE**, société par actions simplifiée, au capital de 26.667,00 Euros, dont le siège social est à MAGAGNOSC (06520),

FRANCE, 109 avenue Renoir, identifiée sous le numéro SIREN 530 432 681 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de GRASSE,
ci-après dénommée "LE CREDIT-PRENEUR"

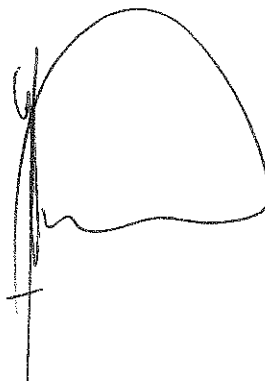
A l'effet :

- d'intervenir audit acte,
- Et d'accepter, pour le compte de la société **FONCIERE RETRAITE SANTE** que soient prises **aux termes dudit contrat de crédit bail immobilier**, en sa qualité d'associée de la SAS **FONCIERE LA DEYMARDE** les garanties suivantes :
 - **engagement de ne pas céder les titres** qu'elle détient dans la société dénommée SAS **FONCIERE LA DEYMARDE**, sans l'accord préalable et exprès du CREDIT-BAILLEUR,
 - **engagement de ne pas modifier la forme sociale de la société, le montant et la répartition de son capital social** pendant toute la durée du crédit-bail sans avoir obtenu l'accord express et écrit du CREDIT-BAILLEUR.
 - et, à la sûreté et garantie du paiement des sommes susceptibles d'être dues par le CREDIT-PRENEUR en vertu dudit contrat, **engagement irrévocable d'affecter en gage, à titre de nantissement de compte-titre**, dans les conditions prévues aux articles L 211-20 et D211-10 *modifiés* du Code Monétaire et Financier, au profit du CREDIT-BAILLEUR, son compte-titres détenus au sein de la société SAS **FONCIERE LA DEYMARDE**.

Le tout aux charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et sous celles détaillées au projet d'acte de contrat de crédit bail immobilier établi par Maître Xavier GINON, Notaire à LYON avec la participation de Maître Thierry DELETOILLE, Notaire à LILLE et Maître Marc FRIEDRICH, Notaire à LEVALLOIS PERRET.

Le mandataire sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura effectué en vertu du présent mandat par la signature du ou des actes concernés sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial.

Fait à Magagnosc
Le 2 octobre 2014

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, rounded loop on the right side and a vertical line with a small crossbar on the left side.

Annexé à la minute d'un acte
reçu par le notaire soussigné
A LYON, le 13 NOV. 2014

Extrait certifié conforme

Yves JOURNEL
Président

FONCIERE RETRAITE SANTE

Société par actions simplifiée au capital de 50.000 Euros
Siège social : 109 Avenue Auguste Renoir – 06520 MAGAGNOSC
505 332 080 RCS GRASSE

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DES ASSOCIES DU 24 JUIN 2014

L'an deux-mil quatorze,
Le vingt-quatre juin,
A dix-neuf heures,

Les associés de la FONCIERE RETRAITE SANTE, société par actions simplifiée au capital de 50.000 euros divisé en 3.125 actions de 16 euros chacune, se sont réunis au siège social en assemblée générale ordinaire, sur convocation du Président.

Sont présents :

- **SAGESSE**, Société par actions simplifiée au capital de 72.000.000 euros, immatriculée au RCS de CANNES sous le numéro 382 631 422, ayant son siège social au 12/14, boulevard des Pins – 06400 CANNES, représentée par son Président en exercice Monsieur Yves JOURNEL propriétaire de MILLE HUIT CENT SOIXANTE QUINZE actions, ci 1.875 actions
- **DV France SAS**, Société par actions simplifiée au capital de 12 480 000 euros, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 395 358 666, ayant son siège social au 26, rue Rémy Dumoncel – 75014 PARIS, représentée par son Président en exercice Madame Sandrine AVELANGE propriétaire de MILLE DEUX CENT CINQUANTE actions, ci 1.250 actions

Soit au total

3.125 actions

Tous les associés étant présents, l'assemblée peut valablement délibérer et, en conséquence, est déclarée régulièrement constituée.

Monsieur Yves JOURNEL préside la séance en sa qualité de Président.

Mademoiselle Laetitia EINAUDI est désignée par le bureau ainsi composé comme Secrétaire.

... / ...

Le Président rappelle ensuite que la présente assemblée est appelée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- ... / ...
- Renouvellement du mandat du Président
- ... / ...
- Pouvoir en vue des formalités

Puis, il donne lecture du rapport de gestion du Président.

Lecture est ensuite donnée des rapports du Commissaire aux comptes.

Enfin, la discussion est ouverte.

Puis, personne ne demandant plus la parole, le Président met aux voix les résolutions suivantes figurant à l'ordre du jour :

... / ...

CINQUIEME RESOLUTION

L'assemblée générale, constatant que le mandat du Président de Monsieur Yves JOURNEL est arrivé à son terme, décide de le renouveler pour une nouvelle période de 6 années, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice clos en 2019.

Monsieur Yves JOURNEL déclare accepter le mandat de Président qui vient de lui être confié en précisant qu'il n'est frappé d'aucune incompatibilité ou interdiction l'empêchant d'exercer la fonction de Président.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

... / ...

SEPTIEME RESOLUTION

L'assemblée générale, donne tous pouvoirs au porteur d'un original ou d'une copie du procès-verbal des présentes à l'effet d'accomplir toutes les formalités partout où besoin sera.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

... / ...

FONCIERE RETRAITE SANTE

Société par actions simplifiée au capital de 50.000 Euros
Siège social : 109 Avenue Auguste Renoir – 06520 MAGAGNOSC
505 332 080 RCS GRASSE

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DES ASSOCIES DU 2 OCTOBRE 2014

L'an deux-mil quatorze,
Le deux octobre,
A onze heures,

Les associés de la FONCIERE RETRAITE SANTE, société par actions simplifiée au capital de 50.000 euros divisé en 3.125 actions de 16 euros chacune, se sont réunis au siège social en assemblée générale ordinaire, sur convocation du Président.

Sont présents :

- **SAGESSE**, Société par actions simplifiée au capital de 72.000.000 euros, immatriculée au RCS de CANNES sous le numéro 382 631 422, ayant son siège social au 12/14, boulevard des Pins – 06400 CANNES, représentée par son Président en exercice Monsieur Yves JOURNEL propriétaire de MILLE HUIT CENT SOIXANTE QUINZE actions, ci 1.875 actions
- **DV France SAS**, Société par actions simplifiée au capital de 12 480 000 euros, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 395 358 666, ayant son siège social au 26, rue Rémy Dumoncel – 75014 PARIS, représentée par son Président en exercice Madame Sandrine AVELANGE propriétaire de MILLE DEUX CENT CINQUANTE actions, ci 1.250 actions

Soit au total

3.125 actions

Tous les associés étant présents, l'assemblée peut valablement délibérer et, en conséquence, est déclarée régulièrement constituée.

Monsieur Yves JOURNEL préside la séance en sa qualité de Président.

Le Président met à la disposition des associés :

- La copie des lettres de convocation adressées à chaque associé.
- la feuille de présence et, le cas échéant, les procurations données par les associés représentés, ainsi que les formulaires de vote par correspondance,
- Un exemplaire des statuts de la société.

YJ *g*

- Le projet d'acte de vente établi par Maître Xavier GINON, Notaire à LYON, avec la participation Maître Thierry DELETOILLE, Notaire à LILLE et Maître Marc FRIEDRICH, Notaire à LEVALLOIS PERRET,
- Et le projet d'acte de contrat de crédit-bail immobilier établi par par Maître Xavier GINON, Notaire sus-nommé avec la participation de Maître Thierry DELETOILLE et Maître Marc FRIEDRICH, Notaires sus-nommés.

Le Président déclare que les documents et renseignements prévus par les dispositions législatives et réglementaires ont été adressés aux associés ou tenus à leur disposition au siège social pendant le délai fixé par lesdites dispositions.

Le Président rappelle ensuite que la présente assemblée est appelée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Garanties à octroyer au profit de la SAS FONCIERE LA DEYMARDE dans le cadre du crédit-bail immobilier
- Pouvoir en vue des formalités

Le Président expose aux actionnaires que la SAS FONCIERE LA DEYMARDE, sa filiale directe a pour projet de conclure un contrat de crédit-bail immobilier portant sur l'immeuble sis à 222 Avenue de l'Argensol – 84100 ORANGE afin de de financer les travaux d'extension de l'EHPAD.

Dans le cadre dudit contrat de crédit-bail immobilier consenti par CMCIC LEASE et BATI LEASE, il a été demandé un engagement des associés de FONCIERE LA DEYMARDE quant au capital et à la forme juridique de la société.

Le Président demande aux actionnaires d'autoriser la Société à garantir les engagements pris par la SAS FONCIERE LA DEYMARDE dans le cadre du contrat de crédit-bail immobilier sous forme :

- Engagement de non cession des titres qu'elle détient dans FONCIERE LA DEYMARDE et de ne pas modifier la forme sociale de la société, le montant et la répartition de son capital social pendant toute la durée du crédit-bail sans avoir obtenu l'accord express et écrite du crédit-bailleur
- Affecter en gage, à titre de nantissement de compte-titre

L'assemblée lui donne acte de ces déclarations.

Enfin, la discussion est ouverte.

Puis, personne ne demandant plus la parole, le Président met aux voix les résolutions suivantes figurant à l'ordre du jour :

PREMIERE RESOLUTION

La collectivité des associés, après avoir pris connaissance du projet de crédit-bail à souscrire par la société FONCIERE LA DEYMARDE, portant sur l'immobilier situé 222 Avenue de l'Argensol – 84100 ORANGE, qui doit être consenti par :

- La société dénommée **CMCIC LEASE**, à hauteur de 50 %
- Et la société dénommée **BATI LEASE**, à hauteur de 50 %

Au profit de la société dénommée **SAS FONCIERE LA DEYMARDE**, sus-dénommée.

Autorise les **garanties suivantes au profit de la SAS FONCIERE LA DEYMARDE** au terme du contrat du crédit-bail immobilier :

- **engagement de ne pas céder les titres** qu'elle détient dans la société dénommée SAS FONCIERE LA DEYMARDE, sans l'accord préalable et exprès du CREDIT-BAILLEUR,
- **engagement de ne pas modifier la forme sociale de la société, le montant et la répartition de son capital social** pendant toute la durée du crédit-bail sans avoir obtenu l'accord express et écrit du CREDIT-BAILLEUR.
- et, à la sûreté et garantie du paiement des sommes susceptibles d'être dues par le CREDIT PRENEUR en vertu dudit contrat, **engagement irrévocable d'affecter en gage, à titre de nantissement de compte-titre**, dans les conditions prévues aux articles L 211-20 et D211-10 *modifiés* du Code Monétaire et Financier, au profit du CREDIT-BAILLEUR, son compte-titres détenus au sein de la société SAS FONCIERE LA DEYMARDE.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

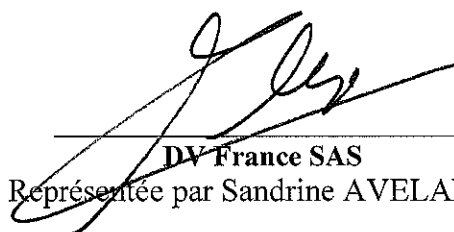
DEUXIEME RESOLUTION

En conséquence, la collectivité des associés, autorise le Président avec faculté de subdélégation à la personne de son choix, à l'effet de signer tout document, faire toute déclaration procéder à toute formalité, consentir les garanties demandées et plus généralement à faire tout ce qui sera utile et nécessaire pour mener à bien la conclusion du crédit-bail immobilier dans les conditions décrites ci-dessus.

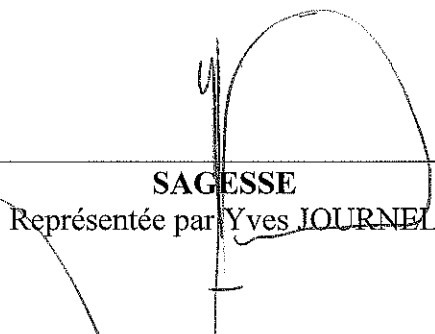
Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

L'ordre du jour étant épuisé en personne ne demandant plus la parole, le Président déclare la séance levée.

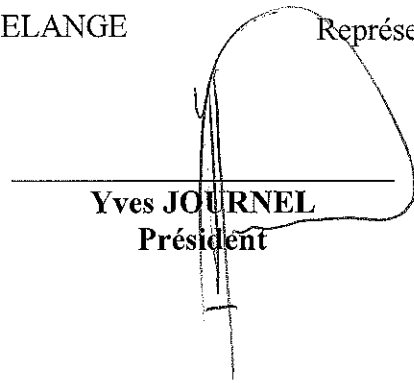
De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui, après lecture, a été signé par le Président et les Associés.



DV France SAS
Représentée par Sandrine AVELANGE



SAGESSE
Représentée par Yves JOURNEL



Yves JOURNEL
Président

Annexé à la minute d'un acte
reçu par le notaire soussigné

DELEGATION DE POUVOIRS, le

18 NOV. 2014

(ATOUTPATRIMOINE)
Dossier LA DEYMARDE


LE SOUSSIGNE

Monsieur Valentin ROUSSEL, agissant en sa qualité de Gérant de la société dénommée :

La société dénommée **ATOUTPATRIMOINE**, société à responsabilité limitée à capital variable, au capital de 2 387 460 euros, dont le siège social est à CLAIROIX (60280), 12 rue Germaine Sibien, identifiée au SIREN sous le numéro 519 037 568 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de COMPIEGNE.

Fonction à laquelle il a été nommé aux termes des statuts de ladite société,
Et agissant aux présentes en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes de l'assemblée générale ordinaire de ladite société en date du 18 octobre 2014.

Délègue ses pouvoirs à :

- Madame Patricia HENRY, Responsable Juridique, domiciliée professionnellement à MAGAGNOSC (06520), 109 avenue Auguste Renoir,
- Madame Sandrine AVELANGE, Directrice Administrative et Financière, domiciliée professionnellement au 109 Avenue Auguste Renoir – 06520 MAGAGNOSC
- Maître Marc FRIEDRICH, notaire associé à LEVALLOIS-PERRET (92300) – 11/11 bis place du Général Leclerc,
- Tout collaborateur de la société dénommée «Guy KERMIN, Antoine POURQUIÉ, Marc FRIEDRICH, Fabrice FRANCOIS et Eric GACHOD, Notaires Associés d'une Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office Notarial » dont le siège est à LEVALLOIS-PERRET (92300) – 11/11bis Place du Général Leclerc,

Avec faculté d'agir ensemble ou séparément.

A l'effet de passer et signer tous actes, documents et pièces, élire domicile, déléguer, substituer et généralement faire le nécessaire, dans le cadre de :

De la signature du contrat de crédit-bail immobilier portant sur **l'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD)** situé sur la Commune de ORANGE (84000), 222 Avenue de l'Argensol, à consentir par :

- La société dénommée **CMCIC LEASE**, société anonyme, au capital de 64 399 232,00 Euros, dont le siège social est à PARIS (75002), FRANCE, 48, rue des Petits Champs, identifiée sous le numéro SIREN 332 778 224 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de PARIS.
- Et la société dénommée **BATI LEASE**, société anonyme, au capital de 9 065 280,00 Euros, dont le siège social est à SAINT ANDRE LEZ LILLE CEDEX (59871), 7 rue Philippe Noiret BP 10025, identifiée sous le numéro SIREN 468 501 507 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de LILLE METROPOLE.

ci-après dénommées "LE CREDIT-BAILLEUR"

Au profit de la société dénommée **SAS FONCIERE LA DEYMARDE**, société par actions simplifiée, au capital de 26.667,00 Euros, dont le siège social est à MAGAGNOSC (06520), FRANCE, 109 avenue Renoir, identifiée sous le numéro SIREN 530 432 681 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de GRASSE,



ci-après dénommée "LE CREDIT-PRENEUR"

A l'effet :

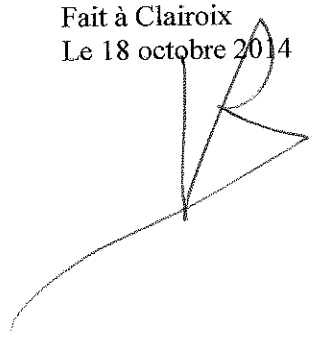
- d'intervenir audit acte,
- Et d'accepter, pour le compte de la société **FONCIERE RETRAITE SANTE** que soient prises **aux termes dudit contrat de crédit bail immobilier**, en sa qualité d'associée de la SAS FONCIERE LA DEYMARDE les **garanties suivantes** :
 - **engagement de ne pas céder les titres** qu'elle détient dans la société dénommée SAS FONCIERE LA DEYMARDE, sans l'accord préalable et exprès du CREDIT-BAILLEUR,
 - **engagement de ne pas modifier la forme sociale de la société, le montant et la répartition de son capital social** pendant toute la durée du crédit-bail sans avoir obtenu l'accord express et écrit du CREDIT-BAILLEUR.
 - et, à la sûreté et garantie du paiement des sommes susceptibles d'être dues par le CREDIT-PRENEUR en vertu dudit contrat, **engagement irrévocable d'affecter en gage, à titre de nantissement de compte-titre**, dans les conditions prévues aux articles L 211-20 et D211-10 *modifiés* du Code Monétaire et Financier, au profit du CREDIT-BAILLEUR, son compte-titres détenus au sein de la société SAS FONCIERE LA DEYMARDE.

Le tout aux charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et sous celles détaillées au projet d'acte de contrat de crédit bail immobilier établi par Maître Xavier GINON, Notaire à LYON avec la participation de Maître Thierry DELETOILLE, Notaire à LILLE et Maître Marc FRIEDRICH, Notaire à LEVALLOIS PERRET.

Le mandataire sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura effectué en vertu du présent mandat par la signature du ou des actes concernés sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial.

Fait à Clairoix

Le 18 octobre 2014



ATOUTPATRIMOINE

Société à responsabilité limitée à capital variable au capital de 2 387 460 Euros
Siège social : 12 rue Germaine Sibien - 60280 CLAIROIX
519 037 568 RCS COMPIEGNE

PROCES-VERBAL
DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DES ASSOCIES DU 7 OCTOBRE 2014

L'an deux-mil quatorze,
Le dix huit octobre,
A onze heures,

Les associés de la société ATOUTPATRIMOINE, société à responsabilité limitée à capital variable au capital de 2 387 460 euros divisé en 2 387 460 actions de 1 euro chacune, se sont réunis au siège social en assemblée générale ordinaire, sur convocation du Gérant.

Monsieur Valentin ROUSSEL préside la séance en sa qualité de Président.

Monsieur Valentin ROUSSEL constate que tous les associés étant présents ou valablement représentés, l'assemblée peut valablement délibérer et, en conséquence, est déclarée régulièrement constituée.

Le Président met à la disposition des associés :

- La copie des lettres de convocation adressées à chaque associé.
- la feuille de présence et, le cas échéant, les procurations données par les associés représentés, ainsi que les formulaires de vote par correspondance,
- Un exemplaire des statuts de la société.
- Le projet d'acte de vente établi par Maître Xavier GINON, Notaire à LYON, avec la participation Maître Thierry DELETOILLE, Notaire à LILLE et Maître Marc FRIEDRICH, Notaire à LEVALLOIS PERRET,
- Et le projet d'acte de contrat de crédit-bail immobilier établi par par Maître Xavier GINON, Notaire sus-nommé avec la participation de Maître Thierry DELETOILLE et Maître Marc FRIEDRICH, Notaires sus-nommés.

Le Président déclare que les documents et renseignements prévus par les dispositions législatives et réglementaires ont été adressés aux associés ou tenus à leur disposition au siège social pendant le délai fixé par lesdites dispositions.

Le Président rappelle ensuite que la présente assemblée est appelée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Garanties à octroyer au profit de la SAS FONCIERE LA DEYMARDE dans le cadre du crédit-bail immobilier

- Pouvoir en vue des formalités

Le Président expose aux actionnaires que la SAS FONCIERE LA DEYMARDE, sa filiale directe a pour projet de conclure un contrat de crédit-bail immobilier portant sur l'immeuble sis à 222 Avenue de l'Argensol – 84100 ORANGE afin de de financer les travaux d'extension de l'EHPAD.

Dans le cadre dudit contrat de crédit-bail immobilier consenti par CMCIC LEASE et BATI LEASE, il a été demandé un engagement des associés de FONCIERE LA DEYMARDE quant au capital et à la forme juridique de la société.

Le Président demande aux actionnaires d'autoriser la Société à garantir les engagements pris par la SAS FONCIERE LA DEYMARDE dans le cadre du contrat de crédit-bail immobilier sous forme :

- Engagement de non cession des titres qu'elle détient dans FONCIERE LA DEYMARDE et de ne pas modifier la forme sociale de la société, le montant et la répartition de son capital social pendant toute la durée du crédit-bail sans avoir obtenu l'accord express et écrite du crédit-bailleur
- Affecter en gage, à titre de nantissement de compte-titre

L'assemblée lui donne acte de ces déclarations.

Enfin, la discussion est ouverte.

Puis, personne ne demandant plus la parole, le Président met aux voix les résolutions suivantes figurant à l'ordre du jour :

PREMIÈRE RÉSOLUTION

La collectivité des associés, après avoir pris connaissance du projet de crédit-bail à souscrire par la société FONCIERE LA DEYMARDE, portant sur l'immobilier situé 222 Avenue de l'Argensol – 84100 ORANGE, qui doit être consenti par :

- La société dénommée **CMCIC LEASE**, à hauteur de 50 %
- Et la société dénommée **BATI LEASE**, à hauteur de 50 %

Au profit de la société dénommée **SAS FONCIERE LA DEYMARDE**, sus-dénommée.

Autorise **les garanties suivantes au profit de la SAS FONCIERE LA DEYMARDE** au terme du contrat du crédit-bail immobilier :

- **engagement de ne pas céder les titres** qu'elle détient dans la société dénommée SAS FONCIERE LA DEYMARDE, sans l'accord préalable et exprès du CREDIT-BAILLEUR,
- **engagement de ne pas modifier la forme sociale de la société, le montant et la répartition de son capital social** pendant toute la durée du crédit-bail sans avoir obtenu l'accord express et écrit du CREDIT-BAILLEUR.
- et, à la sûreté et garantie du paiement des sommes susceptibles d'être dues par le CREDIT PRENEUR en vertu dudit contrat, **engagement irrévocable d'affecter en gage, à titre de nantissement de compte-titre**, dans les conditions prévues aux articles L 211-20 et D211-10 *modifiés* du Code Monétaire et Financier, au profit du CREDIT-BAILLEUR, son compte-titres détenus au sein de la société SAS FONCIERE LA DEYMARDE.



Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

DEUXIEME RESOLUTION

En conséquence, la collectivité des associés, autorise le Président avec faculté de subdélégation à la personne de son choix, à l'effet de signer tout document, faire toute déclaration procéder à toute formalité, consentir les garanties demandées et plus généralement à faire tout ce qui sera utile et nécessaire pour mener à bien la conclusion du crédit-bail immobilier dans les conditions décrites ci-dessus.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

L'ordre du jour étant épuisé en personne ne demandant plus la parole, le Président déclare la séance levée.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui, après lecture, a été signé par le Président et les Associés.



ATOUTPATRIMOINE
Représentée par Valentin ROUSSEL

Valentin ROUSSEL
Président

Etat des risques naturels, miniers et technologiques

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

1. Cet état, relatif aux obligations, interdictions, servitudes et prescriptions définies vis-à-vis des risques naturels, miniers ou technologiques concernant l'immeuble, est établi sur la base des informations mises à disposition de la préfecture

n° SI 2011-07-20-1250-DD20 juillet 2011

mis à jour le

informations relatives au bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse

222 Avenue de l'Argensol

code postal
ou code Insee 84100

commune
ORANGE

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

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels prescrit ¹ oui ☐ non ☒ X
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels appliqué par anticipation ¹ oui ☐ non ☒ X
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels approuvé ¹ oui ☒ X non ☐

¹ si oui, les risques naturels pris en compte sont liés à :

inondation ☒ X crue torrentielle ☐ mouvements de terrain ☐ avalanches ☐
sécheresse ☐ cyclone ☐ remontée de nappe ☐ feux de forêt ☐
séisme ☐ volcan ☐ autres ☐

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

Cartographies de la commune

- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPR naturels ² oui ☐ non ☒ X
- ² si oui, les travaux prescrits par le règlement du ou des PPR naturels ont été réalisés oui ☐ non ☐

4. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques miniers [PPR m]

en application de l'article L 174-5 du nouveau code minier

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers prescrit ³ oui ☐ non ☒ X
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers appliqué par anticipation ³ oui ☐ non ☒ X
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers approuvé ³ oui ☐ non ☒ X

³ si oui, les risques miniers pris en compte sont liés à :

mouvements de terrain ☐ autres ☐

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

Cartographies de la commune

- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPR miniers ⁴ oui ☐ non ☒ X
- ⁴ si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés oui ☐ non ☐

5. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPR t]

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR technologiques prescrit et non encore approuvé ⁵ oui ☐ non ☒ X
- ⁵ si oui, les risques technologiques pris en compte dans l'arrêté de prescription sont liés à :

effet toxique ☐ effet thermique ☐ effet de surpression ☐

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR technologiques approuvé oui ☐ non ☒ X
- extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

Cartographies de la commune

- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPR technologiques ⁶ oui ☐ non ☒ X
- ⁶ si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR technologiques ont été réalisés oui ☐ non ☐

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

en application des articles R 563-4 et D 563-8-1 du Code de l'environnement

- > L'immeuble est situé dans une commune de sismicité zone 5 ☐ zone 4 ☐ zone 3 ☒ X zone 2 ☐ zone 1 ☐
forte moyenne modérée faible très faible

7. Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe naturelle, minière ou technologique

en application de l'article L 125-5 (IV) du Code de l'environnement

- > L'information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente oui ☐ non ☒ X

vendeur/bailleur - acquéreur/locataire

8. ~~XXXXX~~ Bailleur
rayer la mention inutile

CMCIC LEASE - BATILEASE
Nom

SAS GRANIT
Prénom

9. ~~XXXXX~~ Locataire

SAS FONCIERE LA DEYMARDE

225 Route du Bouleau

10. Lieu / Date

BRINDAS, le 05.06.2014

69126 BRINDAS

Référence : SBA - CBI CMCIC LEASE-BATI LEASE - FONCIERE LA DEYMARDE

granit@granit-expert.fr

S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

Article 125-5 (V) du Code de l'environnement

En cas de non respect des obligations d'information du vendeur ou du bailleur, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix de vente ou de la location.

Arrêté préfectoral

ARRÊTÉ N°SI 2011-07-20-1250-DDT

Relatif à l'état des risques naturels et technologiques majeurs pour les biens immobiliers situés sur la commune de
ORANGE

LE PRÉFET DE VAUCLUSE
CHEVALIER DE LA LÉGION D'HONNEUR

VU le code général des collectivités territoriales;

VU le code de l'environnement, notamment ses articles L 125-5 et R 125-23 à R125-27;

VU les décrets n° 2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010 relatifs à la prévention du risque sismique et portant délimitation des zones de sismicité du territoire français;

VU l'arrêté préfectoral n°129 du 20 janvier 2000 approuvant le plan de prévention des risques d'inondation du Rhône;

VU l'arrêté interdépartemental n°SI 2001-11-12-0060 PREF du 12 novembre 2001 prescrivant l'élaboration d'un plan de prévention des risques d'inondation du bassin versant de l'Aygues, de la Meyne et du Rieu;

VU l'arrêté préfectoral n° SI 2011-04-19-0070 DDT du 19 avril 2011 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs;

Sur proposition de Madame la secrétaire générale de la préfecture de Vaucluse,

ARRETE :

ARTICLE 1^{er} : L'arrêté n°SI 2007 10 17 0080 PREF du 17 octobre 2007 relatif à l'état des risques naturels et technologiques majeurs de biens immobiliers situés sur la commune d'ORANGE est abrogé.

ARTICLE 2 : Les éléments nécessaires à l'élaboration de l'état des risques pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés sur la commune d'ORANGE sont consignés dans le dossier communal d'information annexé au présent arrêté.

Ce dossier, mis à jour dans les conditions mentionnées à l'article R 125-25 du Code de l'environnement comprend notamment la mention des risques naturels et technologiques pris en compte, l'intitulé des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer, le niveau de sismicité réglementaire attaché à la commune et la cartographie des zones exposées réglementées. Il est librement consultable en mairie, préfecture et sous-préfecture et accessible sur les sites Internet de la préfecture et de la direction départementale des territoires de Vaucluse.

ARTICLE 3 : Le présent arrêté et le dossier communal d'information sont adressés au maire de la commune et à la chambre départementale des notaires.

Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de Vaucluse et affiché en mairie.

Il peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du préfet de Vaucluse dans un délai de deux mois à compter de sa publication et d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Nîmes dans les mêmes conditions de délai.

ARTICLE 4 : Madame la secrétaire générale de la préfecture de Vaucluse, Madame la directrice de cabinet du préfet de Vaucluse, Messieurs les sous-préfets des arrondissements d'Apt et de Carpentras, Monsieur le directeur départemental des territoires de Vaucluse et Monsieur le maire de la commune sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

AVIGNON, LE 20 JUILLET 2011

le Préfet

signé

François Burdeyron

Fiche de synthèse



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Préfet de VAUCLUSE

Commune de ORANGE

Informations sur les risques naturels et technologiques majeurs pour l'application des alinéas I et II de l'article L. 125-5 du code de l'environnement

1. Arrêté préfectoral N°: SI 2011-07-20-1250-DDT

2. Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles [PPRn]

La commune est située dans les périmètres de plusieurs PPRn.

Les documents de référence sont :

PPR du Rhône approuvé le 20/01/2000.

PPRI de l'Aygues prescrit le 12 novembre 2001.

3. Situation de la commune au regard d'un plan de prévention des risques technologiques [PPRt]

La commune n'est pas située dans le périmètre d'un PPRt.

4. Situation de la commune au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité en application des décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 relatifs à la prévention du risque sismique et portant délimitation des zones de sismicité du territoire français

La commune est située dans une zone de sismicité 3 (zone à sismicité modérée).

Date d'élaboration de la présente fiche : DECEMBRE 2011

Préfecture de : VAUCLUSE

Déclaration de sinistres indemnisés

en application des articles L 125-5 et R125-6 du Code de l'environnement

Adresse de l'immeuble

Commune

ORANGE

Sinistres indemnisés dans le cadre d'une reconnaissance de l'état de catastrophe

Arrêtés de reconnaissance de l'état
de
catastrophes au profit de la
commune

Cochez les cases OUI ou NON
si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation
suite à des dommages consécutifs à chacun des événements

Tempête	Arrêté en date du 30/11/1982	☐ Oui ☐ Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 14/01/1992	☐ Oui ☐ Non
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	Arrêté en date du 12/10/1992	☐ Oui ☐ Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 26/01/1994	☐ Oui ☐ Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 27/05/1994	☐ Oui ☐ Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 28/05/1997	☐ Oui ☐ Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 19/09/2002	☐ Oui ☐ Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 17/01/2003	☐ Oui ☐ Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 30/04/2003	☐ Oui ☐ Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 12/12/2003	☐ Oui ☐ Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 11/01/2005	☐ Oui ☐ Non

Préfecture du Vaucluse



INFORMATION DES ACQUEREURS ET
DES LOCATAIRES DE BIENS IMMOBILIERS
SUR LES RISQUES NATURELS
ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS

Tous les plans et documents sont en V.P.R. (version de référence)
et sont les seuls à être utilisés.

Commune de ORANGE

Carte n°1
Documents cartographiques
- extrait du PPRi Rhône -

Echelle cartographique 1:50 000 - IGN PARIS 2002.

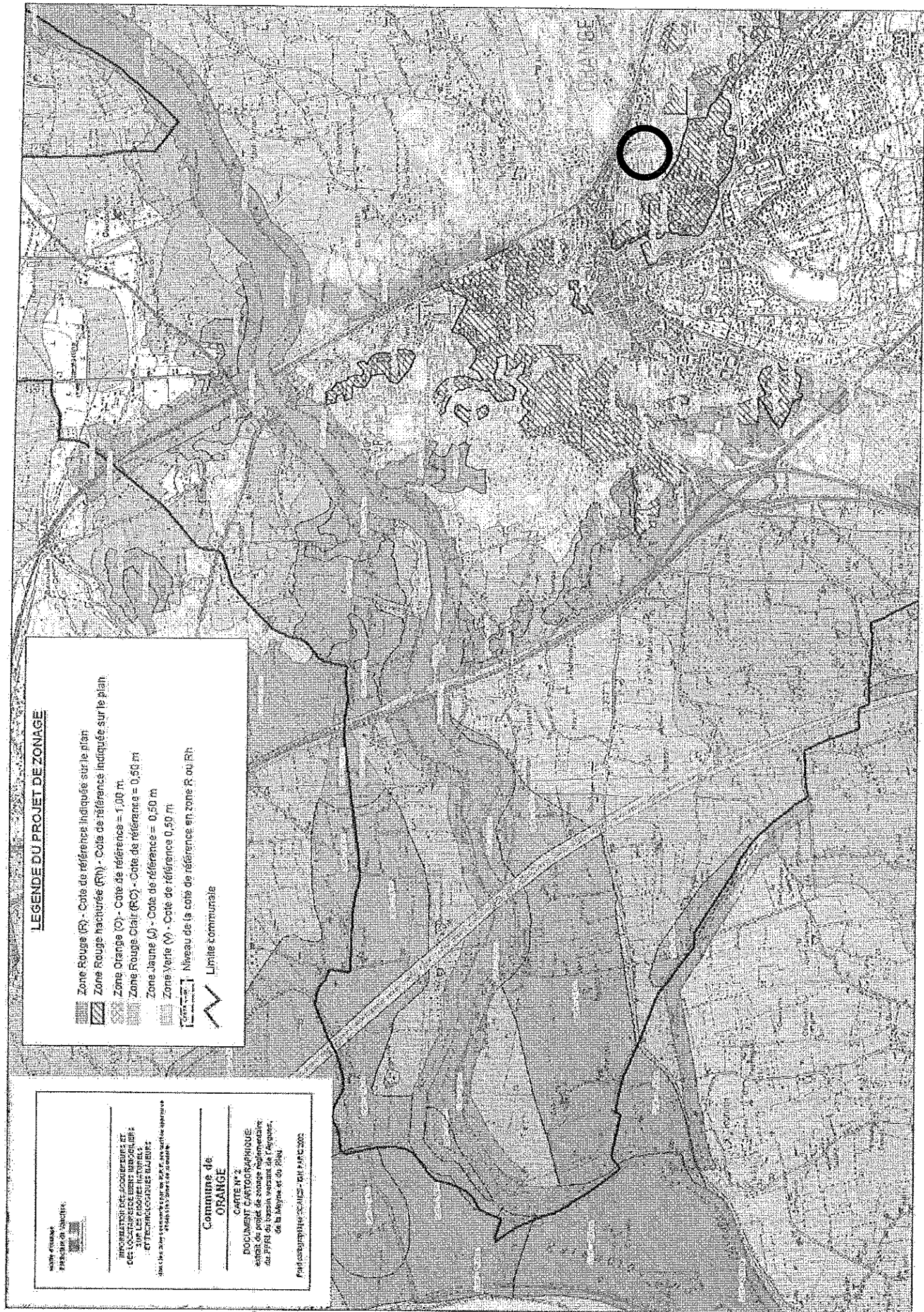


LEGENDE DU PROJET DE ZONAGE

-  Zone Rouge (R) - Cote de référence indiquée sur le plan
-  Zone Orange (O) - Cote de référence = 1,00 m
-  Zone Rouge Clair (RC) - Cote de référence = 0,50 m
-  Zone Jaune (J) - Cote de référence = 0,50 m
-  Zone Verte (V) - Cote de référence = 0,50 m

 Niveau de la cote de référence en zone R ou Rh

 Limite communale



CM-CIC LEASE
28/10/2014

CM-CIC Lease
FONCIERE LA DEYMARDE

Annexé à la minute d'acte
reçu par le notaire soussigné
A LYON, le 13 NOV. 2014

HT

CESSION BAIL	4 200 000,00 €
TOTAL COUT ACQUISITION :	

Nom des Intervenants	Montants	Réception marchés ou devis	RCD	Caution bancaire
----------------------	----------	----------------------------------	-----	---------------------

Honoraires :					
Maîtrise d'Œuvre complète		204 250,00 €	Estimatif		
Mission complémentaire (diagnostic)		4 175,00 €	Estimatif		
Assistance maîtrise ouvrage	AMO PARTENAIRE	97 500,00 €	Estimatif		
Contrôle Technique Mission LP+STI+ENV	APAVE	30 136,00 €	Estimatif		
Coordination SPS	APAVE	19 500,00 €	Estimatif		
Coordination SSI		8 632,00 €	Estimatif		
Etude de sol (G0 et G12)					
sous-total Honoraires		364 193,00 €			

Marchés de Travaux BATIMENT:					
	Nature des Lots				
	CREATION UNITE PROTEGEE	360 880,00 €	Estimatif		
	CREATION P.A.S.A	216 320,00 €	Estimatif		
	CREATION ACCUEIL DE JOUR	291 200,00 €	Estimatif		
	RENOVATION				
	MISE EN CONFORMITE	2 463 304,00 €	Estimatif		
sous-total Marché de travaux BATIMENT		3 331 704,00 €			

TOTAL COUT CONSTRUCTION : 3 695 897,00 €

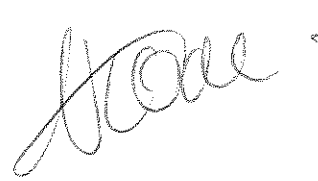
Autres postes :					
Taxes (TLE, CAUE, TDENS,,)					
Géomètre		10 000,00 €	Estimatif		
Taxe archéologie					
Branchement chantier EDF					
Raccordement France télécom					
Raccordement Eau					
Assurances constriction		82 210,00 €	Estimatif		
sous-total autres dépenses		92 210,00 €			

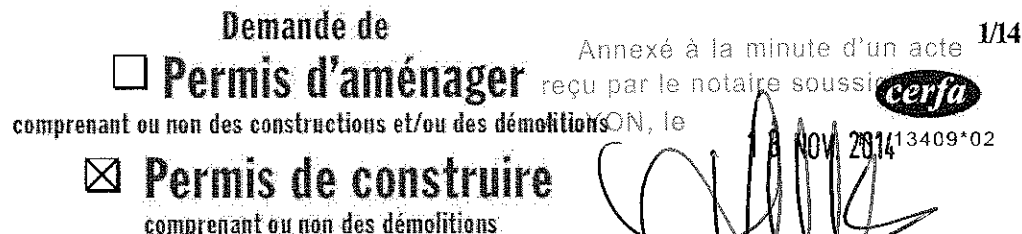
TOTAL COUT ACQUISITION + TRAVAUX : 7 988 107,00 €

FINANCEMENT CBI 8 402 000,00 €

ECART EVENTUEL SUR TRAVAUX PREVUS - 413 893,00 €







Para las demandas de cambio de estructura de gobierno municipal y de otros asuntos, sus peticiones serán formuladas por el titular del Poder Judicial Municipal, en el caso de las demandas de cambio de estructura de gobierno municipal, y de los miembros del Poder Judicial Municipal, en el caso de las demandas de otros asuntos, en el momento de la formulación de la demanda, en el artículo 13406.

- Pour savoir précisément à quelle formalité sont soumis vos travaux et aménagements, vous pouvez vous reporter à la notice explicative ou vous renseigner auprès de la mairie du lieu de votre projet.

PC ou PA Dot Commune Année N° de dossier

La présente demande a été reçue à la mairie

[illegible]

Dossier transmis : ☐ à l'Architecte des Bâtiments de France
☐ au Directeur du Parc National

Le demandeur indiqué dans le cadre ci-dessous sera le titulaire de la future autorisation et le redevable des taxes d'urbanisme

Si la demande est présentée par plusieurs personnes, indiquez leurs coordonnées sur la fiche complémentaire

Les décisions prises par l'administration seront notifiées au demandeur indiqué ci-dessous. Une copie sera adressée aux autres demandeurs, qui seront, co titulaires de l'autorisation et solidairement responsables du paiement des taxes.

Vous êtes un particulier

Madame ☐ Monsieur ☐

Nom : Prénom :

Date et lieu de naissance

Date : Commune :

Département : (Indiquez 999 si vous êtes né(e) à l'étranger)

Vous êtes une personne morale

Dénomination : FONCIERE LA DEYMARDE Raison sociale : SAS

N° SIRET : 5 3 0 4 3 2 6 8 1 Catégorie juridique :

Représentant de la personne morale : Madame ☐ Monsieur ☒

Nom : JOURNAL Prénom : Fabrice

2 - Coordonnées du demandeur

Adresse : Numéro : 109 Voie : Avenue Auguste RENOIR

Lieu-dit : Localité : MAGAGNOSC

Code postal : 0 6 5 2 0 BP : Cedex :

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 : [fiournal @ dvfrance.fr](mailto:fiournal@dvfrance.fr)

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.

3 - Le terrain

3.1 - Localisation du (ou des) terrain(s)

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 : 222 Voie : Avenue de l'Argensol

Lieu-dit : Localité : ORANGE

Code postal : 84100 BP : Cedex :

Références cadastrales : section et numéro ¹ (si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez indiquer les premières ci-dessous et les suivantes sur une feuille séparée) :

000 AL 200

Superficie du (ou des) terrain(s) (en m²) : 10842

3.2 - Situation juridique du terrain (ces données, qui sont facultatives, peuvent toutefois vous permettre de faire valoir des droits à construire ou de bénéficier d'impositions plus favorables)

Êtes-vous titulaire d'un certificat d'urbanisme pour ce terrain ?

Oui ☐ Non ☒ Je ne sais pas ☐

Le terrain est-il situé dans un lotissement ?

Oui ☐ Non ☒ Je ne sais pas ☐

Le terrain est-il situé dans une Zone d'Aménagement Concertée (Z.A.C.) ?

Oui ☐ Non ☒ Je ne sais pas ☐

Le terrain fait-il partie d'un remembrement urbain (Association Foncière Urbain) ?

Oui ☐ Non ☒ Je ne sais pas ☐

Le terrain est-il situé dans un périmètre ayant fait l'objet d'une convention de Projet Urbain Partenarial (P.U.P.) ?

Oui ☐ Non ☒ Je ne sais pas ☐

Le projet est-il situé dans le périmètre d'une Opération d'Intérêt National (O.I.N.) ?

Oui ☐ Non ☒ Je ne sais pas ☐

Si votre terrain est concerné par l'un des cas ci-dessus, veuillez préciser, si vous les connaissez, les dates de décision ou d'autorisation, les numéros et les dénominations :

3.3 - Terrain issu d'une division de propriété

Si votre terrain est issu de la division d'une propriété bâtie effectuée il y a moins de 10 ans, demandez à la mairie si le plan local d'urbanisme comporte une règle limitant vos droits à construire, instituée antérieurement à la date de la division. Si cette règle existe, le vendeur doit vous avoir remis une attestation indiquant la surface des constructions déjà établies sur l'autre partie du terrain.

Indiquez cette surface (en m²) : et la superficie du terrain avant division (en m²) :

ou joignez à votre demande une copie de l'attestation

4 - À remplir pour une demande concernant un projet d'aménagement

Si votre projet ne comporte pas d'aménagements, reportez-vous directement au cadre 5 (projet de construction)

4.1 - Nature des travaux, installations ou aménagements envisagés (cochez la ou les cases correspondantes)

Quel que soit le secteur de la commune

- ☐ Lotissement
- ☐ Remembrement réalisé par une association foncière urbaine libre
- ☐ Terrain de camping
- ☐ Parc résidentiel de loisirs ou village de vacances
- ☐ Aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés
- ☐ Aménagement d'un parc d'attraction ou d'une aire de jeux et de sports
- ☐ Aménagement d'un golf
- ☐ Aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
 - o Contenance (nombre d'unités) :
- ☐ Travaux d'affouillements ou d'exhaussements du sol :
 - o Superficie (en m²) :
 - o Profondeur (pour les affouillements) :
 - o Hauteur (pour les exhaussements) :

Dans les secteurs protégés

Aménagement situé dans un espace remarquable ou milieu du littoral identifié dans un document d'urbanisme comme devant être protégé ¹ :

- ☐ Chemin piétonnier ou objet mobilier destiné à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux
- ☐ Aménagement nécessaire à l'exercice des activités agricoles, de pêche et de culture marine ou lacustres, conchyliques, pastorales et forestières

Aménagement situé dans un secteur sauvegardé ¹ :

- ☐ Création d'une voie
- ☐ Travaux ayant pour effet de modifier les caractéristiques d'une voie existante
- ☐ Création d'un espace public

Aménagement situé dans un site classé ou une réserve naturelle ¹ :

- ☐ Création d'un espace public

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

Courte description de votre projet ou de vos travaux :

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

Si les travaux sont réalisés par tranches, veuillez en préciser le nombre et leur contenu :

4.2 - À remplir pour une demande concernant un lotissement

Nombre maximum de lots projetés :

Surface de plancher maximale envisagée (en m²) :

Comment la constructibilité globale sera-t-elle répartie ?

- ☐ Par application du coefficient d'occupation du sol (COS) à chaque lot
☐ Conformément aux plans ou tableaux joints à la présente demande
☐ La constructibilité sera déterminée à la vente de chaque lot. Dans ce cas, le lotisseur devra fournir un certificat aux constructeurs.

Le projet fait-il l'objet d'une demande de travaux de finition différés ?

Oui ☐ Non ☐

si oui, quelle garantie sera utilisée ?

consignation en compte bloqué ☐ ou garantie financière d'achèvement des travaux ☐

joindre la convention

Le projet fait-il l'objet d'une demande de vente ou location de lots par anticipation ?

Oui ☐ Non ☐

4.3 - À remplir pour l'aménagement d'un camping ou d'un autre terrain aménagé en vue de l'hébergement touristique

Nombre maximum d'emplacements réservés aux tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs :

Nombre maximal de personnes accueillies :

Implantation d'habitations légères de loisirs (HLL)

Nombre d'emplacements réservés aux HLL :

Surface de plancher prévue, réservée aux HLL :

Lorsque le terrain est destiné à une exploitation saisonnière, veuillez préciser la (ou les) période(s) d'exploitation :

Agrandissement ou réaménagement d'une structure existante ?

Oui ☐ Non ☐

Si oui, joindre un plan indiquant l'état actuel et les aménagements

5 - A remplir pour une demande comprenant un projet de construction

5.1 - Architecte

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 : ARTEFACT Prénom :

Numéro : 67 Voie : Avenue Gustave Flaubert

Lieu-dit : Localité : ROUEN

Code postal : 7 6 0 2 0 BP : 4102 Cedex : 3

N° d'inscription sur le tableau de l'ordre : S00576

Conseil Régional de : S10

Téléphone : 0 2 3 5 0 7 0 8 9 2 ou Télécopie : 0 2 3 5 7 1 5 2 7 3 ou

Adresse électronique : contact @ artefact-archi.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 :

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.

5.2 - Nature du projet envisagé

☐ Nouvelle construction

☒ Travaux sur construction existante

☐ Le terrain doit être divisé en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de la (ou des) construction(s)

Courte description de votre projet ou de vos travaux :

Réaménagement intérieur de certaines zones du bâtiment existant avec la mise en conformité ou l'amélioration pour l'accessibilité aux personnes handicapées.

Création d'un auvent au RdC pour dissimuler la zone déchets.

Aménagement d'une terrasse au R+2 avec la réalisation d'une passerelle et d'une pergola.

Remplacement d'une partie des menuiseries extérieures.

Si votre projet nécessite une puissance électrique supérieure à 12 kVA monophasé (ou 36 kVA triphasé), indiquez la puissance électrique nécessaire à votre projet :

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 170 m² ;
- 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 170 m² ;
- 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 m et qui n'excèdent pas 2000 m².

5.3 - Informations complémentairesNombre 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 ☐**5.4 - Construction périodiquement démontée et ré-installée**Période(s) de l'année durant laquelle (lesquelles) la construction doit être démontée : **5.5 - Destination des constructions et tableau des surfaces**surfaces 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 ⁷ (E)	Surface totale = (A) + (B) + (C) - (D) - (E)
Habitation						
Hébergement hôtelier						
Bureaux						
Commerce						
Artisanat ⁷						
Industrie						
Exploitation agricole ou forestière						
Entrepôt						
Service public ou d'intérêt collectif						
Surfaces totales (m²)						

5.6 - 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 ☐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.112-2 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 ».

5.7 - Stationnement

Nombre de places de stationnement

Avant réalisation du projet : 5 7 Après réalisation du projet : 5 7

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 :

6 - À remplir lorsque le projet nécessite des démolitions

Tous les travaux de démolition ne sont pas soumis à permis. Il vous appartient de vous renseigner auprès de la mairie afin de savoir si votre projet de démolition nécessite une autorisation. Vous pouvez également demander un permis de démolir distinct de la présente demande.

Date(s) approximative(s) à laquelle le ou les bâtiments dont la démolition est envisagée ont été construits :

- ☐ Démolition totale
☒ Démolition partielle

En cas de démolition partielle, veuillez décrire les travaux qui seront, le cas échéant, effectués sur les constructions restantes :

Démolition d'un local poubelle de 6,5m²

Nombre de logement démolis :

7 - Participation pour voirie et réseaux

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 :

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

8 - Engagement du (ou des) demandeurs

J'atteste avoir qualité pour demander la présente autorisation. ⁸

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.

Je suis informé(e) que les renseignements figurant dans cette demande serviront au calcul des impositions prévues par le code de l'urbanisme.

À

Le : 12/06/2013

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 en périmètre protégé au titre des monuments historiques ;
- un exemplaire supplémentaire, si votre projet se situe dans un site classé, un site inscrit ou une réserve naturelle ;
- deux exemplaires supplémentaires, si votre projet se situe dans un cœur de parc national.

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 : ☐

⁸ 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'expropriation du terrain pour cause d'utilité publique.

Récépissé de dépôt d'une demande de permis de construire ou de permis d'aménager

Madame, Monsieur,

Vous avez déposé une demande de permis de construire ou d'aménager. Le délai d'instruction de votre dossier est de **TROIS MOIS** et, si vous ne recevez pas de courrier de l'administration dans ce délai, vous bénéficierez d'un permis 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 de trois mois ne pourra plus être modifié. Si aucun courrier de l'administration ne vous est parvenu à l'issue de ce délai de trois mois, vous pourrez commencer les travaux ¹ après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (vous trouverez un modèle de déclaration CERFA n° 13407-2 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. 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.

1) Certains travaux ne peuvent pas être commencés dès la délivrance du permis et doivent être différés : c'est le cas des travaux situés dans un site classé, des transformations de logements en un autre usage dans les communes de plus de 200 000 habitants et dans les départements de Paris, des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne, ou des installations classées pour la protection de l'environnement. 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 permis n° PC 084 087 13 00037, déposée à la mairie le : **20/06/2013** par **SAS FONCIERE LA DEYMARDE - M. JOURNEL Fabrice**, fera l'objet d'un permis tacite² à défaut de réponse de l'administration trois mois après cette date. 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.

Les informations contenues dans ce document font l'objet d'un traitement automatisé. Vous pouvez obtenir communication des informations nominatives vous concernant et, si nécessaire, les faire rectifier, en vous adressant au Service Foncier - Urbanisme.

Annexé à la minute d'un acte
reçu par le notaire sous-juré
A LYON, le 13 NOV 2014

DOSSIER N° PC 084 087 13 00037

1/4

**MAIRIE
de ORANGE**

PERMIS DE CONSTRUIRE
ACCORDE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le 20/06/2013 et complétée le 29/11/2014		N° PC 084 087 13 00037
Par :	SAS FONCIERE LA DEYMARDE - M. JOURNEL Fabrice	Surface de / plancher :
Demeurant à :	109 rue Auguste Renoir 06520 MAGAGNOSC	
Sur un terrain sis à :	222 AV DE L'ARGENSOL 84100 ORANGE	Surface de terrain : 10842 m² Destination : foyer personnes âgées
Références cadastrales :	AL 200	
Nature des Travaux :	réaménagement intérieur- création d'un auvent- aménagement d'une terrasse	

Le Maire,

VU la demande de permis de construire susvisée,
VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants et R 421-1 et suivants.
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 25 mars 2013 (zone UD).
Vu l'avis de l'AGENCE REGIONALE DE SANTE PACA en date du 26 juillet 2013 ;
Vu l'avis du CENTRE DE SECOURS en date du 14 août 2013 ;
Vu l'avis de la DIRECTION DE L'ENVIRONNEMENT en date du 2 juillet 2013 ;
Vu l'avis de la commission communale de sécurité en date du 23 septembre 2013 ;
Vu l'avis de la DDT - CCDSA en date du 5 avril 2014.

ARRETE

Le permis de construire est accordé pour le projet décrit dans la demande susvisée sous réserve du droit des tiers et des prescriptions suivantes :

- Les mesures préconisées par le Service Départemental d'Incendie et de Secours de Vaucluse, centre de Secours d'Orange, dans son rapport en date du 14 août 2013, dont la photocopie est annexée au présent arrêté, seront strictement respectées.

ORANGE, le 08/04/2014

Pour Le Maire,
L'Adjointe déléguée à l'urbanisme
Marie-France LORHO



[Handwritten signatures and stamps over the official stamp]

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales, le :

10 AVR. 2014

INFORMATIONS :

- Votre projet est soumis au versement de la Taxe d'Aménagement (TA) Qui sera calculée et liquidée par les services de l'Etat.

- Votre projet est soumis au versement de la Redevance d'Archéologie Préventive (RAP), instituée par la loi n°2003-707 du 01/08/2003, dont les modalités de calcul et de recouvrement ont été reformées par la loi n°2011-1978 du 28/12/2011, puis par la loi n°2012-1509 du 29/12/2012.

CONDITIONS DANS LESQUELLES LA PRESENTE AUTORISATION DEVIENT EXECUTOIRE:

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s):

- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.

- vous ne pouvez commencer vos travaux qu'un mois après la date à laquelle l'autorisation vous a été notifiée.

- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.

- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

RISQUE SISMIQUE :

La commune est classée en zone 3 pour le risque sismique correspondant à une sismicité aléa modéré (décret n°2010-1255 du 22/10/2010). Les architectes, maîtres d'œuvre, constructeurs doivent tenir compte sous leur propre responsabilité des règles de constructions parasismique.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

- **COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE** : les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire. L'autorisation doit être affichée par un panneau visible depuis la voie publique sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire. Cet affichage n'est pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou un abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés.

- **DUREE DE VALIDITE** : L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de deux ans à compter de la notification au bénéficiaire de l'arrêté, ou de la date à laquelle un permis tacite ou une décision de non-opposition à une déclaration préalable sont intervenus. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. L'autorisation peut être prorogée, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué. Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

- **DROITS DES TIERS** : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

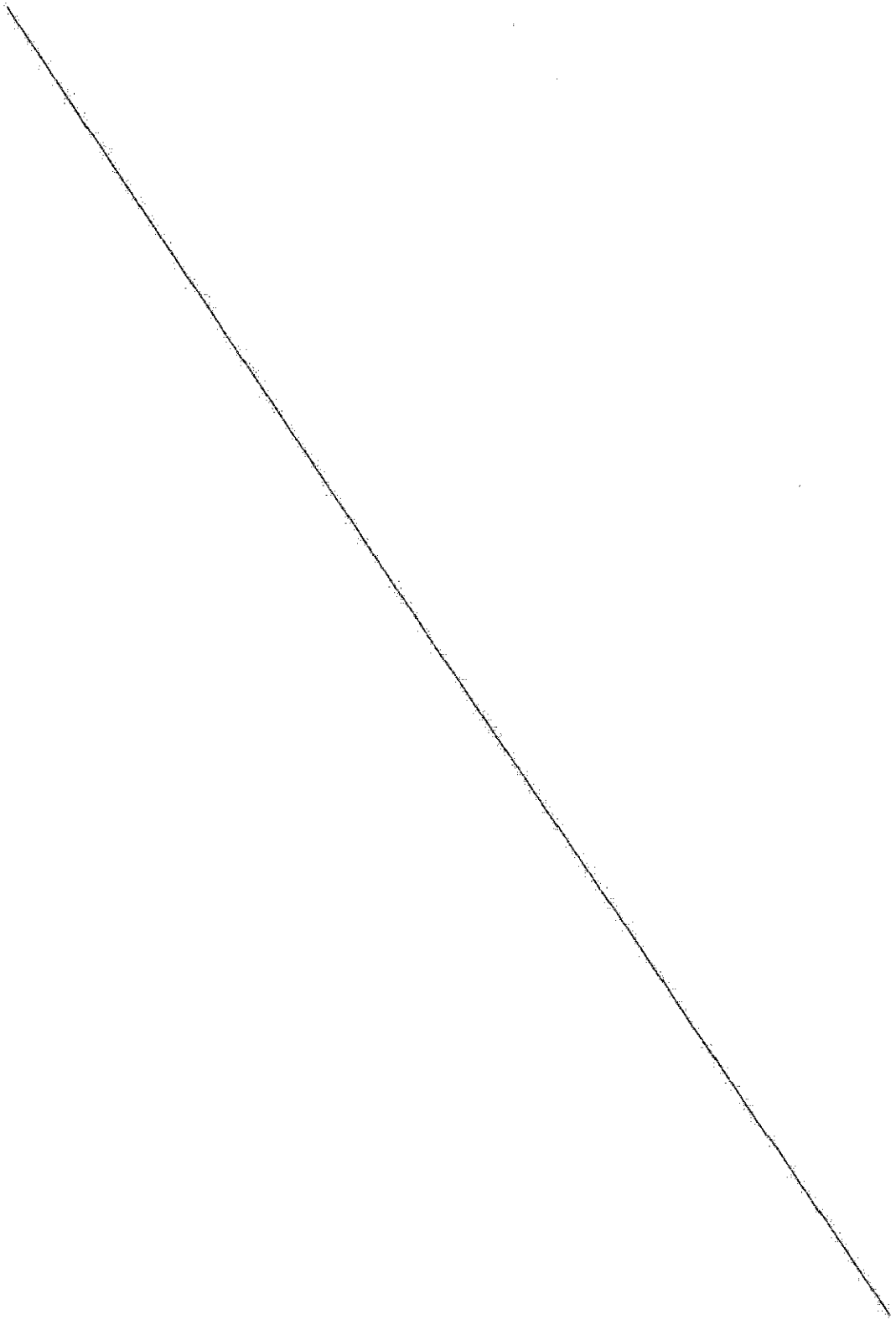
- **OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES** : cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.

- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS** : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. *(L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).*

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

En cas de recours, le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

- **RETRAIT** : Dans un 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.





Délégation territoriale de Vaucluse
Pôle santé environnementale, réglementation
et sécurité sanitaire

Suivi du dossier : Laurianne DELORME
ars-paca-dt84-sante-environnement@ars.sante.fr

Tél. : 04 13 55 85 73
Fax : 04 13 55 85 46

Réf. : K:\POLE_VSS-
SPEISANTE_ENVIRONNEMENT\Faux_Urbanisme\URBANISMPERMISS2013\ORANG
E_epadhDeymarde.docx
PJ : dossier en retour

Date : vendredi 26 juillet 2013

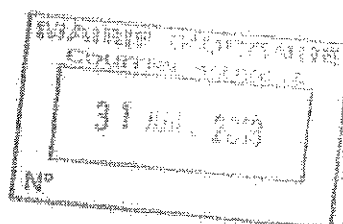
Objet : PC 084 087 13 00037/votre courrier du 26/06/2013

Monsieur le Maire
Service urbanisme
Place Clemenceau
84100 ORANGE

URBANISME

31 JUL. 2013

COURRIER 98943



Vous m'avez transmis pour avis le permis de construire déposé par l'EHPAD de la Deymarde pour le réaménagement de la Deymarde situé avenue de l'Argensol à Orange.

J'ai l'honneur de vous faire savoir que je n'ai pas d'observations à formuler sur cette demande.

Vous trouverez, ci-joint, le dossier en retour.

Pour le directeur général et par délégation,
la déléguée territoriale par intérim,

Caroline CALLENS

Agence Régionale de Santé Provence-Alpes-Côte d'Azur
Délégation territoriale de Vaucluse – Cité administrative – 1 av. du 7^{ème} génie – CS 60075 - 84918 AVIGNON CEDEX 9
Tél : 04 13 55 85 50 / Fax : 04 13 55 85 46
<http://www.ars.paca.sante.fr>



SERVICE DEPARTEMENTAL D'INCENDIE ET DE SECOURS DE VAUCLUSE

GROUPEMENT HAUT VAUCLUSE

Service prévention

Affaire suivie par : Capitaine FULACHIER et Commandant TERSEN

☎ : 04.90.81.71.25

☎ : 04.90.81.71.87

fulachier.j@sd84.fr

orange.prevention@sd84.fr

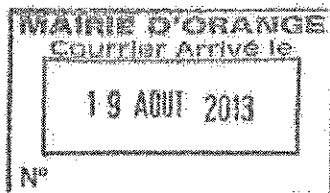
Nos Réf : GHV/PT/GM/2013/333

Orange, le 14 août 2013

Monsieur le Directeur Départemental
des Services d'Incendie et de Secours

à

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
84100 Orange
Service Urbanisme



OBJET : Sécurité contre l'incendie.
Réaménagement de l'EHPAD "La Deymarde"
222, avenue de l'Argensol
84100 ORANGE

REFERENCE : Votre transmission du 25/06/2013 (reçue le 28/06/2013)
Permis de construire: n° 084 087 13 00037
WebPrév n° E84087-00366

URBANISME

19 AOUT 2013

COURRIER 106/73

GENERALITES

DEMANDEUR : SAS FONCIÈRE LA DEYMARDE
109, avenue Auguste Renoir-06520 MAGAGNOSC

AUTEUR : ARTEFACT
67, avenue Gustave Flaubert-76020 ROUEN

NATURE DU PROJET ET SITUATION :

Le présent dossier prévoit l'aménagement de plusieurs zones dans L'EHPAD existant.

Le projet est implanté sur un terrain cadastré section A1, parcelle n° 200 pour une superficie de 1 0842 m² et situé dans le Sud-ouest de l'agglomération d'ORANGE.

PRESENTATION :

Le projet prévoit des modifications intérieures sur 3 parties de l'établissement ainsi que différents aménagements d'un bâtiment existant en R+3:

- création de deux zones d'accueil de jour distinctes au rez-de-chaussée, de 10 et 14 places.
- création d'une unité fermée Alzheimer de 17 places au R+2 de l'aile Est.
- création d'un auvent au Nord pour la zone déchets et remplacement d'une partie des menuiseries.

Il est prévu également divers travaux de mise aux normes PMR des chambres ainsi que la reprise d'éléments techniques vieillissants.

CLASSIFICATION : Inchangée

Effectif public reçu (résidents) 120 personnes
 Effectif public reçu (visiteurs) 40 personnes
 Effectif du personnel 50 personnes
 Soit effectif total 210 personnes

Ce projet constitue un établissement recevant du public du type J = Structures d'accueil pour personnes âgées et personnes handicapées de la 4^{ème} catégorie, soumis au décret du 31/10/1973 codifié sous les numéros R-123-1 à R-123-55 et R-152-4 à R-152-5 du Code de la Construction et de l'Habitation et au règlement de sécurité approuvé par les arrêtés du 23/03/1965 modifié, du 25/06/1980 modifié et du 19/11/2001, relatifs à la protection contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public.

Ce dossier est suivi par un organisme agréé par le ministère de l'Intérieur.

ANALYSE REGLEMENTAIRE**DESSERTE DU BATIMENT :** Inchangée**CONSTRUCTION :** Inchangée

La distribution intérieure prévue sera de type cloisonnement traditionnel.

Le dossier comprend une attestation du maître d'ouvrage s'engageant à respecter les règles générales de construction.

ISOLEMENT :

Isolement par rapport aux tiers : Inchangé

Isolement intérieur

Il est prévu :

Stable-au-feu exigé pour la structure	Parois entre locaux et dégagements accessibles au public	Parois entre locaux accessibles au public	
		Parois entre locaux accessibles au public et locaux non accessibles au public classés à risques courants	
		Non réservés au sommeil	Réservés au sommeil
Stable-feu ½ heure	coupe-feu ½ heure	pare-flamme ½ heure	coupe-feu ½ heure

L'unité Alzheimer est découpée en 2 zones J-12 d'une capacité maximale unitaire de 12 résidents.

SUFFISANT

COUVERTURE : Inchangée**FACADES :**

Il est prévu des revêtements extérieurs de façade de catégories M3.

La règle du C+D sera appliquée à ce bâtiment.

SUFFISANT

CONDUITS et GAINES :

Les conduits et gaines posséderont des caractéristiques de résistance au feu.

SUFFISANT

DEGAGEMENTS :

Les circulations horizontales de grande longueur seront recoupées tous les 25 à 30 m par des parois pare-flammes de degré ½ heure munies d'un ferme-porte.

Les portes automatiques seront à sécurité positive.

L'escalier sera «encloué» par des parois coupe-feu de degré 1 heure. Les portes d'accès seront pare-flammes de degré ½ heure avec ferme-porte.

L'unité Alzheimer sera verrouillée conformément aux articles J-21 - CO-46 et MS-60.

Evacuation des PSH

Choix retenu par l'exploitant pour l'évacuation immédiate ou différée des personnes en situation de handicap : solution équivalente (type J)

SUFFISANT

AMENAGEMENTS INTERIEURS :

Les aménagements intérieurs auront la réaction au feu suivante :

Plafonds / faux-plafond	: M1
Revêtements de sols	: M4
Revêtements muraux	: M2
Revêtement des escaliers encloués	: M1

SUFFISANT

DESENFUMAGE :

Les installations de désenfumage seront réalisées conformément à l'IT 246.

SUFFISANT

CHAUFFAGE / VENTILATION : Inchange

GAZ : Inchangé

ELECTRICITE :

Les installations électriques seront conformes au décret n°88 1056 du 14 novembre 1988, à ses arrêtés d'application ainsi qu'aux normes auxquelles ils font référence et en particulier les NFC 14-100 et NFC 15-100.

Il est prévu la mise en place d'un groupe électrogène.

SUFFISANT

ECLAIRAGE DE SECURITE :

Les locaux recevant au moins 50 personnes et les locaux d'une superficie supérieure à 300 m² en étage et rez-de-chaussée et 100 m² en sous sol posséderont un éclairage de sécurité d'évacuation.

L'éclairage de sécurité sera alimenté par blocs autonomes conformes à la norme NFC71-805.

SUFFISANT

APPAREILS DE CUISSON :

La puissance totale des appareils de cuisson et de remise en température sera inférieure à 20 kW dans les zones aménagées.

SUFFISANT

MOYENS DE SECOURS :

Les moyens d'extinction prévus sont des extincteurs de type eau pulvérisée de 6 litres installés à raison d'un appareil pour 200 m² ainsi que des extincteurs adaptés aux risques.

Il est prévu la mise à jour des plans et consignes.

Il est prévu la modification du SSI de catégorie A existant.

Le cahier des charges fonctionnel réalisé par un coordinateur SSI est joint au dossier.

Il est prévu :

- redéfinition des ZDA, ZDM, ZF et ZC conformément à J-36.
- mise en place d'une AGS visuelle et sonore avec alarme sans temporisation
- mise en place de tableaux répétiteurs au rez-de-chaussée et au R+2.
- l'extension de la détection incendie
- le déverrouillage des issues de secours

Le personnel sera formé à l'utilisation de ce SSI.

La surveillance de l'établissement sera assurée par des personnes désignées par le chef de l'établissement et entraînées à la manœuvre des moyens de secours.

L'alerte des secours se fera par téléphone urbain.

SUFFISANT

DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE :

La défense extérieure contre l'incendie existante est assurée par le poteau d'incendie normalisé de 100 mm de diamètre, piqué sur une canalisation de 100 mm de diamètre et distant de 10 m du bâtiment.

Le débit actuel du réseau est de 83 m³/h environ.

SUFFISANT

Mesures préconisées pour remédier aux anomalies et lacunes constatées :

- 1) Solliciter le passage de la commission de sécurité à l'issue des travaux de cet établissement. Cette demande doit être formulée au secrétariat de la commission de sécurité et ce, au moins un mois avant la date prévue d'ouverture au public (article R-123-46 du CCH).
- 2) Transmettre au secrétariat de la commission de sécurité avant la visite d'ouverture prévue :
 - l'attestation du maître d'ouvrage certifiant avoir respecté les règles générales de construction.
 - le Rapport de Vérification Réglementaire Après Travaux réalisé par un organisme agréé par le ministère de l'Intérieur.
 - le dossier d'identité SSI réalisé par un coordinateur SSI comprenant les certificats d'associativité et les PV de réception technique.
- 3) Fournir à la demande des sapeurs-pompiers, tous les plans et documents nécessaires pour la réalisation des plans d'intervention (article MS-42 §2).

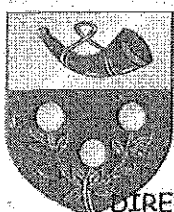
Sous réserve de l'application des mesures énoncées ci-dessus, j'émet un **AVIS FAVORABLE** à la réalisation de ce projet. Toutefois s'agissant d'un établissement recevant du public du 1^{er} groupe il conviendra à Monsieur le Maire de convoquer la Commission de Sécurité pour validation du présent rapport (article R-123-22 du CCH).

P/o L'officier adjoint
du Groupement Haut Vaucluse



Commandant Patrice TERSEN

M. SAINTFENDRAJ



DIRECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Téléphone : 04.90.51.41.20

Fax : 04.90.51.41.39

Affaire suivie par : A. PEROUSE

Ville d'Orange |

URBANISME

Orange, le 2 juillet 2013

05 JUL 2013

COURRIER 3643

SERVICE URBANISME
AVIS TECHNIQUE ENVIRONNEMENT

N° Courrier : N° 1355 - CL / YJ

NOM DU PETITIONNAIRE :

Foyer la DEYMARDE

PC. N° 84.087.13 00037

ADRESSE DE LA CONSTRUCTION :

222 avenue de l'ARGENSOL

Réaménagement

RESEAU PLUVIAL - Les eaux pluviales issues de l'imperméabilisation des sols (toiture - parking) devront être retenues et absorbées sur le terrain nu bâti, par un système de drains ou en rétention dans les espaces verts.

Pour le Maire, et par délégation,
L'Adjointe Déléguée



Josette ADIASSE

Cet avis technique transmis pour les dossiers de demande d'autorisation des sols est donné à titre consultatif - Il ne se substitue en aucun cas à l'application des règlements d'urbanisme (POS - PLU - Code de l'Urbanisme ...).

Place G. Clemenceau - B.P. 187 - 84106 Orange Cedex - Vaucluse

Tél. : 04.90.51.41.41 - Fax. : 04.90.34.55.89 - Site internet : www.ville-orange.fr

Toute correspondance doit être adressée impersonnellement à Monsieur le Maire d'Orange



SERVICE DEPARTEMENTAL D'INCENDIE ET DE SECOURS DE VAUCLUSE

GROUPEMENT HAUT-VAUCLUSE
Centre de Secours Principal d'Orange
Pôle 'Prévention-Opérations-Prévision'
Affaire suivie par : Cne Julien FULACHIER

☎ : 04.90.81.71.25
☎ : 04.90.81.71.87
fulachier.j@sdis84.fr
orange.prevention@sdis84.fr

Nos Réf. : JF/GM/13/

Orange, le 23 SEP. 2013

Le Chef du centre de secours principal d'Orange
707 Rodolphe d'Aymard
84100 ORANGE

à

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
Place Georges Clémenceau
BP187
84106 ORANGE

A l'attention du secrétariat
Des commissions communales de sécurité

URBANISME

03 OCT. 2013

COURRIER 13274

OBJET

Rapport de la visite de la Commission communale de sécurité
EHPAD "LA DEYMARDE"
222, Avenue de l'Argensol
Commune d'ORANGE

RÉFÉRENCE

Votre convocation au mardi 10 septembre 2013-09-20

J'ai l'honneur de vous transmettre ci-joint le procès-verbal de la Commission communale de sécurité qui a procédé le mardi 10 septembre 2013, à la visite de l'établissement: EHPAD "LA DEYMARDE", 222, Avenue de l'Argensol, Commune d'Orange.

Vous voudrez bien faire signer ce procès-verbal par le président de ladite commission.

Ensuite il vous appartiendra de le notifier à l'exploitant ainsi que votre décision soit par la voie administrative soit par lettre recommandée avec accusé de réception, conformément à l'article R-123-49 du Code de la construction et de l'habitation.

Le chef de centre

Commandant Pierre AUGIER

Commission communale de Sécurité d'ORANGE

PROCES-VERBAL

La Commission communale pour la sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, s'est réunie le mardi 10 septembre 2013, afin de procéder à l'étude du dossier : EHPAD "LA DEYMARDE" – 222, Avenue de l'Argensol – Commune d'ORANGE.

Cette commission était présidée par Madame Marie-Josèphe MARTIN en qualité de Conseillère Municipale déléguée aux Commissions communales de sécurité.

Etaient présents :

- Monsieur Jean-Paul LÉGER..... Représentant la DDT de Vaucluse (SPTAD)
- Capitaine Bernard PORRA..... Représentant la Police nationale
- Capitaine Julien FULACHIER..... Représentant le SDIS de Vaucluse

OBJET DE L'ETUDE

Permis de Construire n° 084 087 13 00037
Inscrit au Logiciel WebPrév n° E84087-00366

Demandeur..... SAS Foncière "La Deymarde"
Objet..... Réaménagement de l'EHPAD
Adresse..... 222, Avenue de l'Argensol – 84100 Orange

Etablissement Recevant du Public du..... Type J de la 4^{ème} catégorie.
Références du rapport..... GHV/PT/GM/2013/333

AVIS DE LA COMMISSION DE SECURITE

La Commission a émis un AVIS FAVORABLE sur la réalisation de ce projet et a validé les prescriptions du rapport du Service Départemental d'Incendie et de Secours établi le 14 août 2013 n° GHV/PT/GM/2013/333

OBSERVATIONS

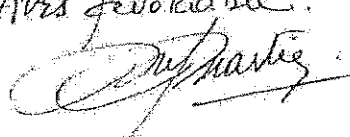
Sans observation supplémentaire au rapport référencé ci-dessus.

Commune d'ORANGE

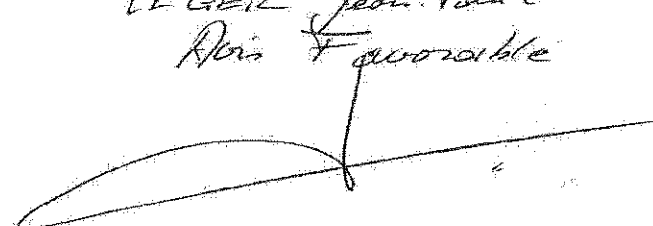
EHPAD « La Deymarde »
Réaménagement de l'EHPAD

PC n° 084 087 13 00037

LES MEMBRES
DE LA COMMISSION COMMUNALE DE SECURITE

Pour le Maire
MARTIN Marie-Joséphine
Avis favorable.


Pour la Police Nationale
~~Pour la Gendarmerie Nationale~~
Cne Bernard PORRA
Avis favorable.


Pour la Direction Départementale
des Territoires
LEGER Jean-Paul
Avis Favorable


Pour le Service Départemental
d'Incendie et de Secours
AVIS Favorable -
CNE FLACHIER


Procès-verbaux SCDA ERP du 03 avril 2014

GENISSEL Pascale - DDT 84/SVLH/PG [pascale.genissel@vaucluse.gouv.fr]

Envoyé : vendredi 18 avril 2014 10:19

À : jean-louis zimmermann; urba; gerard giraud; COURTINAT Anne - DDEA 84/SVLH/CD [anne.courtinat@vaucluse.gouv.fr]; KOMJATI Matthieu - DDEA 84/SVLH/CD [matthieu.komjati@vaucluse.gouv.fr]

Pièces jointes : PV ORANGE EHPAD LA DEYMARD~1.pdf (91 Ko) ; PV ORANGE médiathèque SCDA~1.pdf (88 Ko) ; PV ORANGE SCI ELCO SCDA ER~1.pdf (105 Ko)

Bonjour,

Vous trouverez en pièces jointes, copie des procès-verbaux (dossiers passés à la SCDA ERP du 03 avril 2014)

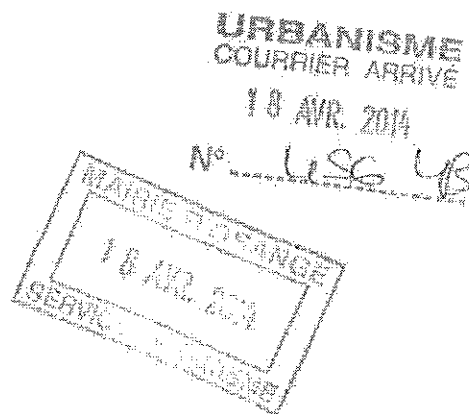
Les procès-verbaux originaux vous parviendront par courrier postal.

Bonne réception

Cordialement

Pascale Génissel

Secrétariat SVLH/CD Accessibilité



DDT84/VLH/CD 2014 N° 211

Direction
Départementale
des Territoires de
Vaucluse

Service
Villes, Logement
Et Habitat

Unité
Construction Durable

Pôle Accessibilité

Affaire suivie par

Sous commission départementale d'accessibilité ERP

Réunion du
Jeudi 3 Avril 2014

ETABLISSEMENT : SAS FONCIERE "La Deymarde"

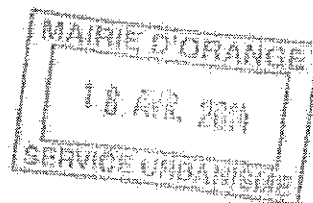
COMMUNE : ORANGE - EHPAD de la Deymarde

NATURE DU PROJET : EHPAD de la Deymarde

PERMIS DE CONSTRUIRE : PC 84 087 13 O 0037

TRANSMIS le : 14 Mars 2014 par MAIRIE D'ORANGE

PETITIONNAIRE : SAS FONCIERE "La Deymarde"



URBANISME
COURRIER ARRIVÉ

18 AVR. 2014

N° 4-56-48

PRESENTATION DU PROJET :

EHPAD de la Deymarde

Etablissement de 4ème catégorie.

Les Services de l'Etat en
Vaucluse - DDT
Avenue du 7ème Génie
84905 AVIGNON cedex
téléphone : 04 90 80 85 00
télécopie : 0490.808.511

mél : ddt-accessibilite@vaucluse.gouv.fr

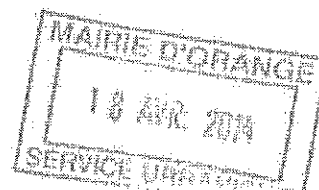
TEXTES APPLICABLES :

Loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation à la citoyenneté des personnes handicapées
Décret 2006-555 du 17 mai 2006 relatif à l'accessibilité des ERP, des IOP et des bâtiments d'habitation.
Arrêtés Logements collectifs et maisons individuelles
1^{er} Août 2006 - NOR : SOCU 0611477 A - 27 février 2007 - NOR : SOCU 0612413 A et NOR : SOCU 0612414 A
Arrêtés ERP
1^{er} Août 2006 - NOR : SOCU 0611478 A - 21 mars 2007 - NOR : SOCU 0612412 A

AVIS DE LA DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES : Favorable

PRESCRIPTIONS :

- Observation : la sous-commission départementale d'accessibilité (SCDA) ERP n'est habilitée à statuer que sur les seuls locaux et espaces ouverts au public selon la définition de l'art. R 123-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- Observation : le dossier a été pré-instruit et présenté par le service urbanisme référent qui a en charge l'instruction complète du dossier.
- Observation : la sous-commission départementale d'accessibilité ERP prend acte du fait qu'il s'agit de la mise en conformité totale au titre de l'accessibilité de l'établissement.
- Compte-tenu du classement de l'établissement, le pétitionnaire est soumis à l'obligation de produire une attestation de conformité aux règles d'accessibilité. (article R111-38 du CCH, arrêté du 22 mars 2007)
- A cet effet, il devra mandater un bureau de contrôle agréé mission "HAND" ou, un maître d'œuvre autre que celui mandaté au titre du projet présenté. (cf. CCH - article R.111-19-27).
- Observation : la SCDA ERP prend acte du fait que l'aménagement des salles d'eau présentées sur le plan projet "PC 39" tamponné par la Ville d'ORANGE du 7 mars 2014 sera appliqué à toutes les chambres ouvertes au public.
- A la réalisation, la/les rampes projetée/s devra/devront strictement respecter les pourcentages annoncés et validés aux plans.
- A la réalisation, les salles d'eau du plan "PC 39" tamponné par la Ville d'ORANGE du 7 mars 2014 projetées devront strictement respecter les dimensions validées aux plans et sur la notice.
- Chambres - Eviers : mettre en place un vide réglementaire sous l'équipement, à minima, de 0,60 m de large, de 0,30 m de profondeur et 0,70 m de sous-face permettant le passage des pieds et genoux d'une personne à mobilité réduite (...).
- (...) circulant en fauteuil roulant (cf. article 12 de l'arrêté du 1^{er} août 2006).
- Pour mémoire : Audiodescription (écran vidéo, TV) : toutes les informations/explications données oralement devront être transcrites par écrit à l'attention des personnes malentendantes et non entendantes.

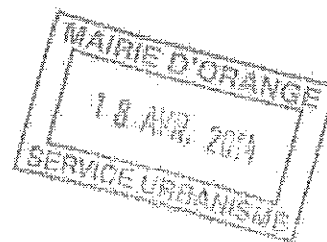


Les Services de l'Etat en
Vaucluse - DDT
Avenue du 7ème Génie
84905 AVIGNON cedex
téléphone : 04 90 80 85 00
télécopie : 0490.808.511

mél : ddt-accessibilite@vaucluse.gouv.fr

AVIS DE LA COMMISSION : Favorable

Les prescriptions émises ci-dessus devront être respectées.



Les Services de l'Etat en
Vaucluse - DDT
Avenue du 7ème Génie
84905 AVIGNON cedex
téléphone : 04 90 80 85 00
télécopie : 0490.808.511

mail : ddt-accessibilite@vaucluse.gouv.fr

A titre indicatif, dispositions des annexes 1, 2 et 3 des arrêtés du 1^{er} août 2006

Annexe 1

Gabarit d'encombrement du fauteuil roulant sur la base d'un fauteuil occupé : 0,75 m x 1,30 m

Annexe 2

Caractéristiques des espaces libres :

- **Pallier de repos** : espace rectangulaire de dimensions minimales de 1,20 m x 1,40 intégralement inséré au cheminement.
- **Espace de manœuvre avec possibilité de demi-tour** : rattaché au cheminement avec une exigence de largeur correspondant à un cercle de diamètre de 1,50 m.
- **Espace de manœuvre de portes** : Espace latéral ou perpendiculaire à l'axe de la circulation ayant la même largeur que la circulation et :
 - 1,70 m de long pour une ouverture en poussant
 - 2,20 m de long pour une ouverture en tirant
 - ou
 - 1,40 m x 1,70 m à l'extérieur d'un SAS devant chaque porte
 - 1,40 m x 2,20 m à l'intérieur d'un SAS devant chaque porte
- **Espaces d'usage** : Espace rectangulaire de 0,80 x 1,30 situé à l'aplomb de l'équipement, du dispositif de commande ou de service.

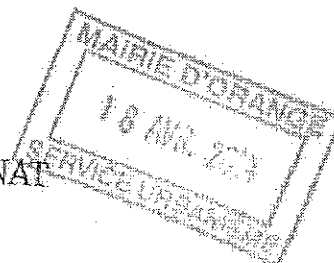
Annexe 3

Information et signalisation

- **Visibilité** : Informations regroupées sur supports :
 - contrasté par rapport à leur environnement
 - permettant vision et lecture en position assise ou debout
 - choisis positionnés et orientés de manière à éviter contre jour, réfil et éblouissement
 - permettant de s'approcher à moins d'un mètre s'ils sont situés à moins de 2,20 m de haut,
- **Lisibilité** : Les informations seront :
 - Contrastées par rapport au support de fond
 - Avec une hauteur de caractères d'écriture proportionnée aux circonstances sans être inférieure à 4,5 mm et 15 mm si l'information ne peut être donnée sur un autre support.
- **Compréhension** : La signalisation doit recourir autant que possible à des icônes ou pictogrammes. Les pictogrammes normalisés s'imposent s'ils existent.

le Président de la Commission

Anne COURTINAT



Les Services de l'Etat en

Vaucluse - DDT

Avenue du 7ème Génie

84905 AVIGNON cedex

téléphone : 04 90 80 85 00

télécopie : 0490.808.511

mél : ddt-accessibilite@vaucluse.gouv.fr

Annexé à la minute d'un acte
reçu par le notaire soussigné
A LYON, le

18 NOV 2014

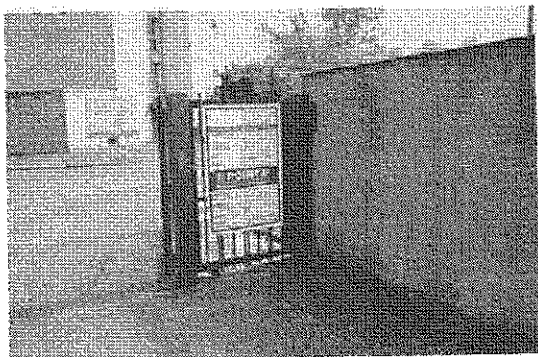
SCP J.E. BERTRAND-CADI & V. GRAPIN
Huissiers de Justice Associés
217 Rue des Blanchisseurs
84100 ORANGE
Tél. 04 90 11 39 00 - Fax 04 90 11 39 01
✉ huissiers.bcg@orange.fr

ATTESTATION D'ACCOMPLISSEMENT DE PV DE CONSTAT

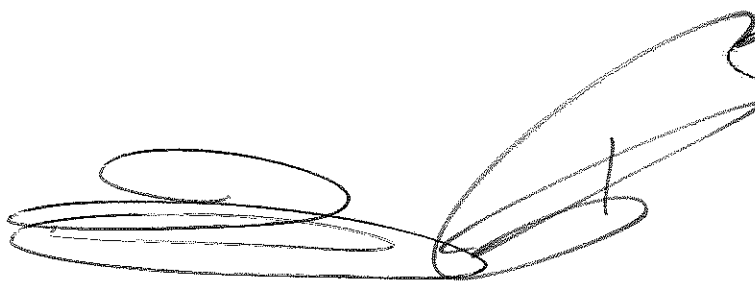
Je soussigné, Maître Jean Emmanuel BERTRAND-CADI, Huissier de justice associé au sein de la SCP J.E BERTRAND-CADI & V.GRAPIN à la résidence d'ORANGE (84), y demeurant 217 Rue des Blanchisseurs, atteste avoir effectué un premier passage pour constater l'affichage d'un permis de construire n° 084 087 13 00037, à 222 Avenue de l'Argensol, 84100 ORANGE, à la demande de SAS FONCIERE LA DEYMARDE.

Fait pour servir et valoir ce que de droit,

A Orange, le 18.04.2014



Maître Jean Emmanuel BERTRAND-CADI
Huissier de Justice associé





EXPEDITION

Annexé à la minute d'un acte
reçu par le notaire soussigné
A LYON, le

PROCES VERBAL DE CONSTAT

13 NOV. 2014

D'AFFICHIAGE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

LE DIX HUIT AVRIL
LE DIX NEUF MAI
ET
LE DIX HUIT JUIN

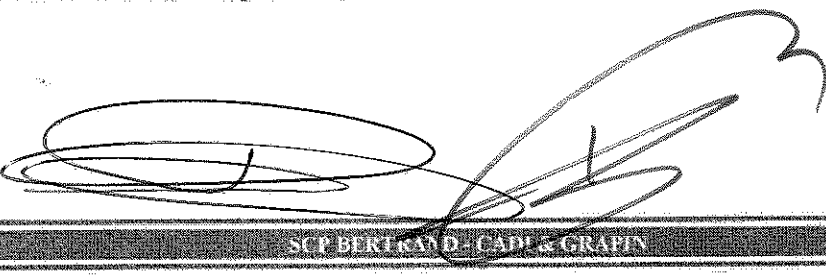
DEUX MILLE QUATORZE

A LA REQUETE DE

La Société DOMUSVI ORANGE, S.A.S. au capital de 40 000 €, inscrite au RCS d'AVIGNON sous le n° 528 278 005, dont le siège social est 222 Avenue de l'Argensol, 84100 ORANGE, en son Etablissement à l'Enseigne La Deymarde, sis 222 Avenue de l'Argensol, 84100 ORANGE, représentée par son Président ROUSSEL Christel, domicilié es qualité audit siège.

LAQUELLE m'expose qu'elle vient d'obtenir la délivrance d'un permis de construire en vue du réaménagement intérieur, d'une création d'un auvent et d'un aménagement d'une terrasse en son Etablissement à l'Enseigne La Deymarde, sis 222 Avenue de l'Argensol, 84100 ORANGE.

QU'ELLE ME REQUIERT à cet effet et ce à titre conservatoire et afin de purger le recours des tiers, de procéder à un procès-verbal de constat de cet état de fait, photographies à l'appui, attestant la continuité de l'affichage du permis obtenu pendant le délai de deux mois, ainsi que l'indication et la lisibilité des mentions obligatoires, conformément aux articles A 421-8 et suivants et R 600-1 et 600-2 du Code de l'Urbanisme, ci-après reproduits :


SCP BERTRAND CADU & GRAPIN
Notaires

1/6



EXPEDITION

Article A424-8 :

Lorsque l'arrêté accorde le permis, il est complété par les informations suivantes :

Durée de validité du permis :

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 deux 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 au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 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.

Article A424-15 :

L'affichage sur le terrain du permis de construire, d'aménager ou de démolir explicite ou tacite ou l'affichage de la déclaration préalable, prévu par l'article R. 424-15, est assuré par les soins du bénéficiaire du permis ou du déclarant sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres.



SCP BERTRAND - CADÉ & GRAPIN

Huissier

De

In fieri

EXPEDITION

Article A424-16 :

Le panneau prévu à l'article A. 424-1 (1) indique le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

Il indique également, en fonction de la nature du projet :

- a) Si le projet prévoit des constructions, la surface de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel ;
- b) Si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus ;
- c) Si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs.
- d) Si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des bâtiments à démolir.

Article A424-17 :

Le panneau d'affichage comprend la mention suivante :

" Droit de recours :

" Le délai de recours contentieux est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du présent panneau (art. R. 600-2 du code de l'urbanisme).

" Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours (art. R. 600-1 du code de l'urbanisme). "

Article A424-18 :

Le panneau d'affichage doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient demeurent lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier.

Article A424-19 :

La déclaration d'ouverture de chantier prévue à l'article R. 424-16 est établie conformément au formulaire enregistré par la direction interministérielle pour la modernisation de l'action publique sous le numéro CERFA 13407.



SCP BERTRAND - LADI & GRAPIN

Notaires

Dr

Justice

EXPEDITION

Ce modèle de formulaire peut être obtenu auprès des mairies ou des services départementaux de l'Etat chargés de l'urbanisme et est disponible sur le site internet officiel de l'administration française : <http://www.service-public.fr>.

Article R600-1 :

En cas de déféré du préfet ou de recours contentieux à l'encontre d'un certificat d'urbanisme, d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable ou d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir, 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, une décision de non-opposition à une déclaration préalable ou un permis de construire, d'aménager ou de démolir. L'auteur d'un recours administratif est également tenu de le notifier à peine d'irrecevabilité du recours contentieux qu'il pourrait intenter 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 déféré 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.

Article R600-2 :

Le délai de recours contentieux à l'encontre d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable ou d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain des pièces mentionnées à l'article R. 424-15.

DEFERANT A CETTE REQUISITION

JE,

**Jean Emmanuel BERTRAND-CADI, HUISSIER DE JUSTICE, MEMBRE DE LA
SCP J.E. BERTRAND-CADI & V. GRAPIN PRES LE TRIBUNAL DE GRANDE
INSTANCE DE CARPENTRAS (84200), DEMEURANT 217 Rue des Blanchisseurs,
84100 ORANGE, SOUSSIGNE.**

CERTIFIE ET ATTESTE m'être rendu ce jour le **18.04.2014**

• D'une part en Mairie d'ORANGE



SCP BERTRAND - CADI & GRAPIN

Huissier

De

à

EXPEDITION

• Puis d'autre part, sur le site, situé La Deymarde, sis 222 Avenue de l'Argensol, 84100 ORANGE.

Et, j'ai constaté un panneau d'affichage de forme rectangulaire d'une dimension supérieure à 80 cm installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient demeurant lisibles de la voie publique, renseignements reproduits ci-après :

Propriétaire : SAS FONCIERE LA DEYMARDE

Permis de construire n° 084 087 1300037

Date : 08/04/2014

Mairie : ORANGE

Superficie du terrain : 10 842 m²

Nature des travaux : réaménagement intérieur, création d'un auvent, aménagement d'une terrasse

Le délai de recours contentieux est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du présent panneau (art R600-2 du Code de l'urbanisme).

Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours (article R 600-1 du code de l'urbanisme).

Je me suis rendu à nouveau le 19.05.2014 et le 18.06.2014

Où étant j'ai constaté que le panneau visé ci-dessus était toujours apposé sur le terrain et visible de la voie publique.

en &c

Mes opérations terminées, je me suis retiré et j'ai dressé le présent procès-verbal de constat, auquel sont annexées 3 photographies ainsi que la copie de l'arrêté, pour servir et valoir ce que de droit.



SCI BERTRAND - CADÉ & GRAPIN

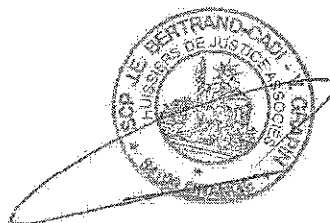
Huissiers

De

Justice

EXPEDITION

Jean Emmanuel BERTRAND-CADI
Huissier de Justice Associé



SCP BERTRAND - CADI & GRAPIN

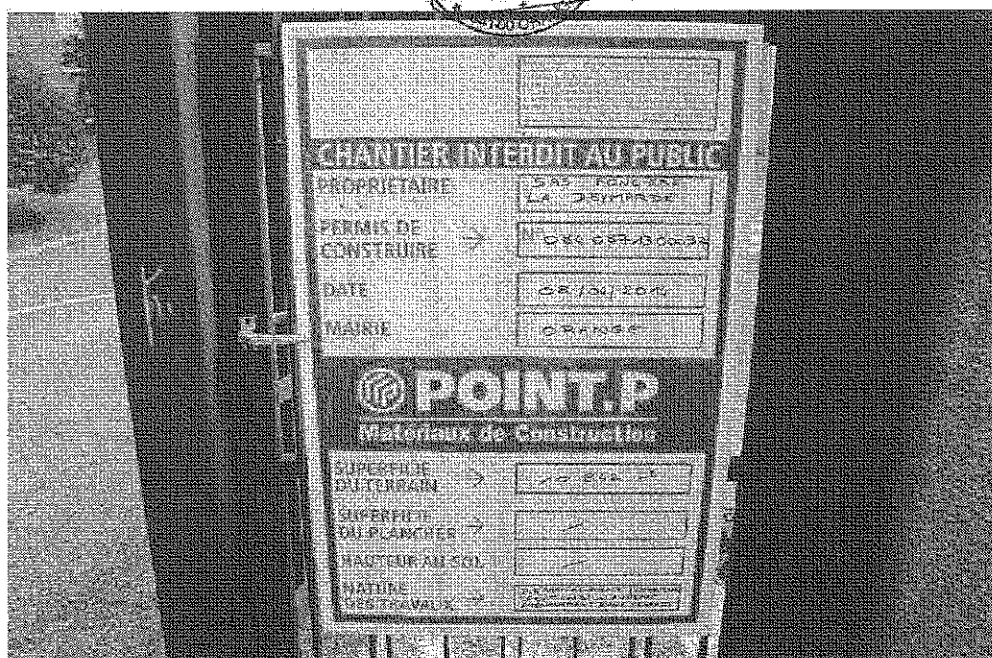
Huissiers

Justice

De



1

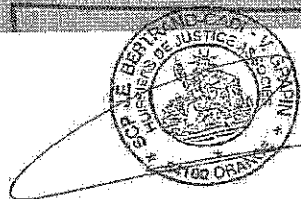
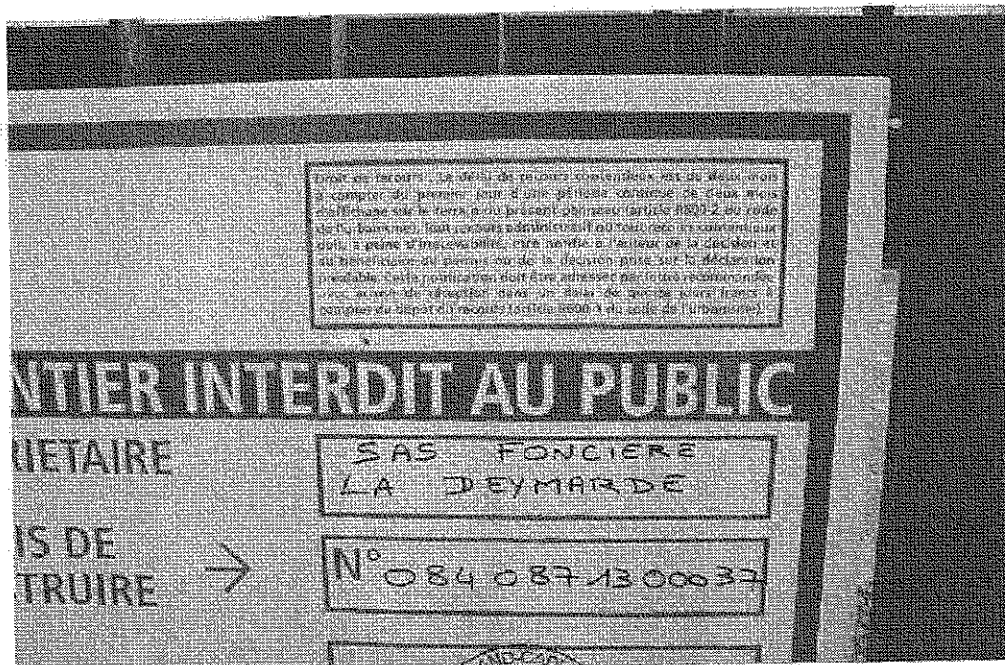


2

SCP BERTRAND - CADI & GRAVIN



3



SCP BERTRAND - CADÉ & GRAPIN



DOSSIER N° PC 084 087 13 00037

1/4

**MAIRIE
de ORANGE**

PERMIS DE CONSTRUIRE
ACCORDE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le 20/06/2013 et complétée le 29/11/2014	
Par :	SAS FONCIERE LA DEYMARDE - M. JOURNEL Fabrice
Demeurant à :	109 rue Auguste Renoir 06520 MAGAGNOSC
Sur un terrain sis à :	222 AV DE L ARGENSOL 84100 ORANGE
Références cadastrales :	AL 200
Nature des Travaux :	réaménagement intérieur- création d'un auvent- aménagement d'une terrasse

N° PC 084 087 13 00037

Surface de /
plancher :

Surface de terrain :
10842 m²
Destination : foyer
personnes âgées

Le Maire,

VU la demande de permis de construire susvisée,
VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants et R 421-1 et suivants.
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 25 mars 2013 (zone UD).
Vu l'avis de l'AGENCE REGIONALE DE SANTE PACA en date du 26 juillet 2013 ;
Vu l'avis du CENTRE DE SECOURS en date du 14 août 2013 ;
Vu l'avis de la DIRECTION DE L'ENVIRONNEMENT en date du 2 juillet 2013 ;
Vu l'avis de la commission communale de sécurité en date du 23 septembre 2013 ;
Vu l'avis de la DDT - CCDSA en date du 5 avril 2014.

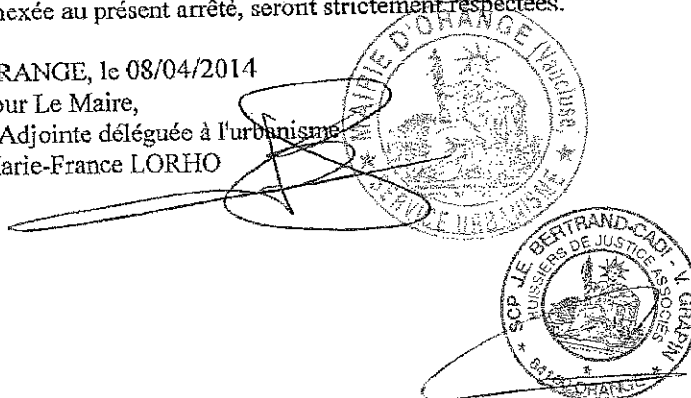
ARRETE

Le permis de construire est accordé pour le projet décrit dans la demande susvisée sous réserve du droit des tiers et des prescriptions suivantes :

- Les mesures préconisées par le Service Départemental d'Incendie et de Secours de Vaucluse, centre de Secours d'Orange, dans son rapport en date du 14 août 2013, dont la photocopie est annexée au présent arrêté, seront strictement respectées.

ORANGE, le 08/04/2014

Pour Le Maire,
L'Adjointe déléguée à l'urbanisme
Marie-France LORHO



DOSSIER N° PC 084 087 13 00037

2/4

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales, le :

10 AVR. 2014

INFORMATIONS :

- Votre projet est soumis au versement de la Taxe d'Aménagement (TA) Qui sera calculée et liquidée par les services de l'Etat.

- Votre projet est soumis au versement de la Redevance d'Archéologie Préventive (RAP), instituée par la loi n°2003-707 du 01/08/2003, dont les modalités de calcul et de recouvrement ont été reformées par la loi n°2011-1978 du 28/12/2011, puis par la loi n°2012-1509 du 29/12/2012.

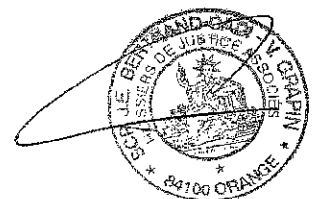
CONDITIONS DANS LESQUELLES LA PRESENTE AUTORISATION DEVIENT EXECUTOIRE:

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s):

- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
- vous ne pouvez commencer vos travaux qu'un mois après la date à laquelle l'autorisation vous a été notifiée.
- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

RISQUE SISMIQUE :

La commune est classée en zone 3 pour le risque sismique correspondant à une sismicité aléa modéré (décret n°2010-1255 du 22/10/2010). Les architectes, maîtres d'œuvre, constructeurs doivent tenir compte sous leur propre responsabilité des règles de constructions parasismique.



DOSSIER N° PC 084 087 13 00037

3/4

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

- **COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE:** les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire. L'autorisation doit être affichée par un panneau visible depuis la voie publique sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire. Cet affichage n'est pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou un abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés.

- **DUREE DE VALIDITE:** L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de deux ans à compter de la notification au bénéficiaire de l'arrêté, ou de la date à laquelle un permis tacite ou une décision de non-opposition à une déclaration préalable sont intervenus. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. L'autorisation peut être prorogée, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué. Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

- **DROITS DES TIERS:** La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

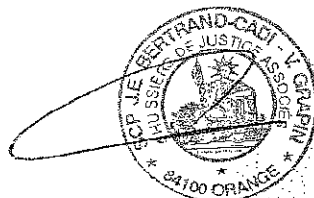
- **OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGESOUVRAGES:** cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.

- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS:** Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. *(L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).*

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

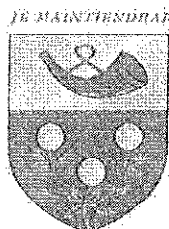
En cas de recours, le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

- **RETRAIT:** Dans un 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.



DOSSIER N° PC 084 087 13 00037

4/4



Service Urbanisme
☎ : 04 90 51 41 55
☎ : 04 90 51 42 79
Courriel : urba@ville-orange.fr

Ville d'Orange

Annexé à la minute d'un acte
reçu par le notaire soussigné
A LYON, le 13 NOV 2014

13 NOV 2014

ATTESTATION

Nous soussignés, Marie-France LORHO, Adjointe au Maire de la commune d'Orange, déléguée à l'urbanisme (règlementaire et foncier-habitat), attestons par la présente, que le permis de construire n° PC 08408713 00037 délivré à la SAS FONCIERE LA DEYMARDE le 8 avril 2014 pour un projet situé 222 avenue de l'Argensol ;

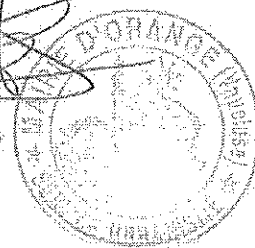
- a été notifié au pétitionnaire le 10/04/2014 et réceptionné le 14/04/2014 ;
- a été transmis en préfecture le 10/04/2014 ;
- a été affiché en mairie du 11/04/2014 au 11/06/2014 ;
- a, à notre connaissance, et à ce jour, fait l'objet d'aucun retrait ou déferé préfectoral, d'aucune abrogation ni d'aucun recours.

La présente attestation a été délivrée pour servir et valoir ce que de droit.

Orange, le 16 septembre 2014.

Pour le Député-Maire
L'Adjointe déléguée à l'Urbanisme

Marie-France LORHO



Place G. Clemenceau - B.P. 187 - 84106 Orange Cedex - Vaucluse
Tél. : 04 90 51 41 41 - Fax : 04 90 34 55 89 - Site internet : www.ville-orange.fr
Toute correspondance doit être adressée impersonnellement à Monsieur le Maire d'Orange

Délégation territoriale de Vaucluse

POLE ANIMATION TERRITORIALE
PERSONNES AGEES – PERSONNES HANDICAPEES



Département
de
VAUCLUSE

la minute d'un acte
notaire soussigné

3 NOV. 2014

Conseil général de Vaucluse

POLE AUTONOMIE ET SANTE
DIRECTION INGENIERIE, PARTENARIAT
POUR L'AUTONOMIE

Décision DROMS/PA N° 2013-139

N° 2014-994

Portant extension de la capacité d'accueil de l'Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) « La Deymarde » à Orange, par création de 10 places d'accueil de jour et prolongation de l'extension provisoire par transfert de lits de l'EHPAD « Lou Ramadou » à Orange

FINESS ET : 84 001 141 5

Le directeur général de l'Agence régionale de santé de Provence Alpes Côte d'Azur ;

Le président du Conseil général de Vaucluse ;

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'action sociale et des familles, et notamment les articles L312-1, L312-8, L312-9, L313-12, L313-1, L313-1-1, L313-2, L313-3, L313-4, L313-6, D312-8 à 9, D313-2 et D313-7-2 ;

VU l'arrêté conjoint de création de l'EHPAD « La Deymarde » en date du 11 avril 1986 ;

VU l'arrêté conjoint du 29 octobre 2010 portant cession de l'autorisation de gestion de l'EHPAD « La Deymarde » à Orange à la société DomusVi Orange ;

VU l'arrêté n°2011-041 du 23 novembre 2011 du président du Conseil général de Vaucluse et du directeur général de l'agence régional de santé de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, portant extension de la capacité d'accueil de l'EHPAD « La Deymarde » à Orange par transfert temporaire de 15 lits de l'EHPAD « Lou Ramadou » à Orange jusqu'au 31 décembre 2013 ;

VU le dossier déposé le 10 mai 2012 par monsieur le directeur de l'EHPAD « La Deymarde » à Orange sollicitant la création d'un accueil de jour pour personnes âgées souffrant de la maladie d'Alzheimer de 10 places ;

VU l'arrêté POSA/DROMS/SOO/PA n°2013-047 et 2012-2354 du président du Conseil général de Vaucluse et du directeur général de l'Agence régional de santé Provence-Alpes-Côte d'Azur, portant modification de la capacité de l'EHPAD « Anne de Ponte » à Sarrians, fermant l'accueil de jour de 2 places à compter du 1^{er} janvier 2013 ;

VU l'arrêté POSA/DROMS/SOO/PA n°2013-102 et 2013-5220 du président du Conseil général de Vaucluse et du directeur général de l'agence régional de santé Provence-Alpes-Côte d'Azur, portant modification de la capacité de l'EHPAD « Clos des lavandes » à l'Isle sur la Sorgue, annulant l'autorisation de fonctionnement de 6 places d'accueil de jour ;

CONSIDERANT que la demande de 10 places d'accueil de jour constitue une demande d'extension de capacité de l'EHPAD de faible importance, inférieure au seuil exonérant de la procédure d'appel à projet médico-social ;

CONSIDERANT que le projet présenté satisfait aux règles d'organisation et de fonctionnement d'un accueil de jour et qu'il prévoit les démarches d'évaluation ;

CONSIDERANT que le projet est compatible avec le schéma départemental de Vaucluse et le programme interdépartemental et d'accompagnement des handicaps et de la perte d'autonomie de Provence-Alpes-Côte d'Azur 2010-2013 ;

CONSIDERANT que le projet de 10 places d'accueil de jour représente un coût de fonctionnement en année pleine compatible avec le montant de la dotation régionale notifiée pour l'exercice 2013 par la caisse nationale de solidarité pour l'autonomie, et qu'il sera financé de la manière suivante :

- pour 2 places, par redéploiement des crédits alloués jusqu'en 2012 à l'accueil de jour de l'EHPAD « Anne de Ponte » à Sarrians,
- pour 6 places, par redéploiement des crédits réservés au PRIAC pour l'installation d'un accueil de jour dans le futur EHPAD « le clos des lavandes » à l'Isle sur la Sorgue,
- pour 2 places, sur crédits inscrits au PRIAC AE 2010 et CP 2013.

CONSIDERANT que les autorisations d'exploitation des lits de l'EHPAD « La Deymarde », l'EHPAD « le sacré cœur » et l'EHPAD « Lou Ramadou » appartiennent au même gestionnaire, DomusVi Orange ;

CONSIDERANT le projet de réhabilitation extension présenté par le représentant de DomusVi Orange concernant l'EHPAD « le sacré cœur » à Orange, dont la réalisation n'est pas achevée au 31 décembre 2013 ;

CONSIDERANT qu'en attendant la réception du nouvel établissement « le sacré cœur », il convient de maintenir ouverts les 15 lits transférés de l'EHPAD « Lou Ramadou » vers l'EHPAD « la Deymarde » ;

Sur proposition de la déléguée territoriale du département de Vaucluse de l'Agence régionale de santé de Provence-Alpes-Côte d'Azur et du directeur général des services du Conseil général de Vaucluse ;

ARRETEMENT

Article 1 :

L'autorisation est accordée à l'EHPAD « la Deymarde » à Orange de créer un accueil de jour de 10 places à destination de personnes âgées souffrant de la maladie d'Alzheimer ou maladies apparentées.

Article 2 :

L'extension provisoire de 15 lits par transfert depuis l'EHPAD « Lou Ramadou » vers l'EHPAD « la Deymarde » est prorogée jusqu'à l'ouverture du nouvel EHPAD « le sacré cœur » à Orange, après travaux de réhabilitation-extension.

Article 3 :

La capacité totale de l'établissement pour personnes âgées dépendantes « La Deymarde » (FINESS ET : 84 001 1415) est donc fixée désormais à 125 lits et places. Les codes de nomenclature dans le fichier national des établissements sanitaires et sociaux (FINESS) sont ainsi codifiés :

Code catégorie	200	Maison de retraite
----------------	-----	--------------------

pour 115 lits

Discipline	924	Accueil en Maison de retraite
Mode de fonctionnement	11	Hébergement complet internat
Clientèle	711	Personnes âgées dépendantes

pour 10 places

Discipline	657	Accueil temporaire pour personnes âgées
Mode de fonctionnement	21	Accueil de jour
Clientèle	436	Personnes Alzheimer ou maladies apparentées

Article 4 :

A aucun moment, la capacité de l'établissement ne devra dépasser celle autorisée par la présente décision. Tout changement dans l'organisation, la direction ou le fonctionnement du service devra être porté à la connaissance du directeur général de l'Agence régionale de santé de Provence-Alpes-Côte d'Azur et du président du Conseil général.

Article 5 : La présente autorisation prend effet à compter du 1^{er} janvier 2014.

Article 6 : La validité de l'autorisation est fixée à quinze ans à compter du 3 janvier 2002. Un commencement d'exécution doit être réalisé, sous peine de caducité, dans un délai de trois ans à compter de la notification du présent arrêté. Il correspond à tout élément de réalisation tendant à rendre l'autorisation effective.

Article 7 :

La présente décision peut être contestée par voie de recours contentieux, devant le Tribunal Administratif de Nîmes, sis 16 avenue Feuchères 30000 Nîmes, dans un délai de deux mois à compter de sa notification pour l'intéressé et à compter de sa publication pour les tiers.

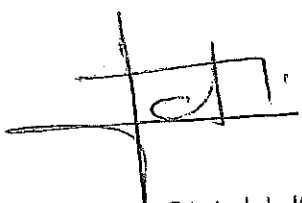
Article 9 :

La déléguée territoriale de Vaucluse de l'Agence régionale de santé Provence-Alpes-Côte d'Azur, le directeur général adjoint du Pôle autonomie et santé, le directeur Ingénierie, Partenariat pour l'autonomie du Conseil général de Vaucluse, le président de DomusVi Orange sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution de la présente décision qui sera publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur et du département de Vaucluse et affichée à la mairie d'Orange.

Fait à Avignon, le 24 FEV. 2014

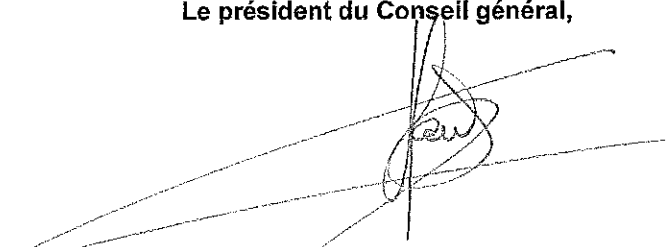
Le Directeur général de l'ARS Paca

Le président du Conseil général,



Pour le Directeur Général de l'ARS
et par délégation
Le Directeur Général adjoint

Norbert NABET



Claude HAUT

Alice de BOISVILLIERS

De: VIVONA Christine <christine.vivona@cmcic.com>
Envoyé: mardi 28 octobre 2014 15:33
À: Alice de BOISVILLIERS
Objet: TR: LA DEYMARDE - information + documents
Pièces jointes: image004.jpg; image003.jpg; image001.png; planning travaux.pdf; ATT00001.txt

Envoyé à partir de mon Windows Phone

De : HENRY Patricia
Envoyé : 28/10/2014 15:22
À : VIVONA Christine
Cc : AVELANGE Sandrine; JOURNEL Fabrice
Objet : TR: LA DEYMARDE - information + documents

Madame,

Mon notaire m'a fait parvenir une demande de votre notaire concernant le renouvellement de la convention tripartite renouvelée et l'accord de l'ARS sur les travaux différés.

A ce jour, je vous confirme qu'une réunion a eu lieu le 1er octobre avec ARS et Conseil Général concernant le renouvellement de la convention tripartite, cette dernière est en cours et non signée à ce jour. L'ARS a été informée le même jour du décalage des dates de travaux et leur ont remis un nouveau planning prévisionnel ci-joint.

Pouvez-vous me confirmer que la signature du CBI est maintenue pour demain.

Vous en remerciant par avance.

Bien Cordialement

DV France
SAGESSE

Patricia HENRY
Responsable Juridique

109 Avenue Auguste Renoir
BP 12087 - 06131 GRASSE CEDEX
Tél. : 04.92.60.37.52 Fax. : 04.92.60.37.41

De : Thierry BOUCHENOT [mailto:thierry.bouchenot.92013@paris.notaires.fr]
Envoyé : mardi 28 octobre 2014 13:47
À : HENRY Patricia
Cc : Marc FRIEDRICH
Objet : LA DEYMARDE - information + documents

Patricia,

Je vous joins la copie deux conventions tripartite :

Nom de l'établissement	Date de signature	Date d'effet de la convention	Durée
LA SOUSTO	11.04.2007 (page 8)	01.01.2007 (page 8)	5 ans (page 7)
LA DEYMARDE	11.04.2007 (page 8)	01.01.2007 (page 8)	5 ans (page 7)

Ces deux conventions ont donc les mêmes dates de validité.

Je vous joins également la lettre du 28 février 2013 de l'ARS :

Pour la SOUSTO :

Planning prévisionnel du projet :

- ✓ dépôt du permis de construire : mars 2013
- ✓ démarrage des travaux : novembre 2013
- ✓ réception des travaux : décembre 2014

Pour la DEYMARDE :

Planning prévisionnel du projet :

- ✓ dépôt du permis de construire : mars 2013
- ✓ démarrage des travaux : novembre 2013
- ✓ réception des travaux : septembre 2014

La différence, à mon sens, est :

- que dans la SOUSTO, le CBI a été signé en juillet 2014 alors que le démarrage des travaux même s'il a été dépassé (novembre 2013), la date de réception des travaux était encore en cours de validité (décembre 2014) ... la réception de ces travaux sera effectivement faite à cette date ?
- Et que dans la DEYMARDE, le démarrage des travaux (novembre 2013) et la réception des travaux (septembre 2014) sont « périmés ».

L'ARS indique bien dans sa lettre qu'il s'agit de planning prévisionnel.

Bien entendu, Patricia, si pendant votre conversation vous aviez besoin d'autres informations, je suis joignable.

A plus tard pour votre retour.

Thierry

De : Alice de BOISVILLIERS [mailto:alice.deboisvilliers.69022@notaires.fr]

Envoyé : mardi 28 octobre 2014 14:00

À : christine.vivona@cmcic.com; Judith Barbry

Cc : Sylvie BRET; Laurette MANCION

Objet : TR: LA DEYMARDE - projet CBI

Mesdames,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint le mail reçu du confrère ce jour concernant ses observations sur le CBI ainsi que notre demande d'un courrier renouvelé de l'ARS.

Je l'appelle en ce début d'après-midi pour en discuter avec lui et lui expliquer la différence avec la précédent dossier la SOUSTO.

Cordialement.

Alice de BOISVILLIERS.

De : Marc FRIEDRICH [mailto:marc.friedrich@paris.notaires.fr]

Envoyé : mardi 28 octobre 2014 13:30

À : Alice de BOISVILLIERS

Cc : Thierry BOUCHENOT; phenry@dvfrance.fr; savelange@dvfrance.fr

Objet : TR: LA DEYMARDE - projet CBI

Chère Madame,

Vous trouverez en pièce jointe le projet de CBI portant les observations et modifications du crédit-preneur que vous voudrez intégrer dans votre acte.

Par ailleurs, le tout dernier projet modifié que nous avons réceptionné depuis intègre des clauses à supprimer :

« En cas de non-utilisation des fonds réservés pour le financement à Spread garanti :

Au cas où les fonds réservés n'étaient pas utilisés ou partiellement utilisés pour quelque raison que ce soit, notamment en cas d'annulation du projet, réduction de l'assiette, renonciation au crédit-bail, le CREDIT PRENEUR serait redevable d'une indemnité Forfaitaire telle que définie au paragraphe ci-après « Achat anticipé par le Crédit-Preneur » majoré de 5 %.

En cas de retard de la mise en loyer :

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, la mise en loyer ne pourrait intervenir à la date prévue soit le 1er Juillet 2016, le CREDIT PRENEUR : se verra appliquer depuis le 1er Juillet 2016, jusqu'à la date de mise en loyers effective, un taux de préfinancement égal au taux fixe garanti, comme ci-dessus exprimé. Ce taux se substituera ainsi à celui prévu au paragraphe ci-avant (Taux des Pré loyers sur les sommes HT), sauf si ce dernier lui était supérieur sera redevable d'une indemnité d'immobilisation de fonds, égale à 1% hors taxes du montant du financement tel que défini, calculée pour chaque trimestre écoulé depuis le 1er Juillet 2016 jusqu'à la date de mise en loyer effective. Le règlement de cette indemnité se fera en début de chaque trimestre, chaque trimestre débuté étant dû en totalité. »

En effet, nous sommes sur un taux variable, option n°1 du TS. Les clauses ci-dessus ne s'appliquent que sur un taux fixe (option 2 du TS).

Il conviendrait d'obtenir un courrier des crédit-bailleurs pour le dossier LA SOUSTO précisant que ces clauses sont sans objet étant sur un taux variable.

Nos clients se rapprochent concernant la lettre de l'ARS et le renouvellement de la convention tripartite.

Ces documents concernent les 2 EHPAD, signés à la même date, sont en data-room depuis des mois, aucun sujet n'a été soulevé lors de la signature du CBI de LA SOUSTO le 24 juillet dernier, les conditions sont donc identiques.

Quel est le sujet ?

Dans l'attente de votre retour et du projet d'acte modifié.

Votre bien Dévoué



Marc FRIEDRICH Notaire

☎ 01.41.05.93.10 | 📠 01.47.57.25.78
marc.friedrich@paris.notaires.fr

Ce message et toutes les pièces jointes sont confidentiels ou même couverts par le secret professionnel et transmis à l'intention exclusive de ses destinataires. Toute modification, édition, utilisation ou diffusion non autorisée est interdite. Si vous avez reçu ce message par erreur, merci de nous en avertir immédiatement soit en répondant à ce courrier, soit par téléphone. L'office notarial décline toute responsabilité au titre de ce message s'il a été altéré, déformé, falsifié ou encore édité ou diffusé sans autorisation.

--

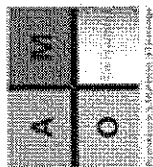
Ce message et ses éventuelles pièces jointes sont adressés exclusivement à l'intention de leur(s) destinataire(s) et leur contenu est strictement confidentiel.

Si vous recevez ce message par erreur, merci de le détruire ou d'en avertir immédiatement l'expéditeur.

L'Internet ne permettant pas d'assurer l'intégrité de ce message et/ou des pièces jointes, la société BATI LEASE ainsi que les entités qu'elle contrôle et qui la contrôlent déclinent toute responsabilité dans l'hypothèse où il(s) aurai(ent) été intercepté(s) ou modifié(s) par quiconque.

Les précautions raisonnables ayant été prises pour éviter que des virus ne soient transmis par ce message et/ou d'éventuelles pièces jointes, la société BATI LEASE et les entités du groupe qui la composent, déclinent toute responsabilité pour tout dommage causé par la contamination de votre système informatique.

BATI LEASE - Société Anonyme à conseil d'administration : 7 rue Philippe Noiret - Parc du Canon d'Or - BP 10025 - 59871 Saint André Cedex - RCS Lille métropole 468501507



RESIDENCE LA DEYMARDE

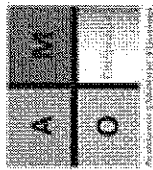
222, Avenue de l'Argensol
84 100 ORANGE

PLANNING TRAVAUX

Mi Octobre 2014 – Novembre 2016

Annexé à la minute d'un acte
reçu par le notaire soussigné
A LYON, le

13 NOV. 2014

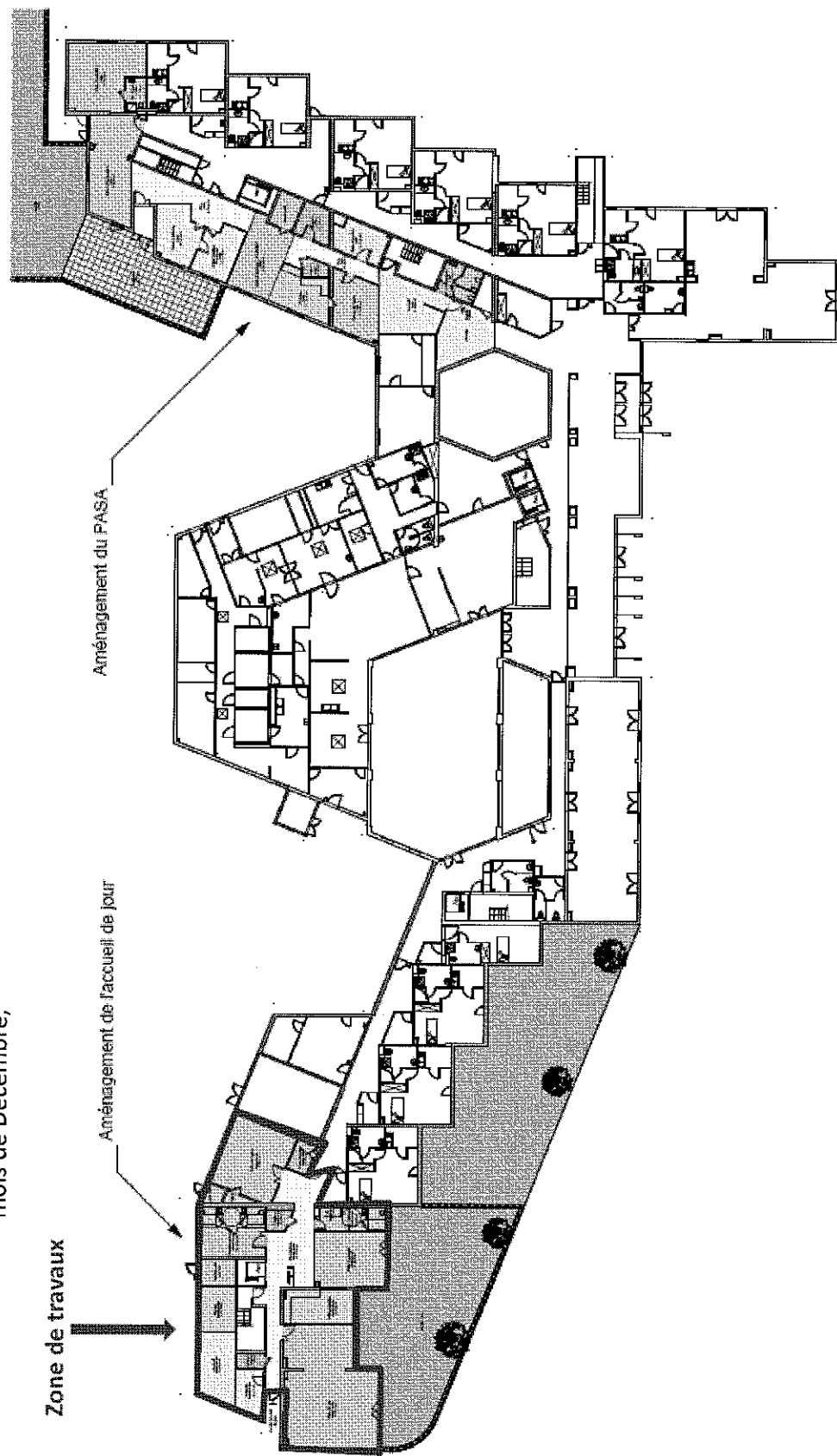


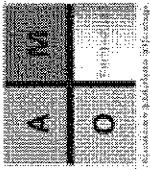
Phase 1 : Aménagement de l'Accueil de Jour 8 semaines

DOMUSVI
E.N.V. CHARENTAIS
Résidences Médicalisées

Démarrage travaux : mi octobre

Fin des travaux : début décembre, l'accueil de jour doit obligatoirement ouvrir pour le mois de Décembre,



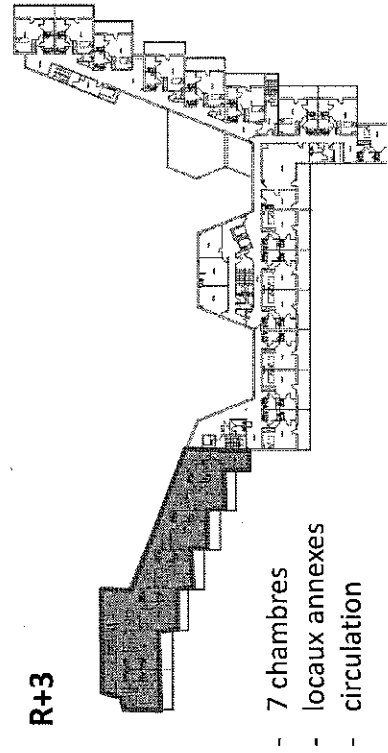
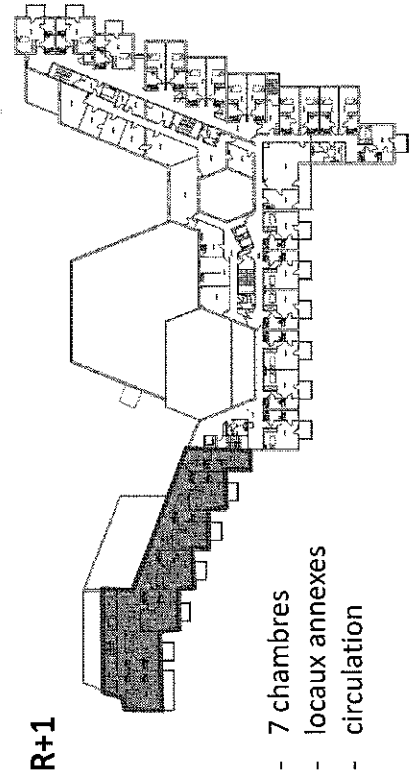
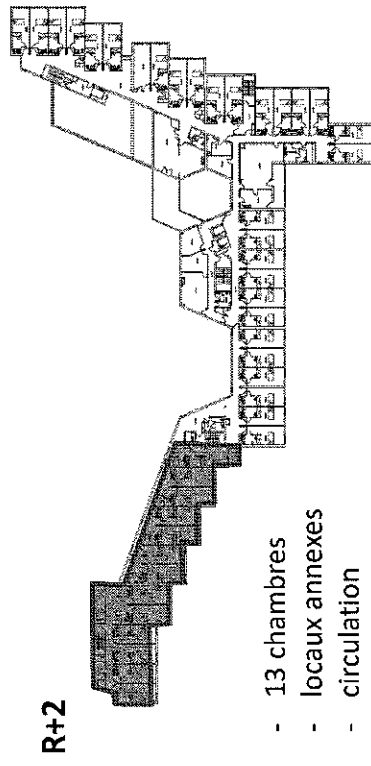
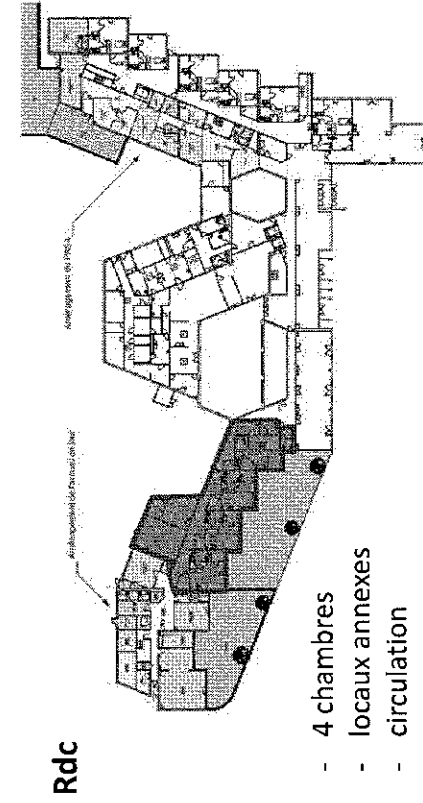


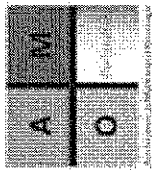
Phase 2 : Réfection des chambres, des locaux annexes et des circulations (Rdc, R+1, R+2, R+3) 4 mois

DOMUSVI
E.M. CHENIER
Résidences Médicalisées

Démarrage travaux : Janvier 2015
Fin des travaux : Avril 2015

 Zone de travaux





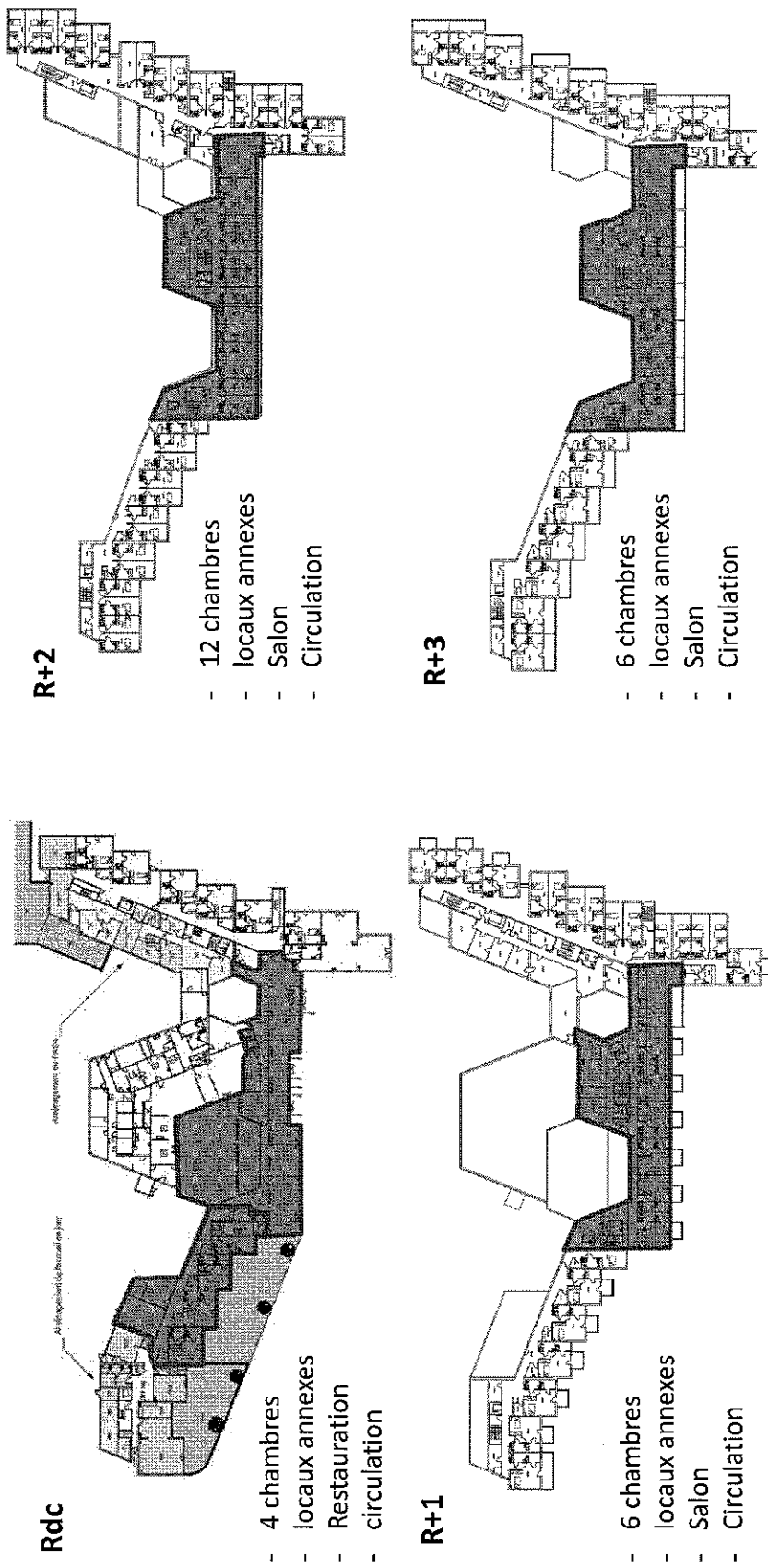
Phase 3 : Réfection des chambres, des locaux annexes et des circulations (Rdc, R+1, R+2, R+3)

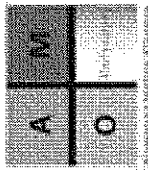
8 mois

DOMUSVI
DOMUSVI
Résidences Médicales

Démarrage travaux : Mai 2015
Fin des travaux : Décembre 2015

 Zone de travaux





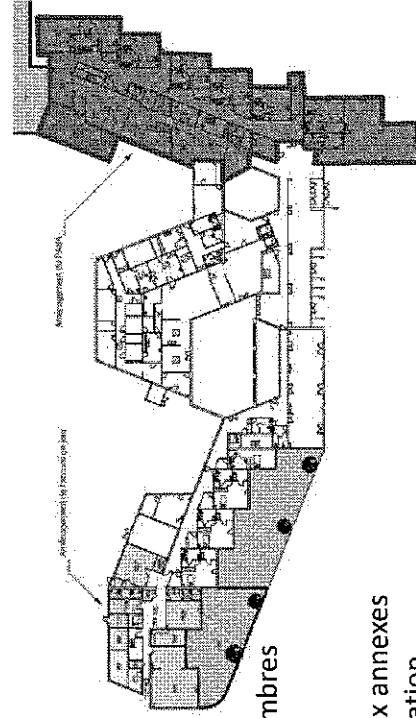
Phase 4 : Réfection des chambres, des locaux annexes et des circulations (Rdc, R+1, R+2, R+3) 8 mois

DOMUSVI
EHPAD
Résidences Médicalisées

Démarrage travaux : Janvier 2016
Fin des travaux : Aout 2016

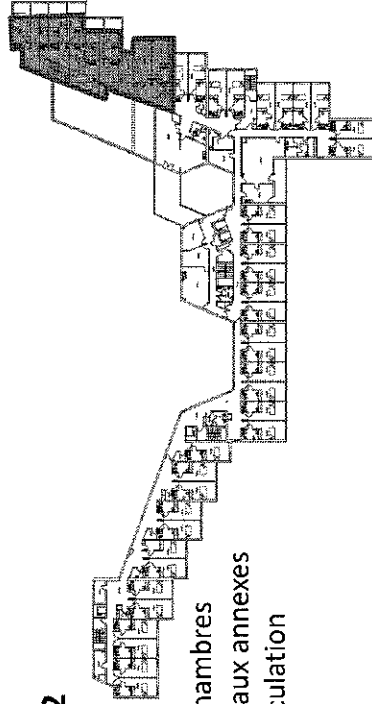
 Zone de travaux

Rdc



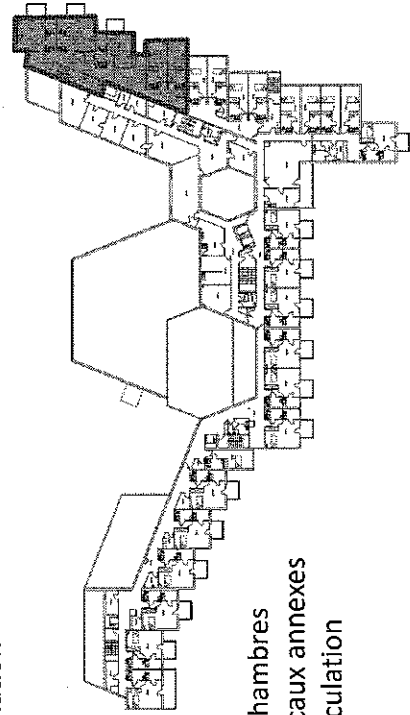
- 6 chambres
- PASA
- Salon
- Locaux annexes
- Circulation

R+2



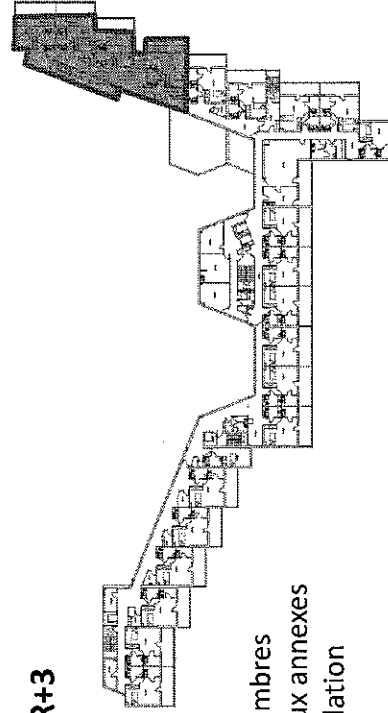
- 7 chambres
- Locaux annexes
- Circulation

R+1

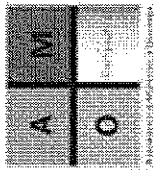


- 5 chambres
- Locaux annexes
- Circulation

R+3



- 4 chambres
- Locaux annexes
- Circulation



Phase 5 : Réfection des chambres, des locaux annexes et des circulations (Rdc, R+1, R+2, R+3)

3 mois

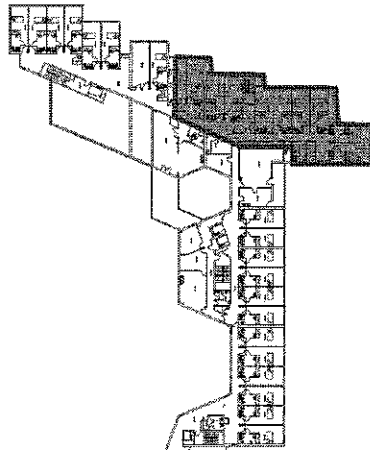
DOMUSVI
ENVIRONNEMENT
Résidences Médicalisées

Démarrage travaux : Septembre 2016
Fin des travaux : Novembre 2016



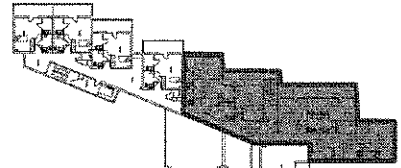
Zone de travaux

R+2



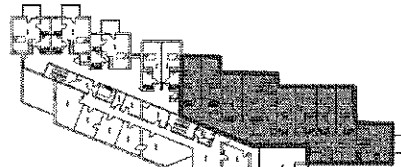
- 10 chambres
- Locaux annexes
- Circulation

R+3



- 5 chambres
- Locaux annexes
- Circulation

R+1



- 9 chambres
- Locaux annexes
- Circulation

SAS Foncière Deymarde - loyers indexés sur taux Eur 3M du 16/01/14 0,29 %

	Date Echéance	Encours après paiement	Amortissements	Intérêts	Montant total
Inv	01/01/2015	4 201 000,00	0,00	0,00	0,00
1	01/01/2015	4 155 450,92	45 549,08	28 251,73	73 800,81
2	01/04/2015	4 109 595,52	45 855,40	28 255,91	74 111,31
3	01/07/2015	4 063 431,74	46 163,78	28 251,19	74 414,97
4	01/10/2015	4 016 957,51	46 474,23	27 983,89	74 408,07
5	01/01/2016	3 970 170,74	46 786,77	27 314,20	74 300,00
6	01/04/2016	3 923 069,33	47 101,41	26 996,06	74 097,47
7	01/07/2016	3 875 651,16	47 418,17	26 968,92	74 387,09
8	01/10/2016	3 827 914,11	47 737,05	26 642,95	74 380,00
9	01/01/2017	3 779 856,02	48 058,09	25 742,72	73 800,81
10	01/04/2017	3 731 474,74	48 381,28	25 701,97	74 083,25
11	01/07/2017	3 682 768,10	48 706,64	25 651,82	74 358,46
12	01/10/2017	3 633 733,91	49 034,19	25 316,98	74 351,17
13	01/01/2018	3 584 369,96	49 363,95	24 436,86	73 800,81
14	01/04/2018	3 534 674,04	49 695,92	24 372,72	74 068,64
15	01/07/2018	3 484 643,91	50 030,13	24 298,92	74 329,05
16	01/10/2018	3 434 277,33	50 366,58	23 954,99	74 321,57
17	01/01/2019	3 383 572,04	50 705,29	23 095,52	73 800,81
18	01/04/2019	3 332 525,75	51 046,29	23 007,35	74 053,64
19	01/07/2019	3 281 136,18	51 389,57	22 909,26	74 298,83
20	01/10/2019	3 229 401,01	51 735,17	22 555,99	74 291,16
21	01/01/2020	3 177 317,92	52 083,09	21 959,03	74 042,12
22	01/04/2020	3 124 884,57	52 433,35	21 604,88	74 038,23
23	01/07/2020	3 072 098,61	52 785,96	21 481,85	74 267,81
24	01/10/2020	3 018 957,66	53 140,95	21 118,97	74 259,92
25	01/01/2021	2 965 459,34	53 498,32	20 302,49	73 800,81
26	01/04/2021	2 911 601,25	53 858,09	20 164,30	74 022,39
27	01/07/2021	2 857 380,96	54 220,29	20 015,64	74 235,93
28	01/10/2021	2 802 796,04	54 584,92	19 642,91	74 227,83
29	01/01/2022	2 747 844,04	54 952,00	18 848,80	73 800,80
30	01/04/2022	2 692 522,48	55 321,56	18 684,58	74 006,14
31	01/07/2022	2 636 828,89	55 693,59	18 509,60	74 203,19
32	01/10/2022	2 580 760,76	56 068,13	18 126,73	74 194,86
33	01/01/2023	2 524 315,57	56 445,19	17 355,62	73 800,81
34	01/04/2023	2 467 490,78	56 824,79	17 164,64	73 989,43
35	01/07/2023	2 410 283,85	57 206,93	16 962,63	74 169,56
36	01/10/2023	2 352 692,20	57 591,65	16 569,36	74 161,01
37	01/01/2024	2 294 713,25	57 978,95	15 997,65	73 976,60
38	01/04/2024	2 236 344,39	58 368,86	15 603,41	73 972,27
39	01/07/2024	2 177 583,00	58 761,39	15 373,63	74 135,02
40	01/10/2024	2 118 426,44	59 156,66	14 969,67	74 126,23
41	01/01/2025	2 058 872,05	59 554,39	14 246,42	73 800,81
42	01/04/2025	1 998 917,16	59 954,89	13 999,76	73 954,65
43	01/07/2025	1 938 559,07	60 358,09	13 741,44	74 099,53
44	01/10/2025	1 877 795,07	60 764,00	13 326,52	74 090,52
45	01/01/2026	1 816 622,43	61 172,64	12 628,17	73 800,81
46	01/04/2026	1 755 038,41	61 584,02	12 352,53	73 936,55
47	01/07/2026	1 693 040,24	61 998,17	12 064,91	74 063,08
48	01/10/2026	1 630 625,13	62 415,11	11 638,71	74 053,82
49	01/01/2027	1 567 790,28	62 834,85	10 965,95	73 800,80
50	01/04/2027	1 504 532,86	63 257,42	10 660,54	73 917,96
51	01/07/2027	1 440 850,04	63 682,82	10 342,83	74 025,65
52	01/10/2027	1 376 738,95	64 111,09	9 905,04	74 016,13
53	01/01/2028	1 312 196,71	64 542,24	9 361,44	73 903,68
54	01/04/2028	1 247 220,42	64 976,29	8 922,57	73 898,86
55	01/07/2028	1 181 807,17	65 413,25	8 573,95	73 987,20
56	01/10/2028	1 115 954,01	65 853,16	8 124,27	73 977,43
57	01/01/2029	1 049 657,99	66 296,02	7 504,79	73 800,81
58	01/04/2029	982 916,13	66 741,86	7 137,38	73 879,24
59	01/07/2029	915 725,43	67 190,70	6 757,00	73 947,70
60	01/10/2029	848 082,88	67 642,55	6 295,10	73 937,65
61	01/01/2030	779 985,43	68 097,45	5 703,36	73 800,81
62	01/04/2030	711 430,02	68 555,41	5 303,68	73 859,09
63	01/07/2030	642 413,58	69 016,44	4 890,69	73 907,13
64	01/10/2030	572 933,00	69 480,58	4 416,24	73 896,82
65	01/01/2031	502 985,17	69 947,83	3 852,97	73 800,80
66	01/04/2031	432 566,94	70 418,23	3 420,16	73 838,39
67	01/07/2031	361 675,14	70 891,80	2 973,66	73 865,46
68	01/10/2031	290 306,60	71 368,54	2 486,32	73 854,86
69	01/01/2032	218 458,10	71 848,50	1 974,00	73 822,50
70	01/04/2032	146 126,42	72 331,68	1 485,45	73 817,13
71	01/07/2032	73 308,31	72 818,11	1 004,54	73 822,65

Annexé à la présente d'un acte
 reçu par le notaire soussigné
 N, le 16 JANV 2014

	Date Echéance	Encours après paiement	Amortissements	Intérêts	Montant total <i>AD</i>
72	01/10/2032	0,50	73 307,81	503,95	73 811,76
Vr	01/01/2033	0,00	0,50	0,00	0,50
Total			4 201 000,00	1 128 680,63	5 329 680,63

AD

LA DEYMARDE - QP BATI LEASE: Tranche 1 - Tableau des loyers HT calculés à Taux Variable à titre indicatif

ALYON, le

18 NOV 2014

	Encours après paiement	Amortissements	Intérêts	
Inv	2 187 521,00	0,00	0,00	0,00
1	2 162 335,22	25 185,78	11 238,38	36 424,16
2	2 137 020,05	25 315,17	11 108,99	36 424,16
3	2 111 574,82	25 445,23	10 978,93	36 424,16
4	2 085 998,87	25 575,95	10 848,21	36 424,16
5	2 060 291,52	25 707,35	10 716,81	36 424,16
6	2 034 452,10	25 839,42	10 584,74	36 424,16
7	2 008 479,93	25 972,17	10 451,99	36 424,16
8	1 982 374,33	26 105,60	10 318,56	36 424,16
9	1 956 134,61	26 239,72	10 184,44	36 424,16
10	1 929 760,09	26 374,52	10 049,64	36 424,16
11	1 903 250,07	26 510,02	9 914,14	36 424,16
12	1 876 603,85	26 646,22	9 777,94	36 424,16
13	1 849 820,74	26 783,11	9 641,05	36 424,16
14	1 822 900,03	26 920,71	9 503,45	36 424,16
15	1 795 841,01	27 059,02	9 365,14	36 424,16
16	1 768 642,98	27 198,03	9 226,13	36 424,16
17	1 741 305,22	27 337,76	9 086,40	36 424,16
18	1 713 827,01	27 478,21	8 945,95	36 424,16
19	1 686 207,63	27 619,38	8 804,78	36 424,16
20	1 658 446,36	27 761,27	8 662,89	36 424,16
21	1 630 542,46	27 903,90	8 520,26	36 424,16
22	1 602 495,21	28 047,25	8 376,91	36 424,16
23	1 574 303,86	28 191,35	8 232,81	36 424,16
24	1 545 967,68	28 336,18	8 087,98	36 424,16
25	1 517 485,92	28 481,76	7 942,40	36 424,16
26	1 488 857,84	28 628,08	7 796,08	36 424,16
27	1 460 082,68	28 775,16	7 649,00	36 424,16
28	1 431 159,69	28 922,99	7 501,17	36 424,16
29	1 402 088,11	29 071,58	7 352,58	36 424,16
30	1 372 867,17	29 220,94	7 203,22	36 424,16
31	1 343 496,11	29 371,06	7 053,10	36 424,16
32	1 313 974,16	29 521,95	6 902,21	36 424,16
33	1 284 300,54	29 673,62	6 750,54	36 424,16
34	1 254 474,47	29 826,07	6 598,09	36 424,16
35	1 224 495,17	29 979,30	6 444,86	36 424,16
36	1 194 361,85	30 133,32	6 290,84	36 424,16
37	1 164 073,72	30 288,13	6 136,03	36 424,16
38	1 133 629,99	30 443,73	5 980,43	36 424,16
39	1 103 029,85	30 600,14	5 824,02	36 424,16
40	1 072 272,50	30 757,35	5 666,81	36 424,16
41	1 041 357,14	30 915,36	5 508,80	36 424,16
42	1 010 282,95	31 074,19	5 349,97	36 424,16
43	979 049,12	31 233,83	5 190,33	36 424,16
44	947 654,82	31 394,30	5 029,86	36 424,16
45	916 099,23	31 555,59	4 868,57	36 424,16
46	884 381,53	31 717,70	4 706,46	36 424,16
47	852 500,88	31 880,65	4 543,51	36 424,16
48	820 456,44	32 044,44	4 379,72	36 424,16
49	788 247,37	32 209,07	4 215,09	36 424,16
50	755 872,83	32 374,54	4 049,62	36 424,16
51	723 331,96	32 540,87	3 883,29	36 424,16
52	690 623,92	32 708,04	3 716,12	36 424,16
53	657 747,84	32 876,08	3 548,08	36 424,16
54	624 702,86	33 044,98	3 379,18	36 424,16
55	591 488,11	33 214,75	3 209,41	36 424,16
56	558 102,72	33 385,39	3 038,77	36 424,16
57	524 545,81	33 556,91	2 867,25	36 424,16
58	490 816,50	33 729,31	2 694,85	36 424,16
59	456 913,91	33 902,59	2 521,57	36 424,16
60	422 837,14	34 076,77	2 347,39	36 424,16
61	388 585,30	34 251,84	2 172,32	36 424,16
62	354 157,50	34 427,80	1 996,36	36 424,16
63	319 552,82	34 604,68	1 819,48	36 424,16
64	284 770,36	34 782,46	1 641,70	36 424,16
65	249 809,21	34 961,15	1 463,01	36 424,16
66	214 668,44	35 140,77	1 283,39	36 424,16
67	179 347,14	35 321,30	1 102,86	36 424,16
68	143 844,38	35 502,76	921,40	36 424,16
69	108 159,22	35 685,16	739,00	36 424,16
70	72 290,73	35 868,49	555,67	36 424,16
71	36 237,96	36 052,77	371,39	36 424,16

LA DEYMARDE - QP BATI LEASE: Tranche 2 - Tableau des loyers HT calculés à Taux Variable - à titre indicatif

	Date Echéance	Encours après paiement	Amortissements	Intérêts	Montant total
Inv	01/07/2016	2 101 000,00	0,00	0,00	0,00
1	01/07/2016	2 074 684,53	26 315,47	12 737,31	39 052,78
2	01/10/2016	2 048 209,52	26 475,01	12 577,77	39 052,78
3	01/01/2017	2 021 574,01	26 635,51	12 417,27	39 052,78
4	01/04/2017	1 994 777,02	26 796,99	12 255,79	39 052,78
5	01/07/2017	1 967 817,57	26 959,45	12 093,33	39 052,78
6	01/10/2017	1 940 694,68	27 122,89	11 929,89	39 052,78
7	01/01/2018	1 913 407,36	27 287,32	11 765,46	39 052,78
8	01/04/2018	1 885 954,61	27 452,75	11 600,03	39 052,78
9	01/07/2018	1 858 335,43	27 619,18	11 433,60	39 052,78
10	01/10/2018	1 830 548,80	27 786,63	11 266,15	39 052,78
11	01/01/2019	1 802 593,72	27 955,08	11 097,70	39 052,78
12	01/04/2019	1 774 469,16	28 124,56	10 928,22	39 052,78
13	01/07/2019	1 746 174,10	28 295,06	10 757,72	39 052,78
14	01/10/2019	1 717 707,50	28 466,60	10 586,18	39 052,78
15	01/01/2020	1 689 068,32	28 639,18	10 413,60	39 052,78
16	01/04/2020	1 660 255,51	28 812,81	10 239,97	39 052,78
17	01/07/2020	1 631 268,02	28 987,49	10 065,29	39 052,78
18	01/10/2020	1 602 104,80	29 163,22	9 889,56	39 052,78
19	01/01/2021	1 572 764,78	29 340,02	9 712,76	39 052,78
20	01/04/2021	1 543 246,88	29 517,90	9 534,88	39 052,78
21	01/07/2021	1 513 550,03	29 696,85	9 355,93	39 052,78
22	01/10/2021	1 483 673,14	29 876,89	9 175,89	39 052,78
23	01/01/2022	1 453 615,12	30 058,02	8 994,76	39 052,78
24	01/04/2022	1 423 374,88	30 240,24	8 812,54	39 052,78
25	01/07/2022	1 392 951,31	30 423,57	8 629,21	39 052,78
26	01/10/2022	1 362 343,29	30 608,02	8 444,76	39 052,78
27	01/01/2023	1 331 549,71	30 793,58	8 259,20	39 052,78
28	01/04/2023	1 300 569,45	30 980,26	8 072,52	39 052,78
29	01/07/2023	1 269 401,37	31 168,08	7 884,70	39 052,78
30	01/10/2023	1 238 044,33	31 357,04	7 695,74	39 052,78
31	01/01/2024	1 206 497,19	31 547,14	7 505,64	39 052,78
32	01/04/2024	1 174 758,80	31 738,39	7 314,39	39 052,78
33	01/07/2024	1 142 827,99	31 930,81	7 121,97	39 052,78
34	01/10/2024	1 110 703,60	32 124,39	6 928,39	39 052,78
35	01/01/2025	1 078 384,46	32 319,14	6 733,64	39 052,78
36	01/04/2025	1 045 869,38	32 515,08	6 537,70	39 052,78
37	01/07/2025	1 013 157,18	32 712,20	6 340,58	39 052,78
38	01/10/2025	980 246,66	32 910,52	6 142,26	39 052,78
39	01/01/2026	947 136,62	33 110,04	5 942,74	39 052,78
40	01/04/2026	913 825,85	33 310,77	5 742,01	39 052,78
41	01/07/2026	880 313,14	33 512,71	5 540,07	39 052,78
42	01/10/2026	846 597,26	33 715,88	5 336,90	39 052,78
43	01/01/2027	812 676,97	33 920,29	5 132,49	39 052,78
44	01/04/2027	778 551,04	34 125,93	4 926,85	39 052,78
45	01/07/2027	744 218,22	34 332,82	4 719,96	39 052,78
46	01/10/2027	709 677,26	34 540,96	4 511,82	39 052,78
47	01/01/2028	674 926,90	34 750,36	4 302,42	39 052,78
48	01/04/2028	639 965,86	34 961,04	4 091,74	39 052,78
49	01/07/2028	604 792,67	35 172,99	3 879,79	39 052,78
50	01/10/2028	569 406,65	35 386,22	3 666,56	39 052,78
51	01/01/2029	533 805,90	35 600,75	3 452,03	39 052,78
52	01/04/2029	497 989,32	35 816,58	3 236,20	39 052,78
53	01/07/2029	461 955,60	36 033,72	3 019,06	39 052,78
54	01/10/2029	425 703,42	36 252,18	2 800,60	39 052,78
55	01/01/2030	389 231,47	36 471,95	2 580,83	39 052,78
56	01/04/2030	352 538,40	36 693,07	2 359,71	39 052,78
57	01/07/2030	315 622,88	36 915,52	2 137,26	39 052,78
58	01/10/2030	278 483,56	37 139,32	1 913,46	39 052,78
59	01/01/2031	241 119,09	37 364,47	1 688,31	39 052,78
60	01/04/2031	203 528,09	37 591,00	1 461,78	39 052,78
61	01/07/2031	165 709,20	37 818,89	1 233,89	39 052,78
62	01/10/2031	127 661,03	38 048,17	1 004,61	39 052,78
63	01/01/2032	89 382,19	38 278,84	773,94	39 052,78
64	01/04/2032	50 871,29	38 510,90	541,88	39 052,78
65	01/07/2032	12 126,92	38 744,37	308,41	39 052,78
66	01/10/2032	0,00	12 126,92	22,83	12 149,75
Vr	29/10/2032	0,00	0,00	0,00	0,00
Total			2 101 000,00	449 580,45	2 550 580,45

LA DEYMARDE - QP BATI LEASE: Tranche 2 - Tableau des loyers HT calculés à Taux Variable - à titre indicatif

	Date	Encours après	Amortissements	Intérêts	Montant total
	Echéance	paiement			
Inv	01/07/2016	2 101 000,00	0,00	0,00	0,00
1	01/07/2016	2 074 684,53	26 315,47	12 737,31	39 052,78
2	01/10/2016	2 048 209,52	26 475,01	12 577,77	39 052,78
3	01/01/2017	2 021 574,01	26 635,51	12 417,27	39 052,78
4	01/04/2017	1 994 777,02	26 796,99	12 255,79	39 052,78
5	01/07/2017	1 967 817,57	26 959,45	12 093,33	39 052,78
6	01/10/2017	1 940 694,68	27 122,89	11 929,89	39 052,78
7	01/01/2018	1 913 407,36	27 287,32	11 765,46	39 052,78
8	01/04/2018	1 885 954,61	27 452,75	11 600,03	39 052,78
9	01/07/2018	1 858 335,43	27 619,18	11 433,60	39 052,78
10	01/10/2018	1 830 548,80	27 786,63	11 266,15	39 052,78
11	01/01/2019	1 802 593,72	27 955,08	11 097,70	39 052,78
12	01/04/2019	1 774 469,16	28 124,56	10 928,22	39 052,78
13	01/07/2019	1 746 174,10	28 295,06	10 757,72	39 052,78
14	01/10/2019	1 717 707,50	28 466,60	10 586,18	39 052,78
15	01/01/2020	1 689 068,32	28 639,18	10 413,60	39 052,78
16	01/04/2020	1 660 255,51	28 812,81	10 239,97	39 052,78
17	01/07/2020	1 631 268,02	28 987,49	10 065,29	39 052,78
18	01/10/2020	1 602 104,80	29 163,22	9 889,56	39 052,78
19	01/01/2021	1 572 764,78	29 340,02	9 712,76	39 052,78
20	01/04/2021	1 543 246,88	29 517,90	9 534,88	39 052,78
21	01/07/2021	1 513 550,03	29 696,85	9 355,93	39 052,78
22	01/10/2021	1 483 673,14	29 876,89	9 175,89	39 052,78
23	01/01/2022	1 453 615,12	30 058,02	8 994,76	39 052,78
24	01/04/2022	1 423 374,88	30 240,24	8 812,54	39 052,78
25	01/07/2022	1 392 951,31	30 423,57	8 629,21	39 052,78
26	01/10/2022	1 362 343,29	30 608,02	8 444,76	39 052,78
27	01/01/2023	1 331 549,71	30 793,58	8 259,20	39 052,78
28	01/04/2023	1 300 569,45	30 980,26	8 072,52	39 052,78
29	01/07/2023	1 269 401,37	31 168,08	7 884,70	39 052,78
30	01/10/2023	1 238 044,33	31 357,04	7 695,74	39 052,78
31	01/01/2024	1 206 497,19	31 547,14	7 505,64	39 052,78
32	01/04/2024	1 174 758,80	31 738,39	7 314,39	39 052,78
33	01/07/2024	1 142 827,99	31 930,81	7 121,97	39 052,78
34	01/10/2024	1 110 703,60	32 124,39	6 928,39	39 052,78
35	01/01/2025	1 078 384,46	32 319,14	6 733,64	39 052,78
36	01/04/2025	1 045 869,38	32 515,08	6 537,70	39 052,78
37	01/07/2025	1 013 157,18	32 712,20	6 340,58	39 052,78
38	01/10/2025	980 246,66	32 910,52	6 142,26	39 052,78
39	01/01/2026	947 136,62	33 110,04	5 942,74	39 052,78
40	01/04/2026	913 825,85	33 310,77	5 742,01	39 052,78
41	01/07/2026	880 313,14	33 512,71	5 540,07	39 052,78
42	01/10/2026	846 597,26	33 715,88	5 336,90	39 052,78
43	01/01/2027	812 676,97	33 920,29	5 132,49	39 052,78
44	01/04/2027	778 551,04	34 125,93	4 926,85	39 052,78
45	01/07/2027	744 218,22	34 332,82	4 719,96	39 052,78
46	01/10/2027	709 677,26	34 540,96	4 511,82	39 052,78
47	01/01/2028	674 926,90	34 750,36	4 302,42	39 052,78
48	01/04/2028	639 965,86	34 961,04	4 091,74	39 052,78
49	01/07/2028	604 792,87	35 172,99	3 879,79	39 052,78
50	01/10/2028	569 406,65	35 386,22	3 666,56	39 052,78
51	01/01/2029	533 805,90	35 600,75	3 452,03	39 052,78
52	01/04/2029	497 989,32	35 816,58	3 236,20	39 052,78
53	01/07/2029	461 955,60	36 033,72	3 019,06	39 052,78
54	01/10/2029	425 703,42	36 252,18	2 800,60	39 052,78
55	01/01/2030	389 231,47	36 471,95	2 580,83	39 052,78
56	01/04/2030	352 538,40	36 693,07	2 359,71	39 052,78
57	01/07/2030	315 622,88	36 915,52	2 137,26	39 052,78
58	01/10/2030	278 483,56	37 139,32	1 913,46	39 052,78
59	01/01/2031	241 119,09	37 364,47	1 688,31	39 052,78
60	01/04/2031	203 528,09	37 591,00	1 461,78	39 052,78
61	01/07/2031	165 709,20	37 818,89	1 233,89	39 052,78
62	01/10/2031	127 661,03	38 048,17	1 004,61	39 052,78
63	01/01/2032	89 382,19	38 278,84	773,94	39 052,78
64	01/04/2032	50 871,29	38 510,90	541,88	39 052,78
65	01/07/2032	12 126,92	38 744,37	308,41	39 052,78
66	01/10/2032	0,00	12 126,92	22,83	12 149,75
Vr	29/10/2032	0,00	0,00	0,00	0,00
Total			2 101 000,00	449 580,45	2 550 580,45

LA DEYMARDE - QP BATI LEASE: Tranche 1 - Tableau des loyers HT calculés à Taux Variable - à titre indicatif

	Encours après paiement	Amortissements	Intérêts	Montant total
Inv	2 187 521,00	0,00	0,00	0,00
1	2 162 335,22	25 185,78	11 238,38	36 424,16
2	2 137 020,05	25 315,17	11 108,99	36 424,16
3	2 111 574,82	25 445,23	10 978,93	36 424,16
4	2 085 998,87	25 575,95	10 848,21	36 424,16
5	2 060 291,52	25 707,35	10 716,81	36 424,16
6	2 034 452,10	25 839,42	10 584,74	36 424,16
7	2 008 479,93	25 972,17	10 451,99	36 424,16
8	1 982 374,33	26 105,60	10 318,56	36 424,16
9	1 956 134,61	26 239,72	10 184,44	36 424,16
10	1 929 760,09	26 374,52	10 049,64	36 424,16
11	1 903 250,07	26 510,02	9 914,14	36 424,16
12	1 876 603,85	26 646,22	9 777,94	36 424,16
13	1 849 820,74	26 783,11	9 641,05	36 424,16
14	1 822 900,03	26 920,71	9 503,45	36 424,16
15	1 795 841,01	27 059,02	9 365,14	36 424,16
16	1 768 642,98	27 198,03	9 226,13	36 424,16
17	1 741 305,22	27 337,76	9 086,40	36 424,16
18	1 713 827,01	27 478,21	8 945,95	36 424,16
19	1 686 207,63	27 619,38	8 804,78	36 424,16
20	1 658 446,36	27 761,27	8 662,89	36 424,16
21	1 630 542,46	27 903,90	8 520,26	36 424,16
22	1 602 495,21	28 047,25	8 376,91	36 424,16
23	1 574 303,86	28 191,35	8 232,81	36 424,16
24	1 545 967,68	28 336,18	8 087,98	36 424,16
25	1 517 485,92	28 481,76	7 942,40	36 424,16
26	1 488 857,84	28 628,08	7 796,08	36 424,16
27	1 460 082,68	28 775,16	7 649,00	36 424,16
28	1 431 159,69	28 922,99	7 501,17	36 424,16
29	1 402 088,11	29 071,58	7 352,58	36 424,16
30	1 372 867,17	29 220,94	7 203,22	36 424,16
31	1 343 496,11	29 371,06	7 053,10	36 424,16
32	1 313 974,16	29 521,95	6 902,21	36 424,16
33	1 284 300,54	29 673,62	6 750,54	36 424,16
34	1 254 474,47	29 826,07	6 598,09	36 424,16
35	1 224 495,17	29 979,30	6 444,86	36 424,16
36	1 194 361,85	30 133,32	6 290,84	36 424,16
37	1 164 073,72	30 288,13	6 136,03	36 424,16
38	1 133 629,99	30 443,73	5 980,43	36 424,16
39	1 103 029,85	30 600,14	5 824,02	36 424,16
40	1 072 272,50	30 757,35	5 666,81	36 424,16
41	1 041 357,14	30 915,36	5 508,80	36 424,16
42	1 010 282,95	31 074,19	5 349,97	36 424,16
43	979 049,12	31 233,83	5 190,33	36 424,16
44	947 654,82	31 394,30	5 029,86	36 424,16
45	916 099,23	31 555,59	4 868,57	36 424,16
46	884 381,53	31 717,70	4 706,46	36 424,16
47	852 500,88	31 880,65	4 543,51	36 424,16
48	820 456,44	32 044,44	4 379,72	36 424,16
49	788 247,37	32 209,07	4 215,09	36 424,16
50	755 872,83	32 374,54	4 049,62	36 424,16
51	723 331,96	32 540,87	3 883,29	36 424,16
52	690 623,92	32 708,04	3 716,12	36 424,16
53	657 747,84	32 876,08	3 548,08	36 424,16
54	624 702,86	33 044,98	3 379,18	36 424,16
55	591 488,11	33 214,75	3 209,41	36 424,16
56	558 102,72	33 385,39	3 038,77	36 424,16
57	524 545,81	33 556,91	2 867,25	36 424,16
58	490 816,50	33 729,31	2 694,85	36 424,16
59	456 913,91	33 902,59	2 521,57	36 424,16
60	422 837,14	34 076,77	2 347,39	36 424,16
61	388 585,30	34 251,84	2 172,32	36 424,16
62	354 157,50	34 427,80	1 996,36	36 424,16
63	319 552,82	34 604,68	1 819,48	36 424,16
64	284 770,36	34 782,46	1 641,70	36 424,16
65	249 809,21	34 961,15	1 463,01	36 424,16
66	214 668,44	35 140,77	1 283,39	36 424,16
67	179 347,14	35 321,30	1 102,86	36 424,16
68	143 844,38	35 502,76	921,40	36 424,16
69	108 159,22	35 685,16	739,00	36 424,16
70	72 290,73	35 868,49	555,67	36 424,16
71	36 237,96	36 052,77	371,39	36 424,16

Greffé du Tribunal de Commerce d'Avignon
2 boulevard LIMBERT
B.P. 21063

N° de gestion 2010B01905

Annexé à la minute d'un acte
reçu par le notaire soussigné
A LYON, le

13 NOV. 2014

Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS
à jour au 15 octobre 2014

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

Immatriculation au RCS, numéro	528 278 005 R.C.S. Avignon
Date d'immatriculation	18/11/2010
Dénomination ou raison sociale	SAS DOMUSVI ORANGE
Sigle	DV ORANGE
Forme juridique	Société par actions simplifiée (Société à associé unique)
Capital social	920 000,00 Euros
Adresse du siège	222 avenue de l'Argensol 84100 Orange
Durée de la personne morale	Jusqu'au 17/11/2109
Date de clôture de l'exercice social	31 décembre

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTRÔLE, ASSOCIÉS OU MEMBRES

Président

Nom, prénoms	ROUSSEL Christel
Date et lieu de naissance	Le 26/10/1963 à Saint-Pol-Sur-Ternoise (62)
Nationalité	Française
Domicile personnel	2 rue de Sibien 60280 Clairoix

Commissaire aux comptes titulaire

Dénomination	CABINET CONSTANTIN ASSOCIÉS
Forme juridique	Société anonyme
Adresse	114 rue Marius Auphan 92532 Levallois-Perret
Immatriculation au RCS, numéro	642 010 045 RCS Nanterre

Commissaire aux comptes suppléant

Dénomination	CABINET CISANE
Forme juridique	Société anonyme
Adresse	114 rue Marius Auphan 92532 Levallois-Perret
Immatriculation au RCS, numéro	398 478 750 RCS Nanterre

RENSEIGNEMENTS RELATIFS À L'ACTIVITÉ ET À L'ÉTABLISSEMENT PRINCIPAL

Adresse de l'établissement	222 avenue de l'Argensol 84100 Orange
Enseigne	Résidence la Deymarde
Activité(s) exercée(s)	Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes
Date de commencement d'activité	01/11/2010
Origine du fonds ou de l'activité	Création
Mode d'exploitation	Exploitation directe

RENSEIGNEMENTS RELATIFS AUX AUTRES ÉTABLISSEMENTS DANS LE RESSORT

Adresse de l'établissement	chemin des violettes 84150 Violes
Enseigne	Résidence la sousto
Activité(s) exercée(s)	Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes

RCS Avignon - 15/10/2014 - 13:31:34

page 1/2

Greffes du Tribunal de Commerce d'Avignon
2 boulevard LIMBERT
B.P.21063

N° de gestion 2010B01905

Date de commencement d'activité 01/11/2010

Origine du fonds ou de l'activité Création

Mode d'exploitation Exploitation directe

Adresse de l'établissement 774 avenue Felix Ripert 84100 Orange

Enseigne Résidence sacre coeur

Activité(s) exercée(s) Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes

Date de commencement d'activité 01/11/2010

Origine du fonds ou de l'activité Création

Mode d'exploitation Exploitation directe

Adresse de l'établissement 3 rue de Bretagne 84100 Orange

Enseigne Résidence Raoul Rose

Activité(s) exercée(s) Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes

Date de commencement d'activité 01/11/2010

Origine du fonds ou de l'activité Création

Le Greffier



FIN DE L'EXTRAIT

13 NOV 2014

Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES
à jour au 15 octobre 2014

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	528 278 005 R.C.S. Avignon
<i>Date d'immatriculation</i>	18/11/2010
<i>Dénomination ou raison sociale</i>	SAS DOMUSVI ORANGE
<i>Sigle</i>	DV ORANGE
<i>Forme juridique</i>	Société par actions simplifiée (Société à associé unique)
<i>Capital social</i>	920 000,00 Euros
<i>Adresse du siège</i>	222 avenue de l'Argensol 84100 Orange
<i>Durée de la personne morale</i>	Jusqu'au 17/11/2109
<i>Date de clôture de l'exercice social</i>	31 décembre

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTROLE, ASSOCIES OU MEMBRES

Président

<i>Nom, prénoms</i>	ROUSSEL Christel
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 26/10/1963 à Saint-Pol-Sur-Ternoise (62)
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel</i>	2 rue de Sibien 60280 Clairoix

Commissaire aux comptes titulaire

<i>Dénomination</i>	CABINET CONSTANTIN ASSOCIES
<i>Forme juridique</i>	Société anonyme
<i>Adresse</i>	114 rue Marius Auphan 92532 Levallois-Perret
<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	642 010 045 RCS Nanterre

Commissaire aux comptes suppléant

<i>Dénomination</i>	CABINET CISANE
<i>Forme juridique</i>	Société anonyme
<i>Adresse</i>	114 rue Marius Auphan 92532 Levallois-Perret
<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	398 478 750 RCS Nanterre

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL

<i>Adresse de l'établissement</i>	222 avenue de l'Argensol 84100 Orange
<i>Enseigne</i>	Résidence la Deymarde
<i>Activité(s) exercée(s)</i>	Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes
<i>Date de commencement d'activité</i>	01/11/2010
<i>Origine du fonds ou de l'activité</i>	Création
<i>Mode d'exploitation</i>	Exploitation directe

RENSEIGNEMENTS RELATIFS AUX AUTRES ETABLISSEMENTS DANS LE RESSORT

<i>Adresse de l'établissement</i>	chemin des violettes 84150 Violes
<i>Enseigne</i>	Résidence la sousto
<i>Activité(s) exercée(s)</i>	Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes

Greffé du Tribunal de Commerce d'Avignon
2 boulevard LIMBERT
B.P.21063

N° de gestion 2010B01905

Date de commencement d'activité 01/11/2010

Origine du fonds ou de l'activité Création

Mode d'exploitation Exploitation directe

Adresse de l'établissement 774 avenue Felix Ripert 84100 Orange

Enseigne Résidence sacre coeur

Activité(s) exercée(s) Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes

Date de commencement d'activité 01/11/2010

Origine du fonds ou de l'activité Création

Mode d'exploitation Exploitation directe

Adresse de l'établissement 3 rue de Bretagne 84100 Orange

Enseigne Résidence Raoul Rose

Activité(s) exercée(s) Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes

Date de commencement d'activité 01/11/2010

Origine du fonds ou de l'activité Création

Le Greffier



FIN DE L'EXTRAIT

ACTE DE RESILIATION ANTICIPEE ET AMIABLE DU BAIL COMMERCIAL
CONCLU EN DATE DU 23 DECEMBRE 2011

minute d'un acte
reçu par le notaire soussigné
A LYON, le

13 NOV. 2012

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Société **SAS FONCIERE LA DEYMARDE**, Société par actions simplifiée au capital de 26 667 euros, ayant son siège social au 109, avenue Auguste Renoir (06520) MAGAGNOSC, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de GRASSE sous le numéro 530 432 681, représentée par Monsieur Fabrice JOURNEL en sa qualité de Président.

Ci-après dénommée « LE BAILLEUR »

D'une part,

ET :

La Société **SAS DOMUSVI ORANGE**, Société par actions simplifiée au capital de 920.000 Euros, ayant son siège social au 222 avenue de l'ARGENSOL – 84000 ORANGE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de AVIGNON sous le numéro 528 278 005, représentée par le Président, Monsieur Christel ROUSSEL, en sa qualité de Président.

Ci-après dénommée « LE PRENEUR »

D'autre part,

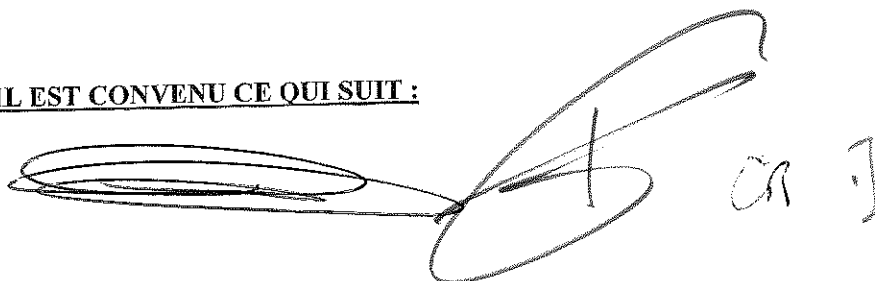
PREALABLEMENT A L'OBJET DES PRESENTES, IL EST EXPOSE CE QUI SUIIT :

Par acte sous seing privé en date du 23 Décembre 2011, la Société FONCIERE LA DEYMARDE a consenti à la Société DOMUSVI ORANGE, à compter du 16 mai 2011, un bail commercial pour l'exploitation d'un EHPAD portant sur l'ensemble immobilier sis à ORANGE (84) – Avenue de l'Argensol, ci-après désigné « l'ENSEMBLE IMMOBILIER ».

La Société FONCIERE LA DEYMARDE ayant sollicité un crédit-bailleur pour le financement de travaux de réhabilitation, la société FONCIERE LA DEYMARDE va céder au préalable son immobilier et être preneur du Crédit-bail Immobilier.

Les Parties ont donc décidé de mettre fin par anticipation sans indemnité de part ni d'autre au bail commercial du 23 Décembre 2011 et de conclure, par acte séparé, sans rupture d'occupation des locaux loués par PRENEUR un nouveau contrat de sous-location portant sur l'ENSEMBLE IMMOBILIER

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIIT :

 CR J

ARTICLE 1 : RESILIATION

LE BAILLEUR et LE PRENEUR conviennent de résilier purement et simplement, de manière amiable, la location visée à l'exposé qui précède.

Il est expressément convenu entre les parties que la présente résiliation prendra effet le jour de la signature de l'acte authentique de vente de l'ENSEMBLE IMMOBILIER au Crédit-bailleur.

ARTICLE 2 NANTISSEMENT DU FONDS DE COMMERCE

LE PRENEUR rappelle au BAILLEUR que le fonds de commerce qu'il exploite dans les locaux loués est nanti au profit de BPI FINANCE (ex OSEO) en garantie du prêt d'un montant initial de 1.700.000 € consenti à DOMUSVI ORANGE.

Par courrier en date du 15 Octobre 2014, BPI FRANCE a donné son accord sur l'opération de cession de l'immeuble sous réserve de la signature d'un nouveau bail concomitamment à la résiliation amiable de l'ancien.

ARTICLE 3 : INDEMNITE DE RESILIATION

La présente résiliation aura lieu sans indemnité de résiliation de quelque nature que ce soit par l'une ou l'autre des Parties.

ARTICLE 4 : FRAIS

Chaque partie conservera à sa charge le montant des frais et honoraires de ses conseils par elle exposés au titre de la préparation et de la négociation des présentes.

ARTICLE 5 : ELECTION DE DOMICILE

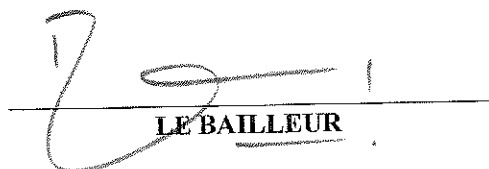
Pour l'exécution du présent acte, les parties font élection de domicile aux adresses mentionnées aux en tête des présentes.

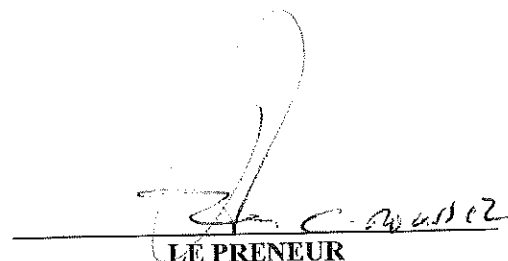
ARTICLE 6 : LOI APPLICABLE – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

La loi applicable aux présentes est la loi française.

Les parties conviennent que tout litige né de la validité, de l'interprétation et/ou de l'exécution des présentes sera de la compétence des Tribunaux du ressort de la Cour d'Appel de Paris.

Fait à MAGAGNOSC
Le 13/11/14
En Deux (2) exemplaires

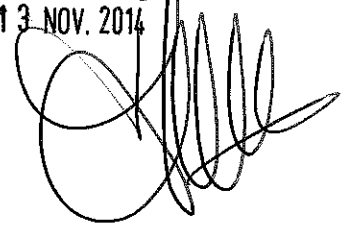

LE BAILLEUR


LE PRENEUR

SAS DOMUSVI ORANGE
Siège Social - Bâtiment S
222, avenue de l'Argensol
84100 ORANGE
Tél. 04.90.51.34.34 - Fax 04.90.34.50.26
Siret 528 278 005 00012

Annexé à la minute d'un acte
reçu par le notaire soussigné
A LYON, le 13 NOV. 2014

CONTRAT DE SOUS-LOCATION



ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Société **SAS FONCIERE LA DEYMARDE**, Société par actions simplifiée au capital de 26 667 euros, ayant son siège social au 109, avenue Auguste Renoir (06520) MAGAGNOSC, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de GRASSE sous le numéro 530 432 681, représentée par Monsieur Fabrice JOURNEL en sa qualité de Président.

Ci-après dénommée le « LOCATAIRE PRINCIPAL »,

DE PREMIERE PART

ET :

La Société **SAS DOMUSVI ORANGE**, Société par actions simplifiée au capital de 920.000 Euros, ayant son siège social au 222 avenue de l'ARGENSOL – 84000 ORANGE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de AVIGNON sous le numéro 528 278 005, représentée par le Président, Monsieur Christel ROUSSEL, en sa qualité de Président.

Ci-après dénommée le « SOUS-LOCATAIRE »,

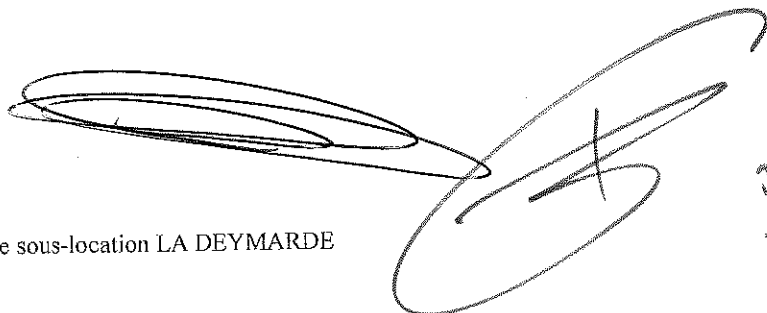
DE SECONDE PART

Ci-après, ensemble dénommées les « Parties » ou individuellement une « Partie »

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

I - Le LOCATAIRE PRINCIPAL était propriétaire d'un ensemble immobilier sis à ORANGE (84) – Avenue de l'Argensol, (ci-après-« l'ENSEMBLE IMMOBILIER ») depuis le 16 mai 2011, (ci-après-« l'ENSEMBLE IMMOBILIER »).

Par acte sous seing privé en date du 23 Décembre 2011, le LOCATAIRE PRINCIPAL avait donné à bail, à compter du 16 Mai 2011, conformément aux articles L.145-1 et suivants et R.145-1 et suivants du Code de commerce, au SOUS-LOCATAIRE qui a accepté, les locaux sis à ORANGE (84) – Avenue de l'Argensol.



CR

Le LOCATAIRE PRINCIPAL a fait savoir au SOUS-LOCATAIRE, qu'il souhaitait financer en crédit-bail l'immeuble donné à bail à la Société DOMUSVI ORANGE dans le cadre du financement de travaux de réhabilitation, ce qui a été accepté par le SOUS-LOCATAIRE compte tenu de son intérêt.

II - Aux termes d'un acte reçu par Me Xavier GINON en date du 13 novembre 2014, Notaire à LYON (69), avec la participation de Maître Thierry DELETOILLE, Notaire à LILLE (Nord) et de Maître Marc FRIEDRICH (Notaire à LEVALLOIS PERRET (Hauts de Seine), il a été régularisé concernant les biens ci-après désignés, un acte contenant **CREDIT BAIL IMMOBILIER** dans le cadre des dispositions des articles L 313-7 à L 313-10 du Code Monétaire et Financier et de l'article 57 de la loi numéro 95-115 du 4 février 1995, et répondant aux dispositions de la loi 66-455 du 2 Juillet 1966, modifiée par l'article 57 de la loi N° 95-115 du 4 Février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire et l'article 45 de la loi de finances rectificative pour 1994. N° 94-1163 du 29 Décembre 1994.

Entre :

Le **LOCATAIRE PRINCIPAL** ci-dessus dénommé, partie aux présentes,

Et savoir :

1°) La société dénommée **CMCIC LEASE**, Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 64.399.232,00- € ayant le statut de société financière, dont le siège social est à PARIS (75002) 48, rue des Petits Champs identifiée au SIREN sous le numéro 332 778 224 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

2°) Et la société dénommée **BATI LEASE**, société anonyme, au capital de 9 065 280,00 Euros, dont le siège social est à SAINT ANDRE LEZ LILLE CEDEX (59871), 7 rue Philippe Noiret BP 10025, identifiée sous le numéro SIREN 468 501 507 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de LILLE METROPOLE.

Les sociétés CMCIC LEASE et BATILEASE agissant conjointement et indivisément entre elles, savoir :

pour la société CMCIC LEASE, à hauteur de 50 %, chef de file ;
pour la société BATILEASE, à hauteur de 50 %.

Lesdites sociétés CMCIC LEASE et BATILEASE ci-après dénommée ensemble le Crédit Bailleur.

Conformément à l'article III-3 du Titre III des conditions générales le Crédit Bailleur a autorisé le Crédit Preneur, également LOCATAIRE PRINCIPAL à sous louer l'ensemble immobilier à la Société DOMUSVI ORANGE.

Aux termes du contrat de crédit-bail, il est expressément convenu ce qui suit, littéralement rapporté :

« Conditions générales de sous-location (Article III-3 du titre III Conditions d'Occupation) :

Le CREDIT PRENEUR pourra sous-louer tout ou partie des lieux objets du présent contrat, ou faire domicilier le siège social de toute société détenue majoritairement, directement ou indirectement, par lui, sous réserve d'en informer préalablement le crédit bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception qui disposera d'un délai d'un mois pour s'y opposer.

Dans les autres cas, la sous-location est autorisée sous réserve de respecter les obligations suivantes :

- autorisation expresse et par écrit du CREDIT BAILLEUR
- la durée de la sous-location ne pourra être supérieure en aucun cas à celle restant à courir pour le contrat de crédit-bail immobilier. La résiliation ou la résolution du crédit-bail, pour quelque cause que ce soit, mettra fin immédiatement et de plein droit à toute sous-location même partielle; en effet, les locaux donnés à crédit-bail forment, dans la commune intention des parties, un tout contractuellement indivisible même s'ils sont matériellement divisibles,
- l'activité du sous-locataire et toute modification ultérieure devront être portées par le CREDIT PRENEUR à la connaissance du CREDIT BAILLEUR et de l'assureur de l'immeuble,
- tous travaux quelle qu'en soit la nature devront être préalablement autorisés par le CREDIT BAILLEUR,
- tout sous-locataire devra renoncer expressément à toute action, droit ou réclamation à l'encontre du CREDIT BAILLEUR,
- concernant l'assurance des biens objets du présent contrat, tout bail de sous-location devra tenir compte des stipulations figurant aux dispositions générales et/ou particulières du Contrat de Crédit-Bail relatives à l'assurance de l'immeuble après achèvement,
- tous les travaux d'aménagement ou de remise en état consécutifs à la sous-location seront à la charge du CREDIT PRENEUR, dans les conditions fixées au présent contrat,
- le CREDIT PRENEUR fera son affaire personnelle de toute réclamation éventuelle du sous-locataire et du paiement de toute indemnité qui pourrait lui être due, de manière que le CREDIT BAILLEUR ne soit jamais recherché à ce sujet,
- le CREDIT PRENEUR restera en tout état de cause seul débiteur de la totalité du loyer et des charges, comme aussi seul obligé vis-à-vis du CRÉDIT BAILLEUR de la parfaite exécution de toutes les obligations du crédit-bail, même en ce qui concerne les locaux objets de la sous-location,
- le CRÉDIT BAILLEUR ne pourra être tenu au renouvellement de toute sous-location à l'expiration du crédit-bail, y compris en cas de résiliation anticipée ou de résolution, la sous-location ne pouvant créer de lien qu'entre le CREDIT PRENEUR et son sous-locataire.

Toute sous-location consentie par le CREDIT PRENEUR, même celle expressément autorisée par le CREDIT BAILLEUR, sera inopposable au CREDIT BAILLEUR.

Les PARTIES déclarent parfaitement connaître l'ensemble des stipulations du contrat de Crédit bail Immobilier ci-dessus mentionné, et entendent en respecter toutes les dispositions en ce qu'elles concernent le présent contrat de SOUS-LOCATION. (**Annexe 1: Contrat de crédit bail Immobilier**)

Les Parties ont donc décidé de mettre fin par anticipation sans indemnité de part ni d'autre au bail commercial du 23 décembre 2011 et de conclure, sans rupture d'occupation des locaux sous loués par le SOUS-LOCATAIRE un nouveau contrat de sous-location portant sur l'ENSEMBLE IMMOBILIER (ci-après la « SOUS-LOCATION »).

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIV :

Par les présentes, le LOCATAIRE PRINCIPAL sous-loue, au profit de la société DOMUSVI ORANGE SOUS-LOCATAIRE l'ensemble immobilier ci-après désigné aux conditions de la présente SOUS-LOCATION.

1°) Exclusion des dispositions des articles L.145-1 et suivants et R.145-1 et suivants du Code de commerce et leurs textes subséquents

Le crédit-bail immobilier ne conférant pas au Preneur la propriété commerciale au sens des articles L.145-1 et suivants du Code de Commerce, ce dernier ne peut donner à son sous-locataire plus de droit qu'il n'en détient lui-même.

En conséquence, tant que durera le crédit-bail, la présente SOUS-LOCATION se trouve hors du champ d'application de ce décret.

Toutefois, si le Preneur à crédit-bail (LOCATAIRE PRINCIPAL, aux présentes) exerçait l'option qui lui a été conférée par le PROPRIETAIRE dans le cadre d'une promesse de vente et devenait ainsi propriétaire des biens et droits immobiliers sous-loués, la présente sous-location deviendrait une location principale soumise aux dispositions des articles L.145-1 et suivants du Code de Commerce, à compter du transfert de propriété. Le bail commercial à intervenir entre la SAS FONCIERE LA DEYMARDE et la société SAS DOMUSVI ORANGE reprendra les dispositions du bail de SOUS-LOCATION objet du présent contrat, le LOCATAIRE PRINCIPAL devenant le BAILLEUR, et le SOUS LOCATAIRE devenant le PRENEUR. .

2°) Sort de la sous-location en cas de résiliation du crédit-SOUS-LOCATION

En cas de résiliation du crédit-bail immobilier pour quelque cause que ce soit, la présente SOUS-LOCATION sera résiliée de plein droit sans formalité judiciaire et sans indemnité à la charge du PROPRIETAIRE ou du LOCATAIRE PRINCIPAL.

Le SOUS-LOCATAIRE devra libérer immédiatement les lieux dès la dénonciation de la résiliation du crédit-bail qui sera faite par voie d'huissier au domicile élu.

S'il refusait de quitter les lieux, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendu par le Tribunal de Grande Instance de la situation de l'Immeuble sous-loué, joint à la présente sous-location.

ARTICLE 1 - DESIGNATION

1.1 Désignation de l'ENSEMBLE IMMOBILIER

L'ENSEMBLE IMMOBILIER donné à bail consiste en des locaux nus, situés à ORANGE (84) – Avenue de l'Argensol,
Cadastré sur un terrain sous la référence :

Section	N°	Lieudit	Surface
AL	102	Avenue de l'Argensol	51ca
AL	103	Avenue de l'Argensol	21ca
AL	105	Avenue de l'Argensol	18 ca
AL	200	Avenue de l'Argensol	1ha 08a 42ca

Soit un total de 10 932 m².

1.2 Désignation des locaux sous loués

Les locaux sous loués, situés dans l'ENSEMBLE IMMOBILIER, sont destinés à un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes – EHPAD- (ci-après « les LOCAUX SOUS LOUES ») constitué d'un bâtiment élevé de trois étages sur rez-de-chaussée, d'une SHON de 7.814,23 m² et d'une capacité de 100 lits avec terrain attenant comprenant 57 places de stationnement :

- Le rez de chaussée comprend :

- Hall d'entrée et dégagement.
- Partie centrale : salon, bibliothèque, salles à manger, office, cuisine, laverie, légumerie, préparation, chambres froides, réserves, bureau, deux ascenseurs
- Aile droite côté est : dégagement, chambres, bureaux administratifs, archives, pharmacie, sanitaires, un ascenseur,
- Aile gauche côté ouest : chambres, locaux techniques, sanitaires, un ascenseur médicalisé,

- 1^{er} étage :

- Partie centrale : dégagement, sanitaires, chambres, pharmacie, salle de réunion, deux ascenseurs
- Aile droite côté est : dégagement, chambres, bureaux administratifs, archives, pharmacie, sanitaires, un ascenseur,
- Aile gauche côté ouest : chambres, locaux techniques, sanitaires, un ascenseur médicalisé,

- 2^{ème} étage :

- Partie centrale : dégagement, sanitaires, chambres, infirmerie, solarium, deux ascenseurs
- Aile droite côté est : dégagement, chambres, sanitaires, un ascenseur,
- Aile gauche côté ouest : chambres, sanitaires, un ascenseur médicalisé,

- 3^{ème} étage :

- Partie centrale : dégagement, sanitaires, chambres, salles de soins, deux ascenseurs
- Aile droite côté est : dégagement, chambres, sanitaires, un ascenseur,
- Aile gauche côté ouest : chambres, sanitaires, un ascenseur médicalisé,

Le nombre de chambres comprises dans les LOCAUX LOUES est de 100 chambres de 22 m² à 33 m².

Il est convenu entre les parties qu'un avenant à la présente sous-location précisera la désignation des locaux sous-loués lors de la réception des travaux de réhabilitation.

La surface des LOCAUX SOUS LOUES, indiquée ci-dessus, l'est à titre indicatif. Le SOUS-LOCATAIRE ayant eu, préalablement à la signature de la SOUS-LOCATION, tout loisir d'effectuer les mesurages qu'il jugeait nécessaires, toute différence entre les côtes et surfaces mentionnées ci-dessus, et les dimensions réelles des lieux, ne saurait justifier réduction ou augmentation de loyer, les Parties se référant à la consistance des LOCAUX SOUS LOUES tels qu'ils existent à ce jour, le SOUS-LOCATAIRE déclarant les bien connaître pour les avoir vus, visités et exploités antérieurement à la signature de la SOUS-LOCATION.

Le SOUS-LOCATAIRE déclare qu'à la date de signature de la présente SOUS-LOCATION, les LOCAUX SOUS LOUES sont conformes à la législation et la réglementation en vigueur.

ARTICLE 2 - DUREE

2.1. La SOUS-LOCATION est consentie et acceptée pour une durée ferme de onze ans et onze mois à compter de ce jour, soit jusqu'au 13 octobre, 2026.

Pendant toute la durée du contrat de la SOUS-LOCATION, celle-ci ne pourra être résiliée.

En outre, si la présente sous-location arrivait à expiration avant le terme du contrat de crédit bail, le LOCATAIRE PRINCIPAL s'engage à renouveler la présente sous-location aux mêmes termes et conditions pour la durée résiduelle du crédit-bail avec faculté de résiliation triennale avec un préavis de douze (12) mois au moins.

Si le preneur à crédit-bail (LOCATAIRE PRINCIPAL aux présentes) exerçait l'option qui lui a été conférée par le PROPRIETAIRE dans le cadre d'une promesse de vente et devenait ainsi propriétaire des biens et droits immobiliers sous-loués à l'expiration du contrat de crédit-bail, la présente SOUS-LOCATION deviendrait une location principale soumise aux dispositions de l'article L.145-1 et suivants du Code de Commerce, à compter du transfert du propriété.

2.2. Lorsque, par suite de l'exercice de l'option d'achat ci-dessus évoquée, le LOCATAIRE PRINCIPAL deviendra Propriétaire BAILLEUR, et que, comme indiqué ci-dessus, le bail deviendra un Bail Commercial, constaté par Avenant, il est d'ores et déjà convenu ce qui suit :

- en ce qui concerne la durée, celle-ci sera conclue, suivant la levée d'option, pour une période de 9 ans commençant à compter du premier jour du trimestre civil suivant la date de levée d'option. Si la durée de la sous-location a duré plus de 6 ans, le PRENEUR aura la faculté de faire cesser le bail à l'expiration de chaque période triennale. Si la durée de la sous-location a duré moins de 6 ans, le PRENEUR renoncera à la faculté de faire cesser le bail pendant la première période triennale mais retrouvera cette faculté à l'issue de la 6^{ème} année.

- Les renouvellements éventuels du BAIL interviendront pour une durée de neuf (9) ans avec faculté pour le PRENEUR de le faire cesser à l'expiration de chaque période triennale.

- Tout congé délivré par l'une ou l'autre des Parties, se fera par acte extrajudiciaire, selon les modalités de l'article L 145-9 du Code de commerce mais avec un préavis de douze (12) mois au moins.

ARTICLE 3 – DESTINATION DES LOCAUX LOUES

3.1 Les LOCAUX SOUS LOUES devront être affectés et utilisés par le SOUS-LOCATAIRE en tant qu'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes ou autonomes « E.H.P.A.D. ou E.H.P.A. », ainsi que toutes activités commerciales complémentaires, annexes ou accessoires et plus généralement toute activité d'accueil et de soins de personnes dépendantes.

Il est expressément convenu entre les Parties que le SOUS-LOCATAIRE pourra adjoindre à l'activité ci-dessus prévue des activités connexes ou complémentaires, et ce uniquement dans les conditions fixées aux articles L. 145-47 à 145-55 du Code de commerce.

3.2 Le SOUS-LOCATAIRE devra se conformer aux lois, règlements et prescriptions administratives liés aux activités exercées par lui, de manière à ce que le LOCATAIRE PRINCIPAL ne soit jamais inquiété à ce titre et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

En cas de perte de bénéfice ou à défaut d'obtention de toute autorisation qui pourrait, dans le cours de la SOUS-LOCATION, être requise au titre de l'exploitation par le SOUS-LOCATAIRE des Locaux Loués, le SOUS-LOCATAIRE renonce à tout recours contre le LOCATAIRE PRINCIPAL, s'interdit de solliciter la résiliation du contrat de sous-location ou la diminution du Loyer à ce titre et s'engage à continuer à exécuter à bonne date ses obligations de paiement, notamment au titre de la SOUS-LOCATION.

Enfin, le SOUS-LOCATAIRE doit occuper les LOCAUX SOUS LOUES paisiblement conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil et y exercer de façon continue l'activité ainsi déclarée par lui.

ARTICLE 4 – AUTORISATIONS

Le SOUS-LOCATAIRE déclare qu'il peut exploiter les LOCAUX SOUS LOUES conformément à la législation et réglementation en vigueur.

Le SOUS-LOCATAIRE déclare être titulaire à ce jour des autorisations et conventions suivantes : à ce jour :

- 100 lits (dont 25 lits habilités à l'Aide Sociale)

Dans la mesure où l'activité exercée par le SOUS-LOCATAIRE nécessiterait des autorisations administratives complémentaires, le SOUS-LOCATAIRE fera son affaire desdites autorisations et se conformera, pendant toute la durée de la SOUS-LOCATION, à toute injonction qui pourrait lui être faite par l'autorité administrative, sans que la responsabilité du LOCATAIRE PRINCIPAL puisse être recherchée à ce titre.

Le SOUS-LOCATAIRE s'oblige à faire toutes démarches et à prendre toutes initiatives nécessaires au maintien de la validité des autorisations et conventions nécessaires à la poursuite de son exploitation dans les LOCAUX SOUS LOUES.

9 027

En cas de retrait de l'une ou l'autre des autorisations nécessaires à l'exploitation du SOUS-LOCATAIRE, comme en cas d'arrêté de fermeture émanant de l'autorité administrative, le SOUS-LOCATAIRE sera seul responsable de cette situation et restera tenu des obligations issues de la SOUS-LOCATION jusqu'au terme de celle-ci. Afin d'éviter toute ambiguïté : si un tel retrait d'autorisation intervenait pendant la période ferme décrite aux articles 2.1. et 2.2., le SOUS-LOCATAIRE resterait libre de donner congé à l'expiration de cette période ferme de onze ans et onze mois selon les modalités de l'article L 145-9 du Code de commerce mais avec un préavis de douze (12) mois au moins, ce qui mettrait un terme à la SOUS-LOCATION et aux obligations du SOUS-LOCATAIRE issues de la SOUS-LOCATION. Si un tel retrait d'autorisation intervenait pendant la période de renouvellement décrite à l'article 2.1 et 2.2, le SOUS-LOCATAIRE resterait libre de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, selon les modalités de l'article L 145-9 du Code de commerce mais avec un préavis de douze (12) mois au moins, ce qui mettrait un terme à la SOUS-LOCATION et aux obligations du SOUS-LOCATAIRE issues de la SOUS-LOCATION.

Dans ce cadre, le LOCATAIRE PRINCIPAL pourra également mettre en jeu les stipulations de l'article 14 de la SOUS-LOCATION, sans préjudice du paiement par le SOUS-LOCATAIRE d'une indemnité égale au montant des loyers TTC qui auraient été dus jusqu'au terme de la SOUS-LOCATION.

Si l'intervention du LOCATAIRE PRINCIPAL et/ou du crédit-bailleur devait être nécessaire pour l'obtention desdites autorisations, celui-ci s'engage, en tant que de besoin, à s'associer et/ou faire les démarches nécessaires et délivrer les consentements, agréments ou signatures requis pour la constitution des dossiers et l'obtention des Autorisations et de leurs renouvellements, sans coût restant à la charge du LOCATAIRE PRINCIPAL.

ARTICLE 5 – CHARGES ET CONDITIONS

La SOUS-LOCATION est consentie et acceptée sous les charges et conditions suivantes que le SOUS-LOCATAIRE s'oblige à exécuter sans pouvoir exiger aucune indemnité, ni diminution du loyer ci-après fixé :

5.1 ETAT DES LIEUX :

Le SOUS-LOCATAIRE prendra les LOCAUX SOUS LOUES dans leur état au jour de la prise d'effet de la SOUS-LOCATION, sans pouvoir exiger aucune réparation, remise en état, remise aux normes ou amélioration, ni lors de son entrée en jouissance, ni pendant la durée de la SOUS-LOCATION. Le SOUS-LOCATAIRE restera également tenu des travaux et de toutes dépenses d'entretien, réparation, remplacement, mises aux normes qui auraient dus être réalisés par le SOUS-LOCATAIRE au cours de la SOUS-LOCATION résiliée selon les termes et conditions de celle-ci et qui ne l'ont pas été à la date de prise d'effet de la SOUS-LOCATION.

Les parties conviennent qu'il n'est pas nécessaire de procéder à un état des lieux d'entrée, le SOUS-LOCATAIRE déclarant être pleinement satisfait de l'état des LOCAUX SOUS LOUES.

Les LOCAUX SOUS LOUES sont loués au SOUS-LOCATAIRE vides de tout mobilier. Le mobilier présent dans les LOCAUX SOUS LOUES est la propriété du SOUS-LOCATAIRE (sauf immeuble par destination).

Le SOUS-LOCATAIRE reconnaît, pour les avoir exploités depuis de nombreuses années et les parfaitement connaître, que les LOCAUX SOUS LOUES présentent toutes les caractéristiques nécessaires à l'activité autorisée à l'article 3 de la SOUS-LOCATION et qu'ils sont conformes à toutes les normes applicables pour cette activité.

5.2 ENTRETIEN - REPARATIONS

Le SOUS-LOCATAIRE tiendra les LOCAUX SOUS LOUES, de façon constante, en parfait état de réparations et d'entretien tels que notamment les frais de chauffage, de climatisation et de gardiennage.

Le SOUS-LOCATAIRE s'engage également à effectuer à ses frais dans les LOCAUX SOUS LOUES tous les travaux rendus nécessaires à raison de la vétusté ou de la force majeure, le SOUS-LOCATAIRE renonçant à se prévaloir des dispositions de l'article 1755 du Code civil. Le SOUS-LOCATAIRE réalisera à ses frais les grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil.

5.3 TRAVAUX DU SOUS-LOCATAIRE – AMELIORATIONS – MISES AUX NORMES

Le SOUS-LOCATAIRE supportera la charge de toutes les transformations ou améliorations nécessitées par l'exercice de son activité ou par la législation et la réglementation afférentes à son activité.

Le SOUS-LOCATAIRE s'engage à procéder à toute mise aux normes et/ou à tout remplacement d'équipements de l'EHPAD qui seraient rendus nécessaires par un changement de législation ou de réglementation.

A titre général, les travaux de mise aux normes (en ce inclus les mises aux normes de nature immobilière), quelle que soit leur importance, sont à la charge du SOUS-LOCATAIRE.

Le SOUS-LOCATAIRE pourra effectuer dans les LOCAUX SOUS LOUES tous travaux d'équipement et d'installation que bon lui semblera, sous réserve de ce qui est indiqué au paragraphe ci-dessous.

Le SOUS-LOCATAIRE ne pourra faire dans les LOCAUX SOUS LOUES, sans l'autorisation expresse, écrite et préalable du LOCATAIRE PRINCIPAL, aucune construction, aucune démolition, aucune transformation, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution, ni aucune surélévation ni aucun travaux nécessitant l'obtention d'une autorisation administrative ou modifiant le nombre de chambres exploitées.

Pour obtenir le consentement du LOCATAIRE PRINCIPAL, le SOUS-LOCATAIRE devra communiquer à ce dernier un dossier technique complet des travaux envisagés comportant plans, descriptifs, notes techniques ainsi que l'état des démarches administratives envisagées. Les parties conviennent de préciser dans un document annexé à la présente SOUS-LOCATION la procédure à suivre par le SOUS-LOCATAIRE ainsi que l'ensemble des pièces à fournir au LOCATAIRE PRINCIPAL (Annexe 2 : Travaux : Procédure à suivre et pièces à fournir par le sous-locataire au Locataire Principal.)

Le LOCATAIRE PRINCIPAL dispose d'un délai d'un mois pour se prononcer lorsque le dossier sera complet.

Ces travaux, s'ils sont autorisés, seront exécutés par le SOUS-LOCATAIRE, à ses risques et périls, et sous la surveillance de l'architecte agréé par le LOCATAIRE PRINCIPAL, dont les honoraires seront supportés par le SOUS-LOCATAIRE.

Tous travaux, embellissements, améliorations et installations quelconques faits par le SOUS-LOCATAIRE dans les LOCAUX SOUS LOUES deviendront, lors du départ du SOUS-LOCATAIRE, la propriété du LOCATAIRE PRINCIPAL sans indemnité de sa part consentie au bénéfice du SOUS-LOCATAIRE et sans préjudice du droit pour le LOCATAIRE PRINCIPAL d'exiger du SOUS-LOCATAIRE, sauf renonciation expresse du LOCATAIRE PRINCIPAL à ce droit, la remise en état primitif de tout ou partie desdits travaux, embellissements, améliorations et installations effectués par le SOUS-LOCATAIRE depuis son entrée dans les LOCAUX SOUS LOUES, même si ces travaux ont été autorisés par le LOCATAIRE PRINCIPAL.

5.4 OCCUPATION – JOUISSANCE

Le SOUS-LOCATAIRE devra jouir des biens loués en bon père de famille suivant leur destination.

Le SOUS-LOCATAIRE devra maintenir les LOCAUX SOUS LOUES constamment garnis de mobilier et matériel en quantité et valeur suffisantes pour répondre, à tout moment, de l'exécution des conditions de la SOUS-LOCATION.

Les activités autorisées ne devront donner lieu à aucune contravention ; le SOUS-LOCATAIRE devra veiller à ce qu'elles ne fassent l'objet d'aucune plainte ou réclamation de la part de voisins ou de tiers, et notamment des occupants de l'ENSEMBLE IMMOBILIER. En conséquence, le SOUS-LOCATAIRE fera son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits au LOCATAIRE PRINCIPAL à ce sujet et garantira toutes les conséquences de quelque nature qu'elles soient pouvant en résulter pour ce dernier.

Au cas où le LOCATAIRE PRINCIPAL aurait eu cependant à payer certaines sommes, notamment des pénalités ou indemnités, du fait de l'activité du SOUS-LOCATAIRE, celui-ci serait tenu de les rembourser intégralement au LOCATAIRE PRINCIPAL, frais et accessoires compris, et ce dans un délai de quinze (15) jours à réception de la demande de remboursement écrite du LOCATAIRE PRINCIPAL adressée par lettre RAR.

Le SOUS-LOCATAIRE devra se conformer aux lois, règlements et prescriptions administratives en vigueur et à venir, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'hygiène et le travail.

Le SOUS-LOCATAIRE devra s'abstenir d'exercer dans les LOCAUX SOUS LOUES toute activité soumise à autorisation administrative avant d'avoir obtenu cette dernière, de façon à ce que le LOCATAIRE PRINCIPAL ne soit jamais inquiété, ni recherché, le SOUS-LOCATAIRE étant seul responsable de ses manquements.

Le SOUS-LOCATAIRE devra respecter les charges tolérées par la résistance des planchers et sera seul responsable de ses manquements.

Le SOUS-LOCATAIRE s'engage à informer immédiatement le LOCATAIRE PRINCIPAL de tout sinistre s'étant produit dans les LOCAUX SOUS LOUES, ainsi que tout accident ou dégradation.

Le SOUS-LOCATAIRE devra laisser le représentant du LOCATAIRE PRINCIPAL, et plus généralement toute personne désignée par celui-ci, pénétrer dans les LOCAUX SOUS LOUES, sous réserve d'avoir été averti au moins quarante huit (48) heures avant ladite visite, sauf urgence. En cas de mise en vente de l'ENSEMBLE IMMOBILIER, le représentant du LOCATAIRE PRINCIPAL ou toute personne désignée par lui pourra être accompagné(e) lors de cette visite par tous tiers intéressés par l'acquisition.

Le SOUS-LOCATAIRE fera son affaire personnelle de tous troubles de jouissance dont il pourrait être victime de la part des autres occupants de l'ENSEMBLE IMMOBILIER, des voisins ou des tiers, et devra exercer directement contre eux toutes actions utiles, sans recours possible contre le LOCATAIRE PRINCIPAL.

Le SOUS-LOCATAIRE respectera les dispositions particulières découlant de l'application, s'il en existe, des documents joints en annexe et liés au statut juridique de l'ENSEMBLE IMMOBILIER, tels que règlement de copropriété, règlement intérieur, ou cahiers des charges particulières (Annexe 3: Documents liés au statut juridique de l'ENSEMBLE IMMOBILIER).

Le SOUS-LOCATAIRE se conformera aux documents techniques et administratifs relatifs aux LOCAUX SOUS LOUES.

Le SOUS-LOCATAIRE sera tenu au respect de tout autre document établi ultérieurement et régulièrement porté à sa connaissance.

Le LOCATAIRE PRINCIPAL se réserve par ailleurs le droit d'apporter aux parties communes de L'ENSEMBLE IMMOBILIER dans lequel sont situés les LOCAUX SOUS-LOUES toute modification décidée par l'Assemblée générale des Copropriétaires ou par toute ASL, AFUL ou tout autre type de structure gérant L'ENSEMBLE IMMOBILIER, sans requérir l'autorisation préalable du SOUS-LOCATAIRE qui renonce à se prévaloir des dispositions des articles 1723 et 1724 du Code civil.

5.5 ENSEIGNES – SIGNALÉTIQUE- ANTENNES

L'installation de toute enseigne ou panneau signalétique est effectuée par le SOUS-LOCATAIRE après avoir obtenu l'accord écrit du LOCATAIRE PRINCIPAL, à l'exception de ceux relatifs d'une part, à l'activité exercée par le SOUS-LOCATAIRE et d'autre part, à son logo.

Le SOUS-LOCATAIRE fait son affaire personnelle du respect, le cas échéant, des dispositions particulières, relatives aux dites enseignes et à la signalétique générale, du règlement de copropriété, du cahier des charges de la zone ou de tout règlement administratif en vigueur régissant tant l'ENSEMBLE IMMOBILIER que la zone d'activité dans lequel il se situe, à charge pour le SOUS-LOCATAIRE de demander, d'obtenir et de maintenir à ses frais et sous sa responsabilité les autorisations administratives éventuellement nécessaires.

L'installation desdites enseignes est faite aux frais, risques et périls du SOUS-LOCATAIRE. Il veille à ce qu'elles soient solidement maintenues, à les entretenir en parfait état et demeure seul responsable des accidents que leur pose ou leur existence pourraient occasionner.

Le SOUS-LOCATAIRE ne pourra par ailleurs installer, à l'extérieur des LOCAUX SOUS-LOUES, aucune antenne, parabole ou matériel, sans y avoir été préalablement autorisé par écrit par le LOCATAIRE PRINCIPAL.

En cas d'autorisation du LOCATAIRE PRINCIPAL, le SOUS-LOCATAIRE fera son affaire personnelle de toute autorisation administrative nécessaire pour leur installation, sans recours contre le LOCATAIRE PRINCIPAL, et procédera à cette installation à ses frais et risques exclusifs.

LE SOUS-LOCATAIRE en assurera l'entretien à ses frais exclusifs, et devra les déposer lors de son départ des LOCAUX SOUS-LOUES.

Le SOUS-LOCATAIRE s'oblige dans cette hypothèse à remettre les surfaces sur lesquelles ils ont été installés, en leur état primitif, et à s'assurer de l'étanchéité des toitures et des revêtements ou à y remédier avant son départ.

5.6 MAINTIEN DE L'AFFECTATION

Le SOUS-LOCATAIRE s'engage à occuper les LOCAUX SOUS-LOUES et à les maintenir en état permanent d'utilisation effective d'EHPAD ainsi que toutes activités commerciales complémentaires, annexes ou accessoires et plus généralement toute activité d'accueil et de soins de personnes dépendantes. Cet engagement est une condition essentielle et déterminante pour le LOCATAIRE PRINCIPAL.

Le SOUS-LOCATAIRE devra justifier, à première demande du LOCATAIRE PRINCIPAL, qu'il est titulaire de toutes les autorisations nécessaires pour exercer l'activité d'EHPAD.

5.7 CESSION – SOUS LOCATION

5.7.1 Sous-location secondaire :

Le SOUS-LOCATAIRE occupera personnellement les LOCAUX SOUS-LOUES. Il s'interdira de sous-louer secondairement ou de prêter à des tiers, tout ou partie desdits LOCAUX SOUS-LOUES, sous quelque prétexte que ce soit et sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire, ainsi que d'y domicilier toute personne physique ou morale.

En tout état de cause, il est ici rappelé que dans la commune intention des Parties, les LOCAUX SOUS-LOUES forment un tout indivisible.

Par exception aux paragraphes ci-dessus, le SOUS-LOCATAIRE pourra sous-louer secondairement une partie des LOCAUX LOUES à des sociétés appartenant au même Groupe que le SOUS-LOCATAIRE, le Groupe SAGESSE – DV France. Est considérée comme appartenant au même Groupe pour l'application des présentes toute société, dans laquelle la tête de Groupe, le Groupe SAGESSE – DV France détient directement

ou indirectement une participation dans le capital social supérieure ou égale à 50%. Le SOUS-LOCATAIRE devra justifier au LOCATAIRE PRINCIPAL de l'existence de ces liens de filiation, à première demande du LOCATAIRE PRINCIPAL et pour la première fois lors de la signature de l'acte de sous-location. Ces liens de filiation devront subsister tant que le sous-locataire aura la jouissance d'une partie des LOCAUX LOUES.

Il est ici précisé, en tant que de besoin, que la sous-location secondaire s'éteindra automatiquement, par le départ du SOUS-LOCATAIRE qui l'aura consentie, le sous-locataire secondaire ne pouvant prétendre à la propriété commerciale et à un quelconque droit au renouvellement direct du Bail.

En outre, toute sous-location secondaire devra avoir lieu moyennant un loyer et une durée au plus égaux à ceux fixés aux articles 2 et 8 des présentes, le loyer devant être stipulé payable de la manière ci-dessus convenue.

Tout non-respect des stipulations ci-dessus rendra la sous-location secondaire irrégulière.

5.7.2 Cession :

Le SOUS-LOCATAIRE ne pourra céder ou apporter son droit à la SOUS-LOCATION, sans l'autorisation expresse, préalable et écrite du LOCATAIRE PRINCIPAL, à moins que ce ne soit à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise.

Tout cessionnaire du fonds de commerce ou de l'entreprise du SOUS-LOCATAIRE devra présenter toutes les conditions de solvabilité et de compétence professionnelle lui permettant d'exécuter les obligations mises à sa charge aux termes de la SOUS-LOCATION et avoir reçu préalablement l'agrément du LOCATAIRE PRINCIPAL, étant ici précisé que le cessionnaire ne pourra être valablement refusé que pour des motifs strictement afférents à sa solvabilité et à sa compétence professionnelle.

Aucune cession ne pourra être faite si le SOUS-LOCATAIRE n'est pas entièrement à jour des loyers charges et accessoires exigibles.

Le LOCATAIRE PRINCIPAL sera appelé à la cession qui devra être faite par acte authentique et dont une copie exécutoire lui sera remise, sans frais, pour lui servir de titre exécutoire, tant contre ledit cessionnaire que contre le cédant.

5.7.3 Solidarité

Dans tous les cas, le SOUS-LOCATAIRE demeurera garant solidaire de son cessionnaire pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions de la présente SOUS-LOCATION, et cette obligation de garantie s'étendra à tous cessionnaires successifs, occupant ou non l'ENSEMBLE IMMOBILIER, et ce pendant la durée résiduelle de la SOUS-LOCATION, sans toutefois que la durée pendant laquelle le SOUS-LOCATAIRE demeurera solidairement tenu avec ses cessionnaires successifs ne puisse être inférieure à trois (3) ans.

5.8 CONTRIBUTIONS ET CHARGES DIVERSES

5.8.1 Gestion technique déléguée

Si le SOUS-LOCATAIRE est le seul occupant de l'ENSEMBLE IMMOBILIER, il assure l'intégralité de la gestion technique de l'ENSEMBLE IMMOBILIER et souscrit les contrats nécessaires pour maintenir les LOCAUX SOUS-LOUES, leurs éléments d'équipements et leurs ELEMENTS D'EQUIPEMENTS SPECIFIQUES, à un niveau de qualité permettant d'en assurer la conservation à l'identique, de telle sorte que le LOCATAIRE PRINCIPAL en soit totalement déchargé.

Le SOUS-LOCATAIRE s'oblige en particulier à souscrire des contrats de maintenance complète de tous les équipements et installations des LOCAUX SOUS-LOUES.

Le SOUS-LOCATAIRE réalisera à ses frais tous les renouvellements, mises en conformité, réparations et entretien afférents aux installations et aux équipements de toute nature tant des LOCAUX SOUS-LOUES que des parties réputées communes à l'ENSEMBLE IMMOBILIER, et devra également procéder à ses frais à toutes les mises en conformité, réparations et à l'entretien afférent aux LOCAUX SOUS-LOUES, y compris les grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil et les cas de travaux dont l'exécution résulte d'une injonction administrative, de la vétusté ou de la force majeure.

Le SOUS-LOCATAIRE remettra à première demande du LOCATAIRE PRINCIPAL tous les documents justificatifs des travaux réalisés au titre des obligations décrites ci-dessus.

Le LOCATAIRE PRINCIPAL, accompagné de tous conseils techniques de son choix, procédera au minimum à une visite annuelle des LOCAUX LOUES, à une date convenue avec le SOUS-LOCATAIRE.

Le SOUS-LOCATAIRE justifiera à cette occasion de la conformité de l'ENSEMBLE IMMOBILIER, aux normes qui lui sont applicables et du respect de la réglementation concernant la sécurité des personnes, de la réalisation des travaux prévus dans le budget transmis précédemment. Il justifiera également de la souscription des contrats de maintenance complète souscrits pour tous les équipements et installations des LOCAUX SOUS-LOUES.

Le SOUS-LOCATAIRE informera le LOCATAIRE PRINCIPAL dans les meilleurs délais chaque fois qu'un problème technique important le justifiera.

En cas de manquement grave dans la gestion technique, et après une mise en demeure demeurée infructueuse pendant trente (30) jours, le LOCATAIRE PRINCIPAL pourra reprendre tout ou partie desdites fonctions techniques conformément aux stipulations de l'article 5.8.2 ci-dessous et en facturer le coût en résultant au SOUS-LOCATAIRE, conformément aux stipulations de l'article 5.8.5 ci-après.

5.8.2 Gestion technique assurée par le LOCATAIRE PRINCIPAL

Au cas où le LOCATAIRE PRINCIPAL, en application du dernier alinéa de l'article 5.8.1 ci-dessus, reprenait la gestion technique de l'ENSEMBLE IMMOBILIER, ou en cas de pluralité de locataires au sein de l'ENSEMBLE IMMOBILIER, le présent article s'appliquera.

Le loyer stipulé est considéré net de toutes charges pour le LOCATAIRE PRINCIPAL. En conséquence, le SOUS-LOCATAIRE rembourse au LOCATAIRE PRINCIPAL, la quote-part des charges et prestations de toute nature afférentes à l'IMMEUBLE ou aux lieux sous loués, exposées par le LOCATAIRE PRINCIPAL, directement ou indirectement, du fait de la propriété ou du fonctionnement de l'IMMEUBLE, telles que notamment dépenses d'exploitation, d'entretien ou de chauffage conformément à l'article 5.8.5 ci-après.

Le SOUS-LOCATAIRE satisfera à toutes les charges de ville, de police et de voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le LOCATAIRE PRINCIPAL ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

5.8.3 Taxes, impôts et charges diverses

Le SOUS-LOCATAIRE acquittera ses contributions personnelles, mobilières, de taxes professionnelles, locative et autres de toute nature le concernant personnellement ou relatives à son activité, à l'immeuble, auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis.

Le SOUS-LOCATAIRE supportera la taxe foncière, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, le coût de la location des conteneurs, la taxe de balayage et toutes nouvelles contributions, taxes municipales départementales, régionales, nationales, européenne ou autres et augmentations d'impôts pouvant être créées de quelque nature et sous quelque dénomination que ce soit et remboursera au LOCATAIRE PRINCIPAL les sommes qui pourraient être avancées par lui à ce sujet, le tout de manière à ce que le LOCATAIRE PRINCIPAL reçoive un loyer net de toutes charges.

De convention expresse, les PARTIES conviennent que la contribution économique territoriale (CET) [(contribution foncière des entreprises (CFE) et contribution sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE)] relative à l'activité de location du BAILLEUR restera à la charge exclusive de ce dernier.

Le SOUS-LOCATAIRE acquitte également les primes d'assurance de l'ENSEMBLE IMMOBILIER, ainsi que toute autre taxe ultérieurement ajoutée ou substituée et les éventuels honoraires de syndic.

Si l'ENSEMBLE IMMOBILIER est soumis un jour au statut de la copropriété ou intégré dans toute autre entité juridique (ASL, AFUL), le SOUS-LOCATAIRE remboursera au LOCATAIRE PRINCIPAL, dans un délai de quinze (15) jours à compter de la réception de la demande de remboursement adressée par la LOCATAIRE PRINCIPAL par lettre RAR, toutes les charges réparations, mises aux normes, renouvellement et autres dépenses afférentes à l'ENSEMBLE IMMOBILIER, ses équipements et ses installations, qui en découleront.

5.8.4 Abonnements de fluides

Le SOUS-LOCATAIRE souscrit tous abonnements à l'eau, au gaz, à l'électricité au téléphone, etc. et est tenu d'en payer régulièrement les primes et d'acquitter directement toutes consommations individuelles selon les indications de ses compteurs et relevés.

5.8.5 Mode de paiement des charges

Le paiement au LOCATAIRE PRINCIPAL des charges que le SOUS-LOCATAIRE ne paye pas directement, s'effectue d'avance, sous la forme d'une provision trimestrielle appelée et exigible au début de chaque trimestre civil, sur la base des prévisions de dépenses pour l'année. Certaines charges feront toutefois l'objet d'une facturation spécifique, lorsque leur paiement n'interviendra qu'une fois dans l'année (par exemple la taxe sur les ordures ménagères).

Chaque année, une régularisation est effectuée pour tenir compte des dépenses réelles de l'exercice précédent. Les Parties disposent d'un délai de deux (2) ans à compter de la reddition annuelle des comptes pour former toute réclamation, demande de remboursement, ou contestation sur les charges appelées, à peine de prescription.

La répartition des charges entre les divers locataires, le cas échéant, est effectuée selon les tantièmes précisés au règlement intérieur de l'ENSEMBLE IMMOBILIER s'il en existe un ; à défaut la répartition est effectuée au prorata des surfaces sous louées.

Pour tenir compte de la fluctuation des charges, le LOCATAIRE PRINCIPAL se réserve la possibilité de modifier le montant de la provision appelée.

Le paiement et le remboursement de toutes les charges visées à la présente SOUS-LOCATION sont exigibles à compter du jour de la prise de possession par le SOUS-LOCATAIRE des LOCAUX SOUS-LOUES et jusqu'à la complète libération des lieux loués ou, si celle-ci intervient avant la fin de la SOUS-LOCATION, jusqu'à l'expiration de celui-ci.

5.9 DROIT D'INFORMATION AU BENEFICE DU LOCATAIRE PRINCIPAL

Le SOUS-LOCATAIRE s'engage à informer le LOCATAIRE PRINCIPAL de tout changement statutaire pouvant avoir une incidence sur la SOUS-LOCATION (notamment, en cas de changement de son actionnariat ou de changement de contrôle du SOUS-LOCATAIRE et à transmettre au LOCATAIRE PRINCIPAL les éléments financiers suivants afférents à l'exploitation des LOCAUX SOUS-LOUES :

- i) chaque année, et au plus tard 3 mois après la clôture des comptes annuels ; les données d'exploitation de l'exercice précédent, (Chiffre d'Affaires, EBITDAR, EBITDA, taux d'occupation et tarifs d'hébergement)
- ii) un budget annuel prévisionnel, et ce au plus tard le 31 décembre de l'année précédant celle sur laquelle porte ledit budget, étant ici précisé que ledit budget indiquera le taux d'occupation et les tarifs d'hébergement ;

- iii) un budget prévisionnel actualisé sur les cinq (5) ans à venir, intégrant les travaux importants d'entretien, de mises aux normes et de grosses réparations, telles que visées à l'article 606 du Code civil, et ce au plus tard au 31 décembre de l'année précédant la période de cinq ans considérée.

ARTICLE 6 – ASSURANCES – RENONCIATION A RECLAMATION

A - ASSURANCES :

6.1 LE SOUS-LOCATAIRE devra souscrire et maintenir en vigueur des contrats d'assurance :

- Contre les risques d'incendie, explosions, implosions, vol, vandalisme, émeutes et mouvements populaires et dégât des eaux (sans que cette liste soit exhaustive) pour :
 - o les LOCAUX SOUS LOUES pour compte du LOCATAIRE PRINCIPAL,
 - o tous les aménagements qu'il aura pu apporter aux LOCAUX SOUS-LOUES,
 - o les objets mobiliers et matériels lui appartenant,
 - o tous dommages immatériels consécutifs à un sinistre et notamment ses pertes d'exploitation, et/ou la perte totale ou partielle de son fonds de commerce et ce après tous dommages.
- Pour couvrir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir à raison des dommages corporels, matériels et immatériels occasionnés à des voisins ou à des tiers et liés tant à son activité qu'à celle de propriétaire d'immeuble. Cette Responsabilité Civile Propriétaire devra assurer tant le Crédit-Bailleur que le LOCATAIRE PRINCIPAL.

6.2 Le contrat souscrit par le SOUS LOCATAIRE devra prévoir :

- une clause d'assurance pour compte, avec une renonciation à recours du SOUS-LOCATAIRE tant vis-à-vis du LOCATAIRE PRINCIPAL et du crédit-bailleur que de leurs assureurs respectifs.
- une clause de double quérabilité où la compagnie ou le courtier s'engagent à adresser tant au SOUS-LOCATAIRE qu'au LOCATAIRE PRINCIPAL tous les documents ayant trait au paiement de la cotisation (appel de prime, rappel, mise en demeure).
- De même, la compagnie s'engage à aviser le LOCATAIRE PRINCIPAL de la résiliation du contrat pour quelle raison que ce soit.

6.3 Les bâtiments devront être assurés en VALEUR DE RECONSTRUCTION A NEUF avec une garantie PERTES DE LOYER de DEUX ANNEES, prévue à la suite de tous dommages.

6.4 Le SOUS-LOCATAIRE devra justifier de l'ensemble des contrats dans le mois des présentes et s'oblige à acquitter l'intégralité de la prime d'assurance.

En tout état de cause, le SOUS-LOCATAIRE s'engage à fournir au LOCATAIRE PRINCIPAL, annuellement et au plus tard dans un délai de quinze (15) jours à compter

de la date de paiement, une attestation justifiant l'ensemble des garanties souscrites ainsi que le paiement des primes d'assurance y afférentes.

A défaut de justification de l'ensemble de ces contrats dans le délai imparti, il sera fait application des stipulations de l'article 15 ci-après.

- 6.5 Le SOUS-LOCATAIRE souscrira également un abonnement « prévention et contrôle incendie » auprès d'un organisme agréé par l'assemblée plénière des sociétés d'assurances contre l'incendie.
- 6.6 Le SOUS-LOCATAIRE déclarera immédiatement à la compagnie d'assurance d'une part, et au LOCATAIRE PRINCIPAL d'autre part, tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

B - RENONCIATION A RECLAMATION :

Le SOUS-LOCATAIRE renonce à tout recours en responsabilité ou réclamation contre le LOCATAIRE PRINCIPAL et ses mandataires, dans les cas suivants :

En cas de vol, de tentative de vol ou tout acte délictueux, dont le SOUS-LOCATAIRE pourrait être victime dans les locaux loués ou dans l'immeuble, le LOCATAIRE PRINCIPAL n'assumant aucune obligation de surveillance ;

En cas d'irrégularité ou d'interruption des ascenseurs, du service de l'eau, d'électricité, téléphone, climatisation, groupe électrogène et système informatique dépendant de l'ENSEMBLE IMMOBILIER, s'il en existe ;

En cas de modification ou de suppression des prestations communes, et notamment du gardiennage ;

En cas de dégâts causés par l'humidité, par suite de fuites, infiltrations ou autres ;

En cas d'agissements générateurs de dommages, des autres occupants de l'ENSEMBLE IMMOBILIER, de leurs personnel, fournisseurs, clients et de tous tiers en général ;

En cas de vices ou de défauts des LOCAUX SOUS-LOUES, le SOUS-LOCATAIRE renonçant à se prévaloir des dispositions de l'article 1721 du Code civil.

ARTICLE 7 - RESPONSABILITE

Le SOUS-LOCATAIRE sera personnellement responsable, vis-à-vis du LOCATAIRE PRINCIPAL et des tiers, des conséquences dommageables résultant des infractions aux clauses et conditions de la présente SOUS-LOCATION, de son fait, de celui de ses membres, ou de ses préposés.

Le SOUS-LOCATAIRE est tenu des dégradations commises, non seulement par lui-même mais également par ses préposés, et les personnes effectuant des travaux pour son compte.

ARTICLE 8 - LOYER

8.1. LOYER

Les parties conviennent et acceptent expressément que :

1°) dans un premier temps, la présente SOUS-LOCATION est consentie et acceptée moyennant un loyer principal annuel de **TROIS CENT QUARANTE SIX MILLE DEUX CENT QUATRE VINGT SEPT EUROS et 93 CTS HT et HC (346 287,93 euros hors taxes et hors charges)** que le SOUS-LOCATAIRE s'oblige à payer au LOCATAIRE PRINCIPAL, de la manière suivante :

- Trimestriellement et à terme échu,
- Payable le 20 du dernier mois du trimestre considéré (20 mars, 20 juin, 20 septembre, 20 décembre)

2°) à compter de la date de réception des travaux de réhabilitation des locaux et au plus tard le 31 Décembre 2016, le loyer annuel est porté à **SEPT CENT DIX MILLE € HT et HC (710 000 euros hors taxes et hors charges)** que le SOUS-LOCATAIRE s'oblige à payer au LOCATAIRE PRINCIPAL, de la même manière que ci-dessus.

3°) Au cas où le coût définitif du programme des travaux de réhabilitation serait supérieur au montant convenu entre les parties et financé par Crédit-bail, le SOUS-LOCATAIRE supporterait seul le dépassement et s'engage à procéder au remboursement des frais réglés directement par le LOCATAIRE PRINCIPAL, dans un délai de 15 jours ouvrés à compter de la réception du courrier de demande de remboursement.

Le présent loyer est assujéti à la T.V.A au taux en vigueur et sur la base de la répartition soumise au SOUS-LOCATAIRE. Le loyer et tous accessoires sont payables par prélèvement automatique sur le compte du SOUS-LOCATAIRE.

8.2. LOYER DE RENOUVELLEMENT

Dans l'hypothèse où la présente SOUS-LOCATION, (ou le bail Commercial qui lui succéderait en cas de levée d'option du Crédit bail Immobilier mentionné dans l'Exposé), le loyer de renouvellement sera fixé à la valeur locative de marché au jour du renouvellement, par référence à des baux récents conclus sur des locaux comparables dans un environnement comparable. Les Parties entendent en tant que de besoin, déroger aux dispositions de l'article L. 145-34 du Code de commerce.

De convention expresse entre les Parties et dans la mesure où la fixation du Loyer de la présente SOUS-LOCATION (et du bail Commercial qui lui succéderait en cas de levée d'option du Crédit bail Immobilier mentionné dans l'Exposé), relève de la seule convention des Parties, il est stipulé que pour les deux premiers renouvellements, le loyer du BAIL renouvelé sera égal à la valeur locative des LOCAUX LOUES, étant toutefois précisé qu'en tout état de cause, le loyer du BAIL renouvelé ne pourra en aucun cas être inférieur à un montant représentant 90 % du montant du Loyer, tel que fixé à l'article 8.1, indexé dans les conditions de l'article 9, et être supérieur à un montant correspondant à 110% du Loyer, tel que fixé à l'article 8.1 indexé dans les conditions de l'article 9 de la présente SOUS-LOCATION.

Cette condition est déterminante de la volonté des Parties et s'imposera à tout tiers pour la fixation du montant du loyer dû en cas de renouvellement.

Il est précisé en tant que de besoin que le terme de « loyer » atteint à l'échéance de la **SOUS-LOCATION** (et du bail Commercial qui lui succèderait en cas de levée d'option du Crédit Bail Immobilier mentionné dans l'Exposé), s'entend, pour le présent article comme pour l'ensemble du bail, comme composé du loyer principal de base, augmenté le cas échéant des loyers complémentaires intervenus pendant la durée du bail, indexé selon les conditions de l'article 9.

ARTICLE 9 – REVISION – CLAUSE D'ECHELLE MOBILE

Les Parties conviennent expressément que le loyer sera réévalué tous les ans au 1^{er} janvier et ce, à partir du 1^{er} janvier 2015, en fonction de la variation annuelle de l'Indice des Loyers Commerciaux (« ILC »), tel qu'il est défini par le Décret n° 2008-1139 du 4 novembre 2008 et établi et publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (« INSEE »). Les Parties reconnaissant à cet égard, que cet indice est en relation directe avec l'objet de la présente SOUS-LOCATION et l'activité du LOCATAIRE PRINCIPAL.

Les loyers seront revalorisés chaque année, et pour la première fois le 1^{er} janvier 2015, en prenant comme indice de base celui du 2^{ème} trimestre de l'année n-2 de l'année du loyer revalorisé et comme indice de référence celui du 2^{ème} trimestre de l'année n-1 du loyer revalorisé. A titre d'exemple, pour le loyer revalorisé au 1^{er} janvier 2015, l'indice de base sera celui du 2^{ème} trimestre 2013, et l'indice de référence celui du 2^{ème} trimestre 2014, et il en sera calculé de la même manière chaque année jusqu'à l'expiration du Bail.

Les Parties conviennent toutefois qu'à chaque date d'indexation et si la mise en œuvre de cette stipulation est autorisée au regard de la réglementation, l'indexation ne sera pas appliquée si le loyer résultant de ladite indexation devait être inférieur au loyer de l'année précédente.

L'indexation prendra effet automatiquement, sans que les Parties soient tenues à aucune notification préalable.

En cas de retard dans la publication de l'indice de comparaison, le SOUS-LOCATAIRE sera tenu de payer à titre provisionnel, un loyer égal à celui du trimestre précédent, l'ajustement sera effectué dès la publication de l'indice.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour la révision annuelle du loyer cesserait d'être publié, cette révision serait faite en prenant pour base, soit l'indice de remplacement, soit un nouvel indice conventionnellement choisi.

A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les Parties s'en remettent d'ores et déjà, à la décision d'un expert désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble. La décision de l'expert s'imposera aux Parties sans recours possible sauf erreur grossière. Les frais d'expertise et d'instance seront à la charge exclusive du SOUS-LOCATAIRE.

En tout état de cause les parties conviennent que quel que soit le mode de calcul de la clause d'échelle mobile le loyer en résultant ne pourra jamais être inférieur, pendant la durée du Bail, au loyer de base fixé au présent contrat de SOUS-LOCATION.

Cette clause d'échelle mobile, dans toutes ses applications, constitue une clause essentielle et déterminante sans laquelle la SOUS-LOCATION n'aurait pas été consentie. Sa non application, même partielle peut autoriser le LOCATAIRE PRINCIPAL, et lui seul à demander la résiliation de la SOUS-LOCATION, sans indemnité ou à renoncer à la stipulation litigieuse pour permettre à la clause de s'appliquer.

ARTICLE 10 - DEPOT DE GARANTIE

Un dépôt de garantie correspondant à trois (3) mois de loyer HT, non productif d'intérêts sera versé par le SOUS-LOCATAIRE au LOCATAIRE PRINCIPAL à la prise d'effet.

Au cas où un dépôt de garantie existerait à la date de signature des présentes, il fera l'objet d'un ajustement.

A compter de l'expiration de la neuvième année de la SOUS-LOCATION initiale (ou du BAIL qui lui succéderait en cas de levée d'option du Crédit Bail Immobilier mentionné dans l'Exposé), le dépôt de garantie fera l'objet de réajustement durant toute la durée résiduelle de la SOUS-LOCATION ou BAIL et pendant tous ses éventuels renouvellements, afin que son montant soit toujours égal à trois mois de loyer HT.

Ce dépôt de garantie restera entre les mains du LOCATAIRE PRINCIPAL pendant toute la durée de la SOUS-LOCATION et sera expressément affecté à garantir l'exécution par le SOUS-LOCATAIRE des charges, clauses et obligations lui incombant en vertu du présent acte ainsi que le paiement de toute somme dont il pourrait être débiteur à un titre quelconque en fin de SOUS-LOCATION. Par suite, ladite somme ne pourra tenir lieu de paiement d'un terme de loyer devenu exigible ou de toute autre somme due au LOCATAIRE PRINCIPAL en cours de SOUS-LOCATION.

Cette somme sera remboursée au SOUS-LOCATAIRE en fin de jouissance après déménagement et remise des clés, justification du paiement de ses impôts, exécution des réparations à sa charge, déduction faite de toutes les sommes dont il pourrait être débiteur envers le LOCATAIRE PRINCIPAL ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable pour lui à quelque titre que ce soit.

Il doit être reconstitué immédiatement et en son entier dès qu'il est affecté par le LOCATAIRE PRINCIPAL au règlement de toute somme ou pénalité due au titre de la SOUS-LOCATION et ceci de façon à toujours représenter pour le LOCATAIRE PRINCIPAL le même niveau de garantie.

ARTICLE 11 – RESTITUTION DES LOCAUX LOUES

Le SOUS-LOCATAIRE est tenu de restituer les LOCAUX SOUS-LOUES en parfait état d'entretien et de réparation. Il devra, à cet égard, effectuer avant son départ toutes les réparations mises à sa charge par la SOUS-LOCATION et restituer les LOCAUX SOUS-LOUES entièrement libres de tout mobilier, agencement, câblage et autres qui n'auraient pas fait accession au LOCATAIRE PRINCIPAL.

Le dépôt de garantie sera restitué au SOUS-LOCATAIRE après départ effectif des locaux et restitutions des clés au LOCATAIRE PRINCIPAL et complète réalisation des travaux, arrêtés des comptes, justificatif du paiement de tous ses loyers, indemnités d'occupation, charges et contributions, notamment auprès de l'administration fiscale.

ARTICLE 12 – DESTRUCTION DES LOCAUX LOUES

12.1 DESTRUCTION DES LOCAUX LOUES

Dans l'hypothèse où les LOCAUX SOUS-LOUES viendraient à être détruits ou rendus inutilisables en totalité, la présente SOUS-LOCATION serait résiliée de plein droit sans indemnité.

Par dérogation à l'article 1722 du Code civil, en cas de destruction par suite d'incendie ou tout autre événement d'une partie des LOCAUX SOUS-LOUES, la présente SOUS-LOCATION serait résiliée de plein droit, si bon semble au LOCATAIRE PRINCIPAL, sans indemnité pour le SOUS-LOCATAIRE.

A défaut pour le LOCATAIRE PRINCIPAL d'opter pour la résiliation, le loyer du SOUS-LOCATAIRE serait réduit au prorata des surfaces détruites ou rendues inutilisables. Si le LOCATAIRE PRINCIPAL reconstruit à neuf l'ensemble immobilier, la SOUS-LOCATION se continuera aux mêmes conditions.

12.2 EXPROPRIATION

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, la SOUS-LOCATION est résiliée purement et simplement, sans indemnité à la charge du LOCATAIRE PRINCIPAL.

ARTICLE 13 – DROIT DE VISITE DES LOCAUX LOUES

Il est ici rappelé que dans le cas de vente ou de mise en location des LOCAUX SOUS-LOUES ou de changement de contrôle du LOCATAIRE PRINCIPAL, le SOUS-LOCATAIRE est tenu de laisser visiter les LOCAUX SOUS-LOUES de 9 heures à 18 heures pendant tous les jours ouvrables, sous réserve d'en avoir été averti au moins quarante-huit (48) heures à l'avance.

S'il ne se conformait pas à cette règle, le SOUS-LOCATAIRE pourrait être redevable envers le LOCATAIRE PRINCIPAL de tous dommages et intérêts liés au préjudice subi par ce dernier.

ARTICLE 14 - CLAUSE RESOLUTOIRE - SANCTIONS

A défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer ou indemnité d'occupation ou charges et/ou accessoires à leur échéance ou à défaut d'exécution d'une seule des conditions et obligations de la SOUS-LOCATION ou des dispositions résultant de la loi, d'une décision de justice, et un mois après un simple commandement de payer ou une simple sommation d'exécuter visant la présente clause, ladite SOUS-LOCATION sera résiliée de plein droit si bon semble au LOCATAIRE PRINCIPAL, même en cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration du délai ci-dessus.

Compétence est, en tant que de besoin, attribuée au juge des référés pour constater le manquement, le jeu de la présente clause, et prescrire l'expulsion du SOUS-LOCATAIRE.

En cas d'inobservation par le SOUS-LOCATAIRE des obligations mises à sa charge, le LOCATAIRE PRINCIPAL aura la faculté distincte, trente (30) jours après une simple notification par lettre recommandée avec AR restée sans effet, de faire exécuter l'obligation qui n'a pas été respectée par toute entreprise de son choix, aux risques et frais du SOUS-LOCATAIRE.

Les frais en résultant s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

A défaut de paiement de quelque somme restant due en vertu de la SOUS-LOCATION ou de ses suites, le montant de chaque échéance restant en tout ou partie impayée sera, à l'expiration d'un délai de quinze (15) jours à compter de cette échéance majorée forfaitairement de 10% à titre de pénalité et, sans préjudice de l'application éventuelle de la clause résolutoire.

De convention expresse, cette pénalité s'appliquera de plein droit à l'expiration du délai mentionné ci-dessus, après réception d'une mise en demeure adressée par lettre RAR.

En outre, toute somme due en vertu de la SOUS-LOCATION qui ne serait pas payée à son échéance exacte, porterait intérêt au taux EONIA majoré de 400 points, dix (10) jours après l'envoi par courrier recommandé avec avis de réception d'une mise en demeure, la comptabilisation des intérêts commençant à courir à compter du premier jour de retard si les sommes dues ne sont pas intégralement payées avant l'expiration du délai de dix jours.

Tous frais de procédure, sommation, poursuites ou mesures conservatoires ainsi que tous frais de levée d'état et de notification qui pourraient être nécessaires conformément aux dispositions de l'article L.143-2 du Code de commerce seront mis à la charge du SOUS-LOCATAIRE et facturés sur le terme suivant.

Il est expressément convenu entre les Parties que l'imputation des paiements effectués par le SOUS-LOCATAIRE se fera selon les priorités suivantes :

1. frais de commandement et de recette,
2. majoration forfaitaire de 10% pour pénalité,
3. intérêts contractuels,
4. réajustement de dépôts de garantie,
5. paiement des charges courantes, et réajustement,
6. paiement des loyers courants,

7. paiement des charges, loyers ou indemnités d'occupation ayant fait l'objet du commandement visant la clause résolutoire.

En cas de résiliation ou d'expulsion, le dépôt de garantie et les loyers payés d'avance, s'il y en a, demeureront acquis au LOCATAIRE PRINCIPAL à titre d'indemnité, sans préjudice de plus amples dommages et intérêts et des dispositions de l'article 1760 du Code civil.

En outre, dès la résiliation, le SOUS-LOCATAIRE sera débiteur de plein droit, jusqu'à la reprise de possession des lieux par le LOCATAIRE PRINCIPAL, d'une indemnité d'occupation fixée forfaitairement dès à présent à trois (3) fois le montant du loyer en principal en vigueur à la date de ladite résiliation, outre tous accessoires du loyer.

ARTICLE 15 – TOLERANCES – MODIFICATIONS

Les présentes expriment l'intégralité de l'accord des Parties, relativement à la présente SOUS-LOCATION, et annulent et remplacent toute convention antérieure écrite ou orale s'y rapportant directement ou indirectement.

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et bilatéral.

Une telle modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de la tolérance, soit de la passivité du LOCATAIRE PRINCIPAL, celui-ci restant libre d'exiger à tout moment et sans préavis, le respect et la complète application de toutes les clauses et conditions de la SOUS-LOCATION.

ARTICLE 16– SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant de la SOUS-LOCATION pour le SOUS-LOCATAIRE constitueront pour tous ses ayants cause et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible.

ARTICLE 17 – ENVIRONNEMENT

17.1 Risques naturels, technologiques et sismiques

Conformément aux articles L.125-5 et R.125-26 du Code de l'environnement, est annexé à la présente SOUS-LOCATION l'état des risques naturels et technologiques établi sur la base de l'arrêté Préfectoral en vigueur dans la commune où sont situés les Locaux Loués (Annexe 4 : Etat des risques naturels et technologiques.)

En outre, le LOCATAIRE PRINCIPAL déclare que les Locaux sous Loués n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (Article L.125-2 du Code des assurances) ou technologiques (Article L.128-2 du Code des assurances) et ce, depuis qu'il en est propriétaire (Annexe 5 : Liste des sinistres indemnisés en application de l'article L.125-2 ou L.128-2 du Code des Assurances.)

Le SOUS-LOCATAIRE prend acte de ces informations, déclare s'en satisfaire et en faire son affaire personnelle, sans recours contre le LOCATAIRE PRINCIPAL.

17.2 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ci-après « ICPE »)

Il est précisé en tant que de besoin qu'il n'existera, à la date de prise d'effet de la SOUS-LOCATION, dans les Locaux sous Loués, aucune installation classée pour la protection de l'environnement.

Le SOUS-LOCATAIRE n'est par ailleurs pas autorisé à installer dans les Locaux sous Loués d'installation classée pour la protection de l'environnement sans l'accord préalable et écrit du LOCATAIRE PRINCIPAL.

Si le SOUS-LOCATAIRE devait, dans l'avenir et après avoir obtenu l'accord écrit du LOCATAIRE PRINCIPAL, procéder à la mise en place dans les Locaux sous Loués d'installations classées pour la protection de l'environnement, ainsi que d'installations/équipements non classés mais présentant néanmoins un danger pour l'environnement, il en serait, dans ce cas, l'exploitant et s'engage à se déclarer comme tel auprès de l'administration pour ce qui concerne les installations classées et à en assurer, à ses frais, la maintenance et les réparations ou remplacements qui s'avèreraient nécessaires pour quelque cause que ce soit.

En outre, le SOUS-LOCATAIRE s'engage expressément à respecter l'ensemble des prescriptions préfectorales ou réglementaires applicables à ces installations, classées ou non, et en particulier celles de tout arrêté préfectoral d'autorisation d'exploiter dont il serait titulaire, ainsi que les prescriptions de tout futur arrêté complémentaire.

De même, le SOUS-LOCATAIRE s'engage expressément à se conformer à toute demande, mise en demeure, injonction ou arrêté émanant de toute administration (préfecture, DIRE, etc.) relative à ses activités et aux installations classées existants dans les Locaux sous Loués.

Le SOUS-LOCATAIRE s'engage également à effectuer les démarches nécessaires auprès de l'administration ainsi que la remise en état des installations classées que le LOCATAIRE PRINCIPAL ne souhaiterait pas conserver.

17.3 Amiante

Le SOUS-LOCATAIRE déclare avoir eu connaissance des différents rapports de recherches d'amiante effectués dans les Locaux sous Loués et du dossier technique amiante (DTA.)

Le SOUS-LOCATAIRE permettra au LOCATAIRE PRINCIPAL de faire procéder aux contrôles périodiques relatifs à l'amiante, conformément à la réglementation en vigueur

En cas de travaux autorisés par le LOCATAIRE PRINCIPAL, le SOUS-LOCATAIRE devra veiller à la réalisation de diagnostic de détection avant travaux et de mesures travaux d'enlèvement, de confinement de tout élément d'amiante présent dans les Locaux Loués. Le Preneur devra pouvoir le justifier, à première demande, au LOCATAIRE PRINCIPAL qui reste légalement responsable au regard de la réglementation en vigueur. Les frais de diagnostic et de dépose seront à la charge du SOUS-LOCATAIRE dans le cadre du budget travaux

ARTICLE 18- ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, et notamment la signification de tous actes extrajudiciaires, le LOCATAIRE PRINCIPAL et le SOUS-LOCATAIRE font élection de domicile à leur siège social respectif.

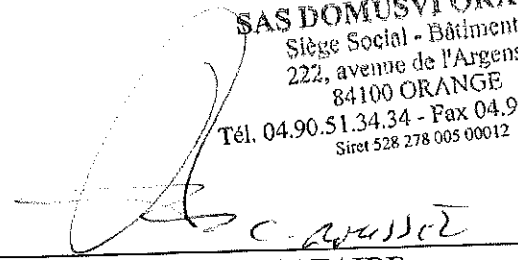
ARTICLE 19 – FRAIS ET ENREGISTREMENT

Les frais, honoraires, droits de timbre et tous frais qui seraient la suite ou la conséquence des présentes, sont à la charge du SOUS-LOCATAIRE, qui s'y oblige.

Fait à *ORANGE*
Le *13/11/2014*
En deux (2) exemplaires

2014


Le LOCATAIRE PRINCIPAL


Le SOUS-LOCATAIRE

SAS DOMUSVI ORANGE
Siège Social - Bâtiment S
222, avenue de l'Argensol
84100 ORANGE
Tél. 04.90.51.34.34 - Fax 04.90.34.50.26
Siret 528 278 005 00012

LISTE DES ANNEXES

- Annexe 1:** Crédit-bail immobilier du 13 septembre 2014.
- Annexe 2 :** Travaux : Procédure à suivre et pièces à fournir par le SOUS-LOCATAIRE au LOCATAIRE PRINCIPAL.
- Annexe 3 :** Documents liés au statut juridique de l'ENSEMBLE IMMOBILIER
- Annexe 4 :** Etat des risques naturels et technologiques
- Annexe 5 :** Liste des sinistres indemnisés en application de l'article L.125-2 ou L.128-2 du Code des Assurances

Annexé à la minute d'un acte
reçu par le notaire soussigné
A LYON, le

13 NOV 2014

DECLARATION DE NANTISSEMENT DE COMPTE DE TITRES FINANCIERS
(Article L. 211-20 du Code monétaire et financier)

Le Constituant (1) :

- La société **ATOUTPATRIMOINE**, Société à Responsabilité Limitée au capital de 2 387 460 Euros, immatriculée au RCS de COMPIEGNE sous le numéro 519 037 568, ayant son siège social au 12 Rue Germaine Sibien – 60280 CLAIROIX.

Les Banques :

1°) La société dénommée **CMCIC LEASE**, Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 64.399.232,00- € ayant le statut de société financière, dont le siège social est à PARIS (75002) 48, rue des Petits Champs identifiée au SIREN sous le numéro 332 778 224 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

2°) Et la société dénommée **BATI LEASE**, société anonyme, au capital de 9 065 280,00 Euros, dont le siège social est à SAINT ANDRE LEZ LILLE CEDEX (59871), 7 rue Philippe Noiret BP 10025, identifiée sous le numéro SIREN 468 501 507 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de LILLE METROPOLE

Le Débiteur :

- La Société **SAS FONCIERE LA DEYMARDE**, Société par actions simplifiée au capital de 26 667 euros, ayant son siège social au 109, avenue Auguste Renoir (06520) MAGAGNOSC, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de GRASSE sous le numéro 530 432 681.

- **Numéros des comptes « titres » spéciaux nantis : compte n°2Bis**

- **Désignation et coordonnées du teneur du compte nanti s'il n'est pas tenu auprès de l'une des Banques : FONCIERE LA DEYMARDE**, SAS au capital de 26 667 €, dont le siège social est situé 109 Avenue Auguste Renoir – 06520 MAGAGNOSC, immatriculée au RCS de GRASSE sous le n° 530 432 681.

17

- Titres financiers figurant au compte nanti (à la date de la présente déclaration) :			
Quantité	Désignation des actions et de la société émettrice	Devise	Valeur unitaire (dernière valorisation connue)
6 667 actions	6 667 actions représentant 25% des actions de la société - FONCIERE LA SOUSTO, SAS au capital de 26 667 €, dont le siège social est situé au 109 Avenue Auguste Renoir – 06520 MAGAGNOSC, immatriculée au RCS de GRASSE sous le n° 530 434 422	euros	1 Euros
Estimation totale selon derniers cours ou valeurs connus		euros	6 667 Euros

Le Constituant déclare affecter à titre de nantissement, au profit des Banques, le compte de titres financiers ci-dessus dont il est titulaire, dans lequel sont inscrits initialement les titres financiers ci-dessus décrits.

en garantie du paiement et du remboursement du crédit ci-après décrit, et pour la durée dudit crédit :

Nature du crédit : Crédi-Bail

Montant du crédit : 8.402.000 euros

Durée du crédit : 18 ans

Date de signature du contrat : 13 Novembre 2014

Le présent nantissement est valable jusqu'à remboursement complet des sommes dues par le Débiteur aux Banques au titre du crédit garanti susvisé, tant en principal qu'en intérêts, intérêts de retard, frais, commissions et accessoires ou mainlevée expresse des Banques.

CONDITIONS GENERALES DU NANTISSEMENT

1) OBJET ET ETENDUE DU NANTISSEMENT

La présente déclaration de nantissement est soumise aux dispositions de l'article L.211-20 du Code monétaire et financier. Conformément à ces dispositions, le compte de titres financiers nanti prendra la forme d'un compte titres spécial nanti ouvert au nom du Constituant. Les titres financiers figurant initialement dans le compte nanti, ceux qui leur sont substitués ou les complètent, en garantie de la créance initiale des Banques, de quelque manière que ce soit, ainsi que leurs fruits et produits en toute monnaie sont compris dans l'assiette du nantissement. Les titres financiers et les sommes en toute monnaie postérieurement inscrits au crédit du compte nanti en garantie de la créance initiale des Banques sont soumis aux mêmes conditions que ceux y figurant initialement et sont considérés comme ayant été remis à la date de la déclaration initiale.

Le Constituant ne pourra pas disposer des titres financiers ainsi que des fruits et produits inscrits respectivement dans le compte titres et le compte de numéraires. Toutefois, au cas où les Banques accepteraient de déroger à ce principe, la dérogation ne pourra résulter que d'un accord exprès et préalable contenu dans une convention signée avec le Constituant, qui énumérera limitativement le(s) acte(s) que le Constituant sera autorisé à initier sur le compte nanti sous le contrôle du teneur de compte.

En ce qui concerne les dividendes, il est expressément convenu que les Banques pourront également les appréhender soit pour les imputer dès leur réception sur toutes sommes exigibles au titre de la créance garantie (telles que par exemple échéances de prêt), soit pour les conserver à titre de gage espèces dans l'attente d'une telle imputation.

Par exception aux stipulations du paragraphe ci-dessus, et jusqu'à la notification de la survenance d'un cas d'exigibilité par les Banques, conformément aux stipulations du contrat de prêt, le Constituant pourra directement percevoir les dividendes, acomptes sur dividendes et distributions de réserves auxquels donnent droit les titres financiers nantis et régulièrement votés par les organes sociaux habilités de la société émettrice, ainsi que les intérêts dont ils seraient productifs, sous réserve que ces fruits et produits soient affectés par priorité au remboursement de la créance garantie.

A compter de la survenance d'un cas d'exigibilité anticipé, les Banques pourront notifier au teneur de compte « titres » spécial nanti cette survenance, et ce dernier versera, l'ensemble des dividendes, acomptes sur dividendes, distributions de réserves et intérêts auxquels donnent droit les titres financiers figurant dans le compte « titres » spécial nanti directement sur le compte spécial de numéraires associé également nanti.

Si le compte de numéraires devenait débiteur, le Constituant donne dès à présent mandat irrévocable aux Banques de couvrir automatiquement ledit compte par apport de numéraires qui seront prélevés sur tout compte ouvert au nom du Constituant dans les livres des Banques.

Le produit de la réalisation des titres financiers et les titres financiers achetés en remploi seront de plein droit compris dans l'assiette du nantissement initialement constitué.

Le présent nantissement s'ajoute et s'ajoutera à toutes garanties réelles ou personnelles qui ont pu ou pourront être fournies au profit des Banques par le Constituant, le Débiteur ou par tout tiers. Les ayants droits du Constituant, tels ses héritiers si le Constituant est une personne physique, seront tenus solidairement et indivisiblement à l'égard des Banques de l'exécution des termes du présent engagement.

2) REALISATION DU NANTISSEMENT

Si la créance garantie devient exigible pour quelque cause que ce soit, les Banques auront le droit de réaliser le nantissement conformément aux textes en vigueur et dans les conditions prévues ci-après dans un délai de trois jours suivant une mise en demeure adressée par lettre recommandée au Débiteur, notifiée au Constituant s'il n'est pas le débiteur, avec copie au teneur de compte si le compte nanti n'est pas tenu chez l'une des Banques. Si le nantissement porte sur des titres financiers non cotés sur un marché réglementé, le délai précité est porté à huit jours. Dans l'hypothèse où les titres financiers et/ou sommes inscrits dans le compte nanti seraient libellés dans une devise différente de celle de la créance garantie, le taux de change qui sera appliqué pour procéder à l'évaluation du nantissement, à sa vente ou à son attribution sera le

cours interbancaire demandé entre banques sur le marché des changes à PARIS à onze heures (heure de Paris) au jour de l'opération envisagée ou, si aucune cotation n'est possible à cette date, la première cotation suivante disponible. Les Banques ne seront en aucun cas responsable du cours auquel sera effectuée la réalisation du nantissement. Le caractère certain et liquide de la créance sera attesté par les écritures passées dans les livres des Banques qui seules feront foi. Son caractère exigible résultera de la seule exigibilité prononcée par les Banques en application des clauses du contrat relatif à la créance garantie ou des cas prévus par la loi.

3) FORMALITES – FRAIS

Si le compte nanti n'est pas ouvert dans les livres de l'une des Banques, la présente déclaration de nantissement sera notifiée au teneur du compte nanti. Il est bien entendu que les droits de garde afférents au compte de titres financiers nanti sont à la charge du Constituant. Si les actions inscrites au compte nanti sont nominatives, la société émettrice doit donner, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, remise par le Constituant aux Banques, son agrément au présent nantissement avec confirmation que les actions inscrites au compte nanti n'ont pas fait l'objet de saisie, nantissement ou autres empêchements quelconques. Le présent acte pourra être enregistré à la diligence de l'une des parties.

Tous les frais engendrés par le présent acte, y compris ceux résultant de la réalisation du nantissement seront solidairement à la charge du Débiteur et du Constituant, et s'agissant des frais de réalisation, seront imputés sur le produit de cette réalisation.

5) DECLARATIONS DU CONSTITUANT

Le Constituant déclare que le compte de titres financiers ainsi que les titres financiers qu'il contient n'ont fait l'objet d'aucune cession ou nantissement et ne sont frappés d'aucune indisponibilité à quelque titre que ce soit.

Le Constituant déclare expressément s'être informé personnellement et directement sur toutes les conséquences juridiques et fiscales liées au nantissement et, le cas échéant, à la réalisation par les Banques qui entraînera la clôture anticipée du compte ou contrat nanti.

Il déclare dégager les Banques de toute responsabilité à ce titre.

Le Constituant reconnaît avoir reçu une copie du présent acte.

Lorsque le Constituant n'est pas le Débiteur, il déclare en outre que :

- il ne fait pas de la situation du Débiteur, ni de l'existence et du maintien d'autres sûretés la condition déterminante de son engagement.
- Il reconnaît avoir parfaite connaissance des conditions et modalités du crédit garanti et disposer d'éléments d'information suffisants qui lui ont permis d'apprécier la situation du Débiteur préalablement à la signature des présentes ; il déclare également faire son affaire personnelle du suivi de la situation du Débiteur.

6) ELECTION DE DOMICILE – ATTRIBUTION DE COMPETENCE

La présente déclaration est soumise au droit français.

Le présent engagement est sans concours avec les Banques et le Constituant renonce à requérir toute subrogation et à exercer toute action personnelle tant que les Banques n'auront pas été remboursées de l'intégralité de leur créance contre le Débiteur.

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, le Constituant fait élection de domicile en son domicile indiqué en tête du présent acte.



Si le Constituant est commerçant, les litiges pouvant survenir à propos des présentes seront portés à la connaissance du tribunal compétent du ressort du siège de l'une des Banques.

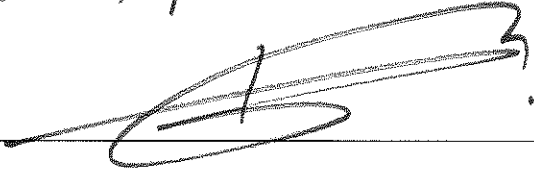
Fait à *Lyon* le *13 Novembre 2014*

Signature du Constituant :

Le Constituant apposera sa signature précédée de la mention manuscrite :

« Lu et approuvé, bon pour nantissement pour un capital de EUR (en chiffres et en lettres) représentant % du capital garanti et pour les intérêts, frais et accessoires en sus ».

Lu et approuvé, bon pour Nantissement pour un capital de deux millions cent mille cinq cents euros (25%) représentant 25 % du capital garanti et pour les intérêts, frais et accessoires en sus.



Signature des Banques :

--

Annexé à la minute d'un acte
reçu par le notaire soussigné

ALYON le 13 NOV 2014

NANTISSEMENT DE COMPTE DE TITRES FINANCIERS
Attestation de nantissement

Nous, soussignés,

Teneur du compte nanti :

La société **FONCIERE LA DEYMARDE**, SAS au capital de 26 667 €, dont le siège social est situé 109 Avenue Auguste Renoir – 06520 MAGAGNOSC, immatriculée au RCS de GRASSE sous le n° 530 432 681

après avoir pris connaissance de :

la déclaration de nantissement de compte de titres financiers en date du : 13 NOVEMBRE 2014

signée par

le Constituant :

La société **ATOUTPATRIMOINE**, Société à Responsabilité Limitée au capital de 2 387 460 Euros, immatriculée au RCS de COMPIEGNE sous le numéro 519 037 568, ayant son siège social au 12 Rue Germaine Sibien – 60280 CLAIROIX

au bénéfice de :

Les Banques:

1°) La société dénommée **CMCIC LEASE**, Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 64.399.232,00- € ayant le statut de société financière, dont le siège social est à PARIS (75002) 48, rue des Petits Champs identifiée au SIREN sous le numéro 332 778 224 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

2°) Et la société dénommée **BATI LEASE**, société anonyme, au capital de 9 065 280,00 Euros, dont le siège social est à SAINT ANDRE LEZ LILLE CEDEX (59871), 7 rue Philippe Noiret BP 10025, identifiée sous le numéro SIREN 468 501 507 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de LILLE METROPOLE

agissant en qualité de teneur du compte nanti,

1°) attestons par la présente le nantissement du compte de titres financiers dont les références figurent sur ladite déclaration de nantissement,

2°) donnons inventaire des titres financiers dont la liste figure sur ladite déclaration de nantissement,

3°) prenons acte de l'interdiction faite au constituant de disposer des titres financiers inscrits dans le compte nanti et acceptons d'exercer la mission de contrôle en résultant.

Fait à Levallois-Perret, le 13 NOVEMBRE 2014

LE TENEUR DE COMPTE

Cachet + signature du teneur de compte

NANTISSEMENT DE COMPTE DE TITRES FINANCIERS

Attestation de nantissement

reçu par le notaire soussigné

A LYON, le

13 NOV. 2014

Nous, soussignés,

Teneur du compte nanti :

La société **FONCIERE LA DEYMARDE**, SAS au capital de 26 667 €, dont le siège social est situé 109 Avenue Auguste Renoir - 06520 MAGAGNOSC, immatriculée au RCS de GRASSE sous le n° 530 432 681

après avoir pris connaissance de :

la déclaration de nantissement de compte de titres financiers en date du : 13 NOVEMBRE 2014

signée par

le Constituant :

La société **FONCIERE RETRAITE SANTE**, Société par actions simplifiée au capital de 50.000 Euros dont le siège social est 109 Avenue Auguste Renoir - 06520 MAGAGNOSC, immatriculée au RCS de GRASSE sous le numéro 505 332 080

au bénéfice de :

Les Banques:

1°) La société dénommée **CMCIC LEASE**, Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 64.399.232,00- € ayant le statut de société financière, dont le siège social est à PARIS (75002) 48, rue des Petits Champs identifiée au SIREN sous le numéro 332 778 224 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

2°) Et la société dénommée **BATI LEASE**, société anonyme, au capital de 9 065 280,00 Euros, dont le siège social est à SAINT ANDRE LEZ LILLE CEDEX (59871), 7 rue Philippe Noiret BP 10025, identifiée sous le numéro SIREN 468 501 507 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de LILLE METROPOLE

agissant en qualité de teneur du compte nanti,

1°) attestons par la présente le nantissement du compte de titres financiers dont les références figurent sur ladite déclaration de nantissement,

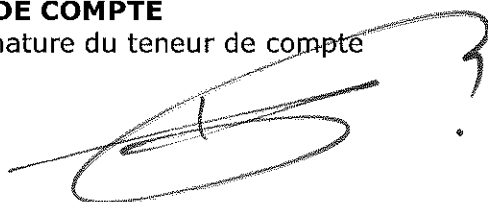
2°) donnons inventaire des titres financiers dont la liste figure sur ladite déclaration de nantissement,

3°) prenons acte de l'interdiction faite au constituant de disposer des titres financiers inscrits dans le compte nanti et acceptons d'exercer la mission de contrôle en résultant.

Fait à Levallois-Perret, le 13 NOVEMBRE 2014

LE TENEUR DE COMPTE

Cachet + signature du teneur de compte



13 NOV 2014

DECLARATION DE NANTISSEMENT DE COMPTE DE TITRES FINANCIERS
(Article L. 211-20 du Code monétaire et financier)

Le Constituant (1) :

- La société **FONCIERE RETRAITE SANTE**, Société par actions simplifiée au capital de 50.000 Euros dont le siège social est 109 Avenue Auguste Renoir – 06520 MAGAGNOSC, immatriculée au RCS de GRASSE sous le numéro 505 332 080.

Les Banques :

1°) La société dénommée **CMCIC LEASE**, Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 64.399.232,00- € ayant le statut de société financière, dont le siège social est à PARIS (75002) 48, rue des Petits Champs identifiée au SIREN sous le numéro 332 778 224 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

2°) Et la société dénommée **BATI LEASE**, société anonyme, au capital de 9 065 280,00 Euros, dont le siège social est à SAINT ANDRE LEZ LILLE CEDEX (59871), 7 rue Philippe Noiret BP 10025, identifiée sous le numéro SIREN 468 501 507 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de LILLE METROPOLE

Le Débiteur :

- La Société **SAS FONCIERE LA DEYMARDE**, Société par actions simplifiée au capital de 26 667 euros, ayant son siège social au 109, avenue Auguste Renoir (06520) MAGAGNOSC, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de GRASSE sous le numéro 530 432 681.

- **Numéros des comptes « titres » spéciaux nantis :** compte n°1Bis

- **Désignation et coordonnées du teneur du compte nanti s'il n'est pas tenu auprès de l'une des Banques :** **FONCIERE LA DEYMARDE**, SAS au capital de 26 667 €, dont le siège social est situé 109 Avenue Auguste Renoir – 06520 MAGAGNOSC, immatriculée au RCS de GRASSE sous le n° 530 432 681.

1

- Titres financiers figurant au compte nanti (à la date de la présente déclaration) :			
Quantité	Désignation des actions et de la société émettrice	Devise	Valeur unitaire (dernière valorisation connue)
20 000 actions	20 000 actions représentant 75% des actions de la société - FONCIERE LA SOUSTO, SAS au capital de 26 667 €, dont le siège social est situé au 109 Avenue Auguste Renoir – 06520 MAGAGNOSC, immatriculée au RCS de GRASSE sous le n° 530 434 422	euros	1 Euros
Estimation totale selon derniers cours ou valeurs connus		euros	20 000 Euros

Le Constituant déclare affecter à titre de nantissement, au profit des Banques, le compte de titres financiers ci-dessus dont il est titulaire, dans lequel sont inscrits initialement les titres financiers ci-dessus décrits.

en garantie du paiement et du remboursement du crédit ci-après décrit, et pour la durée dudit crédit :

Nature du crédit : Crédi-Bail

Montant du crédit : 8 402 000 euros

Durée du crédit : 18 ans

Date de signature du contrat : 13 Novembre 2014

Le présent nantissement est valable jusqu'à remboursement complet des sommes dues par le Débiteur aux Banques au titre du crédit garanti susvisé, tant en principal qu'en intérêts, intérêts de retard, frais, commissions et accessoires ou mainlevée expresse des Banques.

CONDITIONS GENERALES DU NANTISSEMENT

1) OBJET ET ETENDUE DU NANTISSEMENT

La présente déclaration de nantissement est soumise aux dispositions de l'article L.211-20 du Code monétaire et financier. Conformément à ces dispositions, le compte de titres financiers nanti prendra la forme d'un compte titres spécial nanti ouvert au nom du Constituant. Les titres financiers figurant initialement dans le compte nanti, ceux qui leur sont substitués ou les complètent, en garantie de la créance initiale des Banques, de quelque manière que ce soit, ainsi que leurs fruits et produits en toute monnaie sont compris dans l'assiette du nantissement. Les titres financiers et les sommes en toute monnaie postérieurement inscrits au crédit du compte nanti en garantie de la créance initiale des Banques sont soumis aux mêmes conditions que ceux y figurant initialement et sont considérés comme ayant été remis à la date de la déclaration initiale.

Le Constituant ne pourra pas disposer des titres financiers ainsi que des fruits et produits inscrits respectivement dans le compte titres et le compte de numéraires. Toutefois, au cas où les Banques accepteraient de déroger à ce principe, la dérogation ne pourra résulter que d'un accord exprès et préalable contenu dans une convention signée avec le Constituant, qui énumèrera limitativement le(s) acte(s) que le Constituant sera autorisé à initier sur le compte nanti sous le contrôle du teneur de compte.

En ce qui concerne les dividendes, il est expressément convenu que les Banques pourront également les appréhender soit pour les imputer dès leur réception sur toutes sommes exigibles au titre de la créance garantie (telles que par exemple échéances de prêt), soit pour les conserver à titre de gage espèces dans l'attente d'une telle imputation.

Par exception aux stipulations du paragraphe ci-dessus, et jusqu'à la notification de la survenance d'un cas d'exigibilité par les Banques, conformément aux stipulations du contrat de prêt, le Constituant pourra directement percevoir les dividendes, acomptes sur dividendes et distributions de réserves auxquels donnent droit les titres financiers nantis et régulièrement votés par les organes sociaux habilités de la société émettrice, ainsi que les intérêts dont ils seraient productifs, sous réserve que ces fruits et produits soient affectés par priorité au remboursement de la créance garantie.

A compter de la survenance d'un cas d'exigibilité anticipé, les Banques pourront notifier au teneur de compte « titres » spécial nanti cette survenance, et ce dernier versera, l'ensemble des dividendes, acomptes sur dividendes, distributions de réserves et intérêts auxquels donnent droit les titres financiers figurant dans le compte « titres » spécial nanti directement sur le compte spécial de numéraires associé également nanti.

Si le compte de numéraires devenait débiteur, le Constituant donne dès à présent mandat irrévocable aux Banques de couvrir automatiquement ledit compte par apport de numéraires qui seront prélevés sur tout compte ouvert au nom du Constituant dans les livres des Banques.

Le produit de la réalisation des titres financiers et les titres financiers achetés en remploi seront de plein droit compris dans l'assiette du nantissement initialement constitué.

Le présent nantissement s'ajoute et s'ajoutera à toutes garanties réelles ou personnelles qui ont pu ou pourront être fournies au profit des Banques par le Constituant, le Débiteur ou par tout tiers. Les ayants droits du Constituant, tels ses héritiers si le Constituant est une personne physique, seront tenus solidairement et indivisiblement à l'égard des Banques de l'exécution des termes du présent engagement.

2) REALISATION DU NANTISSEMENT

Si la créance garantie devient exigible pour quelque cause que ce soit, les Banques auront le droit de réaliser le nantissement conformément aux textes en vigueur et dans les conditions prévues ci-après dans un délai de trois jours suivant une mise en demeure adressée par lettre recommandée au Débiteur, notifiée au Constituant s'il n'est pas le débiteur, avec copie au teneur de compte si le compte nanti n'est pas tenu chez l'une des Banques. Si le nantissement porte sur des titres financiers non cotés sur un marché réglementé, le délai précité est porté à huit jours. Dans l'hypothèse où les titres financiers et/ou sommes inscrits dans le compte nanti seraient libellés dans une devise différente de celle de la créance garantie, le taux de change qui sera appliqué pour procéder à l'évaluation du nantissement, à sa vente ou à son attribution sera le

cours interbancaire demandé entre banques sur le marché des changes à PARIS à onze heures (heure de Paris) au jour de l'opération envisagée ou, si aucune cotation n'est possible à cette date, la première cotation suivante disponible. Les Banques ne seront en aucun cas responsable du cours auquel sera effectuée la réalisation du nantissement. Le caractère certain et liquide de la créance sera attesté par les écritures passées dans les livres des Banques qui seules feront foi. Son caractère exigible résultera de la seule exigibilité prononcée par les Banques en application des clauses du contrat relatif à la créance garantie ou des cas prévus par la loi.

3) FORMALITES – FRAIS

Si le compte nanti n'est pas ouvert dans les livres de l'une des Banques, la présente déclaration de nantissement sera notifiée au teneur du compte nanti. Il est bien entendu que les droits de garde afférents au compte de titres financiers nanti sont à la charge du Constituant. Si les actions inscrites au compte nanti sont nominatives, la société émettrice doit donner, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, remise par le Constituant aux Banques, son agrément au présent nantissement avec confirmation que les actions inscrites au compte nanti n'ont pas fait l'objet de saisie, nantissement ou autres empêchements quelconques. Le présent acte pourra être enregistré à la diligence de l'une des parties.

Tous les frais engendrés par le présent acte, y compris ceux résultant de la réalisation du nantissement seront solidairement à la charge du Débiteur et du Constituant, et s'agissant des frais de réalisation, seront imputés sur le produit de cette réalisation.

5) DECLARATIONS DU CONSTITUANT

Le Constituant déclare que le compte de titres financiers ainsi que les titres financiers qu'il contient n'ont fait l'objet d'aucune cession ou nantissement et ne sont frappés d'aucune indisponibilité à quelque titre que ce soit.

Le Constituant déclare expressément s'être informé personnellement et directement sur toutes les conséquences juridiques et fiscales liées au nantissement et, le cas échéant, à la réalisation par les Banques qui entraînera la clôture anticipée du compte ou contrat nanti.

Il déclare dégager les Banques de toute responsabilité à ce titre.

Le Constituant reconnaît avoir reçu une copie du présent acte.

Lorsque le Constituant n'est pas le Débiteur, il déclare en outre que :

- il ne fait pas de la situation du Débiteur, ni de l'existence et du maintien d'autres sûretés la condition déterminante de son engagement.

- Il reconnaît avoir parfaite connaissance des conditions et modalités du crédit garanti et disposer d'éléments d'information suffisants qui lui ont permis d'apprécier la situation du Débiteur préalablement à la signature des présentes ; il déclare également faire son affaire personnelle du suivi de la situation du Débiteur.

6) ELECTION DE DOMICILE – ATTRIBUTION DE COMPETENCE

La présente déclaration est soumise au droit français.

Le présent engagement est sans concours avec les Banques et le Constituant renonce à requérir toute subrogation et à exercer toute action personnelle tant que les Banques n'auront pas été remboursées de l'intégralité de leur créance contre le Débiteur.

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, le Constituant fait élection de domicile en son domicile indiqué en tête du présent acte.

Si le Constituant est commerçant, les litiges pouvant survenir à propos des présentes seront portés à la connaissance du tribunal compétent du ressort du siège de l'une des Banques.

Fait à Kigali le 13 Novembre 2014.

Signature du Constituant :

Le Constituant apposera sa signature précédée de la mention manuscrite :

« Lu et approuvé, bon pour nantissement pour un capital de EUR (en chiffres et en lettres) représentant % du capital garanti et pour les intérêts, frais et accessoires en sus ».

Lu et approuvé, Bon pour Nantissement pour un capital de six million trois cent un mille cinq cent euros (6.301.500€). (95%) représentant 75% du capital garanti et pour les intérêts, frais et accessoires en sus



Signature des Banques :

--

SAS FOUCIERE LA DEYMADE
109 Avenue Auguste Renoir
06520 TIGAUD
RCS GRESE 530.439.684.

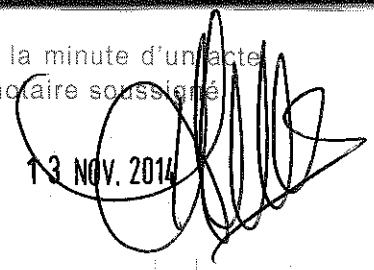
REGISTRE
DES
MOUVEMENTS
DE
TITRES

Le présent registre
contenant feuillets
devant être utilisé par la Société sus-désignée,
a été coté et paraphé par nous,

Enregistré sous le N°
le le
SIGNATURE

Annexé à la minute d'un acte
reçu par le notaire soussigné
A LYON, le

13 NOV. 2014



[illegible][illegible]

FOUCHÉ LA DÉHYDRATE

COMPLETE ACTIONABLE INSIGHTS

COMMITTEE

[illegible]

ADVICE POSALS

[illegible]

ABOUT PATRIOTJOINE

[illegible]

NUMÉRO D'ORDRE	OPÉRATION		NOMBRE DE TITRES			OBSERVATIONS
	DATE	NATURE	AU CREDIT	AU DEBIT	SOLDE	
551113	1964	Report				
		TOTAL A REPORTER				

Chemical structures 1 through 14 are shown, representing various substituted benzimidazoles and benzothiazoles. The structures include various substituents such as methyl, ethyl, propyl, butyl, pentyl, hexyl, heptyl, octyl, nonyl, decyl, dodecyl, tetradecyl, hexadecyl, octadecyl, and various functional groups like hydroxyl, amino, and nitrile.

[illegible]

4. 参考文献

$$z_1^2 z_2^2 = z_1^2 z_2^2, \quad z_1^2 z_2^2 = 1/2$$
[illegible]

Annexé à la minute d'un acte
reçu par le notaire soussigné
A LYON, le 13 NOV. 2014



ATTESTATION D'ASSURANCE

ALLIANZ, dont le siège social est sis : 87 Rue de Richelieu 75113 Paris Cedex 2, atteste par la présente que le **Groupe SAGESSE**, sis 109 Avenue Auguste Renoir BP 12 087-06 131 GRASSE Cedex, a souscrit un contrat d'Assurance « Dommages aux biens » portant le n° 46 551 389 à effet du 1^{er} janvier 2012. Ce contrat garantit l'établissement :

RESIDENCE LA DEYMARDE
222, avenue de l'Argensol
84100 ORANGE

Il est précisé que les garanties sont acquises pour le compte de qui il appartiendra, et notamment pour le compte de tout propriétaire, (tels SCI, Foncière, copropriété et/ou Crédit Bailleur...) de tout ou partie des biens mobiliers et/ou immobiliers de l'établissement ci-dessus mentionné, exploité, occupé ou utilisé, à quelque titre que ce soit par l'Assuré, ou pris, donné en location ou confié à des Tiers.

Les garanties sont notamment acquises pour :

FONCIERE LA DEYMARDE
109 Avenue Auguste Renoir
06520 MAGAGNOSC

Ce contrat, rédigé sous forme de « tous risques sauf », couvre notamment les dommages causés aux bâtiments dont l'assuré est propriétaire, locataire ou occupant à quelque titre que ce soit, ainsi que les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile Propriétaire d'Immeuble, les pertes des loyers, les pertes indirectes dans les conditions et limites, définies au titre du contrat.

La présente attestation ne saurait engager la Compagnie au-delà des termes et limites du contrat auquel elle se réfère.

Elle est valable pour la période du 01.01.2014 au 31.12.2014, sous réserve des possibilités de suspension ou de résiliation et pour les cas prévus par le Code des assurances ou le contrat, ou jusqu'à la sortie de l'établissement ci dessus mentionné du Groupe SAGESSE.

Attestation délivrée à la demande de l'Assuré

Fait à Paris le 3 février 2014

Pour faire et Valoir ce que de Droit

Allianz IARD

Société anonyme au capital de 938.787.416 euros
542 110 291 RCS Paris

Entreprise régie par le Code des Assurances

Siège social : 87 rue de Richelieu - 75002 Paris

Allianz Vie
S.A. au capital de 643 054 425 euros
340 234 962 RCS Paris
N° TVA : FR88 340 234 962

Allianz IARD
S.A. au capital de 991 967 200 euros
542 110 291 RCS Paris
N° TVA : FR76 542 110 291

Entreprises régies par le Code
des assurances
Siège social :
87 rue de Richelieu, 75002 Paris

Annexé à la minute d'un acte
reçu par le notaire soussigné
A LYON, le

13 NOV 2014



Attestation Tous Risques Chantier

La Compagnie Zurich Insurance plc Succursale pour la France atteste avoir garanti à :

SAS FONCIERE LA DEYMARDE
109 Avenue Auguste Renoir
06520 Magagnosc

un contrat Tous Risques Chantier sous le n° 7400026974 qui a pris effet le 15/09/2014.

Assuré

Au titre de la garantie de l'*ouvrage* et des *existants*, sont assurés le Souscripteur SAS FONCIERE LA DEYMARDE, le maître d'ouvrage, le maître d'œuvre, Au titre de la garantie des ouvrages, sont assurés, le maître d'ouvrage, le maître d'œuvre et, d'une manière générale, toute entreprise participant sur le chantier, à la réalisation de l'ouvrage ainsi que CMCIC LEASE et BATILEASE.

Le Maître d'Ouvrage n'a pas la qualité d'assuré pendant la période de maintenance.

Objet du contrat

Le contrat a pour objet de garantir :

. l'*ouvrage* sis situé 222 avenue de Argensol 84100 Orange, objet du marché consistant travaux de rénovation restructuration et de mise aux normes de l'office et de la cuisine centrale de l'établissement LA DEYMARDE.

. les *existants*, c'est-à-dire les biens immobiliers propriété des crédits bailleurs,

Etendue des garanties

Sont garantis :

- . les dommages matériels subis par l'*ouvrage* pendant la période de construction et la période de maintenance,
- . les dommages matériels subis par les *existants* du fait et pendant l'exécution de l'ouvrage, à l'exclusion des dommages consécutifs à un incendie, la foudre ou une explosion.



Durée des garanties

- . Pendant la période de construction, montage-essais, jusqu'à la date prévisionnelle de réception fixée au 30/11/2016,
- . Pendant la période de maintenance fixée à 12 mois à dater de la réception.

Montant des garanties

- . ouvrage : à concurrence de son coût prévisionnel déclaré, soit 3 390 032,75 EUR HT.
- . existants : à concurrence d'un premier risque épuisable de 678 006,55 EUR HT.

La présente attestation ne saurait en aucun cas étendre les clauses et Dispositions tant Générales que Particulières du contrat auquel elle se réfère.

Fait à Paris, le 27 Octobre 2014

Pour la Compagnie

Zurich Insurance plc
484/373/295 RCS Paris
112, avenue d'Wagram
75808 Paris Cedex 17

Annexé à la minute d'un acte
reçu par le notaire soussigné
A LYON, le

13 NOV 2014



Note de couverture Dommages Ouvrage et CNR

La Compagnie Zurich Insurance plc Succursale pour la France déclare assurer le risque en objet, conformément aux déclarations du Souscripteur et au contrat n° 7400026973 qui sera émis ultérieurement.

Souscripteur

SAS FONCIERE LA DEYMARDE
109 AVENUE AUGUSTE RENOIR
06520 MAGAGNOSC

Ont également la qualité d'Assuré CMCIC Lease et BATILEASE

Opération de construction garantie

Désignation :	Rénovation, restructuration et mise aux normes de l'office et de la cuisine centrale de l'établissement LA DEYMARDE.
Adresse :	222 Avenue de L'Argensol 84100 ORANGE
Déclaration d'Ouverture du Chantier (DOC) :	15/09/2014
Permis de construire :	PC 0840871300037
Période de construction :	du 15/09/2014 au 01/12/2016 à zéro heure
Coût de construction prévisionnel assuré :	4 067 725,65 EUR TTC
Maître d'ouvrage :	SAS FONCIERE LA DEYMARDE 109 AVENUE AUGUSTE RENOIR 06520 MAGAGNOSC
Contrôleur Technique :	APAVE (Missions : LP + LE + PV + SEI)

Objet du contrat

a) Dommages-Ouvrage

- Garantie obligatoire : conformément à l'obligation d'assurance qui incombe au maître d'ouvrage en vertu des articles L. 242.1. et L.242.2. du Code des Assurances.
- Garanties complémentaires :
 - des éléments d'équipements, conformément à l'article 1792-3 du Code Civil.
 - des dommages immatériels (à l'exclusion de tout préjudice corporel) subis par le propriétaire ou l'occupant de la construction et résultant directement de l'ensemble des garanties visées ci-dessus.
 - des dommages aux existants

b) Constructeur Non Réalisateur

- Garantie obligatoire, conformément à l'obligation d'assurance qui est faite aux constructeurs liés au Maître d'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ainsi qu'au souscripteur en sa qualité de promoteur ou de maître d'ouvrage ou de maître d'ouvrage délégué, selon l'article L.241.2 du Code des Assurances pour la responsabilité civile décennale qu'il encourt en vertu de l'article 1792-1 du Code Civil (Article 2 de la loi 78.12 du 04/01/1978).
- Garanties complémentaires :
 - . des éléments d'équipements, conformément à l'article 1792-3 du Code Civil.
 - . des dommages immatériels (à l'exclusion de tout préjudice corporel) subis par le propriétaire ou l'occupant de la construction et résultant directement de l'ensemble des garanties visées ci-dessus.
 - . des dommages aux existants.

Montant des garanties

- Garantie obligatoire :
 - . à concurrence du coût de construction prévisionnel assuré 4 067 726 EUR
- Garanties complémentaires :
 - . garantie des éléments d'équipements 813 545 EUR
 - . garantie des dommages immatériels 610 159 EUR
 - . garantie aux existants divisibles 610 159 EUR

Les montants indiqués ci-dessus forment la limite des engagements de l'assureur pour la durée de la garantie. En conséquence, ces montants sont réduits des indemnités versées en cas de sinistre au fur et à mesure de leur survenance.

L'ensemble de ces garanties est indexé sur l'indice BT01.

Montant des franchises

- Dommages Ouvrage :
 - . pour la garantie obligatoire sans franchise
 - . pour les garanties des éléments d'équipement sans franchise
 - . pour la garantie des dommages immatériels sans franchise
 - . pour la garantie aux existants divisibles 2 000 EUR
- Constructeur Non Réalisateur :
 - . pour l'ensemble des garanties 2 000 EUR

L'ensemble de ces franchises est indexé sur l'indice BT 01.

Effet et durée de la note de couverture

La présente note prend effet le lendemain à midi du jour du paiement de l'acompte et cesse de plein droit dans tous ses effets 12 mois après sa date d'établissement.

Il est expressément convenu qu'avant l'expiration de la période de validité de la note de couverture, le contrat sera établi SOUS RESERVE D'APPRECIATION PAR L'ASSUREUR de l'ensemble des informations et documents suivants, ainsi que tous les renseignements complémentaires qui pourraient être demandés par l'Assureur pour l'établissement du contrat :

- la liste des intervenants avec la nature des missions ou lots attribués,
- les attestations d'assurance de Responsabilité Décennale des intervenants, valables à la date d'ouverture de chantier (DOC),

NOTA BENE :

a) Les attestations d'assurance de responsabilité décennale des intervenants locateurs d'ouvrage devront préciser impérativement les activités assurées et être valables à la Date d'Ouverture de Chantier (DOC) pour des garanties gérées selon les règles de la capitalisation, avec dérogation à la règle proportionnelle de capitaux

b) En cas de non fourniture du *dossier technique**, au plus tard dans les douze mois suivant la réception, l'assureur se réserve la possibilité d'exiger le paiement d'une surprime égale à 50 % de la cotisation provisionnelle fixée ci-avant (contribution au fonds de compensation, frais et taxes en sus).

** Le dossier technique est constitué des éléments suivants :*

- . le décompte définitif du coût de construction avec la liste exhaustive de l'ensemble des réalisateurs et les missions ou lots assurés correspondants,*
- . les procès verbaux de réception,*
- . le rapport définitif du contrôleur technique.*

Fait à Paris, le 28 octobre 2014

Signature du Souscripteur

La Compagnie

Zurich Insurance plc
484 375 295 RCS Paris
111, avenue de Wagram
75808 Paris Cedex 17

Annexé à la minute d'un acte
reçu par le notaire soussigné
à LYON, le

13 NOV. 2014

Certificat en matière de procédures collectives

Les recherches faites sur le registre du commerce et des sociétés pour les personnes immatriculées à ce registre et sur le répertoire général des affaires de la juridiction pour les personnes non immatriculées relativement à des procédures de :

- Règlement judiciaire et Liquidation des biens (Loi du 13/07/1967)
- Redressement et Liquidation Judiciaires (Loi du 25/01/1985)
- Sauvegarde, Redressement et Liquidation Judiciaires (Loi du 26/07/2005)

Concernant : FONCIERE RETRAITE SANTE

Adresse : 109 Avenue Auguste Renoir 06520 MAGAGNOSC

Immatriculé(e) au registre du commerce et des sociétés sous :

Numéro d'identification : 505 332 080 R.C.S. GRASSE

Numéro de gestion : 2008 B 00582

ont donné pour résultat au 21 Octobre 2014

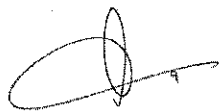
NEANT

Certificat délivré sous réserve de :

- toute procédure collective ayant pu être ouverte par une autre juridiction et qui n'aurait pas été portée à notre connaissance,
- toute procédure collective ayant pu exister et ayant donné lieu à un jugement de clôture,
- toute procédure collective ayant donné lieu à radiation des mentions par application des articles R.626-20, R.626-50, R.631-35, R.123-135 du code de commerce et 36-1 du décret n° 84-406 du 30 mai 1984,
- toute radiation des mentions qui aurait été faite à d'autres registres ou répertoires que le registre du commerce et des sociétés et qui n'aurait pas été portée à notre connaissance.

Document délivré à GRASSE le 23 Octobre 2014

Le Greffier,



Toute reproduction même certifiée conforme, du présent document, est sans valeur.

LEGALE

SANG

VALEUR

LEALE

Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

à jour au 23 octobre 2014

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	505 332 080 R.C.S. Grasse
<i>Date d'immatriculation</i>	21/07/2008
<i>Dénomination ou raison sociale</i>	FONCIERE RETRAITE SANTE
<i>Forme juridique</i>	Société par actions simplifiée
<i>Capital social</i>	50 000,00 Euros
<i>Adresse du siège</i>	109 Avenue Auguste Renoir 06520 Magagnosc
<i>Durée de la personne morale</i>	Jusqu'au 21/07/2107
<i>Date de clôture de l'exercice social</i>	31 décembre

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTROLE, ASSOCIES OU MEMBRES

Président

<i>Nom, prénoms</i>	JOURNEL Yves Marie Georges
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 05/05/1950 à Paris 16ème (75)
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel</i>	12/14 Boulevard des Pins 06400 Cannes

Commissaire aux comptes titulaire

<i>Dénomination</i>	CONSTANTIN ASSOCIES
<i>Adresse</i>	26 Rue DE MARIGNAN 75008 Paris
<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	642 010 045 R.C.S. Paris

Commissaire aux comptes suppléant

<i>Dénomination</i>	CISANE
<i>Forme juridique</i>	Société anonyme
<i>Adresse</i>	26 Rue DE MARIGNAN 75008 Paris
<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	398 478 750 R.C.S. Paris

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL

<i>Adresse de l'établissement</i>	109 Avenue Auguste Renoir 06520 Magagnosc
<i>Activité(s) exercée(s)</i>	L'achat, la vente, la location, de tout établissement relevant du secteur sanitaire ou médico-social.
<i>Date de commencement d'activité</i>	28/12/2009
<i>Origine du fonds ou de l'activité</i>	Création
<i>Mode d'exploitation</i>	Exploitation directe

Le Greffier



FIN DE L'EXTRAIT

SANG

VALELLA

LEGALE

GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE D'AVIGNON

2 Bd Limbert - 84098 AVIGNON cedex 09

Certificat en matière de procédures collectives

Les recherches faites sur le registre du commerce et des sociétés pour les personnes immatriculées à ce registre et sur le répertoire général des affaires de la juridiction pour les personnes non immatriculées relativement à des procédures de :

- Règlement judiciaire et Liquidation des biens (Loi du 13/07/1967)
- Redressement et Liquidation Judiciaire (Loi du 25/01/1985)
- Sauvegarde, Redressement et Liquidation Judiciaire (Loi du 26/07/2005)

Concernant : **DV ORANGE SAS DOMUSVI ORANGE** 222, avenue de l'Argensol

84100 Orange

Inscrit sous le numéro R.C.S.: AVIGNON 528 278 005 - N°de gestion 2010 B 1905

ont donné pour résultat:

Néant.

Certificat délivré sous réserve de :

- toute procédure collective ayant pu être ouverte par une autre juridiction et qui n'aurait pas été portée à notre connaissance,
 - toute procédure collective ayant pu exister et ayant donné lieu à un jugement de clôture, ou à la radiation des mentions par application des articles R.626-20 et R.626-50 du code de commerce,
 - toute radiation des mentions qui auraient été faites à d'autres registres ou répertoires que le registre du commerce et des sociétés et qui n'auraient pas été portées à notre connaissance.
- En foi de quoi, il a été délivré le présent certificat à

DV FRANCE

sur sa réquisition, pour servir et valoir ce que de droit.

Délivré à AVIGNON, le 15/10/2014

Pour le greffier :

SCP Mes BOQUIEN & JOUVENCEAU

En application du décret n°2008-146 du 15/02/2008, modifiant le ressort des tribunaux de commerce, les dossiers du greffe du T.G.I. de Carpentras ont été transférés au greffe du tribunal de commerce d'Avignon avec effet au 1er janvier 2009. Le greffe d'Avignon décline toute responsabilité sur toute mention ou inscription erronée ou omise par le fait du greffe précédemment compétent.

**GREFFE
DU**

TRIBUNAL DE COMMERCE

B.P. 1905

84098 AVIGNON Cedex 9

SANG
VALEUR

LEGALE

Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES
à jour au 16 octobre 2014

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	519 037 568 R.C.S. Compiègne
<i>Date d'immatriculation</i>	24/12/2009
<i>Date d'immatriculation d'origine</i>	24/12/2009
<i>Dénomination ou raison sociale</i>	Atoutpatrimoine
<i>Forme juridique</i>	Société à responsabilité limitée à capital variable
<i>Capital social</i>	2 332 460,00 Euros
<i>Capital variable (minimum)</i>	250 000,00 Euros
<i>Adresse du siège</i>	12 Rue Germaine Sibien 60280 Clairoix
<i>Activités principales</i>	Marchand de biens achat, vente, rénovation, promo- -tion, construction, de tout patrimoine immobilier
<i>Durée de la personne morale</i>	Jusqu'au 23/12/2108
<i>Date de clôture de l'exercice social</i>	31 décembre

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTROLE, ASSOCIES OU MEMBRES

Gérant

<i>Nom, prénoms</i>	ROUSSEL Valentin André Jean-Marie
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 12/08/1989 à Compiègne (60)
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel</i>	12 Rue Germaine Sibien 60280 Clairoix

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL

<i>Adresse de l'établissement</i>	12 Rue Germaine Sibien 60280 Clairoix
<i>Nom commercial</i>	Atoutpatrimoine
<i>Activité(s) exercée(s)</i>	Le conseil et l'assistance en matière de gestion d'entreprise et toutes prestations administratives, financières, techniques et commerciales au profit de toutes entreprises.
<i>Date de commencement d'activité</i>	15/12/2009
<i>Origine du fonds ou de l'activité</i>	Création
<i>Mode d'exploitation</i>	Exploitation directe

Le Greffier



FIN DE L'EXTRAIT

SANS
VALEUR

LEGALE

Greffé du Tribunal de Commerce de COMPIEGNE

2 RUE DAHOMEY
60200 COMPIEGNE
Tél : 0344385151
Fax : 0344385150

Nos références : /

Certificat en matière de procédures collectives

Les recherches faites sur le registre du commerce et des sociétés pour les personnes immatriculées à ce registre et sur le répertoire général des affaires de la juridiction pour les personnes non immatriculées relativement à des procédures de :

- Règlement judiciaire et Liquidation des biens (Loi du 13/07/1967)
- Redressement et Liquidation Judiciaires (Loi du 25/01/1985)
- Sauvegarde, Redressement et Liquidation Judiciaires (Loi du 26/07/2005)

Concernant : Atoutpatrimoine

Adresse : 12 Rue Germaine Sibien 60280 Clairoux

Immatriculé(e) au registre du commerce et des sociétés sous :

Numéro d'identification : 519 037 568 R.C.S. COMPIEGNE
Numéro de gestion : 2009 B 01159

ont donné pour résultat au 14 Octobre 2014

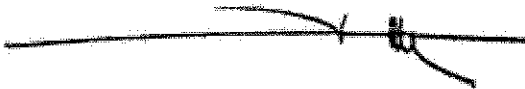
NEANT

Certificat délivré sous réserve de :

- toute procédure collective ayant pu être ouverte par une autre juridiction et qui n'aurait pas été portée à notre connaissance,
- toute procédure collective ayant pu exister et ayant donné lieu à un jugement de clôture,
- toute procédure collective ayant donné lieu à radiation des mentions par application des articles R.626-20, R.626-50, R.631-35, R.123-135 du code de commerce et 36-1 du décret n° 84-406 du 30 mai 1984,
- toute radiation des mentions qui aurait été faite à d'autres registres ou répertoires que le registre du commerce et des sociétés et qui n'aurait pas été portée à notre connaissance.

Document délivré à COMPIEGNE le 15 Octobre 2014

Le Greffier,



Toute reproduction même certifiée conforme, du présent document, est sans valeur.

LEGALE

SANS
VALEUR

LEGALE

Greffes du Tribunal de Commerce de Cannes

19 BD CARNOT
CS 60018
06414 Cannes CEDEX

N° de gestion 2002B00439

Extrait Kbis**EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES**
à jour au 16 octobre 2014**IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE**

<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	382 631 422 R.C.S. Cannes
<i>Date d'immatriculation</i>	14/06/2002 Suite au transfert du R.C.S. de Grasse en date du 01/01/2002
<i>Dénomination ou raison sociale</i>	SAGESSE SOCIETE POUR L'AMENAGEMENT LA GESTION ET L'EXPLOITATION DE SOLIDARITES SOCIALES ENTREPRISES
<i>Sigle</i>	SAGESSE
<i>Forme juridique</i>	Société par actions simplifiée
<i>Capital social</i>	72 000 000,00 Euros
<i>Adresse du siège</i>	12-14 Boulevard DES PINS 06400 Cannes
<i>Domiciliation en commun</i>	
<i>Nom ou dénomination du domiciliataire</i>	SCI VILLA NEVADA
<i>Durée de la personne morale</i>	Jusqu'au 29/07/2090
<i>Date de clôture de l'exercice social</i>	31 décembre

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTROLE, ASSOCIES OU MEMBRES**Président**

<i>Nom, prénoms</i>	JOURNEL Yves
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 05/05/1950 à Paris 16ème (75)
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel</i>	6 Boulevard SAINT GEORGES 06400 Cannes

Commissaire aux comptes titulaire

<i>Dénomination</i>	CABINET SOREL
<i>Adresse</i>	59 Rue DE LA BOETIE 75008 Paris

Commissaire aux comptes titulaire

<i>Dénomination</i>	CONSTANTIN ASSOCIES
<i>Forme juridique</i>	Société anonyme
<i>Adresse</i>	26 Rue DE MARIGNAN 75008 Paris
<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	642 010 045 R.C.S. Paris

Commissaire aux comptes suppléant

<i>Nom, prénoms</i>	PLANCHENAULT Gerald
<i>Domicile personnel ou adresse professionnelle</i>	59 Rue LA BOETIE 75008 Paris

Commissaire aux comptes suppléant

<i>Dénomination</i>	CISANE
<i>Adresse</i>	26 Rue de Marignan 75008 Paris
<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	398 478 750 R.C.S. Paris

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL

<i>Adresse de l'établissement</i>	12-14 Boulevard DES PINS 06400 Cannes
<i>Activité(s) exercée(s)</i>	L'acquisition et la gestion de toutes participations notamment dans les domaines sociaux, sanitaires et agricoles et le conseil aux entreprises dans les domaines sus visés.

Greffé du Tribunal de Commerce de Cannes

19 BD CARNOT
CS 60018
06414 Cannes CEDEX

N° de gestion 2002B00439

Date de commencement d'activité

01/01/2000

Origine du fonds ou de l'activité

Création

Mode d'exploitation

Exploitation directe

Le Greffier



FIN DE L'EXTRAIT

Greffes du Tribunal de Commerce de CANNES

19 BD CARNOT
CS 60018
06414 CANNES CEDEX
Tél : 0483142100
Nos références :

Certificat en matière de procédures collectives

Les recherches faites sur le registre du commerce et des sociétés pour les personnes immatriculées à ce registre et sur le répertoire général des affaires de la juridiction pour les personnes non immatriculées relativement à des procédures de :

- Règlement judiciaire et Liquidation des biens (Loi du 13/07/1967)
- Redressement et Liquidation Judiciaires (Loi du 25/01/1985)
- Sauvegarde, Redressement et Liquidation Judiciaires (Loi du 26/07/2005)

Concernant : **SAGESSE SOCIETE POUR L'AMENAGEMENT LA GESTION ET
L'EXPLOITATION DE SOLIDARITES SOCIALES ENTREPRISES**

Adresse : 12-14 Boulevard DES PINS 06400 CANNES

Immatriculé(e) au registre du commerce et des sociétés sous :

Numéro d'identification : 382 631 422 R.C.S. CANNES

Numéro de gestion : 2002 B 00439

ont donné pour résultat au 14 Octobre 2014

NEANT

Certificat délivré sous réserve de :

- toute procédure collective ayant pu être ouverte par une autre juridiction et qui n'aurait pas été portée à notre connaissance,
- toute procédure collective ayant pu exister et ayant donné lieu à un jugement de clôture,
- toute procédure collective ayant donné lieu à radiation des mentions par application des articles R.626-20, R.626-50, R.631-35, R.123-135 du code de commerce et 36-1 du décret n° 84-406 du 30 mai 1984,
- toute radiation des mentions qui aurait été faite à d'autres registres ou répertoires que le registre du commerce et des sociétés et qui n'aurait pas été portée à notre connaissance.

Document délivré à CANNES le 15 Octobre 2014

Le Greffier,



Toute reproduction même certifiée conforme, du présent document, est sans valeur.

LEGALE

SANS

VALEUR

LEGALE

CONDITIONS PARTICULIERES

PLAN DE FINANCEMENT Pactys Immobilier

Apport personnel : 71 000,00 €

Prêt(s) de La Banque Postale objet de la présente offre :

- Habitat Taux Fixe 158 322,00 €
- Habitat Taux Fixe 153 131,00 €

Soit un montant total d'opération : 382 453,00 €

Frais

Le montant de vos frais de dossier se décompose comme suit :

- 150,00 € pour le prêt Habitat Taux Fixe n° 2014B09XL1R00001,
- 150,00 € pour le prêt Habitat Taux Fixe n° 2014B09XL1R00002.

Nous vous rappelons, qu'à titre commercial, le montant de vos frais de dossier qui s'élève à 2 000,00 € vous a été gracieusement ramené à 300,00 €.

Ce montant sera prélevé en une seule fois sur votre compte bancaire dès la première échéance qui suit le premier déblocage de l'offre.

Caractéristiques des prêts de La Banque Postale

Le montant total des prêts accordés s'élève à 311 453,00 € et se décompose comme suit :

- Prêt Habitat Taux Fixe, n° 2014B09XL1R00001 d'un montant de 158 322,00 € remboursable sur une durée de 180 mois, au taux proportionnel fixe de 2,30 %.
- Prêt Habitat Taux Fixe, n° 2014B09XL1R00002 d'un montant de 153 131,00 € remboursable sur une durée de 300 mois, au taux proportionnel fixe de 2,75 %.

ASSURANCE DECES INVALIDITE EXTERNE (en cas de non adhésion au contrat d'assurance collectif proposé par le Prêteur)

L'Emprunteur déclare souscrire le contrat d'assurance de son choix auprès de l'organisme d'assurance et pour les personnes énoncées ci-dessous et pour les risques indiqués dans le contrat remis par l'assureur à l'Emprunteur :

N° du prêt	Assuré(s)	Quotité assurée	Taux de prime *	Base de calcul	Périodicité	Montant Prime	Organisme d'assurance
2014B09XL1R00001	CELINE PARDON	100,00 %	0,10 %	Sur Capital Restant Dû	Mensuelle	13,19 €	April ADP Formule confort +
2014B09XL1R00001	MANUEL PLANE	100,00 %	0,11 %	Sur Capital Restant Dû	Mensuelle	14,51 €	April ADP Formule confort +
2014B09XL1R00002	CELINE PARDON	100,00 %	0,22 %	Sur Capital Restant Dû	Mensuelle	28,07 €	April ADP Formule confort +
2014B09XL1R00002	MANUEL PLANE	100,00 %	0,24 %	Sur Capital Restant Dû	Mensuelle	30,63 €	April ADP Formule confort +

* Le taux de l'assurance est appliqué au prorata de la quotité assurée. La prime d'assurance mentionnée correspond à celle de la première échéance.

Le coût de l'assurance obligatoire est calculé sur le capital initial du prêt pour une prime fixe. Toutefois, lorsque la prime d'assurance est calculée sur le capital restant dû, que sa prime soit variable ou indexée, le coût réel de l'assurance est susceptible d'évoluer.

Le contrat est remis directement par l'organisme d'assurance à l'Emprunteur.

En cas de réalisation du risque assuré, le Prêteur est subrogé à concurrence du montant de sa créance dans le bénéfice du contrat d'assurance.

Le montant des primes sera payé directement par l'Emprunteur à l'organisme d'assurance auprès duquel il a souscrit.

En cas de non-paiement des primes d'assurances relatives à ce contrat, le Prêteur pourra demander l'exigibilité immédiate du capital restant dû au titre du prêt, des indemnités de remboursement anticipé et des arriérés éventuels, ou, après accord de l'Emprunteur, payer les primes et porter leur montant au débit du compte de l'Emprunteur.

L'Emprunteur prend l'engagement d'informer l'organisme d'assurance de toute modification de son contrat de prêt et fera son affaire de lui adresser un nouveau tableau d'amortissement à chaque variation du taux, de l'échéance ou de la durée du prêt.

Il déclarera lui-même tout sinistre auprès de l'organisme d'assurance et s'engagera en cas de sinistre à honorer ses obligations tant que l'organisme d'assurance n'aura pas payé le Prêteur.

ASSURANCE PERTE D'EMPLOI (APE)

M. MANUEL PLANE et Mlle CELINE PARDON n'ont pas souscrit, par l'intermédiaire de La Banque Postale, de contrat les assurant contre la perte d'emploi.

GARANTIES

Le prêt Habitat Taux Fixe n° 2014B09XL1R00001 est garanti au profit de La Banque Postale par un privilège de Prêteur de deniers sur le bien financé, à hauteur de 158 322,00 €.

Le prêt Habitat Taux Fixe n° 2014B09XL1R00002 est garanti au profit de La Banque Postale par un privilège de Prêteur de deniers sur le bien financé, à hauteur de 153 131,00 €.

Les frais de privilège de Prêteur de deniers, sont estimés à 1 653,00 €. Le montant définitif des frais de garantie ne pourra être connu qu'à la conclusion définitive de l'acte.

REGLEMENT DES ECHEANCES ET DES FRAIS

Les prêts :

Habitat Taux Fixe n° 2014B09XL1R00001

Habitat Taux Fixe n° 2014B09XL1R00002

sont remboursables à terme échu, par prélèvement mensuel sur le compte désigné dans le mandat de prélèvement « SEPA » adressé à l'emprunteur et joint à son offre de prêt, le 5 de chaque mois.

Numéro du prêt	Nbre d'échéances	Montant de l'échéance HA	Montant du prélèvement
2014B09XL1R00001	180	1 040,83 €	1 040,83 €
2014B09XL1R00002	180	373,12 €	373,12 €
	120	1 413,92 €	1 413,92 €

HA : Hors Assurance

Ces montants, comme ceux indiqués dans le(s) tableau(x) d'amortissement prévisionnel(s) établi(s) en annexe, correspondent à ceux du (des) prêt(s) intégralement versé(s).

Seront également prélevés sur ce compte :

- tous frais acquis à la Banque dès acceptation de l'offre par l'Emprunteur(s) et notamment, les frais de dossier et les frais d'expertise éventuels,
- les frais de recouvrement ou plus généralement toutes sommes dues à La Banque Postale au titre du (des) prêts, notamment en cas de défaillance de l'Emprunteur, ainsi que les frais de gestion spécifiques

En effet, les modifications et prestations demandées par l'Emprunteur donneront lieu, le cas échéant, au paiement de frais de gestion spécifiques expressément et préalablement acceptés par celui-ci, conformément à la tarification en vigueur prévue dans les "Conditions et tarifs des prestations financières applicables aux particuliers", à la date de réalisation de l'opération de gestion, et conformément à la réglementation en vigueur.

REMBOURSEMENTS ANTICIPES

L'Emprunteur peut toujours, à son initiative, rembourser par anticipation, en partie ou en totalité, le(s) prêt(s) souscrit(s) à La Banque Postale, selon les modalités précisées dans le paragraphe « remboursements anticipés » des présentes conditions générales.

COUT TOTAL DU FINANCEMENT ET TAUX EFFECTIF GLOBAL (TEG)

N° du prêt	Nature	Montant	Coût total	Taux période	TEG annuel
2014B09XL1R00001	Habitat Taux Fixe	158 322,00 €	32 667,81 €	0,21 %	2,49 %
2014B09XL1R00002	Habitat Taux Fixe	153 131,00 €	98 665,06 €	0,25 %	3,02 %
Total		311 453,00 €	131 332,87 €		

Le Taux Effectif Global est calculé sur la base d'un taux annuel, proportionnel au taux de période, à terme échu et exprimé pour cent unités monétaires. La durée de la période est égale à un mois. Sera pris en compte dans le calcul du Taux Effectif Global l'ensemble des coûts obligatoires à l'octroi du (des) prêt(s) et dont le montant est déterminable avant la conclusion définitive du contrat, ces coûts comprenant :

- le taux d'intérêt du prêt à la date d'émission de l'offre,
- le coût de l'assurance obligatoire,
- les charges liées aux garanties,
- les frais de dossier, le cas échéant,
- les éventuels frais de recherche de financement acquittés par le client,
- les frais d'expertise, le cas échéant

Le coût total indiqué dans le paragraphe correspond à une utilisation totale et en une seule fois du montant du (des) prêt(s).

CONDITIONS GENERALES DE L'OFFRE DE PRET

Articles L.312-1 et suivants du Code de la Consommation

CHAMP D'APPLICATION

Les conditions générales font partie intégrante d'une offre qui comprend également des conditions particulières et le cas échéant des conditions spécifiques et / ou réglementaires par type de prêt.

Les conditions particulières prévaudront dans tous les cas sur les conditions générales et sur les conditions spécifiques et / ou réglementaires dès lors qu'elles viennent soit les compléter, soit les modifier. En outre, les conditions spécifiques et / ou réglementaires primeront sur les conditions générales lorsqu'elles traiteront de la même matière.

CONDITIONS DE REMBOURSEMENT

Le remboursement du prêt s'effectuera par prélèvement sur le compte de l'Emprunteur désigné dans le(s) mandat(s) de prélèvement "SEPA" joint(s) à l'exemplaire de l'offre destiné à l'emprunteur.

MODALITES DE REMBOURSEMENT

Durée du prêt

La durée du prêt est égale à la durée de remboursement contractuelle, mentionnée aux conditions particulières, précédée éventuellement d'une période d'anticipation.

La durée contractuelle correspond au nombre d'échéances au contrat et qui permettent dans tous les cas, à l'issue de la dernière échéance d'avoir terminé le remboursement de l'ensemble des prêts.

Période d'anticipation

La période d'anticipation permet d'accompagner les débloquages fractionnés du ou des prêts concourant à l'opération. Elle débute à la date d'acceptation de l'offre par l'Emprunteur et prend fin à la date du dernier débloquage du dernier prêt concourant à l'opération. Elle ne pourra pas excéder 24 mois. Dans le cas où la totalité du financement demandé n'aurait pas été débloquée à ce terme, le nominal du prêt serait ramené au montant effectivement saisi sur demande expresse de l'Emprunteur acceptée par le Prêteur.

Pendant la période d'anticipation et dans les conditions prévues par la réglementation, le Prêteur pourra consentir, à partir du premier débloquage de chaque prêt concourant à l'opération, soit :

- une franchise d'intérêt, qui générera des intérêts. Pendant la franchise d'intérêt, l'échéance comprend les primes d'assurance si elles sont prélevées par La Banque Postale. Les modalités de paiement des intérêts différés sont précisées au paragraphe « Paiement des intérêts différés »
- Une franchise d'amortissement, pendant laquelle l'échéance comprend les primes d'assurance, si elles sont prélevées par La Banque Postale, et les intérêts dus à terme échu au titre des fonds débloqués.

Dans tous les cas, les intérêts dus pendant cette période seront calculés au taux du prêt sur la base des sommes débloquées.

Intérêts intercalaires et précisions sur la constitution des échéances

Avant le premier débloquage de fond, aucune somme n'est prélevée.

Au premier quantième qui suit le premier débloquage de fonds, seront prélevés :

- les frais de dossier, dont le prélèvement sera éventuellement fractionné sur plusieurs échéances conformément aux conditions particulières,
- l'ensemble des primes d'assurances échues depuis la conclusion du contrat.

Enfin, les intérêts intercalaires sont les intérêts échus entre la date de dernier débloquage du dernier prêt et le premier quantième de prélèvement contractuel. Ils seront calculés au taux stipulé dans l'offre. Ils seront prélevés avec la première échéance contractuelle.

Paiement des intérêts différés de la période d'anticipation

Les intérêts différés sont reportés en fin de période d'anticipation. Ils sont étalés sur la période d'amortissement du prêt restante et remboursés mensuellement.