

COPIE EXÉCUTOIRE par
Bati Lease sur 622 pages
délivrée le 03/09/2014

Enregistré à : SIE DE LYON SEME
Le 05/08/2014 Bordereau n°2014/1 022 Case n°2
Enregistrement : 125 € Pénalités :
Total liquidé : cent vingt-cinq euros
Montant reçu : cent vingt-cinq euros
La Contrôleuse principale des finances publiques

Ext 6071

Françoise MOULIN
Contrôleuse Principale

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

COPIE EXÉCUTOIRE par
CMCIC LEASE sur 622 pages
délivrée le 03/09/2014

L'AN DEUX MILLE QUATORZE
LE VINGT-QUATRE JUILLET

A LEVALLOIS PERRET (Hauts de Seine), 11 bis Place du Général Leclerc, dans les locaux de l'Etude de Maître Marc FRIEDRICH,

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, notaire de la société CMCIC LEASE, 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 bis Place du Général Leclerc, notaire de la société SAS FONCIERE LA SOUSTO,

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".

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

W W J PH

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.

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 SOUSTO**, 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 530434422 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 SOUSTO, 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 au capital 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 Monsieur Thierry ARMINJON élisant domicile au siège de la société, agissant en qualité de mandataire de ladite société en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Jean-Pierre DAKOWSKI directeur général délégué, suivant procuration sous signature privée en date du 24 juin 2014 dont l'original est demeuré ci-annexé (ANNEXE).

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.

II– En ce qui concerne le CREDIT PRENEUR

La société **SAS FONCIERE LA SOUSTO** est représentée par Monsieur Fabrice JOURNEL, demeurant professionnellement à MAGAGNOSC (06520), 109 avenue Auguste Renoir, 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 d'une décision de l'associée unique de la SAS FONCIERE LA SOUSTO en date du 28 juin 2012, dont un extrait du procès-verbal certifié conforme est demeuré ci-annexé à l'acte de vente régularisé un instant avant les présentes,

W W J PH

Et spécialement habilité à l'effet des présentes aux termes d'une délibération en date du 9 juillet 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).

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 **Madame Patricia HENRY, responsable juridique domiciliée professionnellement au siège social du crédit preneur**, agissant suivant délégation de pouvoirs par Monsieur Yves JOURNEL en date à MAGAGNOSC du 9 juillet 2014.

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 9 juillet 2014 dont une copie est demeurée ci-annexée (ANNEXE) ; lesquels pouvoirs n'ont pas été révoqués depuis ainsi qu'il le déclare.

✓ La société **FONCIERE RETRAITE SANTE** est représentée par **Madame Patricia HENRY, responsable juridique domiciliée professionnellement au siège social du crédit preneur**, agissant suivant délégation de pouvoirs par Monsieur Yves JOURNEL en date à MAGAGNOSC du 9 juillet 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 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 9 juillet 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 **ATOUPATRIMOINE** est représentée par **Madame Patricia HENRY, responsable juridique domiciliée professionnellement au siège social du crédit preneur**, agissant suivant délégation de pouvoirs en date à CLAIROIX du 11 juillet 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). Une copie 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 en date du 11 juillet 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'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD), 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 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.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page. On the left, there are two large, stylized cursive signatures. On the right, there is a smaller signature and the letters 'PH' written below it.

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 MINIERs 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 a 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 SATURNISME

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. DELEGATION DE MAITRISE D'OUVRAGE

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
 - 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 CESSION 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

W

W

J
PH
J

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 CESSION

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 d'extension* 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 VIOLES (Vaucluse), Lieudit « Les Tappys »,

Un immeuble à usage d'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) de 42 lits, et d'une surface de 2.686 m², ainsi qu'il résulte de la demande de permis de construire dont il sera parlé ci-après, avec 24 emplacements de stationnement et terrain attenant,

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
AW	124	64 Chemin des Violettes	00ha 48a 00ca

Un plan cadastral est demeuré ci-annexé (ANNEXE).

Il est ici précisé que sur la parcelle dont s'agit, il a été construit un transformateur EDF mis en service en 1993, composé de 2 blocs : un pour la résidence et un autre pour le quartier (ce dernier étant inaccessible pour la résidence).

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 de HUIT CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (880.000,00 €) TVA SUR LA MARGE incluse, payé comptant aux termes de l'acte qui en contient quittance.

W

W

J
PH

La charge foncière (terrain à l'exclusion des constructions), comprise dans le prix de vente, est évaluée à la somme hors taxe de 89.760 euros 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 pour y donner son agrément.

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 énonciations de l'acte de vente.

I-1.2. DIAGNOSTIC ET ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERES 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 de risques a été établi à la diligence du VENDEUR en conformité avec les modalités fixées par les articles L 125-5 et R 125-26 du Code de l'Environnement, par le Cabinet 49° nord, sis 9 avenue du Parc Alata – BP 30316 – 60311 CREIL CEDEX, le 26 juin 2014 et dont une copie avec ses annexes demeurera annexée aux présentes après mention. (ANNEXE)

Il en résulte que:

- l'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRN approuvé,

- les risques naturels pris en compte sont les risques d'inondation et de mouvement de terrain,
- l'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un PPRM
- l'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un PPRT approuvé ou prescrit,
- l'immeuble est situé sans 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 4 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 :

« Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante : présence de conduits en fibres ciment dans les vestiaires en bon état de conservation et à contrôler périodiquement ».

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,

W

W

J
PH

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 Saturnisme

En ce qui concerne la réglementation relative à la protection des acquéreurs et propriétaires d'immeubles, relative à la lutte contre le saturnisme, les parties déclarent vouloir se référer aux conditions et stipulations particulières de l'acte de vente ci-dessus visé.

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 indiqué ce qui suit littéralement repris :

« Toutefois, et à titre purement informatif, il a été établi à la diligence de l'ancien propriétaire, un constat de risque d'exposition au plomb en date du 19 octobre 2010 par la société AGIR EXPERTISE, sus désignée, dont les conclusions sont les suivantes :

« Le constat de risque a révélé la présence de revêtements contenant du plomb. Des revêtements non dégradés, non visibles (classe 1) ou en état d'usage (classe 2) contenant du plomb ont été mis en évidence ».

Le VENDEUR, en sa qualité de futur preneur à crédit-bail déclare vouloir faire son affaire personnelle de ces conclusions ».

Le CREDIT PRENEUR déclare avoir parfaite connaissance des dispositions susvisées et de toutes les obligations qu'elles comportent et s'engage à assumer à ses frais toutes les conséquences financières et juridiques de toutes expertises à effectuer ou de mise en conformité ; sans recours contre le crédit bailleur pour quelque cause ce soit ni à quelque titre que ce soit.

1.2.7 Mérule

Sans objet.

1.2.8 Diagnostic Environnemental

Une étude historique et documentaire a été effectuée, à la diligence du VENDEUR 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

D'après les différentes informations collectées lors de la revue historique, le site a été occupé par un bâtiment présent en partie Nord depuis au moins 1947. Des bâtiments (maison de retraite) ont été construits en partie Ouest du site au début des années 1990. Depuis cette date, l'occupation du site a peu évolué. Les installations et/ou activités potentiellement polluantes observées lors de la visite sont très limitées, mais aucune information n'a pu être recueillie concernant les anciennes activités exercées sur le site avant les années 1990.

Le site étudié figure dans la base de données BASIAS, mais la localisation du site BASIAS est erronée.

Trois installations et/ou activités potentiellement polluantes passées et/ou actuelles ont été recensées dans le voisinage du site :

- entreprise de métallerie-serrurerie en activité localisé en bordure Ouest du site ;*
- Stockage d'hydrocarbures en bordure Est du site (Etablissements Rieu) ;*
- Ancienne station-service à 60 m à l'Est du site (site BASIAS n°PAC8401140, exploitant M. René MICHEL).*

Compte tenu des incertitudes sur les anciennes activités exercées sur le site avant les années 1990 et des activités recensées au voisinage immédiat, l'occupation historique du site présente un risque modéré 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.»

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 CONSTRUCTION D'UNE EXTENSION

I - 2.1. DESCRIPTIF DES TRAVAUX

Le CREDIT BAILLEUR fera procéder au réaménagement, à l'édification d'une extension et une surélévation de l'immeuble objet des présentes pour une SHON de 543 m² et 1 emplacement de stationnement supplémentaire (portant le nombre total d'emplacements de stationnement à 25).

Ce projet ayant pour but :

- La réalisation d'une extension de 13 chambres sur un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD)
- la surélévation ponctuelle d'une partie du bâtiment existant afin de réaliser une liaison,
- de réaménager l'intérieur de certaines zones du bâtiment existant avec la mise en conformité ou l'amélioration pour l'accessibilité aux personnes handicapées
- du remplacement d'une partie des menuiseries extérieures.

PERMIS DE CONSTRUIRE

1. En ce qui concerne le bâtiment d'origine

1°) Une partie du bâtiment objet des présentes a été édifiée en 1939 ainsi qu'il résulte de l'origine de propriété trentenaire demeurée annexée aux présentes.

En raison de l'ancienneté de cette construction, le CREDIT PRENEUR déclare que les autorisations administratives correspondant n'ont pu être retrouvées.

2°) Pour la seconde partie du bâtiment objet des présentes, le VENDEUR déclare que le bâtiment existant a fait l'objet des pièces administratives suivantes :

- Un permis de construire délivré à la société VAUCLUSE LOGEMENT suivant arrêté délivré par Monsieur le Maire de VIOLES le 6 mai 1987 sous le numéro 84.149.87 G 00004 pour l'édification d'un foyer-logement à destination publique d'une SHON de 1.985 m².
- Une Déclaration d'achèvement des travaux en date du 16 mars 1994 attestant l'achèvement des travaux à la date du 24 janvier 1994 et contenant attestation de conformité établie par Monsieur Jean-Claude REGESTE, architecte le 8 mars 1994
- Un certificat de conformité relatif au permis de construire sus visé, délivré par la commune de VIOLES en date du 18 mai 1994.

Les copies de ces trois pièces ainsi que la notice descriptive en date de février 1987 sont demeurées ci-annexées (ANNEXES).

Observation étant ici faite que la surface de plancher déclarée existante à ce jour aux termes de la demande de permis de construire du 12 juin 2013 ci-après visée est de 2.686,35 m².

Le CREDIT PRENEUR déclare :

- qu'il n'est en possession que du permis délivré le 6 mai 1987 pour la construction de 1.985 m² de SHON,
- qu'à sa connaissance aucune construction n'a été entreprise depuis l'obtention du certificat de conformité sus visé, délivré le 18 mai 1994, ce qui lui a été confirmé par la mairie de VIOLES.
- vouloir faire son affaire personnelle de tous travaux qui pourraient lui être demandés par la mairie au titre de la conformité des bâtiments existants.

2. En ce qui concerne l'extension projetée

Les constructions projetées ont fait l'objet des pièces administratives suivantes :

*Une demande de permis de construire pour le réaménagement, l'extension et la surélévation de l'EHPAD LA SOUSTO en date du 12 juin 2013 a été déposée par la SAS FONCIERE LA SOUSTO à la Mairie de VIOLES le 20 juin 2013 ainsi qu'il résulte d'un récépissé délivré par ladite Mairie le même jour.

Le projet ayant pour but :

- la réalisation d'une extension de 13 chambres sur un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes
- la surélévation ponctuelle d'une partie du bâtiment existant afin de réaliser une liaison
- de réaménager l'intérieur de certaines zones du bâtiment existant avec la mise en conformité ou l'amélioration pour l'accessibilité aux personnes handicapées
- du remplacement d'une partie des menuiseries extérieures

*Le permis de construire a été délivré par ladite Mairie, suivant arrêté en date du 10 janvier 2014 sous le numéro PC 84 149 13 N0008 pour le réaménagement et l'extension de l'EHPAD pour une surface de plancher créée de 543 m².

*Ledit permis a fait l'objet d'une publicité régulière par l'affichage sur le terrain, ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de constat dressé par Maître Jean Emmanuel BERTRAND-CADI, Huissier de Justice à ORANGE (84100), 217 rue des Blanchisseurs, les 24 janvier, 24 février et 24 mars 2014.

*Le permis de construire 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 la mairie de VIOLES en date du 20 mai 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 10 janvier 2014, PV de constat d'affichage en date des 24 janvier, 24 février et 24 mars 2014, attestation de non recours et de non retrait du 20 mai 2014.

W

W

J
PH

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 42 lits.

Sont demeurrées ci-annexées (ANNEXES) les copies des pièces suivantes :

-arrêté de Monsieur le Maire de VIOLES du 19 février 2014 autorisant la poursuite de l'ouverture de l'ERP MDR EHPAD « LA SOUSTO »

- avis favorable de la Commission Communale de Sécurité de VIOLES selon procès-verbal établi suite à la visite de l'établissement du 1^{er} juillet 2010,
- avis favorable de la Commission Communale de Sécurité de VIOLES selon procès-verbal établi suite à la visite de l'établissement du 31 janvier 2014,
- avis favorable de la Commission Communale de Sécurité d'ORANGE selon procès-verbal du 10 septembre 2013 sur la réalisation du projet de construction.
- avis favorable de la sous-commission départementale d'accessibilité ERP en date du 19 décembre 2013.
- attestation de non recours et de non retrait à l'encontre de l'arrêté municipal sus visé du 19 février 2014, dressée par la mairie de VIOLES le 7 mai 2014

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.

Le CREDIT PRENEUR déclare ne pas avoir subordonné la régularisation de la présente opération de crédit-bail (acquisition et crédit-bail) à l'obtention des autorisations d'ouverture au public. Il réitère sa volonté d'en faire son affaire personnelle, sans recours à l'encontre du CREDIT BAILLEUR. Il s'oblige à communiquer lesdites autorisations au CREDIT BAILLEUR au plus tard avant la mise effective en loyer.

AUTORISATIONS SPECIFIQUES LIEES A L'ACTIVITE EXERCEE

Le CREDIT PRENEUR déclare :

- que le Conseil Général du département du Vaucluse, aux termes d'un arrêté du 20 septembre 1985 a autorisé la création d'un EHPAD LA SOUSTO pour une capacité de 42 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 SOUSTO à 42 lits.
- que par courrier en date du 28 février 2013, l'Agence Régionale de Santé a donné un avis favorable au projet de réhabilitation-extension permettant à l'EHPAD LA SOUSTO d'atteindre une capacité de 52 lits, soit 10 lits supplémentaires à la capacité initiale de 42 lits.

Etant ici précisé que ledit courrier de l'Agence Régionale de Santé en date du 28 février 2013 prévoyait certaines prescriptions, ci-dessous littéralement reprises, relatives au risque d'inondation présent dans la zone où est située l'extension envisagée :

« Dans ce cadre, le nouveau bâtiment doit être surélevé d'un mètre, les chambres ne donneront plus accès au jardin thérapeutique. Ainsi, le jardin ne sera pas réalisé, les chambres accèderont à une terrasse. En contrebas de cette terrasse, sera installé un espace végétalisé accessible permettant convivialité et possibilité de repos (bancs) pour les résidents. Le jardin thérapeutique sera créé en proximité sur les espaces disponibles ».

Suivant attestation en date du 1^{er} juillet 2014, dont une copie est demeurée ci-annexée aux présentes, Monsieur Philippe PLOUCHARD, Architecte, agissant en qualité d'Associé au nom et pour le compte de l'entreprise ARTEFACT, atteste « avoir pris en compte pour la demande de permis de construire, le règlement concernant le plan de prévention des risques naturels d'inondation du bassin versant de l'Ouvèze et de ses affluents ».

W

W

J
PH

Sont demeurrées ci-annexées après mention (ANNEXES) les copies des documents suivants :

- Courrier du Président du Conseil Général du 26 août 2004,
- Décision de l'Agence Régionale de Santé du 23 novembre 2011,
- Courrier de l'Agence Régionale de Santé du 28 février 2013,
- Attestation de Monsieur Philippe PLOUCHARD, Architecte, du 1^{er} juillet 2014.

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 **31 Décembre 2015**.

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

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 :

TROIS MILLIONS CENT VINGT-SEPT MILLE EUROS (3.127.000,00 €),

S'appliquant de façon prévisionnelle à :

Tranche 1 : - Prix d'acquisition de l'ensemble immobilier <u>acte en mains</u>	880.000,00 €
Tranche 2 : - Travaux en ce compris taxes, branchements, honoraires et assurances construction	2.247.000,00 €
TOTAL =	3.127.000,00 €

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 **TROIS MILLIONS CENT VINGT-SEPT MILLE EUROS (3.127.000,00 €)**.

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 la tranche 1, soit l'immeuble existant : pour une durée de DIX-HUIT (18) ANS à compter de ce jour.
- Concernant la tranche 2, soit 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, pour se terminer à la date d'expiration de la première tranche, soit le **23 JUILLET 2032**.

Observation étant ici faite que les travaux d'extension devront débuter dans les quatre mois des présentes et s'achever au plus tard le **31 décembre 2015**.

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 calcul 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) et b) suivants :

W

W

g
PH

a) Capital restant dû après règlement de la dernière échéance, majoré d'une indemnité forfaitaire ou actuarielle 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 : une indemnité forfaitaire de 4% du montant du capital restant dû.

b) 1% de l'élément a) 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%

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 HUIT MILLE EUROS (8.000,00 €) hors taxe soit NEUF MILLE SIX CENTS EUROS (9.600,00 €) euros toutes taxes comprises, se répartissant comme suit :

- A concurrence de 5.000,00 € HT pour CMCIC LEASE
- Et à concurrence de 3.000,00 € 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 **II - 1.1. MONTANT DE L'INVESTISSEMENT**).

- 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

W

W

PH

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 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 : 1.563.500 € HT**

A compter de la mise en loyer, soit ce jour pour la tranche 1 (440.000,00 €), et pendant toute la durée du contrat, il sera dû un loyer payable trimestriellement et d'avance, TVA en sus, calculé sur la base d'un taux variable sur l'Euribor 3 Mois, chaque loyer comprenant :

- * la fraction d'amortissement pour le trimestre considéré du capital correspondant à l'investissement financé affecté à chacune des tranches 1 et 2,
- * et un intérêt calculé, prorata temporis sur l'encours avant paiement de l'échéance considérée selon la formule :

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

Euribor : (Euro Interbank Offered Rate) désigne le Taux interbancaire en Euro publié à 11h par la Banque Centrale Européenne.

Il est ici précisé que l'Euribor 3 Mois est notamment repris par le journal « Les Echos », sous la rubrique Indices de Référence des Emprunts à Taux Variable – Source Caisse des Dépôts et Consignations Ixis.

Le taux de référence qui servira de base à la tombée d'amortissement et au calcul du premier loyer de chacune des tranches 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 la totalité des deux tranches et sur la base de l'Euribor 3 mois du 16 janvier 2014, soit 0,29%, est demeuré ci-annexé (ANNEXE).

❖ **En ce qui concerne la quote-part de BATI LEASE : 1.563.500 € HT**

Le CREDIT PRENEUR est tenu à une participation solidaire à la couverture des risques de BATI LEASE pour un montant de 32.573,00 €. 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 472.573,00€ 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 :
$$T = (\text{EURIBOR 3 mois} + 203 \text{ points de base}) \times \frac{N}{360}$$

Où N = nombre de jours exacts de la période

Un tableau établi à titre indicatif sur 72 trimestres, sur la base d'un taux EURIBOR 3 mois de 0,241 % (moyenne mensuelle du mois de juin 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 203 points de base ci-dessus est définitif.

II- Loyers BATI-LEASE au titre de la tranche 2, soit la somme de 1.123.500,00€ 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

Un tableau établi à titre indicatif en supposant une prise d'effet au 1^{er} janvier 2016 et une fin au 23 juillet 2032, sur la base d'un taux EURIBOR 3 mois de 0,241 % (moyenne mensuelle du mois de juin 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.

W

W

J
PH

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} janvier 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 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 1^{er} janvier 2016, le CREDIT PRENEUR :
se verra appliquer depuis le 1^{er} janvier 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 1^{er} janvier 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.

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 actuelles, résultant de la surface de plancher indiqué à la demande de permis de construire en date du 12 juin 2013 ci-dessus visée, se répartissent de la manière suivante :

- surface affectée à usage d'hébergement :	2.284,20 m ² soit	85,03 %
- surface affectée à d'autres usages :	402,15 m ² soit	14,97 %
	-----	-----
- surface totale du bâtiment :	2.686,35 m ² soit	100 %

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.

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 : 00060485301

Clé : 27

Devise : EUR

Domiciliation : CIC G. ENTREPRISES LYON

IBAN : FR76 1009 6181 0000 0604 8530 127

BIC : CMCIFRPP

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

W

W

J
PH

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
 - Plans
 - Arrêté de permis de construire, DAT et certificat de conformité
 - Police dommages ouvrage
 - Fourniture d'un dossier technique complet
 - Communication du projet de bail de sous-location pour validation par le pool
 - Validation préalable par les crédits bailleurs d'un avis environnemental
- ❖ Et sur les travaux projetés
 - Etude géotechnique permettant la souscription des assurances construction
 - Plans
 - D'une manière générale fourniture d'un dossier technique complet, avec le cas échéant une attestation de retrait du transformateur,
 - 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
 - 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 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 ALBINGIA mentionnant le cout des travaux tel qu'il résulte du prévisionnel des travaux tel qu'il été annexé à l'article II-1.1 MONTANT DE L INVESTISSEMENT, CMCIC LEASE et BATI LEASE étant mentionnés comme assurés.

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, 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) projet approuvé du contrat de sous location entre le CREDIT PRENEUR et la société DV ORANGE portant tant sur les constructions existantes que sur l'extension projetée, d'une durée de 11 ans et 11 mois ferme signé concomitamment aux présentes.

Il sera demandé à titre informatif au CREDIT PRENEUR de transmettre au CREDIT BAILLEUR annuellement un état locatif.

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 CM-CIC LEASE.

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

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, ou tout autre occupant du bien objet des présentes à quelque titre que ce soit.

W W J 84

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 Madame Patricia HENRY , agissant au nom et pour le compte de la société **SAGESSE SOCIETE POUR L'AMENAGEMENT LA GESTION ET L'EXPLOITATION DE SOLIDARITES SOCIALES ENTREPRISES** 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 TROIS MILLIONS SEPT CENT CINQUANTE-DEUX MILLE QUATRE CENTS EUROS (3.752.400 €), 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,

En outre, la CAUTION renonce à exercer tous recours contre tous les garants du risque final , et d'une manière générale, contre tous autres garants éventuels de ce risque final d'une manière directe ou indirecte dans la présente opération.

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, sauf accord entre les parties, 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

Madame Patricia HENRY agissant au nom et pour le compte de :

- la société **FONCIERE SANTE RETRAITE**, intervient aux présentes à l'effet de réitérer les engagements arrêtés aux termes de la délibération en date du 9 juillet 2014,

✓

N

J

PH

g

- au nom et pour le compte de la société **ATOUTPATRIMOINE**, intervient aux présentes à l'effet de réitérer les engagements arrêtés aux termes de la délibération en date du 11 juillet 2014, savoir :

Agissant en qualité de seuls et uniques actionnaires du CREDIT-PRENEUR ainsi déclaré par le représentant de ce dernier,

- **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, 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.

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 intervenu Madame Patricia HENRY , représentant de :

- la société **FONCIERE RETRAITE SANTE**, associée de la société **CREDIT PRENEUR**, détenteur de 75% des actions au sein de la société **FONCIERE LA SOUSTO**, soit 20.000 actions.

- Et de la société **ATOUTPATRIMOINE**, associée de la société **CREDIT PRENEUR**, détenteur de 25% des actions au sein de la société **FONCIERE LA SOUSTO**, soit 6.667 actions.

Lesquels, ès-qualité à la sûreté et garantie du paiement des sommes susceptibles d'être dues par le CREDIT PRENEUR en vertu des présentes, **s'engagent 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 SOUSTO**

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 SOUSTO qu'à l'égard des tiers, par une déclaration de nantissement de compte-titres financiers datée et signée par l'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 SOUSTO.

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 SOUSTO avec indication du nantissement et des mentions relatives à l'identité du créancier nanti.

Les actionnaires ont remis à l'instant même au CREDIT BAILLEUR qui le reconnaît, un exemplaire de cette déclaration de nantissement signée par eux, et par le représentant de la société SAS FONCIERE LA SOUSTO, 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 SOUSTO 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 SOUSTO 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

W W J PH

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

Monsieur Fabrice JOURNEL, en sa qualité de président de la société SAS FONCIERE SOUSTO 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 CM-CIC 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 pour 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.

W

W

PH

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 s'engage à remettre au CREDIT BAILLEUR une attestation justifiant de la souscription de ses polices conformément aux stipulations figurant ci-dessus sous le paragraphe CONDITIONS PARTICULIERES.

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 la signature des présentes pour l'existant et au plus tard à la réception des travaux de l'extention, 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 21 juillet 2014 justifiant de la souscription de la police dont un exemplaire est demeuré ci-annexé aux présentes après mention (ANNEXE).

Un mois après l'achèvement des travaux de réhabilitation du bâtiment existant et achèvement des travaux d'extension, le CREDIT PRENEUR s'engage à remettre au CREDIT BAILLEUR les attestations d'assurances ci-jointes et annexées aux présentes (ANNEXE) complétées par la Compagnie ; sur la base de l'expertise valeur de reconstruction à neuf que le CREDIT PRENEUR s'engage à réaliser dès la réception des travaux.

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.

W

W

JPH

***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 :

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page. There are four distinct marks: a checkmark-like signature on the left, a stylized 'W' in the center, a circled 'D' on the right, and a vertical line with a hook on the far right.

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.

W

W

J

PH

J

- 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

W
W
J PH J

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

The block contains several handwritten marks. On the left, there is a large, stylized signature. In the center, there is a smaller, more delicate signature. On the right, there are initials that appear to be 'PH' followed by a vertical line.

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 d'extension 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 locateurs 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.

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 CREDIT 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.

The bottom of the page features several handwritten marks. On the left, there is a stylized 'W' or 'M' signature. In the center, there is a long, vertical, wavy line that looks like a signature or a checkmark. On the right, there are initials 'PH' followed by a checkmark and a small 'X' mark.

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.

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.

W

W

PH

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
- 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 courront 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 droits à construire	2.790 €
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.

W

W

S PH

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.

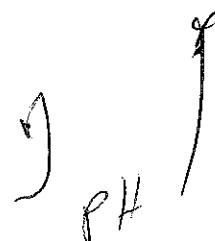
Les parties pourront, si elles le désirent, faire établir un état des lieux, aux frais du CREDIT PRENEUR.

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.

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

W W g y
PH

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

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

W

W

17

18

PH

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.

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.

W W J P14

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 d'extension 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 tels que définis au document visé ci-après intitulé « Résumé du contrat souscrit par CMCIC 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 CMCIC 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**

W W J J
PH

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 renoncements 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.

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.

W W J P H

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 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.

W W J J
PH

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.

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

W W J P H

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.

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.

W

W

17

PH

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

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.

W W J PH

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 3.941.080,13 €, 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 814.080,13 € .

- de sorte que la base de perception de la taxe de publicité foncière ressort à la somme hors taxe de 3.127.000,00 €.

** 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 4.729.297 €.

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 **TROIS MILLIONS SEPT CENT CINQUANTE-DEUX MILLE QUATRE CENTS (3.752.400,00 €)**

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.

✓

N

PH

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 QUATORZE (74) PAGES.

Fait et passé aux lieu et date sus-indiqués en tête des présentes,

Et, après lecture faite, ~~Madame Sylvie BRET, Clere de Notaire, habilitée à cet effet, a recueilli les signatures, puis signé et recueil des signatures par le notaire soussigné.~~
Le notaire a également signé le même jour.

Les parties approuvent :

- Renvois : ☐
- Mots rayés nuls : 16
- Chiffres rayés nuls : ☐
- Lignes entières rayées nulles : ☐
- Barres tirées dans les blancs : ☐