

51722103
138/138/582
Compte n°



CREDIT BAIL IMMOBILIER

par les **Sociétés « NORBAIL IMMOBILIER et CMCIC LEASE »**

au profit de la **Société « SCI GASTON BOURGEOIS ANTIBES »**

**L'AN DEUX MILLE DIX SEPT,
LE TRENTE MAI
A PARIS (huitième arrondissement), en l'Office Notarial,**

Maître Roselyne BOTELLA notaire au sein de la « SCP THIBIERGE ET ASSOCIES, Notaires, associés d'une société civile titulaire d'un Office notarial », dont le siège est à PARIS (huitième arrondissement), 9 rue d'Astorg.

Avec la participation de Maître Marc FRIEDRICH, Notaire à LEVALLOIS PERRET, conseil du **CREDIT- PRENEUR**.

Et de Maître GINON notaire à LYON conseil de la société CMCIC LEASE

A reçu en la forme authentique le présent acte contenant :

CREDIT – BAIL IMMOBILIER

1. CREDIT BAILLEUR

1.1.

La société dénommée **NORBAIL IMMOBILIER**, Société Anonyme dont le siège est à PARIS (75008) 50 rue d'Anjou, identifiée au SIREN sous le numéro 352 109 656 RCS PARIS.

Représentée par madame Brigitte **LELIEVRE** Juriste, domiciliée à PARIS (8^{ème}), 50 rue d'Anjou

Agissant au nom et pour le compte de la société dénommée **NORBAIL-IMMOBILIER**, en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués par Monsieur Philippe **JOST** aux termes d'un acte reçu par Maître Hervé SARAZIN, notaire à PARIS, le 2 Juin 2015

Monsieur Philippe **JOST** ayant lui-même agi en sa qualité de Directeur Général de ladite société, nommé à cette fonction et qu'il a acceptée, aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 22 mai 2015,

dont un extrait certifié conforme du procès-verbal a été annexé à l'acte reçu par Maître SARAZIN, notaire à PARIS, le 2 juin 2015, ci-dessus énoncé.

1.2.

La société dénommée « **CMCIC LEASE** », Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance ayant le statut de société financière, dont le siège social est à **PARIS (75002) 48, rue des Petits Champs**, identifiée sous le numéro SIREN 332 778. 224 R.C.S. PARIS.

- **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.

Etant ici précisé que Monsieur JENIN a été renouvelé dans ses fonctions par délibération de ladite société en date du 16 mai 2011.

Lesdites Sociétés agissant divisément dans les proportions suivantes :

- La société NORBAIL IMMOBILIER chef de file à concurrence de 60%
- La société CMCIC LEASE à concurrence de 40%

ci-après dénommées dans le corps de l'acte « **LE CREDIT- BAILLEUR** ».

DE PREMIERE PART

2. CREDIT PRENEUR

La société dénommée « **SCI GASTON BOURGEOIS ANTIBES** » société civile immobilière, ayant son siège social à ANTIBES (Alpes Maritimes) 1185 chemin de Rabiac Estagnol, identifiée sous le numéro SIREN 491 184 206 R.C.S. ANTIBES

Représentée par :

Monsieur Fabrice **JOURNEL** gérant, domicilié au siège de la société,

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une assemblée générale en date du 11 mai 2017 dont copie certifiée conforme du

procès verbal est annexée à un acte reçu ce jour par le notaire soussigné contenant vente par le Crédit Preneur au Crédit Bailleur .

Ladite Société ci-après dénommée dans le corps de l'acte « **LE CREDIT-PRENEUR** ».

DE DEUXIEME PART

3. CAUTION

La société dénommée « **SAGESSE SOCIETE POUR L'AMENAGEMENT LA GESTION ET L'EXPLOITATION DE SOLIDARITES SOCIALES ENTREPRISES** » **ayant pour sigle S.A.G.E.S.S.E**, société par actions simplifiée ayant son siège social à ANTIBES (Alpes Maritimes) 1185 chemin de Rabiac Estagnol, identifiée sous le numéro SIREN 382 631 422 R.C.S. ANTIBES

Représentée par :

Madame Patricia HENRY, responsable juridique, domiciliée au siège de la société ,

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Yves **JOURNEL** aux termes d'une délégation de pouvoirs en date du 12 mai 2017 ci-annexée

Monsieur Yves JOURNEL ayant lui-même agi en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une décision des associés en date du 12 mai 2017 dont copie certifiée conforme du procès verbal forme Annexe .

(ANNEXE 1 : DELIBERATION SOCIETE SAGESSE)

Ladite société ci-après dénommée dans le corps de l'Acte « la Caution »

DE TROISIEME PART

4. ASSOCIES DU CREDIT PRENEUR

4.1.

La société dénommée « **SAGESSE SOCIETE POUR L'AMENAGEMENT LA GESTION ET L'EXPLOITATION DE SOLIDARITES SOCIALES ENTREPRISES** » **ayant pour sigle S.A.G.E.S.S.E**, société par actions simplifiée ayant son siège social à ANTIBES (Alpes Maritimes) 1185 chemin de Rabiac Estagnol, identifiée sous le numéro SIREN 382 631 422 R.C.S. ANTIBES

Représentée par :

Madame Patricia HENRY sus-nommée

En vertu des pouvoirs sus-visés

4.2.

La société dénommée « **SAS FONCIERE ETRETAT** » société par actions simplifiée à associé unique, ayant son siège social à ANTIBES (Alpes Maritimes) 1185 chemin de Babiach Estagnol ; identifiée sous le numéro SIREN 442 329 850 R.C.S. ANTIBES

Représentée par :

Monsieur Fabrice **JOURNEL**

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une décision de l'associé unique en date du 11 mai 2017 dont copie certifiée conforme du procès verbal forme Annexe .

(ANNEXE 2 : DELIBERATION SAS FONCIERE ETRETAT)

ci-après dénommées dans le corps de l'Acte « les Associés du Crédit Preneur »

DE QUATRIEME PART

P R E A M B U L E

Pour la clarté du présent acte, il est ici précisé que le contrat de crédit-bail immobilier se présente de la manière suivante

1. credit bailleur.....	1
1.1.....	1
1.2.....	2
2. credit preneur	2
3. caution.....	3
4. associates du credit preneur	3
4.1.....	3
4.2.....	3
5. DEFINITIONS.....	6
ARTICLE 1 - AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES.....	11
1.1. Autorisations administratives obtenues	11
1.2. Engagements du Maître d'Ouvrage Délégué	12
ARTICLE 2 - DELEGATION DE LA MAITRISE D'OUVRAGE	13
2.1. . Objet – Durée – Mission.....	13
2.2. Intervenants à la construction.....	15
2.3. Exécution des travaux.....	17
2.4. Assurances	18
2.4.1 Engagements du Crédit-Preneur en qualité de Maître d'ouvrage délégué, dans la mise en place des Assurances Construction.	18
2.5. Prix des Travaux de Construction	23
2.6. Réception des travaux et conformité	25
ARTICLE 3 - caducité des conventions preliminaires.....	27
Crédit-bail immobilier	28
ARTICLE 4 - Durée du crédit-bail.....	28
ARTICLE 5 - Faculté de résiliation par le CREDIT- PRENEUR.....	28
ARTICLE 6 - Etat des lieux - Mise aux normes.....	29
6.1. Etat des lieux.....	29
6.2. Mise aux normes	30
6.2.1. Termites :	30
6.2.2. Mérules.....	31
6.2.3. Légionellose	32

6.2.4. Amiante :	32
ARTICLE 7 - Responsabilités susceptibles de découler tant de l'usage de l'immeuble loué que de sa structure	33
ARTICLE 8 - Conditions d'occupation.....	35
8.1. Affectation des locaux	35
8.2. Jouissance des locaux	36
8.3. Autorisations d'exploitation.....	36
8.4. Servitudes éventuelles	36
ARTICLE 9 - Travaux en cours de crédit-bail	37
9.1. Entretien - Réparations	37
9.2. Travaux d'équipement - Agrandissement - Extension	38
9.3. Changements de distribution	39
9.4. assurances a souscrire au titre des travaux	39
9.5. Responsabilité du CREDIT- PRENEUR du fait des travaux.....	39
9.6. Visites de surveillance.....	40
ARTICLE 10 - Garnissage	40
ARTICLE 11 - Nantissement - Contrôle de la situation financière du CREDIT-PRENEUR	40
11.1. Nantissement.....	40
11.2. Contrôle de la situation financière du CREDIT- PRENEUR	40
ARTICLE 12 - Sous-location	40
ARTICLE 13 - Cession du droit au crédit-bail	42
13.1. Cession du droit au crédit-bail	42
13.2. Sauvegarde - Redressement - Liquidation judiciaire - Dissolution de la société crédit - preneuse.....	43
ARTICLE 14 - Obligation du CREDIT- BAILLEUR en cas de vente de l'immeuble	43
ARTICLE 15 - Contributions - Impôts - Taxes Charges	44
15.1. Contributions	44
15.2. Impôts et Taxes	44
15.3. Charges des visites de contrôle et de vérification	45
ARTICLE 16 - Taxe sur la Valeur Ajoutée.....	45
ARTICLE 17 - Frais - Droits – Emoluments-HONORAIRES	46
ARTICLE 18 - Sécurité	46
ARTICLE 19 - Assurances	46
19.1. Assurance de l'immeuble pendant la période préliminaire de construction	46
ARTICLE 20 - Sinistres - Reconstruction	50
20.1. Obligation du CREDIT-PRENEUR en cas de sinistre.....	50
ARTICLE 21 - frais d'étude et de montage-preloyer d'engagement- Préloyers de financement – Intérêts sur Taxe sur la Valeur Ajoutée - _Avance preneur - _ Frais de gestion –	55
21.1 frais d'étude et de montage.....	55
21.2 preloyer d'engagement.....	55
21.3 preloyers de financement en periode de travaux	55
21.4 intérêts sur la taxe sur la valeur ajoutée	56
21.5 avance preneur.....	56
21.6 frais de gestion	57
ARTICLE 22 - Assiette de calcul du loyer (investissement)	58
ARTICLE 23 - Loyer du crédit-bail.....	58
23.1. Détermination du loyer.....	58
23.2. Disparition des taux retenus	59
ARTICLE 24 - Exigibilité du loyer - Tableau financier définitif - Etat récapitulatif et tableaux établis conformément aux dispositions du Décret numéro 95-617 du 6 Mai 1995	59
ARTICLE 25 - Paiement de la taxe sur la valeur ajoutée et des charges et impôts	60
ARTICLE 26 - Intérêts de retard	61

ARTICLE 27 - Résiliation par le CREDIT- BAILLEUR	61
ARTICLE 28 - Sauvegarde - Redressement ou liquidation judiciaire - Dissolution de la société preneuse	62
ARTICLE 29 - Défaut d'obtention de l'attestation de non contestation de conformité.....	62
ARTICLE 30 - Expropriation de l'immeuble.....	63
30.1. Expropriation totale	63
30.2. Expropriation partielle	63
30.3. Contestation sur l'indemnité d'expropriation.....	64
ARTICLE 31 - Réquisition de l'immeuble	65
ARTICLE 32 - Promesse de vente	65
ARTICLE 33 - Prix de vente	67
33.1. Détermination du prix de vente	67
33.2. Assujettissement du prix de vente à la Taxe sur la Valeur Ajoutée	67
ARTICLE 34 - libération de l'immeuble	68
ARTICLE 35 - nantissement du contrat de credit bail.....	68
ARTICLE 36 - nantissement des parts du credit preneur engagement des associés du credit preneur.....	69
ARTICLE 37 - Nantissement du solde créiteur du compte avance preneur	71
ARTICLE 38 - Cession à titre de garantie des loyers de sous location	72
ARTICLE 39 - Caution	73
ARTICLE 40 - Publication –EVALUATION	75
ARTICLE 41 - Pouvoirs - Effet relatif	75
ARTICLE 42 - Déclarations.....	76
ARTICLE 43 - mandat de gestion.....	76
ARTICLE 44 - Attribution de juridiction.....	78
ARTICLE 45 - Loi informatique et libertés et secret professionnel	78
ARTICLE 46 - Election de domicile	79
ARTICLE 47 - Délivrance de copie exécutoire	79

5. DEFINITIONS

Dans un but de simplification, certains termes auront, au cours du présent acte, une acception définie ci-dessous :

Acte de Vente ou Vente : désigne l'acte à recevoir par l'Office notarial dénommé en tête des présentes, et par lequel le Crédit-Bailleur acquiert la propriété des Biens Immobiliers.

Annexe : désigne une annexe au Crédit-Bail et qui en fait partie intégrante.

Avance-Preneur : désigne la somme mise à disposition par le Crédit-Preneur au Crédit-Bailleur dans les conditions arrêtées sous l'article 21ci-après.

Bail ou Baux : désigne le ou les baux pouvant être consentis sur l'Immeuble.

Charges Financières : désigne les sommes dues par le Crédit-Preneur au titre des préloyers, loyers, autres redevances.

Chef de File : désigne la société dénommée « **NORBAIL IMMOBILIER** »

Contrat ou Crédit-Bail : désigne le présent contrat de crédit-bail immobilier conclu entre le Crédit-Bailleur et le Crédit-Preneur ce jour, y inclus ses annexes.

Crédit-Bailleur(s) : désigne l'un quelconque ou l'ensemble des établissements financiers ayant la qualité de Crédit-Bailleur au titre du contrat de Crédit-Bail portant sur les Biens Immobiliers.

Crédit-Preneur : désigne la Société « **SCI GASTON BOURGEOIS ANTIBES** »

Date de Prise d'Effet : désigne la date de prise d'effet du Crédit-Bail, laquelle correspond au jour suivant la date de signature du Procès Verbal de Réception des Travaux, telle que définie à l'article 2.6.1 ci-après,

Décaissement : désigne toute somme versée par le Crédit-Bailleur au titre de la présente opération.

Délégation de Maîtrise d'Ouvrage : désigne la délégation de maîtrise d'ouvrage consentie par le Crédit-Bailleur (Maître d'Ouvrage) au Crédit-Preneur (Maître d'Ouvrage Délégué), en vue de la construction de l'Immeuble.

Immeuble ou Biens Immobiliers : désigne les biens immobiliers objet du Crédit-Bail.

Indemnité Forfaitaire de Résiliation : désigne la somme due par le Crédit Preneur en cas de résiliation du Crédit Bail

Investissement : désigne les sommes consacrées par le Crédit-Bailleur pour le financement du Crédit-Bail.

Jour Ouvré : désigne tout jour entier (autre que samedi ou dimanche) où les établissements de crédit sont ouverts à Paris, à l'effet de réaliser des opérations de banque et des transactions sur le marché interbancaire.

Locataire ou Locataires : désigne le ou les occupants futurs de l'Immeuble en vertu du Bail ou des Baux et/ou des contrats de sous-location qui leur auront été consentis.

Loyers : désigne les redevances financières dues par le Crédit-Preneur au Crédit-Bailleur au titre du Crédit-Bail.

Maître d'Ouvrage : désigne le Crédit-Bailleur pendant la période de réalisation des Travaux de Construction de l'Immeuble.

Maître d'Ouvrage Délégué : désigne le Crédit-Preneur pendant la période de réalisation des Travaux de Construction de l'Immeuble.

Parties : désigne ensemble le Crédit-Bailleur et le Crédit-Preneur et lorsque le contexte le prévoit, l'ensemble des comparants.

Préloyers de construction : désigne les redevances financières dues par le Crédit-Preneur au Crédit-Bailleur jusqu'à la Date de Prise d'Effet, pour tout décaissement par ce dernier de sommes Hors Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Préloyers TVA : désigne les redevances financières dues par le Crédit-Preneur au Crédit-Bailleur pour tout décaissement par ce dernier de Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Procès Verbal de Réception : désigne le procès-verbal de réception régularisé entre le Crédit-Preneur et les entreprises constatant l'achèvement des travaux de construction de l'Immeuble et la Date de Prise d'Effet

Procès Verbal de Constat de Réception : désigne le procès-verbal de réception régularisé entre le Crédit-Bailleur et les entreprises constatant

l'achèvement des travaux de construction de l'Immeuble et la Date de Prise d'Effet

Travaux ou Travaux de Construction : désigne les travaux de construction de l'Immeuble et financés par le Crédit-Bailleur.

Valeur Résiduelle : désigne l'Encours Financier restant dû à l'expiration du Contrat après paiement de la dernière échéance de Loyer.

Vendeur : désigne le Vendeur de l'Immeuble, soit le Crédit Preneur

Ces définitions ne sont pas limitatives, d'autres définitions sont données dans le corps du Contrat, elles ont la même force contractuelle.

Les parties, préalablement aux conventions faisant l'objet des présentes, ont exposé ce qui suit :

E X P O S E

- I -

Le **CREDIT- PRENEUR** désire disposer pour les besoins de son activité, mais sans en assumer la propriété, d'un immeuble à usage d'hôtel 3 étoiles situé à **ANTIBES** (Alpes Maritimes) 28 avenue Gaston Bourgeois et allée André Vinson

En vue du financement de cette opération, il s'est adressé au **CREDIT-BAILLEUR** dont l'objet, défini par l'article L 313-7 du Code Monétaire et Financier relatif aux entreprises pratiquant le crédit-bail, est la location d'immeubles non équipés à usage professionnel.

- II -

Le **CREDIT- PRENEUR** a demandé au **CREDIT- BAILLEUR**, savoir :

De lui racheter un immeuble existant à usage de clinique situé sur le territoire de la Commune d'Antibes

* de financer les travaux de transformation de l'Immeuble en hôtel dans le cadre d'une délégation de maîtrise d'ouvrage ;

* de lui louer le tout, dans le cadre d'un contrat de Crédit-Bail Immobilier, pour une durée de quinze (15) années.

Le **CREDIT- BAILLEUR** a accédé à la demande du **CREDIT- PRENEUR**.

Les parties déclarent que, dans leur commune intention, leurs rôles dans cette opération sont les suivants :

- le **CREDIT-PRENEUR** :

- prend l'initiative de l'investissement en fonction de ses besoins,
- choisit l'Immeuble au regard de sa situation et de ses caractéristiques,

- assume en cas de travaux la maîtrise intégrale de l'opération dans le cadre d'une délégation de maîtrise d'ouvrage
 - devient propriétaire de l'Immeuble s'il le souhaite, dans les conditions du Crédit Bail
- le **CREDIT-BAILLEUR**, propriétaire de l'Immeuble, assure exclusivement son financement en crédit-bail, dans les limites arrêtées avec le **CREDIT-PRENEUR**, ce dernier devant respecter exactement ses obligations contractuelles.

En conséquence, les parties conviennent expressément que :

- le **CREDIT-PRENEUR** ne peut en aucun cas se prévaloir d'un dépassement de l'investissement, quelle qu'en soit la cause, pour être déchargé de ses obligations et notamment de livrer l'Immeuble achevé, le cas échéant.
- le **CREDIT-PRENEUR** assume l'ensemble des risques et obligations, y compris ceux qui selon le droit commun incombent au constructeur ou au propriétaire de l'Immeuble, et notamment le risque de perte même par cas fortuit ou force majeure,
- le **CREDIT-PRENEUR** respecte l'ensemble de la réglementation présente et à venir relative tant à son activité qu'à l'Immeuble,
- le **CREDIT-PRENEUR** est responsable de toute atteinte portée à l'environnement, se reconnaît comme détenteur des déchets et en assume toutes les conséquences,
- le **CREDIT-PRENEUR** renonce à toute garantie ou recours contre le **CREDIT-BAILLEUR** notamment pour vices apparents ou cachés, vices du sol ou du sous-sol et leur pollution, pour toute servitude ou empêchement de nature légale ou conventionnelle se révélant même postérieurement à l'acquisition comme tous retards d'exécution, malfaçons, dépassements de prix, contestations avec les entrepreneurs, maîtres d'œuvre et tous autres intervenants, incidents ou accidents de chantier, défaillance ou responsabilité civile de l'une ou de plusieurs entreprises œuvrant aux travaux, changement d'entreprise ou pour tout autre cause,
- le **CREDIT-PRENEUR** s'oblige à rembourser au **CREDIT-BAILLEUR** le montant de tous frais, impôts, taxes, amendes ou redressements fiscaux, primes d'assurances ou autres charges consécutives ou non à une procédure que le **CREDIT-BAILLEUR** supporterait du fait de l'exécution des travaux, de l'immeuble achevé ou du contrat de crédit-bail,
- le **CREDIT-PRENEUR** renonce à tout recours ou indemnité à l'encontre du **CREDIT-BAILLEUR** si pour une raison non imputable au **CREDIT-BAILLEUR**, la promesse de vente ne pouvait être réalisée.

C'est au regard et sous le bénéfice de cette déclaration liminaire, à laquelle il convient toujours de se référer pour justifier en tant que de besoin la répartition entre les parties des charges, obligations et risques, et pour rechercher si besoin leur commune intention, qu'est passé le présent contrat

Les Parties déclarent :

- que les énonciations du présent acte ont été négociées de bonne foi en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil .
- qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées .

Il est précisé que les informations déterminantes sont celles ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties .

- Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles

- III -

Installation classée

Le CREDIT PRENEUR déclare et garantit qu'aucun élément d'équipement ne relève de la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement .

- IV -

Acquisition par le CREDIT-BAILLEUR

Aux termes d'un acte reçu par l'Office Notarial dénommé en tête des présentes en date de ce jour,

Le **CREDIT- BAILLEUR** a acquis du **CREDIT PRENEUR**

l'immeuble existant objet du Crédit Bail

Cette vente a été consentie et acceptée moyennant le prix « acte en mains » de TROIS MILLIONS D'EUROS (3.000.000,00 EUR), hors taxe sur la valeur ajoutée, majoré de SOIXANTE-QUATORZE MILLE CINQUANTE EUROS (74.050,00 EUR) au titre de la taxe sur la valeur ajoutée calculée sur la marge soit un prix toutes taxes comprises de TROIS MILLIONS SOIXANTE-QUATORZE MILLE CINQUANTE EUROS (3.074.050,00 EUR) payé comptant audit acte qui en contient quittance.

Tous les frais, droits et émoluments de la vente ont été supportés par le Vendeur

La partie du prix afférente à la charge foncière non-amortissable c'est-à-dire au terrain est évaluée à la somme de UN MILLION QUATRE CENT MILLE EUROS (1.400.000,00 EUR)

Audit acte, les parties ont fait les déclarations habituelles et d'usage en pareille matière.

Une copie authentique de cet acte sera publiée au service de la publicité foncière compétent avant, ou au plus tard en même temps que les présentes.

CELA EXPOSE, il est passé ainsi qu'il suit aux conventions faisant l'objet des présentes.

TITRE UN - CONVENTIONS PRELIMINAIRES A LA PERIODE DE LOCATION

Les présentes conventions préliminaires régiront les rapports entre les parties à compter de ce jour et jusqu'à la Date de Prise d'Effet.

Ainsi qu'il a été dit ci-dessus dans l'exposé, le **Crédit-Preneur** a demandé au **Crédit-Bailleur** qui a accepté, de financer les Travaux de l'Immeuble, et ce, dans la limite de la somme hors taxe sur la valeur ajoutée de QUATRE MILLIONS DEUX CENT CINQUANTE-SEPT MILLE EUROS (4.257.000,00 EUR)

Le **Crédit-Preneur** ayant pris l'initiative de la réalisation desdits travaux et en ayant arrêté les caractéristiques, il est apparu logique et indispensable, afin d'assurer l'unité de conception et de réalisation, que le **Crédit-Bailleur** en sa qualité de « Maître d'Ouvrage » le charge de faire réaliser les travaux en qualité de "Maître d'Ouvrage Délégué".

Le fait pour le **Crédit-Preneur** de prendre, dans le présent contrat, la qualité de Maître d'Ouvrage Délégué, 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 l'édification des constructions et les responsabilités qu'il accepte contractuellement d'assumer.

ARTICLE 1 - AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

1.1. AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES OBTENUES

En vue de la réalisation des Travaux de Construction de l'Immeuble, le Maître d'Ouvrage Délégué a obtenu, savoir :

* Un permis de construire valant permis de démolir partiel ayant pour objet le changement de destination d'une clinique en hôtel, démolition partielle, construction de deux niveaux de sous sol , modification de l'aspect extérieur un délivré par Monsieur le Maire de la Ville d'Antibes le 25 février 2016 sous le numéro PC 06004 15 A0098

Le Maître d'Ouvrage Délégué déclare que, conformément aux dispositions des articles R.424-15 et A 424-15 et suivants du Code de l'Urbanisme, ce permis a été affiché sur le terrain, ainsi qu'il résulte de trois (3) procès-verbaux de constat dressés par Maître POLVERELLI, Huissier de Justice à CHATEAUNEUF les 3 mars, 13 avril et 4 mai 2016

Une copie dudit permis de construire et des trois procès-verbaux est ci- annexée aux présentes sous l'annexe « Autorisations administratives ».

(ANNEXE 3 : AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES)

Le Maître d'Ouvrage Délégué déclare que le permis de construire susvisés n'a fait l'objet à ce jour :

- d'aucun recours contentieux de la part des tiers ;
- d'aucun recours administratif (gracieux ou hiérarchique) ;
- d'aucune annulation, ni d'aucun retrait.

A cet égard, la Mairie d'Antibes a délivré le 26 juillet 2016 une attestation de non-recours et de non-retrait contre le permis de construire valant permis de démolir partiel. Une copie de ladite attestation est jointe et annexée aux présentes sous l'annexe « Autorisations administratives ».

Le Maître d'Ouvrage Délégué a remis au Maître d'Ouvrage :

* La copie de la demande et de l'arrêté de permis de construire avec ses annexes, ainsi que la déclaration d'ouverture de chantier.

* les plans suivants :

- toiture
- R+3
- R-1
- RDC annexe
- RDC
- R+1
- R+2

Il est ici rappelé au Maître d'Ouvrage Délégué que la mise en force des assurances construction ci-après visées est subordonnée à la remise au courtier de la Déclaration réglementaire d'ouverture de chantier .

1.2. ENGAGEMENTS DU MAITRE D'OUVRAGE DELEGUE

Le Maître d'Ouvrage Délégué s'engage, savoir :

- A informer le Maître d'Ouvrage, dès qu'il en aura connaissance, de toute procédure judiciaire ou autre qui pourrait être intentée à l'encontre du/des permis de construire ou de toute autorisation et déclare qu'il n'en existe aucune à ce jour.
Si une telle action était entreprise avant l'expiration des délais légaux, le Maître d'Ouvrage, en fonction de sa seule appréciation de la gravité des circonstances, pourrait suspendre les effets de la présente délégation et arrêter tous décaissements jusqu'à ce que la validité du/des permis contesté(s) soit définitivement reconnue et ce sans que le Maître d'Ouvrage Délégué puisse prétendre à une indemnisation quelconque de la part du Maître d'Ouvrage.
- A faire en son nom toutes déclarations et démarches, remplir toutes formalités et obtenir toutes autorisations administratives nécessaires à la construction et à l'exploitation de l'Immeuble, le tout conformément aux textes législatifs et réglementaires en vigueur relatifs à l'urbanisme, à la construction ou à la sécurité des personnes et des biens, de manière à ce que le Maître d'Ouvrage ne soit aucunement recherché ou inquiété à ce sujet.
- A remettre au Crédit-Bailleur une copie de tous documents complémentaires et/ou modificatifs aux autorisations sus-visées ainsi qu'une copie de toutes nouvelles autorisations administratives dès leur obtention avec leurs annexes.

- A respecter et faire respecter toutes les conditions, clauses et charges imposées, le cas échéant, par tous règlements, cahiers des charges, toutes autorisations administratives y compris leurs annexes et tous documents organiques régissant la zone dont dépend l'Immeuble.
- A respecter toute réglementation présente et future concernant la domolition, la construction et la réalisation de l'immeubles et notamment au regard de la réglementation relative à l'environnement .
- A négocier toutes conventions nécessaires à la réalisation des Travaux de Construction (constitution ou acquisition de servitude, accord de mitoyenneté, constitution de cour commune, etc...).
- A être en conformité avec toute réglementation sur le travail dissimulé, les travailleurs détachés, le travail illégal .

En cas de non obtention des autorisations ci-dessus, ou d'inexécution des obligations ci-dessus, le Maître d'Ouvrage Délégué devra mettre hors de cause le Maître d'Ouvrage de tout litige et l'indemniser pour le dommage qu'il pourra subir de ce fait.

Il remboursera au Maître d'Ouvrage toutes les sommes que celui-ci pourrait être condamné à payer, lesdites sommes augmentées des intérêts de retard tels que prévus ci-après .

ARTICLE 2 - DELEGATION DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

2.1. . OBJET – DUREE – MISSION

2.1.1 Objet

La présente Délégation de Maîtrise d'Ouvrage a pour objet la réalisation de travaux ayant pour objet la transformation de l'immeuble existant en hôtel 3 étoiles de 56 chambres, un appartement de fonction, parking en sous-sol de 43 places et 20 places en surface dont 3 places handicapées .

La consistance, le descriptif et les caractéristiques techniques des travaux et ouvrages à réaliser résultent :

- i.) tant des documents particuliers établis par l'Architecte et/ou le maitre d'œuvre de l'opération remis et à remettre au Maître d'Ouvrage, (tels que les documents graphiques, devis descriptifs tous corps d'état, devis estimatifs, contrats, marchés, ordres de services, rapport initial de contrôle technique, ...)
- ii.) que tous documents d'ordre général (tels que les documents techniques unifiés (DTU), normes française de l'AFNOR, ...).

2.1.2 Entrée en vigueur et fin de la Délégation de Maîtrise d'Ouvrage

La présente Délégation de Maîtrise d'Ouvrage entre en vigueur ce jour et prendra fin le jour de la remise par le Maître d'Ouvrage Délégué au Maître d'Ouvrage, de l'ensemble des documents administratifs, techniques et juridiques relatifs à la réalisation des Travaux de Construction.

2.1.3 Mission

Le Maître d'Ouvrage donne par les présentes, au Maître d'Ouvrage Délégué, mission de faire réaliser pour son compte, les Travaux décrits ci-dessus, dans les limites et conditions fixées aux présentes.

Le Maître d'Ouvrage Délégué accepte de manière irrévocable cette mission qui lui est confiée à titre gratuit et s'engage envers le Maître d'Ouvrage à faire exécuter sous sa surveillance et sous son entière responsabilité, tous les travaux et ouvrages décrits à l'article 2.1.1 ci-dessus et devra veiller à ce qu'ils soient conformes, en tous points, tant aux plans et devis descriptifs communiqués au Maître d'Ouvrage qu'à l'ensemble des documents visés aux présentes.

Le Maître d'Ouvrage Délégué devra organiser l'opération de construction de telle sorte que les Travaux soient conduits sans interruption avec tous les moyens nécessaires et qu'ils soient totalement achevés conformément aux autorisations administratives, plans, devis et autres documents visés aux présentes, **au plus tard le 31 mars 2018**

Il est précisé, à cet égard, que le Maître d'Ouvrage Délégué, étant réputé "constructeur" au sens de l'article 1792.1 du Code Civil et en exerçant les prérogatives :

1. Est débiteur vis-à-vis du Maître d'Ouvrage d'une obligation de résultat, et garantit au Maître d'Ouvrage, sans restriction ni réserve, la parfaite exécution des marchés passés avec les entrepreneurs.

En conséquence, en cas de défaillance d'un ou de plusieurs entrepreneurs, le Maître d'Ouvrage Délégué devra en informer immédiatement le Maître d'Ouvrage et résilier en conséquence les marchés passés avec eux. Il devra conclure, dans les plus brefs délais, de nouveaux marchés avec de nouveaux entrepreneurs choisis conformément aux stipulations ci-dessus, afin que le délai d'achèvement des constructions ne soit pas retardé.

La conclusion de ces nouveaux marchés ne devra pas entraîner une augmentation du prix global stipulé ci-après. Dans le cas contraire, l'augmentation de ce prix restera à la charge exclusive du Maître d'Ouvrage Délégué.

Le Maître d'Ouvrage Délégué exercera, s'il le juge utile, à ses frais, risques et périls exclusifs, tant pour son compte que pour le compte du Maître d'Ouvrage, toutes actions en responsabilité ou autres contre les entreprises défaillantes.

2. Assume vis-à-vis du Maître d'Ouvrage, les responsabilités du constructeur telles qu'elles sont définies aux articles 1792, 1792.2 et 1792.4 du Code Civil. Il s'oblige également aux garanties de bon fonctionnement et de parfait achèvement prévues par les articles 1792.3 et 6 du même Code.

Le Maître d'Ouvrage Délégué a fait procéder aux études techniques préalables, a fait établir les plans ainsi que les devis descriptifs et estimatifs des Travaux projetés qui ont permis au Crédit-Bailleur de fixer son investissement à la **somme maximum hors taxe sur la valeur ajoutée de SEPT MILLIONS DEUX CENT CINQUANTE-SEPT MILLE EUROS (7.257.000,00 EUR)**

La présente délégation est conclue dans l'intérêt commun des Parties, le Maître d'Ouvrage Délégué ayant intérêt à réaliser les Travaux dont il pourra acquérir la propriété à l'expiration du Crédit-bail. En conséquence, le Maître d'Ouvrage Délégué accepte de manière irrévocable, la mission qui lui est confiée à titre gratuit.

2.2. INTERVENANTS A LA CONSTRUCTION

2.2.1 Choix des intervenants

Le Maître d'Ouvrage Délégué choisira seul les intervenants à la construction (Assistant à maîtrise d'ouvrage, Architecte, Maître d'Œuvre d'exécution, Bureau d'Etudes et d'Ingénierie, bureau de contrôle, Coordonnateur Sécurité Chantier et Protection de la Santé (CSPS)) ainsi que les entrepreneurs qui lui paraîtront les plus aptes à la réalisation, des constructions prévues.

Il passera seul avec eux, en sa qualité de Maître d'Ouvrage Délégué, au nom et pour le compte du Maître d'Ouvrage, tous marchés nécessaires, débattant seul, sous sa responsabilité exclusive, de l'ensemble des clauses et conditions de ces marchés, ainsi que, le cas échéant, de l'agrément des sous-traitants.

Une copie, certifiée conforme par le Maître d'Ouvrage Délégué, de tous ces contrats (même de sous-traitance) devra être remise, après signature, au Maître d'Ouvrage, si bon semble à ce dernier.

Si les entreprises avec lesquelles il traite ont recours à des sous-traitants, il incombe au Maître d'Ouvrage Délégué, sous sa responsabilité exclusive, de veiller au respect des dispositions des textes relatifs à la sous traitance en s'assurant notamment que les sous-traitants présents sur le chantier bénéficient de la caution prévue en leur faveur, de telle manière que le Maître d'Ouvrage ne puisse être ni recherché ni inquiété à ce sujet. Le Maître d'Ouvrage sera garanti par le Maître d'Ouvrage Délégué de toute infraction à cette loi sur la sous-traitance.

2.2.2 Qualification des entreprises

Le Maître d'Ouvrage Délégué devra exiger de toutes les personnes avec lesquelles il aura contracté en vue de la construction de l'immeuble, y compris le contrôleur technique, les concepteurs et maîtres d'œuvre et le coordonnateur sécurité-santé:

- Qu'elles soient qualifiées pour les travaux qui leur seront confiés.
- Qu'elles aient souscrit une police d'assurance de responsabilité décennale, conformément aux obligations mises à leur charge par la Loi n° 78.12 du 4 janvier 1978.
- Qu'elles aient souscrit un contrat garantissant leur responsabilité civile professionnelle contractuelle, délictuelle, ou quasi délictuelle, en raison de dommages corporels, matériels, immatériels subis par le cocontractant et les tiers, dans l'exercice de leur activité professionnelle, tant en cours de travaux qu'après travaux pour la durée de la responsabilité légale.
- Qu'elles présentent, avant l'ouverture du chantier, toutes attestations d'assurance justifiant de la souscription des polices ci-dessus énoncées et du paiement des primes y afférentes.

Le Maître d'Ouvrage Délégué exigera les mêmes éléments de tout sous-traitant, même en cas de sous-traitance en chaîne.

2.2.3 Contrôle technique

Le Maître d'Ouvrage Délégué devra confier, sous sa seule responsabilité, une mission de Contrôle Technique à l'organisme de contrôle de son choix.

Cette convention de Contrôle Technique devra prévoir une mission qui sera au minimum :

- de type LP pour les chantiers d'un montant prévisionnel supérieur à 1.000.000 € HT
- mission complémentaire de type E pour les chantiers comportant une intervention sur existants.
- missions complémentaires de type SEI (Sécurité Incendie ERP et IGH) et HAND (accessibilité handicapés) pour tous les bâtiments classés ERP.

2.2.4 Etude géotechnique

Le Maître d'Ouvrage Délégué s'engage à confier, sous sa seule responsabilité, à un bureau d'étude de sol qualifié, une mission d'étude de type géotechnique nécessaire à la détermination des solutions de fondation et des principes généraux de construction des ouvrages, notamment des structures, terrassements, dallages et voiries.

2.2.5 Coordonnateur sécurité

La mission confiée au Coordonnateur Sécurité Chantier et Protection de la Santé (CSPS), avant toute étude de l'ouvrage, devra nécessairement être conforme aux dispositions de la loi n° 93-1418 du 31 décembre 1993 ainsi qu'à ses décrets d'application (n° 94-1159 du 26 décembre 1994 et 95-543 du 4 mai 1995) ou à tout texte législatif ou réglementaire ultérieur. Elle se référera en outre notamment au décret 65-48 du 8 janvier 1965 concernant les mesures particulières de protection et de salubrité applicables aux établissements dont le personnel exécute des travaux publics et tous autres travaux concernant les immeubles et à l'arrêté du 12 février 1993 (NFS 61-932).

2.2.6 Démarches antérieures aux présentes

Il est précisé que, dans l'attente de la signature de la présente délégation, le Maître d'Ouvrage a donné un accord verbal de principe au Crédit-Preneur l'autorisant à demander les autorisations administratives visées ci-dessus, comme à passer des marchés et à faire entreprendre des travaux dans les conditions stipulées ci-dessus.

Toutefois, le Maître d'Ouvrage se réserve le droit de demander au Maître d'Ouvrage Délégué de transférer à son profit, le permis de construire et l'ensemble des autorisations administratives afférentes à l'Immeuble.

En conséquence, il est expressément convenu que les autorisations demandées, les marchés conclus et les travaux entrepris par le Maître d'Ouvrage Délégué, dès avant ce jour, pour l'édification de l'Immeuble, objet de la présente délégation, seront considérés comme demandés, conclus et entrepris dans le cadre de cette délégation et seront soumis à toutes ses stipulations.

De plus, le Maître d'Ouvrage Délégué déclare ne pas avoir signé d'autre marché, ordre de service que ceux dont il a remis copie au Maître d'Ouvrage.

2.3. EXECUTION DES TRAVAUX

2.3.1 Responsabilités du Maître d'Ouvrage Délégué

Le Maître d'Ouvrage Délégué supportera seul toutes les conséquences dommageables pouvant résulter notamment de vices du sol ou du sous-sol, comme de toutes servitudes (passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues), ainsi que de toute situation dommageable provenant directement ou indirectement de l'ouverture et/ou de la conduite du chantier.

A ce titre, le Maître d'Ouvrage Délégué devra rembourser au Maître d'Ouvrage toutes les sommes que ce dernier pourrait être appelé à verser à tous tiers, à titre d'astreinte, de dommages-intérêts ou autrement, à raison, notamment, des dommages matériels et corporels ainsi que des préjudices immatériels (même non consécutifs à des dommages matériels ou corporels) que ces tiers pourraient subir du fait de l'opération. Ces remboursements seront augmentés des intérêts de retard tels que prévus ci-après en deuxième partie du présent Crédit-Bail en son article 26

Le ou les Architectes et/ou Bureaux d'Etudes et d'Ingénierie et/ou Maître d'œuvre qu'il aura choisis auront obligatoirement pour mission, tant la conception de l'Immeuble que le suivi des travaux et la vérification des comptes, et ce, jusqu'à l'achèvement total de l'Immeuble.

Le Maître d'Ouvrage Délégué devra s'assurer également que les travaux exécutés sont intégralement conformes aux lois, décrets, règlements administratifs et de police pouvant viser le type de construction faisant l'objet de la présente convention et, plus particulièrement, au règlement d'urbanisme de la Commune concernée, aux textes relatifs à l'hygiène, à la sécurité des personnes et des biens, aux textes spécifiques relatifs à l'exploitation envisagée, ainsi qu'aux charges, conditions et obligations du Cahier des charges de cession de terrain de la ZAC, Zone Industrielle ou du lotissement concernés dont il déclare avoir parfaite connaissance.

Le Maître d'Ouvrage Délégué sera garant à l'égard du Maître d'Ouvrage des obligations mises à la charge des personnes avec lesquelles il aura contracté.

Le Maître d'Ouvrage Délégué devra communiquer, au fur et à mesure de l'exécution des travaux, si bon semble au Maître d'Ouvrage, tous les comptes rendus de chantier et les divers rapports concernant la conception des ouvrages et leur exécution.

Le Maître d'Ouvrage pourra, à tout moment, faire contrôler, à tous égards, les travaux exécutés sous la surveillance du Maître d'Ouvrage Délégué.

Ce dernier s'engage à faciliter aux représentants du Maître d'Ouvrage l'exercice de leur mission, à leur laisser, notamment, libre accès au chantier et à leur permettre de consulter tous documents relatifs à l'opération de construction, documents dont ils pourront demander copie aux frais du Maître d'Ouvrage Délégué.

Ce contrôle du Maître d'Ouvrage ne diminuera en rien l'étendue de l'obligation de résultat du Maître d'Ouvrage Délégué et ne pourra, en aucun cas, faire encourir une responsabilité quelconque au Maître d'Ouvrage ou à ses représentants.

En cas de procédure judiciaire mettant en cause le Maître d'Ouvrage, le Maître d'Ouvrage Délégué supportera seul l'intégralité des frais nécessités pour représentation en justice du Maître d'Ouvrage, aussi bien que tout autre frais de justice afférents à la procédure.

2.3.2 Accession – Garde et Risques

Il est expressément convenu entre les parties, à titre de condition essentielle des présentes sans laquelle elles n'auraient pas contracté :

- 1- Que par application des dispositions de l'article 553 du Code Civil, le Maître d'Ouvrage, propriétaire du terrain (ou preneur à bail à construction du terrain), acquerra, par accession, la propriété de tous les ouvrages et constructions au fur et à mesure de leur édification.
- 2- Que, nonobstant cette accession, les risques et la garde des dits ouvrages et constructions demeureront à la charge du Maître d'Ouvrage Délégué.

En conséquence, le Maître d'Ouvrage Délégué sera personnellement responsable, vis-à-vis du Maître d'Ouvrage, de tous les dommages corporels, matériels et/ou immatériels qui pourraient être causés, à toute personne physique ou morale, par le fait des ouvrages ou constructions ou par l'opération elle-même.

Il assumera tous les risques relatifs à la régularité juridique des opérations et des actes qu'il a déjà effectués dans le cadre de la réalisation des ouvrages et qu'il aura à effectuer dans le cadre de la présente délégation.

2.4. ASSURANCES

2.4.1 ENGAGEMENTS DU CREDIT-PRENEUR EN QUALITE DE MAITRE D'OUVRAGE DELEGUE, DANS LA MISE EN PLACE DES ASSURANCES CONSTRUCTION.

Le Maître d'Ouvrage Délégué s'engage à souscrire tant pour son compte que pour celui du Maître d'Ouvrage les polices d'assurances suivantes :

A) UNE POLICE "DOMMAGES-OUVRAGE" (« DO ») (*Obligation légale Art L 242-1, et L 243-1-1 du Code des Assurances*) garantissant sans franchise:

- . le préfinancement, à hauteur du coût définitif de la construction, des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'Article 1792-1 du Code Civil,
- . le préfinancement des travaux de réparation des dommages matériels, entraînant la mise en jeu de la garantie de bon fonctionnement visée à l'Article 1.792-3 du Code Civil,
- . les dommages immatériels consécutifs à un dommage matériel garanti subis par le propriétaire et/ou le crédit preneur,
- . les dommages matériels consécutifs aux travaux neufs causés aux existants (lorsque les travaux portent sur un ouvrage préexistant) à l'exception des existants qui totalement incorporés dans l'ouvrage neuf en deviennent techniquement indivisibles et relèvent des garanties obligatoires et ce, conformément à la convention interprofessionnelle du 8 septembre 2005 (« Garantie dommages aux existants consécutifs à des travaux »).

Conformément aux dispositions de l'article L 243-8 du Code des assurances, la police ne devra comporter aucune stipulation, conditionnant les garanties au respect par les constructeurs en cours de chantier, des préconisations contenues dans les rapports du contrôleur technique ou dans le rapport d'étude de sol, ni plus généralement aucune sanction contractuelle à ce titre, autre que le paiement de surprime.

B) UNE POLICE "RESPONSABILITE DECENNALE DES CONSTRUCTEURS NON REALISATEURS" (« CNR ») (*Obligation légale Art L 241-1, L 241-2, et L 243-1-1 du Code des Assurances*)

Garantissant la responsabilité de l'assuré lorsqu'elle est engagée en application des Articles 1792 et 1792-2 du Code Civil.

Le contrat devra être étendu à la responsabilité:

- . du fait des éléments d'équipement dissociables,
- . au titre des dommages immatériels consécutifs à un dommage matériel, subis par le propriétaire et/ou le Crédit-Preneur,
- . du fait des dommages matériels, consécutifs aux travaux neufs, causés aux existants (lorsque les travaux portent sur un ouvrage préexistant), hormis ceux qui totalement incorporés dans l'ouvrage neuf en deviennent techniquement indivisibles et relèvent des garanties obligatoires.

Il pourra comporter une franchise non supérieure à MILLE CINQ CENTS EUROS (1 500,00 EUR).

C) UNE POLICE "TOUS RISQUES CHANTIER" (« TRC ») respectant au minimum les conditions suivantes :

* La prise en charge des travaux de réparation des dommages matériels, y compris d'incendie ou d'explosion, pouvant affecter les travaux neufs, sans limitation aux dommages accidentels, soudains et fortuits.

* La somme assurée devra être suffisante pour permettre à tout instant une remise en état des ouvrages.

* La qualité d'assuré devra être accordée à l'ensemble des intervenants du chantier et la garantie devra comporter une renonciation à recours express au profit des assureurs des constructeurs.

* La couverture devra être acquise pendant toute la durée des travaux jusqu'à la date de la dernière réception, même en cas de prise de possession anticipée ou de réceptions échelonnées, sur la base de la clause suivante :

« En cas de réceptions échelonnées, restent couverts, jusqu'à la date de la dernière réception, les sinistres subis par les ouvrages réceptionnés et qui trouveraient leur origine dans les travaux se poursuivant pour l'édification ou l'aménagement des autres parties de l'opération de construction étant bien entendu que sont exclus les sinistres causés par l'incendie, la foudre, l'explosion atteignant lesdits ouvrages réceptionnés

Il est convenu que l'assureur du présent contrat renoncera à tout recours contre les assureurs des parties réceptionnées.

En cas d'occupation totale ou partielle avant réception, sans mise en exploitation, restent couverts jusqu'à la réception, les sinistres subis par les biens assurés étant précisé que sont exclus les sinistres causés par l'incendie, la foudre,

l'explosion atteignant les équipements et/ou le mobilier installés dans les zones occupées de l'ouvrage au titre des marchés passés dans le cadre de mises à dispositions anticipées.

En cas d'occupation totale ou partielle avant réception, avec mise en exploitation, restent couverts, jusqu'à la réception, les sinistres subis par les biens assurés étant précisé que sont exclus les sinistres causés par l'incendie, la foudre, l'explosion atteignant les parties d'ouvrage occupées et mises en exploitation ainsi que les équipements et le mobilier installés dans les zones occupées de l'ouvrage au titre de marchés ou d'accords passés dans le cadre des mises à disposition anticipées

Dans les deux cas, il est convenu que l'assureur du contrat auquel se rattache les présentes dispositions renoncera à tous recours contre les assureurs des équipements et/ou du mobilier, ainsi qu'à l'encontre des occupants et des assureurs des parties occupées et mises en exploitation. Réciproquement, les assureurs des équipements et/ou du mobilier installés dans l'ouvrage ainsi que des parties d'ouvrage occupées et mises en exploitation renonceront également à tout recours contre les assurés et leurs assureurs Responsabilité Civile ».

* Le versement des indemnités d'assurance interviendra au profit du seul Maître de l'ouvrage.

* Sera souscrite une garantie des dommages aux existants hors les dommages par incendie, foudre, explosion couverts par une police multirisque.

* Une garantie « maintenance visite », pour une durée minimum d'un an après la réception des travaux, couvrira les dommages matériels subis par les biens assurés, imputables aux intervenants à la construction lorsqu'ils reviennent sur le chantier pour l'accomplissement de leurs obligations contractuelles (à l'exclusion des dommages causés par l'incendie, la foudre et l'explosion)

* Sera mise en place la garantie des frais financiers supplémentaires consécutifs à un sinistre matériel garanti, couvrant:

1 - Soit le montant des Prélayers jusqu'à la Date de Prise d'Effet du Crédit-Bail, perçus par le Crédit-Bailleur, au titre des sommes déjà déboursées pour le compte du Maître d'Ouvrage Délégué, à la date du sinistre ou qu'il devra déboursier à la vue de mémoires ou de factures antérieures au sinistre.

2 - Soit la perte de recette financière que subira le Maître d'Ouvrage Délégué, Crédit-Preneur, lorsqu'il aura réglé des montants de travaux ou honoraires sur sa trésorerie propre (avant la Prise d'Effet du Crédit-Bail).

3 - Soit la combinaison des coûts définitifs aux deux alinéas ci-dessus si le financement est réalisé conjointement par le Maître d'Ouvrage et le Maître d'Ouvrage Délégué.

Et qui résulteraient d'un retard de livraison de l'Immeuble au Maître d'Ouvrage différant ainsi la Prise d'Effet du Crédit-Bail.

* Aucune clause de la police ne devra ouvrir à l'assureur une faculté de résiliation après sinistre.

* La franchise ne devra pas excéder SEPT MILLE SEPT CENTS EUROS (7 700,00 EUR) par sinistre.

D) UNE POLICE DE RESPONSABILITE CIVILE " TRAVAUX"

Couvrant, les conséquences de la responsabilité que le Maître d'Ouvrage Délégué et/ou le Maître d'Ouvrage pourraient encourir à l'égard d'autrui, du fait du chantier, pour la durée de la responsabilité légale et dans les termes des articles L124-5 et R124-2 et R124-3 du Code des Assurances.

Les polices susvisées devront être souscrites impérativement auprès d'entreprises d'assurance, figurant parmi les leaders, en terme de chiffre d'affaires, sur le marché de l'assurance construction obligatoire, ou satisfaisant à un rating Standard & Poor's ou AM BEST qui ne saurait être inférieur à A.

S'agissant des polices DO-CNR, la compagnie d'assurances devra être adhérente à la Convention de Règlement de l'Assurance Construction (CRAC)

Le **CREDIT PRENEUR** a souscrit auprès de ZURICH INSURANCE plc les assurances ci-dessus visées, savoir :

- Police tous risques chantier contrat numéro 740002961 et son avenant numéro 001-00 audit contrat dont une copie a d'ores et déjà été remise au **CREDIT BAILLEUR**

Il s'engage à compléter le contrat par la souscription d'une garantie des frais financiers supplémentaires dans un délai de 30 jours des présentes et à en justifier au **CREDIT-BAILLEUR**

- Police DO/CNR contrat numéro 7400029975. Une note de couverture et une attestation de paiement de la prime ont été remises au **CREDIT BAILLEUR**. Le **CREDIT PRENEUR** s'engage à remettre au **CREDIT BAILLEUR** copie du contrat souscrit dans un délai de trente (30) jours à compter des présentes .
2.4.2 Autres obligations du Maître d'Ouvrage Délégué - Crédit-Preneur

Le Maître d'Ouvrage Délégué s'engage par ailleurs, savoir

* à déclarer les travaux d'aménagement ou d'extension à l'assureur multirisques afin de le prévenir de l'aggravation des risques du fait de la réalisation de ces travaux sur l'ouvrage préexistant.

* à transmettre au Maître d'Ouvrage, les attestations de souscription desdites assurances et de paiement des primes prévisionnelles émanant de l'Assureur.

* à accomplir auprès des Assureurs les formalités requises pour faire émettre les polices d'assurances, et faire les déclarations prévues tant en cours de travaux qu'à la réception ; conformément au mandat qui lui est donné par le Maître d'Ouvrage.

* à fournir sous sa seule responsabilité les renseignements nécessaires aux assureurs et à constituer un Dossier Technique complet, tel que défini aux contrats d'assurances

* à régler directement aux assureurs les primes, régularisations résultant du coût total définitif de construction, et surprimes éventuelles, ainsi que les frais et taxes y relatifs.

* Il demeurera responsable de tout événement survenant en cours de travaux, qui viendrait remettre en cause les garanties même en cas de mise en liquidation judiciaire de l'assureur apéritur ou de l'un de ses co-assureurs jusque et y compris dans les 10 ans suivant la réception des travaux. Dans ce dernier cas,

le Maître d'Ouvrage Délégué aura la responsabilité de faire toute diligence pour obtenir la mise en place d'une nouvelle garantie, à ses frais exclusifs ; et éventuellement saisir le Bureau Central de Tarification.

* à fournir au Maître d'Ouvrage, dans un délai maximum de six mois après la réception de l'ouvrage, l'attestation définitive Dommages-Ouvrage et Constructeur Non Réalisateur, mentionnant le coût définitif de l'opération, la date de réception, ainsi que le paiement de la prime définitive.

* Le Maître d'Ouvrage est autorisé, si besoin, à négocier directement avec l'assureur Dommages-Ouvrage afin d'obtenir la délivrance de l'attestation définitive, moyennant le paiement des compléments de primes nécessaires ensuite refacturés en complément des loyers.

2.4.3. Cas de défaillance lors de la souscription par le Crédit-Preneur :

* Si l'assureur pressenti par le Maître d'Ouvrage Délégué refusait ou n'était pas en mesure de garantir l'opération de construction dans les conditions prévues ci-avant, et de fournir l'attestation correspondante, le Maître d'Ouvrage, est d'ores et déjà autorisé à mettre en place les assurances nécessaires, dans le cadre des polices groupes souscrites pour le compte de NORBAIL IMMOBILIER par l'intermédiaire d'AON FRANCE.

Dans cette hypothèse, le Maître d'Ouvrage délégué devra faire toute diligence pour permettre cette mise en place.

En conséquence, le Crédit-Bailleur procédera auprès d'AON FRANCE au règlement direct des primes prévisionnelles et définitives.

Les primes seront intégrées à l'Investissement.

En cas d'insuffisance du solde d'Investissement, la prime de régularisation, et les éventuelles surprimes applicables en cas de dossier technique incomplet, seront refacturées au Crédit-Preneur.

2.4.4 Sinistres relevant des Assurances Construction.

Il est ici fait renvoi à l'article relatif aux sinistres du présent acte.

2.4.5 - Qualification et assurances des entreprises

Le Maître d'Ouvrage Délégué devra exiger de toutes les personnes avec lesquelles il aura contracté en vue de la réalisation des travaux, y compris le contrôleur technique et les concepteurs et maître d'œuvre et le coordonnateur sécurité/santé :

* qu'elles soient qualifiées pour les travaux qui leurs seront confiés,

* qu'elles aient souscrit une police d'assurance de responsabilité décennale, conformément aux obligations mises à leur charge par la loi 78.12 du 4 janvier 1978,

* qu'elles aient souscrit un contrat garantissant leur responsabilité civile professionnelle contractuelle, délictuelle, ou quasi délictuelle, en raison de dommages corporels, matériels, immatériels, subis par le cocontractant et les tiers, dans l'exercice de leur activité professionnelle, tant en cours de travaux qu'après travaux pour la durée de la responsabilité légale.

* qu'elles présentent, avant l'ouverture du chantier, toutes attestations d'assurance justifiant de la souscription des polices ci-dessus énoncées et du paiement des primes y afférentes.

Le Maître d'Ouvrage Délégué exigera les assurances de responsabilité civile de tout sous-traitant, même en cas de sous-traitance en chaîne.

Le Maître d'Ouvrage Délégué s'engage par ailleurs à adresser aux compagnies d'assurances, les déclarations prévues dans les polices d'assurances tant en cours de travaux et à la réception qu'après la réception.

2.5. PRIX DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION

2.5.1 Montant du prix

Les Parties fixent le prix ferme et définitif des Travaux, tel qu'il ressort du tableau estimatif établi par le Maître d'Ouvrage Délégué, à un montant plafond hors taxe sur la valeur ajoutée de QUATRE MILLIONS DEUX CENT CINQUANTE-SEPT MILLE EUROS (4.257.000,00 EUR) soit CINQ MILLIONS CENT HUIT MILLE QUATRE CENTS EUROS (5.108.400,00 EUR) Toutes Taxes Comprises.

Une copie de ce devis estimatif est ci- annexée aux présentes.

(ANNEXE 4 : TABLEAU ESTIMATIF)

Ce prix plafond comprend tous les Travaux de Construction tels que précisés dans les documents ci-dessus visés, tous les frais et taxes de raccordement, tous les honoraires (géomètre, architecte, bureau de contrôle, BET, Coordonnateurs...) les primes d'assurances construction , les taxes diverses, les montants des révisions de prix éventuelles et, généralement tous accessoires quelconques nécessaires à la réalisation des Travaux.

S'il advenait que cette somme, pour quelque cause que ce soit, s'avèrait insuffisante pour réaliser et achever les Travaux, aucune somme supplémentaire ne pourra être réclamée au Crédit-Bailleur, le Crédit-Preneur « Maître d'Ouvrage Délégué » restant toutefois tenu de réaliser à ses frais les travaux nécessaires pour l'achèvement et l'obtention de la conformité administrative.

Le Crédit-Preneur devra en conséquence faire son affaire personnelle, ce qu'il accepte expressément, de tout dépassement de la somme ci-dessus.

Le Maître d'Ouvrage Délégué s'engage à ce que l'ensemble des contrats et marchés qu'il passera en vertu de la présente délégation au nom et pour le compte du Maître d'Ouvrage, en vue de la réalisation des ouvrages ou de leur achèvement, soient établis dans la limite du prix plafonné. Tous contrats et marchés passés au mépris de la présente clause seront inopposables au Maître d'Ouvrage qui ne sera tenu à aucun règlement.

2.5.2 Garantie de paiement des entrepreneurs

Le Maître d'Ouvrage Délégué fera son affaire personnelle des relations avec les entreprises avec lesquelles il traitera, et devra satisfaire aux obligations découlant des dispositions de l'article 1799.1 du Code Civil, de manière à ce que le Maître d'Ouvrage ne puisse être inquiété.

2.5.3 Paiement du prix

Il est ici précisé qu'aucun décaissement ne sera effectué tant que le Crédit-Preneur n'aura pas communiqué au Crédit-Bailleur les attestations correspondant aux polices visées à l'article 2.4 ci-dessus énoncées, et, si bon semble au Maître d'Ouvrage, les contrats, marchés et ordres de services signés avec les intervenants à la construction.

Les Travaux de Construction, effectivement réalisés et facturés par les entrepreneurs au Maître d'Ouvrage Délégué, seront réglés par ce dernier, selon les modalités convenues dans les marchés.

Le montant des travaux réalisés lors de la conclusion de la présente délégation et déjà facturés au Maître d'Ouvrage Délégué par les entrepreneurs, sera appelé auprès du Maître d'Ouvrage par le Maître d'Ouvrage Délégué.

Le Maître d'Ouvrage Délégué, adressera au Maître d'Ouvrage un compte rendu valant facture établi selon le modèle ci-annexé aux présentes accompagné d'une copie des situations ou mémoires des travaux du ou des entreprises, vérifiés et visés pour accord par l'architecte ou le bureau d'études techniques ou le maître d'œuvre.

(ANNEXE 5 : MODELE COMPTE RENDU VALANT FACTURE)

- ✓ Le compte rendu devra être adressé au Maître d'Ouvrage, accompagné d'une copie des situations ou mémoires des travaux du ou des entrepreneurs, vérifiés et visés pour accord par l'architecte ou le Maître d'œuvre ou le bureau d'études techniques.
- ✓ Les copies des situations, mémoires ou factures devront obligatoirement être complétées des preuves d'acquets des sommes décaissées, savoir :
 - soit la mention originale sur les factures, situations ou notes d'honoraires de la formule « bon pour acquit » apposée par l'entrepreneur concerné, avec indication de la date, la signature et apposition d'un cachet original de l'entrepreneur,
 - soit, la copie du chèque ou ordre de virement effectué en règlement et copie du relevé du compte bancaire tiré attestant du débit,
 - soit une attestation, sur papier en-tête de l'entrepreneur, attestant la réception du paiement et déchargeant le Maître d'Ouvrage de toute obligation à son égard concernant cette facture, situation ou note d'honoraire.

Le règlement du compte rendu sera effectué par le Maître d'Ouvrage dans les dix (10) Jours Ouvrés de la réception des documents visés ci-dessus sur le compte bancaire du Maître d'Ouvrage Délégué mentionné en deuxième partie du présent acte.

Le règlement opéré lors du dernier compte rendu comprendra notamment la retenue de garantie contractuellement prévue avec les entreprises, il incombera au Maître d'Ouvrage Délégué de procéder au règlement de cette retenue de garantie lors de son exigibilité. Jusqu'à ce règlement, le Maître d'Ouvrage Délégué restera comptable des sommes ainsi reçues par lui. Ce dernier règlement sera éventuellement amputé des

surprimes à payer aux compagnies d'assurances tel qu'indiqué à l'article ci-dessus.

Ces dépenses seront enregistrées dans la comptabilité du Maître d'Ouvrage Délégué dans des comptes de passage conformément à l'article 267-II-2° du Code Générale des Impôts.

En aucun cas, le Maître d'Ouvrage Délégué ne pourra demander au Maître d'Ouvrage, le paiement de la différence entre le prix définitif hors taxe des Travaux réalisés et le prix plafond hors taxe fixé ci-dessus, dans l'hypothèse où le prix des Travaux effectivement réalisés serait inférieur audit prix plafond.

Le Maître d'Ouvrage Délégué devra communiquer, au fur et à mesure de l'exécution des travaux, au Maître d'Ouvrage, si bon semble à ce dernier, tous les comptes rendus de chantier et les divers rapports concernant la conception des ouvrages et leur exécution.

2.6. RECEPTION DES TRAVAUX ET CONFORMITE

2.6.1 Réception

Dès que les travaux de construction seront achevés, il sera procédé entre le Maître d'Ouvrage Délégué, assisté de son architecte et/ou de son maître d'œuvre, et les entreprises qui auront participé aux travaux, à la réception de ces travaux.

Le Maître d'Ouvrage devra être avisé par courrier ou par courriel adressé par le Maître d'Ouvrage Délégué, au moins dix (10) Jours Ouvrés à l'avance, de la date de cette réception et pourra, si bon lui semble, y assister, à titre d'observateur.

Cette réception sera consignée dans un ou plusieurs procès-verbaux et vaudra transfert de la garde du chantier, des entreprises au Maître d'Ouvrage Délégué ainsi que mise à disposition de l'Immeuble et fin du présent mandat .

Ce ou ces procès-verbaux devront être signés par le Maître d'Ouvrage Délégué, le maître d'œuvre de l'opération et toutes les entreprises qui auront participé aux travaux, et être communiqués au Maître d'Ouvrage par courrier dans un délai maximum de 8 Jours Ouvrés après la date de réception des travaux.

A défaut de signature du Procès Verbal de Réception des Travaux par le Crédit Preneur , il sera, si bon semble au Maître d'Ouvrage, procédé à la réception des Travaux avec les entreprises .. Dans cette hypothèse , la constatation de la bonne exécution des travaux, objet de la délégation de maîtrise d'ouvrage, sera matérialisée par la signature d'un Procès Verbal de Constat de Réception entre le Maître d'Ouvrage et les entreprises .

Dans le cas où ce procès-verbal ferait mention de réserves, le Maître d'Ouvrage Délégué devra effectuer toute démarche utile, afin de lever ces réserves dans un délai de six (6) mois, sans que ceci ait une incidence quelconque sur la Date de Prise d'Effet du Crédit-Bail.

La signature de ce procès verbal emportera, de la part du Maître d'Ouvrage Délégué reconnaissance, en sa qualité de Crédit-Preneur, du complet

achèvement des Travaux de Construction et de la parfaite conformité de ces travaux à l'usage qu'il se propose d'en faire.

Ce Procès Verbal de Constat de Réception ne pourra intervenir que si les conditions suivantes ont été remplies :

1. le permis de construire, ou toute autre autorisation de construire ainsi que ses modificatifs éventuels, auront été obtenus, et seront devenus définitifs.
2. les Travaux de Construction seront totalement achevés conformément aux stipulations des présentes, et leur conformité apparente constatée par le Maître d'Ouvrage Délégué .
3. Les primes prévisionnelles afférentes aux diverses polices d'assurance, visées à l'article 2.4 ci-dessus, auront été intégralement payées et les justificatifs auront été fournies au Maître d'Ouvrage.
4. les rapports de fin de travaux du bureau de contrôle auront été remis au Maître d'Ouvrage
5. les procès-verbaux de réception auront été signés avec tous les intervenants à la construction et l'éventuelle liste des réserves établie.
6. les justificatifs de la souscription par le Maître d'Ouvrage Délégué des assurances de choses et de responsabilité civile prévues auront été fournis au Maître d'Ouvrage.
7. si l'immeuble est destiné à recevoir du public, l'avis favorable de la commission de sécurité aura été obtenu.

Dans l'année suivant la date de réception des travaux, le Maître d'Ouvrage Délégué devra faire réparer tous les désordres liés au parfait achèvement, aux travaux de parachèvement et à la conformité.

Dès la fin du chantier, le **CREDIT PRENEUR**, s'oblige à remettre au **CREDIT BAILLEUR**, le dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage établi par le coordonnateur en matière de sécurité et de santé en application de l'article R 4532-97 du Code du Travail.

2.6.2 Conformité

Dans les 90 jours au plus tard de l'achèvement des travaux autorisés et prescrits dans le cadre du permis de construire, le Maître d'Ouvrage Délégué déposera, auprès de l'organisme administratif compétent, la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT).

Il remettra au Maître d'Ouvrage une copie de ce document et du récépissé de dépôt.

A l'issue du délai donné à l'administration pour contester la conformité des travaux, le Maître d'Ouvrage Délégué sollicitera la délivrance de l'attestation prévue à l'article R 462-10 du code de l'urbanisme certifiant que la conformité des travaux avec le permis de construire n'est pas contestée.

Il avisera immédiatement le Maître d'Ouvrage de toute démarche réalisée pour la délivrance de celle-ci et lui en adressera copie dès réception.

ARTICLE 3 - CADUCITE DES CONVENTIONS PRELIMINAIRES

En cas d'inexécution par le Maître d'Ouvrage Délégué de l'une quelconque de ses obligations au titre de la Délégation de Maîtrise d'Ouvrage, le présent Contrat sera caduc de plein droit, si bon semble au Maître d'Ouvrage, deux (2) mois après la réception d'une mise en demeure adressée au Maître d'Ouvrage Délégué, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, contenant déclaration par le Maître d'Ouvrage de son intention d'user de la présente clause de caducité .

Il en serait ainsi également dans l'hypothèse où les Travaux de Construction n'étaient pas réalisés conformément aux stipulations de la présente Délégation de Maîtrise d'Ouvrage ou n'étaient pas achevés dans les deux (2) mois de la date ci-dessus fixée , pour des raisons d'ordre technique ou juridique non imputables au Maître d'Ouvrage et au Maître d'Ouvrage Délégué .

Elle entraînera de plein droit et sans formalité quelconque le paiement par le Maître d'Ouvrage Délégué (Crédit-Preneur), au Maître d'Ouvrage (Crédit-Bailleur), d'une indemnité égale au total des sommes déboursées par ce dernier au titre de la présente opération majoré d'une somme égale à deux pour cent (2%) de son montant.

Cette indemnité, dont le quantum est expressément convenu entre les parties, aura le caractère de dommages intérêts forfaitaires pour compenser le préjudice subi par le Maître d'Ouvrage (Crédit-Bailleur), en raison de la non-réalisation de l'opération de Crédit-Bail et sera exigible le jour même de l'expiration du délai précité.

Toutefois et jusqu'à la date effective de la caducité, le Maître d'Ouvrage Délégué pourra se porter acquéreur des biens auprès du Maître d'Ouvrage, moyennant un prix égal à l'ensemble des sommes ci-dessus, et s'exonérer ainsi du paiement de l'indemnité ci-dessus énoncée .

La demande de réalisation de cette faculté d'acquérir offerte au Maître d'Ouvrage Délégué devra, sous peine de nullité, être suivie dans le mois suivant sa réception, de la consignation, entre les mains du Maître d'Ouvrage, d'une somme suffisante pour couvrir tant le prix de la vente calculé comme indiqué ci-dessus, que les frais, droits, taxes et émoluments entraînés par la réalisation de cette vente.

De plus, les Préloyers, frais d'études, commission d'engagement ou autres charges financières quelconques à la charge du Crédit-Preneur, échus à la date de la constatation de la caducité et effectivement payés par le Crédit-Preneur, demeureront définitivement acquis au Crédit-Bailleur qui ne sera tenu à aucune restitution ; ceux échus à la date de constatation de la caducité mais non effectivement payés par le Crédit-Preneur deviendront immédiatement exigibles.

De même, le Crédit-Preneur conservera à sa charge, sans pouvoir en réclamer la restitution au Crédit-Bailleur, la totalité des frais, avances ou autres dépenses quelconques qu'il aurait pu engager, pour son propre compte ou pour le compte du Crédit-Bailleur, en vue de la réalisation de l'opération de Crédit-Bail ou de l'exécution des obligations mises à sa charge.

TITRE DEUX - CREDIT-BAIL IMMOBILIER

CHAPITRE I

CREDIT-BAIL IMMOBILIER

Par les présentes, le représentant du **CREDIT- BAILLEUR**, ès qualités,

Fait bail et donne à loyer, dans le cadre des dispositions de l'article L 313-7 du Code Monétaire et Financier, sur le crédit-bail,

Au profit du **CREDIT- PRENEUR**, ce qui est accepté par son représentant, ès qualités,

Les biens immobiliers dont la désignation après achèvement des travaux est la suivante :

DESIGNATION

Sur la commune **d'ANTIBES (Alpes Maritimes)**, un immeuble à usage d'hôtel de 56 chambres et un logement de fonction d'une surface de plancher totale de 2102 m²

Cadastré :

Section BS numéro 323 lieudit « 3,allée André Vinson » pour une contenance de 08a12ca

Section BS numéro 458 lieudit « 28 avenue Gaston Bourgeois » pour une contenance de 16a 09ca

Soit une contenance totale de 24a21ca

ARTICLE 4 - DUREE DU CREDIT-BAIL

Le Crédit-Bail est consenti pour une durée de quinze (15) années qui commencera à courir soit le lendemain du jour de la signature du Procès Verbal de Réception des travaux de construction soit le lendemain du jour de la signature du Procès Verbal de Constat de Réception des Travaux, comme prévus dans délégation de maîtrise d'ouvrage sus analysée soit à titre indicatif le 1^{er} avril 2018

ARTICLE 5 - FACULTE DE RESILIATION PAR LE CREDIT- PRENEUR

Conformément aux prescriptions de l'article L 313-9 du Code Monétaire et Financier les dispositions de l'article L 145-1 du Nouveau Code de Commerce conférant au preneur de locaux à usage commercial ou industriel la faculté de donner congé à la fin de chaque période triennale ne sont pas applicables aux présentes conventions de crédit-bail.

Toutefois, et sous réserve de ce qui sera dit ci-après pour les cas de sinistre ou expropriation, le **CREDIT- PRENEUR** aura la faculté, à partir de la fin de la septième année suivant la Date de Prise d'Effet du crédit-bail, sous réserve (i)qu'il ait effectivement obtenu l'attestation de non contestation de conformité de l'immeuble,(ii) qu'il soit intégralement à jour de ses obligations financières, de résilier les présentes conventions, moyennant :

*un préavis de neuf mois donné au **CREDIT- BAILLEUR** par lettre recommandée avec demande d'acté de réception adressée au siège du **CREDIT- BAILLEUR**,

*le versement à l'échéance du préavis , au **CREDIT- BAILLEUR** de l'Indemnité Forfaitaire de Résiliation qui aura le caractère de dommages et intérêts égale à 50% du montant cumulé des versements à échoir entre la date effective de la résiliation et la date d'échéance du contrat.

Cette Indemnité Forfaitaire de Résiliation liée au caractère particulier du crédit-bail sera également due par le **CREDIT-PRENEUR** en situation de procédure collective dans l'hypothèse où le contrat ne serait pas continué.

Le **CREDIT-PRENEUR**, évacuera les lieux dès la date d'effet de la résiliation. En cas de non respect de cette date, il sera dû au **CREDIT-BAILLEUR** une indemnité d'occupation précaire toutes taxes comprises, mensuelle égale au double des loyers mensuels moyens toutes taxes comprises fixés au contrat, sans que la présente clause puisse valoir accord de délai de règlement de l'indemnité ci-dessus prévue ni être considérée comme une autorisation d'occupation même précaire, ni, à fortiori, comme une location verbale.

Cette indemnité d'occupation ne se confond pas avec l'Indemnité Forfaitaire de Résiliation

La résiliation ainsi demandée devra être constatée par un acte authentique qui sera reçu par l'Office Notarial dénommé en tête des présentes. Les frais de cet acte authentique seront supportés par le **CREDIT- PRENEUR**, étant expressément convenu, en tant que de besoin, que faute par le **CREDIT-PRENEUR** de signer cet acte authentique et d'en payer les frais, sa demande de résiliation sera considérée comme nulle et non avenue.

Le montant de l'indemnité de résiliation mentionnée ci-dessus due au **CREDIT- BAILLEUR** sera le cas échéant majoré du montant des subventions que le **CREDIT- BAILLEUR** pourrait être tenu de reverser en tout ou partie aux organismes attributeurs.

ARTICLE 6 - ETAT DES LIEUX - MISE AUX NORMES

6.1. ETAT DES LIEUX

La signature par le **CREDIT- PRENEUR**, pris tant en sa qualité de maître d'ouvrage délégué qu'en sa qualité de futur preneur, du Procès-Verbal de Constat de Réception des travaux ci-dessus, emportera de sa part et de plein droit reconnaissance de la conformité de l'immeuble avec les plans et devis et de la finition des travaux selon les prescriptions et stipulations desdits devis.

En conséquence, de convention expresse, il ne sera pas établi d'état des lieux lors de l'entrée en jouissance.

Le **CREDIT- PRENEUR** sera réputé avoir pris l'immeuble, objet du crédit-bail, en parfait état d'entretien.

En conséquence, le **CREDIT- PRENEUR** prendra l'immeuble, objet du présent crédit-bail, dans l'état où il se trouvera lors de l'entrée en jouissance et il ne pourra élever aucune réclamation à cet égard contre le **CREDIT-BAILLEUR**. Il s'interdit d'exercer contre le **CREDIT- BAILLEUR** aucun recours à raison des malfaçons, vices ou défauts apparents ou cachés quand bien même ils empêcheraient l'usage de l'immeuble loué.

Le **CREDIT- BAILLEUR** ne sera pas garant de l'état de l'immeuble même à raison des vices de construction et autres, apparents ou cachés, soit de l'état

du sol ou du sous-sol à raison des fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous ledit immeuble, présence d'amiante, pyralène, ou toutes autres substances, des mitoyennetés, soit encore d'erreurs ou d'omission dans la désignation de l'immeuble ou la contenance du terrain, même excédant un / vingtième (1/20^{ème}) et ce, quelle que soit la date d'achèvement des constructions.

En outre, le **CREDIT- PRENEUR** s'oblige à dénoncer au **CREDIT- BAILLEUR**, par lettre recommandée avec accusé de réception, dans le mois de leur constatation, tous défauts ou vices qu'il décèlerait dans la construction.

Le **CREDIT- PRENEUR**, à qui tous pouvoirs sont donnés à cet effet, devra aussitôt exercer à ses frais, tous recours contre les entreprises, contre le maître d'œuvre ou tout autre tiers concerné.

Le **CREDIT- PRENEUR** devra tenir le **CREDIT- BAILLEUR** informé en lui adressant copie de toute pièce utile.

Toutefois, le **CREDIT- BAILLEUR** aura la faculté de demander à tout moment au **CREDIT- PRENEUR** de se dessaisir de son instance à son profit, et ce, sans réserve et à première demande, étant ici précisé que les frais en découlant resteront de toute manière à la charge du **CREDIT- PRENEUR**.

Cependant, le **CREDIT- PRENEUR** pourra demander au **CREDIT- BAILLEUR**, que la procédure soit interrompue pour éviter les frais, dans la mesure où le **CREDIT- PRENEUR** démontre qu'il a la capacité juridique, technique et financière de faire son affaire personnelle de la reprise des défauts et des désordres constatés.

6.2. MISE AUX NORMES

Le **CREDIT- PRENEUR** devra se conformer, dans le cadre tant de son activité que de la gestion de l'immeuble loué, aux exigences fixées pour les normes nationales ou européennes, notamment en matière de sécurité et de santé.

Il devra s'assurer de la compatibilité de tout matériau ou matériel situé dans l'immeuble avec ces mêmes normes, qu'il s'agisse de bien meuble ou immeuble par destination.

Il ne pourra réclamer au **CREDIT- BAILLEUR** ni modification ni travaux pour mise aux normes de l'immeuble ou d'un équipement dudit immeuble, objet du présent crédit-bail, même si cette mise aux normes résulte d'une exigence législative ou réglementaire actuelle ou future.

6.2.1. Termites :

Le **CREDIT- PRENEUR** devra également satisfaire aux dispositions des articles L 133-6 et R 133-7 du Code de la Construction et de l'Habitation qui définit les conditions dans lesquelles la prévention et la lutte contre les termites et autres insectes xylophages sont organisées, en vue de protéger les bâtiments,

Le **CREDIT- PRENEUR**, dès qu'il a connaissance de la présence de termites ou autres insectes xylophages, dans l'Immeuble devra en faire la déclaration en Mairie, dans le respect des dispositions résultant du décret ci-dessus visé.

Dans l'hypothèse où l'Immeuble objet des présentes serait situé dans le périmètre d'une zone contaminée, délimitée par l'autorité compétente, il est spécialement convenu entre les parties que le **CREDIT- PRENEUR** devra procéder dans les six (6) mois à la recherche de termites ainsi qu'aux travaux préventifs ou d'éradication nécessaires, et en justifier au **CREDIT- BAILLEUR** par la remise d'un diagnostic en ce qui concerne la recherche, délivré par un organisme agréé ou d'une attestation délivrée par l'entreprise agréée ayant exécuté, s'il y a lieu, les travaux nécessaires à titre préventif ou d'éradication, dans le respect de l'article R. 133-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, sous peine de l'application des sanctions prévues par l'article R. 133-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

En sa qualité de gardien de l'Immeuble, le **CREDIT- PRENEUR** s'oblige à respecter toute disposition actuelle ou future concernant la réglementation relative à la lutte contre la propagation des termites et autres insectes xylophages.

Il est, en outre, précisé qu'en cas de démolition totale ou partielle d'un bâtiment situé dans une zone contaminée, telle que visée dans les textes en vigueur, les bois et matériaux contaminés seront incinérés, ou si l'incinération n'est pas possible sur place, traités avant tout transport, une déclaration devant être faite en Mairie par la personne ayant procédé à ces opérations dans le respect des textes en vigueur et notamment des dispositions résultant de l'article L 133-5 du Code de la construction et de l'habitation .

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 tout texte subséquent, le **CREDIT- PRENEUR** faisant son affaire personnelle de toute responsabilité à cet égard.

6.2.2.Mérules

Le Crédit-Preneur déclare être informé des dégâts pouvant être occasionnés par la présence dans l'Immeuble de mэрule, champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide.

Il s'engage, dès qu'il aura connaissance de la présence de mэрule dans l'Immeuble à en faire la déclaration en Mairie dans le respect de la réglementation en vigueur.

Dans l'hypothèse où l'Immeuble serait situé dans le périmètre d'une zone délimitée par arrêté préfectoral en application de L. 133-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, c'est à dire dans un secteur contaminé ou susceptible d'être contaminé par la mэрule, il est expressément convenu entre les Parties que le Crédit-Preneur devra procéder dans les six mois à la recherche de mэрule ainsi qu'aux travaux préventifs et d'éradication nécessaires et à en justifier au Crédit-Bailleur par la remise d'un diagnostic en ce qui concerne la recherche, délivré par un organisme agréé ou d'une attestation délivrée par l'entreprise agréée ayant exécuté, s'il y a lieu, les travaux nécessaires à titre préventif ou d'éradication, dans le respect de l'article R.133-8 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

En sa qualité de gardien des Biens Immobiliers, le Crédit-Preneur s'oblige à respecter toute disposition actuelle ou future concernant la réglementation relative à la lutte contre la propagation de la mэрule.

6.2.3. Légionellose

Le Crédit-Preneur devra respecter le cas échéant, les prescriptions résultant de la circulaire n° 98-771 du 31 décembre 1998, de la circulaire 2002-243 du 22 avril 2002 et des textes subséquents relatifs à l'entretien des réseaux d'eau et à la prévention de la contamination par des légionelles.

Il devra assumer, à ses frais et sous sa responsabilité exclusive, sans aucun recours contre le Crédit-Bailleur, le coût de tous travaux de remise en état ou d'entretien qui devront être réalisés pour satisfaire aux dispositions légales ou réglementaires en vigueur, et en justifier au Crédit-Bailleur.

6.2.4.Amiante :

Le **CREDIT-PRENEUR** déclare avoir connaissance que l'utilisation d'amiante dans la construction de l'immeuble est interdite.

Le permis de construire initial de l'immeuble a été délivré avant le 1er juillet 1997. En conséquence, ledit immeuble entre dans le champ d'application des articles du Code de la Santé Publique relatifs à l'exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis.

Il résulte du dossier technique constitué par le vendeur, remis dès avant ce jour par le **CREDIT-BAILLEUR** au **CREDIT-PRENEUR**, et de l'acte de vente sus-énoncé, que des matériaux et produits de la construction contiennent de l'amiante, sous réserve des travaux de désamiantage qui ont pu être d'ores et déjà réalisés par le **CREDIT-PRENEUR**.

Il est rappelé au **CREDIT-PRENEUR** qu'il doit se conformer à ses frais exclusifs à l'ensemble des obligations édictées par la réglementation et en tenir informé le **CREDIT-BAILLEUR**.

Le **CREDIT PRENEUR** prend acte de la situation de l'immeuble, objet des présentes, au regard de la cette réglementation, déclare s'en satisfaire et faire son affaire personnelle le cas échéant de tous les travaux de désamiantage à réaliser pour satisfaire à la réglementation en vigueur, sans que la responsabilité du **CREDIT BAILLEUR** puisse être recherchée à ce sujet.

Le **CREDIT PRENEUR** s'engage à se conformer aux préconisations résultant du diagnostic technique amiante susvisé.

En outre, le décret n°96-97 du 7 février 1996, tel que modifié par le décret n° 97-855 du 12 Septembre 1997, par le décret numéro 2001-840 du 13 Septembre 2001, par le décret n°2002-839 du 3 Mai 2002, et les arrêtés des 12, 21 décembre 2012 et 26 juin 2013 impose au propriétaire d'immeubles bâtis, construits avant le 1er juillet 1997 (à l'exception de ceux à usage d'habitation ne comportant qu'un seul logement et des parties privatives des immeubles collectifs d'habitation) de procéder :

- à un repérage des produits d'amiante,
- et à la constitution d'un dossier technique « Amiante » qui doit être tenu à jour.

Le **CREDIT PRENEUR** reconnaît que le **CREDIT BAILLEUR** n'a acquis l'immeuble objet des présentes qu'à sa demande expresse et en raison uniquement de la conclusion de l'opération de crédit-bail immobilier.

Le **CREDIT PRENEUR** déclare avoir parfaite connaissance de la situation de

l'immeuble à cet égard et reprendre à sa charge, pour le compte du **CREDIT BAILLEUR**, l'ensemble des obligations présentes et à venir résultant d'une part des textes sus-visés relatifs à la constitution d'un dossier technique « Amiante » et à sa tenue à jour et d'autre part celles relatives à la présence d'amiante et notamment l'obligation de contrôle périodique prévu éventuellement aux termes du diagnostic susvisé.

En raison des obligations ainsi mises à la charge définitive du **CREDIT PRENEUR**, le **CREDIT BAILLEUR** donne mandat à ce dernier afin qu'il puisse agir à cet égard comme le véritable propriétaire.

Ce mandat étant de l'intérêt commun des parties, il est conféré de façon irrévocable.

Les obligations qui précèdent, mises à la charge du **CREDIT PRENEUR**, constituent une condition déterminante des présentes. En outre, et dans le cadre des conventions du crédit-bail, il est expressément convenu que toutes les sommes qui seraient décaissées par le **CREDIT BAILLEUR** au titre des obligations réglementaires mises à la charge du propriétaire, seront refacturées sans délai au **CREDIT PRENEUR**.

ARTICLE 7 - RESPONSABILITES SUSCEPTIBLES DE DECOULER TANT DE L'USAGE DE L'IMMEUBLE LOUE QUE DE SA STRUCTURE

Toutes les décisions ayant trait au choix de l'emplacement, de la nature, de la configuration et de la destination de l'immeuble, objet des présentes, ont été prises par le **CREDIT- PRENEUR**. Le **CREDIT- BAILLEUR** n'a assumé aucune part dans ces décisions et s'est borné, sur la demande du **CREDIT- PRENEUR**, à assurer, dans la limite ci-dessus fixée, le financement des opérations rendues nécessaires par les décisions en cause.

Le **CREDIT PRENEUR** a fait établir le 24 avril 2017 un diagnostic environnemental par ICF environnement dont il résulte notamment ce qui suit littéralement rapporté :

« D'après les différentes informations collectées lors de la revue historique, l'actif est implanté sur d'anciens terrains agricoles sur lesquels ont été aménagés des habitations individuelles . Ces dernières ont été démolies dans le cadre du projet de construction de l'hôtel

De plus, le projet comprendra la construction de deux niveaux de sous sols sur la grande majorité de l'emprises foncière du site . Ainsi , en cas de présence de terres potentiellement impactées, ces dernières ont été excavées .

Ainsi ICF Environnement ne recommande pas d'investigations complémentaires pour l'usage actuel »

Copie de ce diagnostic forme annexe .

(ANNEXE 6 : DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL)

Pendant toute la durée du présent contrat, le **CREDIT- PRENEUR** détiendra l'usage, la direction et le contrôle de l'immeuble loué. Il en est, dès lors réputé gardien et cet immeuble se trouve placé sous sa responsabilité exclusive, responsabilité qu'il devra assurer dans son intégralité sans pouvoir

exercer quelque recours que ce soit, pour quelque cause que ce soit, contre le **CREDIT- BAILLEUR**.

Le **CREDIT- PRENEUR** assumera seul et satisfera toutes obligations pouvant être mises à la charge des propriétaires d'immeubles par tout texte légal ou réglementaire national ou européen.

Quant aux dommages susceptibles d'être causés, tant au **CREDIT- PRENEUR** qu'aux tiers, du fait de la structure même de l'immeuble loué (et notamment celle des sols), dont il convient ici de rappeler qu'il a été choisi par ce dernier, ils seront intégralement pris en charge par ce dernier, lequel ne pourra, comme dans l'hypothèse précédente, exercer contre le **CREDIT- BAILLEUR** quelque recours que ce soit pour quelque cause que ce soit.

S'il était exercé dans les locaux une activité pouvant entraîner des risques de pollution, notamment dans le sous-sol, il est convenu, à titre de condition essentielle et déterminante de l'engagement du **CREDIT- BAILLEUR**, ce qu'accepte expressément le **CREDIT- PRENEUR**, ce qui suit :

↳ Le **CREDIT- PRENEUR** assumera la charge, dans le strict respect de la législation actuelle et future applicable au type d'activité et d'installation exercée, 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** informera le **CREDIT- BAILLEUR** :

- de toute mise en demeure formelle de l'Administration visant à obtenir la mise en conformité de l'Immeuble avec les législations et réglementations nationales ou communautaires et les accords internationaux (sous réserve de leur intégration et applicabilité en droit français) relatifs à la protection de l'environnement et concernant notamment les rejets dans l'eau, dans le sol ou dans le sous-sol, les émissions dans l'air, le bruit, le traitement des déchets, le stockage de produits inflammables ou dangereux, les PCB (Polychlorobiphényles) et PCT (Polychloroterphényles), l'amiante, les règles de protection et de sécurité des travailleurs dans l'enceinte de l'Immeuble ;

- de tout accident ou incident résultant de l'exploitation de l'Immeuble et susceptible d'avoir des conséquences dommageables sur l'environnement ou susceptible de créer un risque de dommage à l'environnement et devant faire l'objet d'une déclaration à l'inspection des installations classées au titre de l'article 38 du décret numéro 77-1133 du 21 septembre 1977 pris pour l'application de la Loi du 13 juillet 1976 et tout texte subséquent ;

- de toutes décisions ou injonctions judiciaires consécutives à des plaintes déposées par des tiers ou par une autorité administrative visant à réparer un dommage quelconque à l'environnement ou visant à faire cesser une nuisance quelconque découlant de l'activité ;

- de toute obligation de remise en état de tout ou partie de l'Immeuble consécutive à une cessation temporaire ou définitive d'une quelconque activité ou consécutive à la modification d'une quelconque activité menée dans l'Immeuble.

↳ 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 de tous litiges et

à ce que ledit **CREDIT- BAILLEUR** ne puisse jamais être impliqué, 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 la résiliation du présent crédit-bail).

υ 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**.

υ En cas de résiliation du crédit-bail pour quelque cause que ce soit, il sera, si l'activité exercée par le **CREDIT- PRENEUR** peut être considérée comme génératrice de pollution, procédé à un audit de façon à connaître l'état du sol et du sous-sol, et ce, aux frais exclusifs du **CREDIT- PRENEUR**.

υ 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**.

Pour le cas où cet audit révélerait la présence de matières étrangères et de tous produits et/ou de substances toxiques dans les lieux, le coût de tous travaux nécessaires à l'élimination des déchets et/ou à leur enlèvement et/ou à la remise en état du site devront être supportés par le **CREDIT- PRENEUR** ou remboursés par le **CREDIT- PRENEUR** au **CREDIT- BAILLEUR**.

υ 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.

Le **CREDIT- PRENEUR** s'oblige , pendant toute la durée du présent crédit bail à faire établir à ses frais tout diagnostic et/ou contrôle relatifs à l'immeuble, rendus obligatoires par la réglementation de quelque nature que ce soit .

Il en communiquera copie au **CREDIT- BAILLEUR** et assumera la charge, dans le respect de la réglementation, de la mise aux normes ou des modifications en résultant le cas échéant .

CHAPITRE II - CONDITIONS

Le présent crédit-bail est consenti par le **CREDIT- BAILLEUR** sous les charges et conditions générales stipulées aux articles 8 à 15 ci-après, que le représentant du **CREDIT- PRENEUR** oblige celui-ci à exécuter et accomplir sous peine des sanctions stipulées au Chapitre VI ci-après.

ARTICLE 8 - CONDITIONS D'OCCUPATION

8.1. AFFECTATION DES LOCAUX

Les locaux, objet des présentes, sont affectés à usage d'hôtel

Le **CREDIT PRENEUR** a remis au **CREDIT BAILLEUR** la convention de gestion signée avec BEST WESTERN

Le **CREDIT-PRENEUR** s'oblige à conserver pendant toute la durée du Crédit-Bail l'enseigne BEST WESTERN ou une enseigne de qualité au moins équivalente

Il ne pourra quitter l'enseigne BEST WESTERN pour une enseigne de qualité au moins équivalente qu'après information écrite au **CREDIT BAILLEUR** .

Si le **CREDIT PRENEUR** souhaitait exploiter l'hôtel sans aucune enseigne, il devra obtenir l'accord préalable et écrit du **CREDIT BAILLEUR** .

Le **CREDIT- PRENEUR** devra leur conserver cette même affectation pendant toute la durée du crédit-bail et s'interdit de les affecter, même temporairement, à un autre usage.

8.2. JOUISSANCE DES LOCAUX

Le **CREDIT- PRENEUR** devra jouir des lieux loués en bon administrateur.

Le **CREDIT- PRENEUR** s'oblige au respect de toute réglementation, actuelle ou future, relative à l'activité par lui exercée et plus spécialement aux règles de sécurité, notamment celles relatives à la protection des personnes et à la prévention des risques.

Dans l'hypothèse où l'immeuble constituerait un Etablissement recevant du public, il s'interdit expressément d'utiliser, pour l'affectation ci-dessus précisée, l'immeuble objet du présent crédit-bail, tant qu'il n'aura pas justifié au **CREDIT- BAILLEUR** de l'accomplissement des formalités requises, ainsi que de l'autorisation éventuellement nécessaire, prévues notamment à l'article R.123-46 du Code de la Construction et de l'Habitation relatif à la protection contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public.

La sécurité des personnes et des biens, du fait des locaux, objet du présent crédit-bail, incombe au **CREDIT- PRENEUR**.

Il devra, agissant tant pour son propre compte que pour celui du **CREDIT- BAILLEUR**, souscrire auprès de tout organisme agréé un abonnement pour des visites périodiques de contrôle, dès lors qu'il s'agit de satisfaire à toute législation ou réglementation.

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

8.3. AUTORISATIONS D'EXPLOITATION

Le **CREDIT- PRENEUR** fera son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives éventuellement nécessaires à l'exploitation de son activité dans les locaux objet du présent crédit-bail.

8.4. SERVITUDES EVENTUELLES

Le **CREDIT- PRENEUR** supportera toutes les servitudes de quelque nature qu'elles soient qui pourraient grever l'immeuble donné en crédit-bail, sans recours contre le **CREDIT- BAILLEUR** en réduction des loyers ou autres charges financières du crédit-bail. Il profitera, en contrepartie, des servitudes actives pour ledit immeuble, s'il en existe, à ses frais, risques et périls exclusifs,

et à charge de participer, le cas échéant, à la réfection et à l'entretien des équipements dont il bénéficie.

ARTICLE 9 - TRAVAUX EN COURS DE CREDIT-BAIL

9.1. ENTRETIEN - REPARATIONS

Le **CREDIT- PRENEUR** s'oblige à maintenir et à restituer en fin de crédit-bail les lieux loués en bon état d'entretien et de réparations locatives ou autres (telles que notamment les réparations et réfections de clôtures, portes, fenêtres, parquets, plafonds, serrures, éléments d'équipement, toilettes, etc ...).

Le **CREDIT- PRENEUR** sera tenu, en outre, d'exécuter pour le compte du **CREDIT- BAILLEUR**, à ses frais, risques et périls exclusifs et sans recours ni répétition contre le **CREDIT- BAILLEUR**, toutes les grosses réparations qui deviendraient nécessaires au cours du crédit-bail, y compris notamment celles que l'article 606 du Code Civil met en principe à la charge du propriétaire et qui, s'incorporant à l'immeuble, deviennent de plein droit sa propriété.

Le **CREDIT- PRENEUR** devra spécialement maintenir en bon état d'entretien et de fonctionnement les équipements et installations nécessaires à l'utilisation normale des locaux loués, notamment l'installation de chauffage, de climatisation, le ou les ascenseurs ou le monte-charge, le réseau sprinkler dès lors que les locaux loués sont dotés de tels équipements.

A cet égard, il est expressément convenu que le **CREDIT- PRENEUR** ne pourra, sans l'accord préalable et écrit du **CREDIT- BAILLEUR**, financer le remplacement éventuel des équipements susvisés dans le cadre d'un contrat qui conférerait la propriété temporaire de ceux-ci au bailleur de fonds (notamment dans le cadre d'un contrat de crédit-bail mobilier).

Il sera également tenu d'exécuter toutes réparations quelconques qui pourraient s'avérer nécessaires par suite de vices, défauts ou malfaçons dans la construction, qu'ils soient apparents ou cachés, et alors même qu'aucun signe extérieur n'aurait révélé la nécessité de les entreprendre.

Pour l'exécution des travaux visés aux trois alinéas ci-dessus, le **CREDIT- PRENEUR** ne pourra prétendre au bénéfice des dispositions du deuxième alinéa de l'article 1724 du Code Civil.

En outre, le **CREDIT- PRENEUR** ne pourra jamais demander au **CREDIT- BAILLEUR**, pendant le cours du crédit- bail, l'exécution de travaux, aménagements ou réparations quelconques.

Les travaux ci-dessus seront pris en charge par le **CREDIT- PRENEUR** sans recours ni répétition contre le **CREDIT- BAILLEUR** et sans pouvoir opérer aucune compensation de leur montant avec les sommes dues au **CREDIT- BAILLEUR** à un autre titre.

Il est précisé en outre que les obstacles qui pourraient affecter les modalités de prise en charge du coût des travaux par le **CREDIT- PRENEUR** ne sauraient préjudicier au principe de cette prise en charge.

9.2. TRAVAUX D'EQUIPEMENT - AGRANDISSEMENT - EXTENSION

Le **CREDIT- PRENEUR** pourra effectuer à ses frais, risques et périls exclusifs et sans recours ni répétition contre le **CREDIT- BAILLEUR**, dans les lieux loués, tous travaux d'équipement et d'installation nécessaires ou spécifiques à leur utilisation professionnelle.

Il ne pourra, qu'avec l'accord préalable exprès et écrit du **CREDIT-BAILLEUR**, réaliser dans l'immeuble objet du présent crédit-bail, dans la limite des autorisations administratives éventuellement nécessaires, tous agrandissements, extension ou surélévation qui lui paraîtront nécessaires ou utiles à ses besoins.

Il devra, par ailleurs, effectuer tous travaux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires quelconques et, en particulier, par celles relatives à la sécurité des personnes et des biens et effectuer, en conséquence, les éventuels travaux qui pourraient être prescrits, à la suite de leurs visites de contrôle, par les organismes ou par les diverses administrations concernées.

Les travaux visés aux trois alinéas ci-dessus devront être exécutés aux risques et périls exclusifs du **CREDIT- PRENEUR** et sous la surveillance d'un architecte ou d'un bureau d'études techniques.

Le coût de tels travaux, y compris les primes d'assurances, les honoraires d'architecte ou de bureau d'études techniques, sera supporté par le **CREDIT-PRENEUR** sans recours ni répétition contre le **CREDIT- BAILLEUR**, qui ne sera tenu ni au paiement de leur coût, ni au remboursement des impenses.

Les adjonctions immobilières résultant des travaux ci-dessus seront réputées propriété du **CREDIT- PRENEUR** pendant toute la durée du crédit-bail. Cependant, nonobstant le report de l'accession du **CREDIT- BAILLEUR** à la propriété des ouvrages ainsi réalisés, le **CREDIT- PRENEUR** ne pourra, pendant toute la durée du crédit-bail, sans l'autorisation expresse et écrite du **CREDIT-BAILLEUR**, enlever, détruire ou supprimer les travaux par lui ainsi réalisés.

D'autre part, ces adjonctions immobilières deviendront de plein droit la propriété du **CREDIT- BAILLEUR** en fin de crédit-bail ; en conséquence, le **CREDIT- PRENEUR** devra, lors de sa sortie, pour quelque cause que ce soit et notamment pour arrivée du crédit-bail à son terme ou résiliation anticipée, laisser tous travaux, embellissements, améliorations ou constructions de nature immobilière qu'il aura éventuellement faits dans l'immeuble, sans pouvoir exiger de ce chef aucune indemnité ni le remboursement de ses impenses, et sans pouvoir opérer aucune compensation avec les sommes dues par lui au **CREDIT-BAILLEUR**.

Néanmoins, le **CREDIT- BAILLEUR** pourra toujours (sauf pour les travaux expressément autorisés par lui) demander à la sortie du **CREDIT-PRENEUR**, le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais, risques et périls du **CREDIT- PRENEUR**.

Le **CREDIT-BAILLEUR** autorise expressément dès à présent le **CREDIT-PRENEUR** à réaliser les travaux autorisés en vertu des autorisations visées à l'article 1 des présentes.

Par contre, les équipements, matériels et installations non fixés à demeure et qui, de ce fait, ne peuvent être considérés comme immeubles par destination, demeureront toujours la propriété du **CREDIT- PRENEUR** et

devront être enlevés par lui, lors de sa sortie, à charge pour lui de remettre les lieux en état après cet enlèvement.

9.3. CHANGEMENTS DE DISTRIBUTION

Tous changements de distribution par démolitions, percements de murs, de poutres ou de planchers, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite de la part du **CREDIT- BAILLEUR**, et éventuellement, de l'obtention d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

Les travaux prévus ci-dessus qui seraient ainsi autorisés par le **CREDIT- BAILLEUR** devront être exécutés aux frais, risques et périls exclusifs du **CREDIT- PRENEUR**, et sous la surveillance d'un architecte ou d'un bureau d'études techniques.

De tels travaux constituant des travaux d'aménagement ou d'amélioration, leur coût ainsi que les primes des polices d'assurances que le **CREDIT- PRENEUR** aura souscrites à cette occasion, les honoraires de l'architecte ou du bureau d'études techniques, seront supportés en totalité par le **CREDIT- PRENEUR**, sans recours ni répétition contre le **CREDIT- BAILLEUR** et sans pouvoir opérer aucune compensation avec les sommes dues au **CREDIT- BAILLEUR** à un autre titre.

9.4. ASSURANCES A SOUSCRIRE AU TITRE DES TRAVAUX

Le **CREDIT PRENEUR** souscrira toutes polices d'assurances que la nature ou l'importance des travaux rendrait nécessaires auprès de son courtier

Dès lors que les travaux nécessitent un accord préalable , exprès et écrit du Crédit Bailleur, cet accord sera conditionné à la justification de la souscription préalable de toutes les polices d'assurance utiles .

9.5. RESPONSABILITE DU CREDIT- PRENEUR DU FAIT DES TRAVAUX

Le **CREDIT- PRENEUR**, ayant l'initiative des travaux susvisés et la responsabilité de leur qualification juridique, assumera seul les conséquences financières ou fiscales que pourrait entraîner pour le **CREDIT- BAILLEUR** leur exécution qu'ils aient ou non été autorisés par le **CREDIT- BAILLEUR**, même dans le cas où ils résulteraient d'une obligation légale ou réglementaire. En conséquence, le **CREDIT- PRENEUR** s'oblige à rembourser au **CREDIT- BAILLEUR** le montant de tous frais, impôts et taxes ou redressements fiscaux, primes d'assurances ou autres charges que le **CREDIT- BAILLEUR** supporterait du fait de l'exécution des travaux à la charge du **CREDIT- PRENEUR**.

De même, celui-ci devrait rembourser au **CREDIT- BAILLEUR** le montant de tous travaux nécessaires que le **CREDIT- BAILLEUR** devrait exécuter par suite de la carence du **CREDIT- PRENEUR**.

9.6. VISITES DE SURVEILLANCE

Pendant toute la durée du crédit-bail, le **CREDIT- PRENEUR** devra laisser les représentants du **CREDIT- BAILLEUR** visiter les lieux loués à tout moment pour s'assurer de leur état et fournir, à première demande du **CREDIT- BAILLEUR**, toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution des conditions du crédit-bail.

ARTICLE 10 - GARNISSAGE

Les lieux loués devront être garnis, en tout temps, de matériel, agencement, mobilier et marchandises, en quantité et valeur suffisantes, pour garantir le **CREDIT- BAILLEUR** du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du présent crédit-bail.

ARTICLE 11 - NANTISSEMENT - CONTROLE DE LA SITUATION FINANCIERE DU CREDIT- PRENEUR

11.1. NANTISSEMENT

Le **CREDIT- PRENEUR** s'interdit de donner en nantissement les droits qu'il détient en vertu du présent contrat de crédit-bail.

En cas de contravention à la présente clause, le présent crédit-bail sera, si bon semble au **CREDIT- BAILLEUR**, résilié en vertu de la clause stipulée à l'article 27 ci-après, sans préjudice pour le **CREDIT- BAILLEUR** de la faculté de poursuivre, s'il le préfère, la nullité du nantissement conféré au mépris de la présente clause.

11.2. CONTROLE DE LA SITUATION FINANCIERE DU CREDIT- PRENEUR

Le **CREDIT- PRENEUR** sera tenu de communiquer annuellement au **CREDIT- BAILLEUR** une copie du bilan et du compte de résultat de l'exercice écoulé ainsi que le texte du rapport de la Gérance ou du Conseil d'Administration ou de Surveillance à l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes dudit exercice social et le cas échéant, le rapport du commissaire aux comptes .

Ces documents devront être produits dans le mois qui suivra leur ratification par l'Assemblée Générale Ordinaire.

ARTICLE 12 - SOUS-LOCATION

La sous-location de l'immeuble qui fait l'objet du Crédit Bail Immobilier est autorisée aux fins d'y exploiter l'activité précisée à l'article 8 ci-dessus , ainsi que toutes activités annexes à l'exploitation d'un hôtel telles que coiffeur, salon d'esthétique, ongles, fleuriste, nettoyage, blanchisserie, sans que cette liste soit limitative et ce dans la limite de quinze pour cent (15%) de la surface

Les sous-locations pourront être soit totales au profit d'une seule personne physique ou morale soit partielles au profit de plusieurs personnes morales et ne devront pas être d'une durée supérieure à celle du contrat de crédit-bail.

Elles devront faire l'objet d'un accord préalable et écrit de la part du **CREDIT-BAILLEUR**.

Le **CREDIT-BAILLEUR** autorise d'ores et déjà le **CREDIT-PRENEUR** à sous-louer les locaux objets du présent contrat de crédit-bail à :

La Société dénommée « **SOCIETE D'EXPLOITATION DES HOTELS JOURNAL** » société par actions simplifiée (Société à associé unique), ayant son siège social à ANTIBES (Alpes Maritimes) 1185 chemin de Rabiac Estagnol, identifiée sous le numéro SIREN 819 613 712 R.C.S ANTIBES filiale à cent pour cent de la société « SAGESSE » pour une durée ferme de douze (12) années

En outre, le **CREDIT PRENEUR** pourra sous louer librement tout ou partie de l'Immeuble à toute société contrôlée majoritairement, directement ou indirectement par la société « SAGESSE » plus amplement nommée en tête des présentes .

Cette sous location devra néanmoins faire l'objet d'une information préalable du **CREDIT BAILLEUR** .

Le **CREDIT-PRENEUR** devra informer le **CREDIT-BAILLEUR** au préalable et par écrit de toute action qu'il pourrait engager à l'encontre de son sous locataire et qui tendrait à la résiliation du contrat de sous-location.

Il devra être expressément stipulé dans le ou les contrats de sous-location que la résiliation du contrat de crédit-bail pour quelque raison que ce soit entraînera de plein droit la résiliation du ou des contrats de sous-location(s).

La ou les sous-locations ne pourront en aucun cas être opposées au **CREDIT-BAILLEUR** de sorte que le **CREDIT-PRENEUR** s'oblige à faire son affaire personnelle de tout rapport avec son ou ses sous locataires et notamment du paiement de toute indemnité éventuelle de quelque nature que ce soit.

En conséquence de quoi, le **CREDIT-PRENEUR** devra rembourser au **CREDIT-BAILLEUR** toutes sommes que celui ci serait amené à payer à tout sous locataire pour quelque cause que ce soit .

Le **CREDIT-PRENEUR** devra faire figurer dans tous les contrats de sous-location la clause ci-après :

« La société SCI GASTON BOURGEOIS ANTIBES ci-après dénommée le bailleur confère par les présentes un bail de sous-location à la société ci-après dénommée le preneur dans les conditions objet du présent contrat.

Le preneur déclare et reconnaît avoir été parfaitement informé du fait qu'il occupe les locaux en qualité de sous locataire.

Le preneur déclare et reconnaît que la présente sous-location est inopposable à les sociétés NORBAIL IMMOBILIER et CMCIC LEASE en leur qualité de crédit-bailleur et propriétaire des locaux.

Le preneur renonce expressément à se prévaloir vis à vis du crédit-bailleur précité à tout droits qu'il pourrait détenir de la présente sous-location.

Le preneur déclare et reconnaît qu'en cas de résiliation du contrat de crédit-bail immobilier pour quelque cause que ce soit la présente sous-location sera résiliée de plein droit sans formalités judiciaires et sans indemnités à la charge du propriétaire.

Le preneur devra libérer immédiatement les locaux dès la dénonciation de la résiliation du crédit-bail qui sera faite par acte d'huissier.

S'il refusait de quitter les lieux, il suffirait pour l'y contraindre au moyen d'une simple ordonnance de référé rendue par le tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble loué. »

Il est expressément entendu que si le bailleur levait l'option d'achat contenu dans le contrat de crédit-bail et devenait ainsi propriétaire des locaux la présente sous-location deviendrait une location principale à compter du transfert de propriété

Dans l'hypothèse où la présente sous-location viendrait à être résiliée, une ou plusieurs locations ne pourra(ont) être consentie(s) qu'après que le **CREDIT-BAILLEUR** aura agréé expressément et par écrit la personne du sous locataire ainsi que le projet de bail de sous-location.

Le **CREDIT-PRENEUR** remettra au **CREDIT-BAILLEUR** un exemplaire de tout contrat de sous-location régularisé.

Le **CREDIT PRENEUR** reste seul débiteur de la totalité des charges et seul responsable de la parfaite exécution de l'ensemble des obligations du présent contrat de crédit-bail immobilier.

Dans l'hypothèse où le **CREDIT-PRENEUR** percevrait des subventions au titre de l'immeuble objet du présent contrat de crédit-bail immobilier, il s'oblige à informer le ou les organisme(s) de toute sous-location et à veiller au respect des conditions d'attribution sous peine de devoir restituer tout ou partie des subventions déjà perçues. Le **CREDIT-PRENEUR** s'engage par la présente à rembourser au **CREDIT-BAILLEUR** la ou les subventions que celui-ci pourrait être tenu de reverser aux organismes concernés.

Le **CREDIT-PRENEUR** peut domicilier librement dans les locaux toute société de son groupe sous réserve que la société domiciliée l'utilise exclusivement comme siège social et que les dispositions légales et réglementaires soient respectées.

ARTICLE 13 - CESSIION DU DROIT AU CREDIT-BAIL

13.1. CESSIION DU DROIT AU CREDIT-BAIL

Le **CREDIT- PRENEUR** ne pourra céder son droit au présent crédit-bail, en totalité ou en partie, qu'avec le consentement exprès et par écrit du **CREDIT- BAILLEUR**, sous peine de nullité de la cession consentie au mépris de la présente clause, et même de résiliation du présent contrat de crédit-bail, si bon semble au **CREDIT- BAILLEUR**.

La cession éventuelle du présent crédit-bail emportera obligatoirement et de plein droit transfert au profit du cessionnaire du bénéfice de la promesse de vente ci-après consentie au **CREDIT- PRENEUR**.

En cas de cession du droit au crédit-bail, le **CREDIT- PRENEUR** cédant sera solidairement tenu avec son cessionnaire de toutes les obligations mises à sa charge par les présentes, et notamment du paiement des loyers à leur échéance et de l'entière exécution de toutes les clauses du présent crédit-bail.

En conséquence, tous les crédit -preneurs successifs, même ceux qui, ayant cédé leur droit au crédit-bail, n'occuperaient plus les lieux loués, seront tenus solidairement entre eux à l'égard du **CREDIT- BAILLEUR** du paiement des loyers et charges et de l'exécution de toutes les clauses et conditions du crédit-bail, de telle sorte que le **CREDIT- BAILLEUR** puisse agir contre tous les locataires successifs ou l'un quelconque d'entre eux, tenus solidairement du tout, sans pouvoir se voir opposer le bénéfice de discussion ou de division.

En outre, la cession ne dégagera pas les cautions de leurs obligations à l'égard du **CREDIT- BAILLEUR**, de telle sorte qu'elles resteront solidairement tenues avec le cédant et le cessionnaire, de toutes les obligations mises à la charge du **CREDIT- PRENEUR** par le présent crédit-bail.

Les stipulations qui précèdent s'appliquent à tous les cas de cession sous quelque forme que ce soit comme à l'apport du droit au crédit-bail à toute société de quelque forme que ce soit, que cet apport soit fait à une société nouvelle ou à une société préexistante.

La cession ou l'apport en société devra être réalisé en présence du **CREDIT- BAILLEUR** ou lui dûment appelé au moyen d'une simple lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à son siège social quinze jours au moins à l'avance.

La cession ou l'apport sera constaté par acte authentique dont une copie exécutoire sera délivrée sans frais au **CREDIT- BAILLEUR** pour lui servir de titre exécutoire contre le ou les cessionnaires.

Le cédant devra fournir au cessionnaire, lors de la cession du contrat de crédit-bail immobilier, la documentation technique, juridique et tout diagnostic afférents à l'immeuble objet des présentes.

A l'égard du **CREDIT- BAILLEUR**, le cessionnaire sera réputé détenir la totalité de la documentation visée ci-dessus.

13.2. SAUVEGARDE - REDRESSEMENT - LIQUIDATION JUDICIAIRE - DISSOLUTION DE LA SOCIETE CREDIT - PRENEUSE

La cession du droit au crédit-bail dans le cadre des procédures collectives ne pourra être effectuée qu'en conformité des dispositions de l'article L 620-1 et suivants du Nouveau Code de Commerce.

En cas de dissolution de la société preneuse, la cession du droit au crédit-bail ne pourra être effectuée que sous les conditions stipulées à l'article 13.1 qui précède et sous réserve des dispositions de l'article L 237-5 du Nouveau Code de Commerce.

ARTICLE 14 - OBLIGATION DU CREDIT- BAILLEUR EN CAS DE VENTE DE L'IMMEUBLE

Conformément aux dispositions de l'article L 313-8 du Code Monétaire et Financier modifié, le **CREDIT- BAILLEUR** s'oblige, en cas de vente ou cession des biens objet du présent crédit-bail pendant la durée de celui-ci, à imposer à son acquéreur, cessionnaire ou ayant cause, l'exécution de toutes les clauses et conditions des présentes conventions du crédit-bail.

ARTICLE 15 - CONTRIBUTIONS - IMPOTS - TAXES CHARGES

15.1. CONTRIBUTIONS

Le **CREDIT- PRENEUR** acquittera directement ou remboursera au **CREDIT- BAILLEUR**, en sus du loyer, ses contributions personnelles, mobilières, Contribution Economique Territoriale ou autres et satisfera à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le **CREDIT- BAILLEUR** ne soit jamais inquiété à ce sujet ;

Il devra en justifier au **CREDIT- BAILLEUR** à toute réquisition et spécialement en fin de crédit-bail.

15.2. IMPOTS ET TAXES

En outre, le **CREDIT- PRENEUR** acquittera ou remboursera au **CREDIT- BAILLEUR**, en sus du loyer :

υ Tous impôts, taxes et contributions, fonciers ou autres, de toute nature, auxquels les locaux loués ou la location elle-même pourraient être assujettis ainsi que toutes taxes municipales ou charges de ville ou d'Etat et redevances quelconques, assises ou à asseoir sur lesdits locaux.

Le **CREDIT- BAILLEUR** donne mandat au **CREDIT- PRENEUR** à l'effet d'adresser l'imprimé de « Déclarations Impôts locaux » (modèle U, P, ou CBD selon la nature de l'immeuble), dûment complété et signé au Centre des Impôts fonciers dont dépend l'immeuble , dans le délai de 90 jours à compter de la date de son achèvement.

Le **CREDIT- PRENEUR** adressera au **CREDIT- BAILLEUR** copie dudit imprimé complété et signé .

Il est ici rappelé que les renseignements devront être sincères et véritables et serviront de base de calcul de l'impôt foncier. Le **CREDIT- PRENEUR** renonce à tout recours contre le **CREDIT- BAILLEUR** de ce fait.

υ Tous impôts, droits redevances et cotisations sur la Valeur Ajoutée qui pourraient être créés ultérieurement sous quelque forme que ce soit en supplément ou en remplacement de ceux ci-dessus prévus, quel qu'en soit le mode d'imposition et quand bien même ces impôts revêtiraient la forme d'une taxation sur le capital du **CREDIT- BAILLEUR** représenté par les locaux présentement donnés en crédit-bail.

υ Plus généralement, toutes charges quelconques de quelque nature qu'elles soient qui seraient ou pourraient devenir exigibles sur les locaux loués ou la location, le tout de manière que les loyers ci-après fixés soient perçus par le **CREDIT- BAILLEUR** nets de toutes charges réelles quelconques.

Le **CREDIT- PRENEUR**, débiteur final des impôts, taxes et charges grevant les locaux loués ou la location, aura la faculté de contester le montant ou le principe de toute imposition dont il devra supporter directement ou indirectement la charge, mais il ne pourra formuler cette contestation qu'auprès des administrations ou collectivités intéressées à ses frais, risques et périls exclusifs au nom du **CREDIT- BAILLEUR** qui lui délègue, par les présentes, en tant que de besoin, tous pouvoirs utiles à cet effet. Toutes réclamations ou contestations qui seraient formulées par le **CREDIT- PRENEUR** auprès du **CREDIT- BAILLEUR** seraient considérées comme inopérantes, le **CREDIT- BAILLEUR** n'entendant pas prendre lui-même la charge de contestations éventuelles auprès des administrations ou organismes. Toutefois une telle contestation ne pourra avoir pour effet de retarder la date d'exigibilité de ces charges.

Tous remboursements d'impôts ou taxes, comme tous dégrèvements qui pourraient être obtenus, bénéficieront au **CREDIT- PRENEUR** exclusivement.

Zones franches :

Si le **CREDIT- PRENEUR** peut bénéficier des exonérations spéciales aux zones franches ou à toute autre zone bénéficiant d'un statut spécial spécifique, il en informera le **CREDIT- BAILLEUR**.

Toutes les formalités nécessaires à l'obtention des exonérations, seront effectuées par le **CREDIT- PRENEUR**, le **CREDIT- BAILLEUR** n'ayant aucune obligation à cet égard .

Dans l'hypothèse où l'administration n'aurait pas pris en compte le régime spécifique d'exonération, pour quelque cause que ce soit le **CREDIT- PRENEUR** devra rembourser au **CREDIT- BAILLEUR** le montant des taxes foncières acquittées par ce dernier.

15.3. CHARGES DES VISITES DE CONTROLE ET DE VERIFICATION

Les charges diverses résultant des contrôles ou vérifications auxquels l'immeuble, objet du présent crédit-bail, et ses aménagements, ainsi que les installations et équipements qu'ils contiennent, peuvent être assujettis de par les diverses réglementations qui leur sont applicables, et notamment celles sur la sécurité des personnes et des biens, seront directement et intégralement assumées par le **CREDIT- PRENEUR**, seul responsable de la sécurité du fait des locaux, objet du présent crédit-bail et de leur utilisation.

ARTICLE 16 - TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

De convention expresse entre les parties, le Crédit-Bail sera soumis à la taxe sur la valeur ajoutée conformément à la réglementation en vigueur et ainsi exonéré de tous droits d'enregistrement sur bail.

Le montant de la taxe sur la valeur ajoutée grevant chaque terme de loyer, au taux en vigueur à chaque échéance, sera supporté par le **CREDIT- PRENEUR** en sus du loyer et autres charges ci-après stipulées.

Le **CREDIT-PRENEUR** déclare, sous sa seule responsabilité, que pour l'application du taux de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, la ventilation des surfaces entre l'hébergement et les autres surfaces dont la restauration snacking, petit déjeuner est la suivante :

- Surface hébergement : 87%
- Autres surfaces (dont la restauration) :13%

Le **CREDIT-PRENEUR** déclare vouloir prendre à sa charge exclusive toutes les conséquences, quelles qu'elles soient, résultant de ladite ventilation et s'engage à rembourser au Crédit-Bailleur toutes les sommes que celui-ci serait amené à verser à l'Administration en cas de contestation par cette dernière desdites surfaces et de ladite ventilation.

ARTICLE 17 - FRAIS - DROITS – EMOLUMENTS-HONORAIRES

Tous les frais, droits émoluments et honoraires, frais de procédure dus dans le cadre du Crédit Bail, et ceux qui en seront la suite et la conséquence, seront supportés par le **CREDIT- PRENEUR** ainsi que son représentant l'y oblige.

CHAPITRE III - SECURITE - ASSURANCES - SINISTRES

ARTICLE 18 - SECURITE

La sécurité des personnes et des biens, du fait de l'immeuble, objet du présent crédit-bail et de son utilisation, incombe au **CREDIT- PRENEUR** exploitant.

L'Immeuble loué constituant un « établissement recevant du public » au sens des articles R.123-2 et R.123-18 à 20 du Code de la Construction et de l'Habitation, le **CREDIT- PRENEUR** s'engage à respecter et faire respecter scrupuleusement par toute personne à son service la réglementation relative au type et à la catégorie de cet établissement.

A cet effet, il s'oblige notamment :

- à faire maintenir, entretenir et vérifier à ses frais, pendant toute la durée du crédit-bail, tous les équipements et installations dont sont dotés les locaux loués, aux époques et de la manière indiquées dans les textes ci-dessus visés,

- à n'apporter à ces locaux aucune modification en méconnaissance des dispositions de ces textes,

- à ouvrir et à tenir à jour ou à faire ouvrir et tenir à jour un registre de sécurité,

- à faire procéder périodiquement au cours du crédit-bail aux vérifications prévues à l'article R.123-43 du Code de la Construction et de l'Habitation, par l'organisme de son choix agréé dans les conditions prévues audit article.

Dans l'hypothèse où, par suite du 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 la défense.

ARTICLE 19 - ASSURANCES

19.1. ASSURANCE DE L'IMMEUBLE PENDANT LA PERIODE PRELIMINAIRE DE CONSTRUCTION

A compter de ce jour et jusqu'à la date de réception des travaux, l'ensemble immobilier est assuré par la Société SAGESSE auprès d'ALLIANZ sous le numéro 46 551 389 à effet du 1^{er} avril 2011.

Le **CREDIT PRENEUR** a remis au **CREDIT-BAILLEUR** une attestation d'assurance datée du 7 février 2017, valable jusqu'au 31 décembre 2017.

Il s'engage à justifier au plus tard le 15 décembre 2017, au crédit-bailleur, de la prorogation de la couverture jusqu'à la date d'achèvement des travaux.

19.2 ASSURANCE DE L'IMMEUBLE A COMPTER DE LA DATE DE PRISE D'EFFET

Les locaux objet du Crédit-Bail et tous les aménagements et installations de nature immobilière dont ils sont dotés seront assurés, pour un montant indexé permettant à tout moment leur reconstruction ou remplacement à l'identique,

contre tous dégâts, causés notamment par l'incendie, la foudre, les explosions, l'effondrement, la tempête, les ouragans, les inondations, la neige sur toiture, le franchissement du mur du son, la grêle, les chutes d'aéronefs, les chocs de véhicules terrestres, l'électricité ou les fluides, y compris les dégâts provenant d'actes de terrorisme ou de sabotage, de grèves, d'émeutes ou de mouvements populaires.

La police souscrite pourra comporter une Limite Contractuelle d'Indemnité « par événement », mais ne pourra en aucun cas comporter de Limite Contractuelle d'Indemnité annuelle, pluriannuelle ou par bâtiment.

Cette couverture sera complétée par *un volet « Tous Risques Sauf »* et une garantie "Pertes Indirectes" de 10% minimum.

Seront également garantis les honoraires d'expert, les frais de démolition et de déblai consécutifs à un sinistre ainsi que le montant des primes de la police d'assurance "Dommages Ouvrage", qui serait à souscrire à l'occasion de la reconstruction ou de la remise en état des immeubles.

19.1.2 Assurance des objets mobiliers, du matériel et des marchandises.

Le Crédit-Preneur fera aussi assurer les objets mobiliers, le matériel et les marchandises se trouvant dans les immeubles pris en crédit-bail auprès du Crédit-Bailleur.

19.1.3 Assurances Pertes de loyers -

La garantie des charges financières de Crédit-Bail, dès lors que le sinistre est couvert, devra également être souscrite pour une durée minimum de deux ans.

19.1.4 Assurance Responsabilité Civile du fait de l'Immeuble.

La Responsabilité Civile du Crédit-Bailleur aussi bien que celle du Crédit-Preneur à l'égard de tous les tiers, y compris le cas échéant, des sous locataires, seront garanties contre :

* Les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile que pourra encourir le Crédit-Bailleur, propriétaire des locaux et/ou le Crédit-Preneur, du fait du bâtiment, objet du contrat de crédit-bail (Art 1240, 1241, 1242 alinéa 1er, 1244 du code civil), pour le montant minimum de QUATRE MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS (4.500.000,00 EUR) pour les dommages corporels et de QUATRE MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS (4.500.000,00 EUR), pour les dommages matériels et immatériels, dont UN MILLION CINQ CENT MILLE EUROS (1.500.000,00 EUR) par sinistre pour les dommages immatériels, consécutifs ou non.

* Les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile que pourra encourir le Crédit-Bailleur, propriétaire des locaux et/ou le Crédit-Preneur, du fait de l'immeuble, objet du contrat de crédit-bail, à raison d'incendie, d'explosion ou de fluide (Art 1242 Al 2 du code civil - " Recours des Voisins et des Tiers "), pour un montant minimum de CINQ MILLIONS D'EUROS (5.000.000,00 EUR) pour les dommages matériels et immatériels.

19.2 Modalités de mise en place des garanties.

* L'ensemble des garanties ci-dessus énoncées, en dehors du mobilier et des marchandises, devront être souscrites par le Crédit-Preneur, agissant tant pour son compte, que pour le compte du Crédit-Bailleur propriétaire des locaux.

* Les garanties susvisées prendront effet dès la réception partielle ou totale des travaux. Par exception, en cas de mise à disposition anticipée, sans réception des travaux, la date de prise d'effet des garanties devra être adaptée en fonction des dispositions prévues dans cette hypothèse par la police Tous Risques Chantier.

* Les différentes garanties d'assurances indiquées ci-dessus seront souscrites par le Crédit-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 immobilier. Il devra acquitter régulièrement les primes de ces assurances augmentées des frais et taxes y afférents.

* Les compagnies d'assurances auprès desquelles seront souscrites les différentes garanties décrites ci avant devront s'engager expressément dans chacune des polices souscrites :

- à prévenir le Crédit-Bailleur, par écrit, un mois avant toute annulation ou réduction des garanties qui serait sollicitée par le Crédit-Preneur sans que celui-ci ait simultanément fourni l'accord exprès du Crédit-Bailleur ;

- à aviser le Crédit-Bailleur de tout retard dans le paiement des primes et ne suspendre les garanties accordées qu'un mois après réception par le Crédit-Bailleur de cet avis; à notifier au Crédit-Bailleur, avec un préavis d'un mois toute résiliation de la police devant intervenir à son initiative ;

- à régler au Crédit-Bailleur seul, sauf autorisation expresse de ce dernier, toutes indemnités afférentes aux loyers et aux dommages immobiliers ;

- à ne pas se prévaloir à l'égard du Crédit-Bailleur d'une éventuelle omission, insuffisance ou fausse déclaration du Crédit-Preneur et, en conséquence, à n'opposer au Crédit-Bailleur ni nullité, ni règle proportionnelle, ni déchéance en cas de manquement de l'assuré à ses obligations commis postérieurement au sinistre; la société d'assurance conservant, cependant, tous ses recours contre le Crédit-Preneur, souscripteur de la police;

- à renoncer à tout recours contre le Crédit-Bailleur en cas de sinistre endommageant les objets mobiliers, le matériel et les marchandises contenus dans l'Immeuble

* Le Crédit-Preneur s'engage à justifier de ces assurances chaque année en remettant au Crédit-Bailleur le modèle d'attestation multirisque joint et annexé aux présentes complétée et signée par l'assureur.

(ANNEXE 7 : MODELE D'ATTESTATION D'ASSURANCE)

* Le Crédit-Preneur s'engage à prévenir et solliciter par écrit l'accord exprès du Crédit-Bailleur, au moins un mois avant toute annulation, réduction, suspension ou résiliation des garanties, qu'elles soient sollicitées par le Crédit-Preneur ou par l'assureur.

Il autorise expressément le Crédit-Bailleur :

- à se faire communiquer directement par les assureurs du Crédit-Preneur les polices qu'il aura souscrites en application des présentes sans que le fait pour le Crédit-Bailleur d'user de cette faculté puisse être considéré comme une immixtion de celui-ci dans la souscription desdites polices

- à communiquer aux assureurs du Crédit-Preneur copie de la clause Assurances du présent contrat de crédit-bail immobilier.

* En cas de manquement du Crédit-Preneur à satisfaire aux présentes obligations d'assurance et, notamment en cas de refus de ses assureurs de régulariser l'attestation multirisques, de réduction ou résiliation des garanties, le Crédit-Preneur pourra être mis en demeure, par voie de lettre recommandée avec AR, de produire, sous huitaine, une attestation conforme au modèle fourni par le Crédit-Bailleur.

* Passé ce délai de huit jours, le Crédit-Bailleur est d'ores et déjà autorisé à mettre en place les assurances nécessaires, dans le cadre des polices groupes souscrites pour le compte de NORBAIL IMMOBILIER, les garanties étant mises en place par AON FRANCE.

Les primes d'assurance seront alors refacturées au Crédit-Preneur en plus de ses loyers.

19.3 Responsabilité du Crédit-Preneur dans la souscription des assurances

Il est expressément convenu que les montants garantis seront déterminés entre l'assureur et le Crédit-Preneur, sous la seule responsabilité de ce dernier, sans pouvoir être inférieur au montant de reconstruction en valeur à neuf, frais et honoraires compris.

Le Crédit-Preneur assumera, vis-à-vis du Crédit-Bailleur, toutes les conséquences pouvant résulter, notamment en cas d'absence ou d'insuffisance de la couverture d'assurance, ainsi que d'erreur, d'omission ou de réticence dans les déclarations faites aux assureurs.

En conséquence, dans le cas où le montant des indemnités allouées par les compagnies d'assurances, à la suite d'un sinistre, serait insuffisant pour assurer la réparation pécuniaire intégrale des dommages, le Crédit-Preneur devra prendre en charge la différence entre le montant de la réparation pécuniaire intégrale des dommages et celui des indemnités d'assurances.

En tout état de cause, il en ira de même en cas de défaut d'assurance.

Le **CREDIT-PRENEUR** a émis le souhait que l'ensemble immobilier soit assuré par le sous-locataire la Société SEHJ sus-visée pour le compte du **CREDIT-PRENEUR** et du **CREDIT BAILLEUR**.

Le **CREDIT-PRENEUR** s'engage à remettre au **CREDIT-BAILLEUR**, pour audit, au plus tard 90 jours avant le prise d'effet du crédit-bail, les conditions générales et particulières du projet de contrat qu'il envisage de souscrire.

Après audit du contrat par le courtier du **CREDIT-BAILLEUR** la Société AON, à couvertures équivalentes et prime inférieure, le **CREDIT-BAILLEUR** acceptera de déroger à la souscription de l'assurance immeuble dans le cadre de son contrat-groupe.

Le **CREDIT-PRENEUR** devra fournir au **CREDIT-BAILLEUR**, dans les six -6) mois à compter de l'achèvement des travaux, une expertise pour déterminer la valeur de reconstruction à neuf et la valeur d'assurance de l'immeuble objet du crédit-bail, pour déterminer la valeur qui servira de base à la police d'assurance et au calcul de l'indemnisation en cas de sinistre.

ARTICLE 20 - SINISTRES - RECONSTRUCTION

Par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil qui prévoit la résiliation de plein droit du bail en cas de destruction totale pour cas fortuit de la chose louée pendant la durée du bail et la possibilité pour le **CREDIT-PRENEUR**, en cas de destruction partielle de demander, soit une diminution du prix du bail, soit la résiliation du même bail, sans dédommagement, il est expressément convenu entre les parties que le présent crédit-bail ne sera pas résolu de plein droit par la perte même totale du bien loué, pour quelque cause que ce soit et ceci, que la perte soit totale ou partielle.

20.1. OBLIGATION DU CREDIT-PRENEUR EN CAS DE SINISTRE.

Le **CREDIT-PRENEUR** devra aviser par écrit le Crédit-Bailleur et le courtier du **CREDIT PRENEUR**, dans les quarante- huit (48) heures de sa survenance, de tout sinistre subi ou provoqué par les Biens Immobiliers objet du Contrat de Crédit-Bail.

Il devra également faire, dans les conditions et délais prévus par chaque police d'assurance, toutes déclarations aux compagnies d'assurance: le Crédit-Bailleur lui donne d'ores et déjà, en tant que de besoin, mandat de faire ces déclarations. Le Crédit-Preneur s'interdit toute procédure ou action contre le Crédit-Bailleur au titre du sinistre.

Il devra également faire les démarches nécessaires afin d'obtenir des compagnies d'assurances le règlement rapide des indemnités, et notamment soit pour son propre compte, soit pour le compte du Crédit-Bailleur qui lui donne dès à présent tous mandats utiles à cet effet, effectuer toutes démarches, accomplir toutes formalités, provoquer toutes expertises, y assister ; en cas de difficultés, exercer toutes poursuites, contraintes et diligences hors action judiciaire.

Il devra, s'agissant des sinistres mettant en jeu les garanties de la police dommages-ouvrage, affecter l'intégralité des indemnités réglées par les sociétés d'assurances à la réparation des dommages subis par les ouvrages. A défaut, le Crédit-Preneur s'exposerait de manière certaine à une action en répétition de l'indu de la part de l'assureur.

En cas de procédure judiciaire, le Crédit-Bailleur devra préalablement être averti par le Crédit-Preneur de toute action à entreprendre aussi bien en demande qu'en défense. Le crédit-preneur désignera un avocat dont la spécialité est en lien direct avec l'objet du litige. Le crédit-bailleur se réserve en toute hypothèse la possibilité de désigner son propre avocat. Tous les droits, frais et honoraires quelconques, seront acquittés directement par le Crédit-Preneur.

Le Crédit-Preneur s'engage à tenir informé le Crédit-Bailleur de l'évolution de la procédure.

Le Crédit-Preneur relèvera le Crédit-Bailleur, de toutes condamnations qui pourraient être prononcées contre ce dernier en cas d'inexistence ou d'insuffisance de garantie desdites polices et d'une manière plus générale en cas de refus de garantie total ou partiel de l'assureur. Il prendra en outre à sa charge les frais et honoraires que le Crédit-Bailleur aura exposés pour sa défense.

En cas de sinistre mettant en jeu les polices d'assurance construction (Police Tous Risques Chantier ou Dommages-Ouvrage), le Crédit-Preneur s'engage par ailleurs à reconstituer, à ses frais exclusifs, la garantie de façon que le montant de celle-ci soit au moins équivalent à ce qu'il était avant la survenance du sinistre et permette, en tout état de cause, une reconstruction intégrale des Biens Immobiliers, et à en justifier au Crédit-Bailleur à première demande de celui-ci.

20.2. LES INDEMNITES D'ASSURANCES

Pour les sinistres dont l'indemnisation est supérieure à 5000 €,

- L'acceptation de la proposition de l'indemnité par le crédit-bailleur n'interviendra qu'avec l'accord écrit du crédit-preneur, lequel devra notifier sa position dans le mois de la réception de la proposition.
- Les indemnités versées à la suite d'un sinistre quelconque, seront préalablement perçues par le Crédit-Bailleur, à charge pour ce dernier de les reverser au Crédit-Preneur sur justification de la réalisation des travaux et des factures acquittées.

Le Crédit-Bailleur donne tous pouvoirs au Crédit-Preneur pour contester le montant des indemnités auprès des compagnies d'assurances ou de tout autre tiers redevable de ces indemnités à charge pour le Crédit-Preneur de tenir informé le Crédit-Bailleur du déroulement de ces contestations.

En tout état de cause le Crédit-Preneur ne pourra invoquer ces contestations pour se soustraire à son obligation de supporter la totalité des Loyers, charges et accessoires stipulés au Crédit-Bail.

Le Crédit-Preneur devra, dans tous les cas, faire son affaire personnelle de la différence éventuelle entre le coût de la reconstruction intégrale des ouvrages et le montant des indemnités réglées par les assureurs.

Pour les sinistres dont l'indemnisation est inférieure à 5000 €, délégation est consentie au crédit-preneur pour la perception de l'indemnité, aux fins d'affectation à la réalisation des travaux de réparation, le crédit-bailleur se réservant la possibilité de demander tout justificatif.

20.3. SINISTRE PARTIEL

Par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, la destruction partielle, même par cas fortuit ou de force majeure des Biens

Immobiliers, n'autorisera pas le Crédit-Preneur à demander la résiliation du Crédit-Bail, ou le paiement d'une quelconque indemnité.

Le Crédit-Preneur sera tenu de remettre en état les Biens Immobiliers sinistrés, à ses frais, risques et périls exclusifs, quand bien même la compagnie d'assurance refuserait d'indemniser le sinistre, et ce, après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires.

Si la remise en état des Biens Immobiliers ne peut être effectuée pour défaut des autorisations administratives nécessaires, le Crédit-Preneur aura la faculté sans attendre l'expiration du délai minimum prévu à l'article « promesse de vente »

i) soit de demander la résiliation du Crédit-Bail, moyennant le paiement par le Crédit-Preneur au Crédit-Bailleur d'une indemnité égale au prix de vente stipulé à l'article « prix de vente », et déterminé au jour de la résiliation,

ii) soit de réaliser la promesse de vente des Biens Immobiliers consentie à son profit, dans les conditions stipulées à l'article « PROMESSE DE VENTE » et moyennant un prix de vente déterminé à l'article « prix de vente », et ce, même avant l'expiration du délai minimum prévu.

iii) soit de poursuivre le Crédit-Bail sur la partie exploitable des Biens Immobiliers. Le Loyer sera réduit en proportion du rapport du montant de l'indemnité d'assurance nette de tous impôts et taxes pouvant la grever, avec le prix de vente déterminé à l'article « prix de vente » arrêté au jour du versement de l'indemnité.

Cette réduction ne prendra effet qu'à partir du jour de l'encaissement par le Crédit-Bailleur de l'indemnité d'assurance.

Le Crédit-Preneur devra faire part de son option par lettre recommandée avec accusé de réception dans le délai de un (1) mois suivant la date à laquelle il aura eu connaissance de l'impossibilité de remettre en état les Biens Immobiliers pour défaut d'obtention des autorisations administratives.

A défaut, il sera réputé avoir opté pour le cas iii) ci-dessus.

Le Crédit-Bail fera l'objet d'un avenant modifiant la désignation et les conditions financières pour tenir compte du montant de l'indemnité perçue effectivement par le Crédit-Bailleur, déduction faite de tous les frais et débours exposés par lui notamment au titre des taxes, impôts et plus-values.

Quelle que soit l'option du Crédit-Preneur, dans les cas i) et ii) ci-dessus, le Crédit-Bailleur lui reversera au jour de l'acte constatant, soit la résiliation du Crédit-Bail, soit la réalisation de la levée d'option, le montant des indemnités perçues des compagnies d'assurances ou de tous autres organismes, sous déduction de tous impôts et taxes pouvant grever ces indemnités, hors impôt sur les sociétés.

Le reversement au Crédit-Preneur de toutes indemnités pouvant lui revenir en vertu des dispositions du présent article n'aura lieu qu'après le paiement effectif par le Crédit-Preneur de toutes les sommes qu'il devrait au

Crédit-Bailleur au titre du Crédit-Bail, le Crédit-Bailleur se réservant toutefois la faculté d'effectuer de plein droit la compensation entre ces sommes.

20.4. SINISTRE TOTAL

En cas de sinistre entraînant la destruction totale des Biens Immobiliers, le Crédit-Bail sera résilié de plein droit, mais seulement à l'expiration des délais ci-après stipulés au profit du Crédit-Preneur, pour exercer éventuellement la faculté d'option qui lui est réservée.

Néanmoins, de convention expresse entre les Parties et par dérogation à l'article 1722 du Code Civil, une telle résiliation entraînera l'obligation pour le Crédit-Preneur de payer au Crédit-Bailleur une indemnité égale au prix de vente des Biens Immobiliers déterminée à l'article « prix de vente » du Crédit-Bail ledit prix calculé au jour de la résiliation et majoré, le cas échéant, des frais éventuels de remise en état du terrain après sinistre (notamment destruction et enlèvement des vestiges).

Nonobstant les dispositions qui précèdent, le Crédit-Preneur aura la faculté :

- soit de réaliser la promesse de vente dans les conditions indiquées sous les ci-dessus,
- soit (et par dérogation expresse aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil) de poursuivre le Crédit-Bail en faisant procéder à la reconstruction des Biens Immobiliers à ses frais, risques et périls exclusifs, après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires.

Le Crédit-Preneur devra faire part de son option dans un délai de six (6) mois à compter du jour du sinistre, au moyen d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Dans l'hypothèse où le Crédit-Preneur opterait pour la continuation du Crédit-Bail, les autorisations administratives nécessaires devraient être obtenues par le Crédit-Preneur dans le délai d'un (1) an à partir du jour de la notification de son option ; à défaut, le Crédit-Bail serait résilié de plein droit dans les conditions ci-dessus prévues, à moins que le Crédit-Preneur ne préfère, dans le même délai d'un (1) an, opter pour la réalisation de la promesse de vente.

Quelle que soit l'option du Crédit-Preneur, le Crédit-Bailleur lui reversera le montant des indemnités perçues des compagnies d'assurances ou de tous autres organismes, sous déduction de tous impôts et taxes pouvant grever ces indemnités, hors impôt sur les sociétés.

Le reversement au Crédit-Preneur de toutes indemnités pouvant lui revenir en vertu des dispositions du présent article n'aura lieu qu'après le paiement effectif par le Crédit-Preneur de toutes les sommes qu'il devrait au Crédit-Bailleur au titre du Crédit-Bail, le Crédit-Bailleur se réservant toutefois la faculté d'effectuer de plein droit la compensation entre ces sommes.

20.5. AUTORISATION DE RECONSTRUCTION

Dans tous les cas prévus aux 20.3 et 20.4 ci-dessus, le Crédit-Preneur est tenu d'obtenir les autorisations administratives éventuellement nécessaires.

20.6. RECONSTRUCTION - REMISE EN ETAT

Dans tous les cas prévus au présent article, la reconstruction des Biens Immobiliers entièrement détruits ou la remise en état des Biens Immobiliers partiellement sinistrés sera réalisée par le Crédit-Preneur :

- dans le cadre d'un contrat de délégation de maîtrise d'ouvrage qui sera régularisé avec le Crédit-Bailleur et aux termes duquel le Crédit-Preneur s'engagera notamment à souscrire les assurances constructions nécessaires,
- sur la base d'un devis de travaux et de plans établis par le Crédit-Preneur à ses frais et sous sa responsabilité,
- et sous le contrôle et la surveillance d'un architecte ou d'un bureau d'études techniques choisi par le Crédit-Preneur, agréé, le cas échéant par le Crédit-Bailleur. Les honoraires des architectes et bureaux d'études techniques seront inclus dans les frais de reconstruction ou de remise en état.

20.7. DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOYERS

Dans tous les cas de sinistre où le Crédit-Preneur a opté pour la réparation ou la reconstruction des Biens Immobiliers et donc pour la poursuite du Crédit-Bail, le Crédit-Preneur continuera à supporter pendant la période courue depuis la date du sinistre jusqu'à la reconstruction effective la totalité des Loyers, charges et accessoires stipulés au Crédit-Bail pour autant que le Crédit-Bailleur n'ait pas été indemnisé par la compagnie d'assurance, au titre de la garantie perte de loyer.

CHAPITRE IV - CHARGES FINANCIERES

Le présent crédit-bail est respectivement consenti et accepté moyennant les charges financières (frais d'étude et de montage, préloyers, loyers et autres redevances) précisées ci-après.

ARTICLE 21 - FRAIS D'ETUDE ET DE MONTAGE-PRELOYER D'ENGAGEMENT- PRELOYERS DE FINANCEMENT – INTERETS SUR TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE - AVANCE PRENEUR - FRAIS DE GESTION –

21.1 frais d'étude et de montage

Des frais d'étude et de montage d'un montant hors taxe de TRENTE ET UN MILLE EUROS (31.000,00 EUR) soit TRENTE-SEPT MILLE DEUX CENTS EUROS (37.200,00 EUR) toutes taxes comprises ont d'ores et déjà été acquittés par le Crédit Preneur .

Ces frais se répartissent comme suit entre les membres du pool :

25.000 euros hors taxe pour NORBAIL IMMOBILIER chef de file
6.000 euros pour CMCIC LEASE

21.2 préloyer d'engagement

Il sera perçu par le Crédit Bailleur un préloyer d'engagement égal à zéro virgule zéro neuf pour cent (0,09%) par trimestre du montant de l'Investissement hors taxe.

Ce préloyer d'engagement sera décompté prorata temporis à compter de la date de l'offre soit le 5 janvier 2017 jusqu'à la fin du trimestre au cours duquel aura lieu la Prise d'Effet

Ces pré loyers d'engagement majorés de la taxe sur la valeur ajoutée sont payables trimestriellement et d'avance .

21.3 preloyers de financement en période de travaux

Des préloyers calculés sur la base ci-dessous précisée, sont dus pour la période courue depuis le premier décaissement par le **CREDIT- BAILLEUR** d'une somme hors taxe quelconque au titre de la présente opération jusqu'au jour de la Prise d'Effet .

Le montant de ces préloyers sera calculé au taux de l'EURIBOR 3 mois mensuel (Euro Interbank Offered Rate) pour des dépôts d'une durée de trois (3) mois dit également TIBEUR : Taux Interbancaire offert en Euros) connu au jour de la facturation majoré de cent soixante points de base (160pb) l'an sur les sommes hors taxe déboursées par le **CREDIT- BAILLEUR** pour la réalisation de la présente opération, tant au titre de l'acquisition de l'Immeuble que du coût des Travaux en principal et accessoires ainsi que de toute redevance, frais ou autres sommes versées à l'occasion de la présente opération de crédit-bail.

Ces préloyers majorés de la taxe sur la valeur ajoutée sont payables mensuellement à terme échu

La moyenne mensuelle de l'EURIBOR 3 mois servant de base de calcul au taux des préloyers ne pourra en tout état de cause être inférieure à 0% l'an.

21.4 intérêts sur la taxe sur la valeur ajoutée

Pendant une durée forfaitaire de quatre (4) mois à compter de chaque paiement effectué par le **CREDIT-BAILLEUR** au titre de la présente opération, le **CREDIT-PRENEUR** sera tenu de lui payer, en sus des charges financières ci-après stipulées, et à titre de loyer complémentaire, des intérêts calculés au taux EURIBOR 3 mois mensuel majoré de cent soixante points de base (160pb) sur le montant de la taxe sur la valeur ajoutée correspondant aux décaissements effectués par le **CREDIT-BAILLEUR** au titre de la présente opération.

Ces intérêts seront facturés sur relevés mensuels, le premier étant émis à la fin du mois suivant le premier décaissement de TVA et le dernier à la fin du mois suivant le dernier décaissement de TVA.

L'EURIBOR 3mois mensuel est la moyenne mensuelle des EURIBOR 3mois quotidiens (taux interbancaire offert en Euros à 3 mois appelé aussi TIBEUR 3 mois .

L'EURIBOR 3 mois mensuel retenu sera celui connu au jour de la facturation étant précisé qu'il ne pourrait être inférieur à zéro pour cent (0%) l'an .

Ces préloyers majorés de la taxe sur la valeur ajoutée, seront calculés prorata temporis et payables mensuellement à terme échu

21.5 avance preneur

Le **CREDIT-PRENEUR** consent au **CREDIT-BAILLEUR**, ce qui est accepté par leur représentant susnommé, un prêt d'un montant de UN MILLION NEUF CENT MILLE EUROS (1.900.000,00 EUR) qui sera nanti par le **CREDIT-PRENEUR** au profit du **CREDIT-BAILLEUR** pendant toute la durée du crédit-bail à compter de ce jour .

L'encaissement et le remboursement de ce prêt se feront de la manière suivante :

-Le **CREDIT-PRENEUR** verse ce jour au **CREDIT-BAILLEUR**, ainsi qu'il résulte de la comptabilité des notaires soussigné et participant le montant du prêt soit UN MILLION NEUF CENT MILLE EUROS (1.900.000,00 EUR)

-Le **CREDIT-BAILLEUR** ouvrira dans ses écritures au nom du **CREDIT-PRENEUR**, un compte spécial correspondant au montant du prêt ci-dessus consenti et accepté et destiné à retracer les relations du **CREDIT-BAILLEUR** et du **CREDIT-PRENEUR**, à l'occasion de ce prêt.

Pendant la période de construction, l'Avance Preneur sera utilisée au titre des premiers décaissements .

-A compter de la Date de Prise d'Effet, ce prêt sera rémunéré au taux annuel du Contrat diminué de cinquante points de base (50pb)

->Le remboursement de ce prêt s'effectuera par compensation avec les loyers hors taxe sur la valeur ajoutée dus au **CREDIT-BAILLEUR** par le **CREDIT-PRENEUR** au titre du présent contrat de crédit-bail.

->Il sera réalisé sur la même durée soit quinze (15) ans et à des échéances identiques.

->Le remboursement de ce prêt pourra également intervenir, le cas échéant, par compensation avec toutes autres sommes dues à titre quelconque au **CREDIT-BAILLEUR** par le **CREDIT-PRENEUR** qui seront alors imputées sur le montant des échéances de crédit-bail au fur et à mesure de leur exigibilité.

->Le **CREDIT-PRENEUR** reconnaît au **CREDIT-BAILLEUR** la faculté de modifier les modalités de remboursement du prêt définies ci-dessus, en cas de défaillance, de redressement ou de liquidation judiciaire sous la seule réserve d'en être informé.

->Le **CREDIT-BAILLEUR** sera considéré comme ayant rempli ses obligations en sa qualité d'emprunteur, du seul fait du remboursement intégral

du prêt au plus tard à la date d'expiration conventionnelle du crédit-bail, les cas échéants, en un seul versement.

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

->En cas de résiliation du présent contrat de crédit-bail ou en cas de réalisation de la promesse de vente avant l'expiration conventionnelle du crédit-bail, le solde du prêt sera remboursé par le **CREDIT-BAILLEUR** par anticipation.

21.6 frais de gestion

En sus du loyer, la société le **CREDIT BAILLEUR** facturera au **CREDIT-PRENEUR**, à titre de complément spécifique de loyers, l'ensemble des charges locatives, frais de recouvrement inclus, concernant l'ensemble immobilier objet du contrat de crédit-bail, tels que les impôts locaux, les primes d'assurances, ... sans que cette énumération soit limitative, ainsi que des frais liés à la réalisation d'opérations particulières imposées au **CREDIT-BAILLEUR**, selon le barème ci-après, indexé sur l'évolution de l'indice INSEE des prix à la consommation ensemble des ménages l'indice de référence étant le dernier publié soit celui de mars 2017 soit 101,17

- forfait trimestriel de frais de gestion	170€ htva
-forfait mensuel de frais de suivi de travaux pendant les périodes de chantier	100 € htva
-information des cautions par caution personne physique et par an	50€htva
- Mise en place et gestion des subventions	2500€ htva
-agrément d'un sous locataire	300€ htva
-Frais de consolidation de taux variable	2000€ htva
-calcul d'une valeur de rachat hors fin de contrat	200€ htva
- modification du contrat sans avenant , autorisations liées à l'immeuble ou à l'activité	700€htva
Modification du contrat avec avenant dont 60% pour chef de file	3.000 € htva
-gestion d'un litige ou d'un sinistre significatif afférent à l'immeuble ou à la construction	3.500 € htva
- frais de relance sur impayé	80€ htva
- frais de levée d'option ou de cession de contrat dont 60% pour le chef de file	3.500 € htva

de façon que le **CREDIT-BAILLEUR** perçoive un loyer net de toute charge présente et à venir.

ARTICLE 22 - ASSIETTE DE CALCUL DU LOYER (INVESTISSEMENT)

Le loyer stipulé ci-dessous sera calculé en fonction des éléments suivants, représentant les sommes investies par le **CREDIT- BAILLEUR** dans la présente opération de crédit-bail, et qui seront ci-après exprimés sous le terme « investissement » :

↳ le prix « acte en mains », hors taxe sur la valeur ajoutée, d'acquisition de l'Immeuble payé par le **CREDIT- BAILLEUR**, soit la somme de TROIS MILLIONS D'EUROS (3.000.000,00 EUR);

↳ le coût, hors taxe sur la valeur ajoutée, des travaux de l'immeuble, tel que fixé dans la délégation de maîtrise d'ouvrage susvisé, soit la somme de QUATRE MILLIONS DEUX CENT CINQUANTE-SEPT MILLE EUROS (4.257.000,00 EUR)

Le montant de cet investissement ne saurait en aucun cas être supérieur à la somme hors taxe sur la valeur ajoutée de **SEPT MILLIONS DEUX CENT CINQUANTE-SEPT MILLE EUROS (7.257.000,00 EUR)**.

Aucun dépassement de la somme maximum ci-dessus précisée ne pourra être exigé du **CREDIT- BAILLEUR**, même dans le cas où ladite somme s'avérerait, pour quelque cause, que ce soit, insuffisante pour la réalisation de la présente opération.

ARTICLE 23 - LOYER DU CREDIT-BAIL

23.1. DETERMINATION DU LOYER

Le loyer du présent crédit-bail sera dû par le **CREDIT- PRENEUR** au **CREDIT- BAILLEUR** à compter soit du lendemain du jour de la signature du Procès Verbal de Réception des travaux de construction soit du lendemain du jour de la signature du Procès Verbal de Constat de Réception des Travaux, comme prévus dans délégation de maîtrise d'ouvrage sus analysée.

Il est expressément précisé à cet égard que le terme de « loyer », utilisé aux présentes pour la commodité du langage, doit être assimilé à une redevance financière couvrant l'amortissement et la rémunération au taux convenu des capitaux investis par le **CREDIT- BAILLEUR** pour la réalisation de la présente opération.

En conséquence, et sauf disposition législative expresse visant le crédit-bail immobilier, les loyers ci-dessous convenus ne pourront souffrir aucune modification ni aucune révision pour quelque motif que ce soit, qu'il tienne à un état de fait dépendant du **CREDIT- PRENEUR** ou à des textes législatifs réglementant, temporairement ou non, le montant ou le taux des loyers des locaux à usage commercial ou industriel, ni enfin aucune révision basée sur les dispositions de l'article L 145-1 et suivants du Nouveau Code de Commerce régissant les rapports entre les bailleurs et les locataires de locaux à usage commercial.

A compter de la Date de Prise d'Effet et pendant toute la durée du Crédit Bail, il sera dû un loyer payable trimestriellement et d'avance, TVA en sus .

Chaque loyer trimestriel comprendra :

- La fraction d'amortissement pour le trimestre considéré du capital correspondant à l'Investissement
- Et un intérêt calculé prorata temporis sur l'encours avant paiement de l'échéance considérée selon la formule suivante :

Encours avant échéance X (M.EURIBOR + 1,85)%

Où EURIBOR exprime la moyenne mensuelle des EURIBOR 3 mois quotidiens (Taux Moyen Mensuel de l'EURIBOR 3 mois)

L'EURIBOR 3 mois (appelé aussi TIBEUR 3 mois) désigne le Taux Interbancaire Offert en Euros entre banques de référence au sein de la zone Euro (Euro Interbank Offered Rate) à 3 mois d'échéance publié mensuellement par l'Association Française des Sociétés Financières (A.S.F.)

Le Taux Moyen Mensuel de l'EURIBOR 3 mois retenu sera celui de l'avant dernier mois (M-2) précédant la date de l'échéance trimestrielle avec un minimum de 0% l'an .

A titre indicatif sur la base du Taux Moyen Mensuel de L'EURIBOR 3 mois de novembre 2016 pris au taux de 0% l'an, le montant des loyers trimestriels hors taxe seraient ceux figurant au barème ci-annexé .

(ANNEXE 8 : BAREME INDICATIF)

23.2. DISPARITION DES TAUX RETENUS

Si, pour une raison quelconque, le ou les taux ci-dessus retenus n'étaient plus disponibles, ils seraient remplacés par les taux qui leur seraient officiellement substitués. A défaut de taux officiellement substitués, des taux sensiblement équivalents seraient choisis d'un commun accord entre les parties.

ARTICLE 24 - EXIGIBILITE DU LOYER - TABLEAU FINANCIER DEFINITIF - ETAT RECAPITULATIF ET TABLEAUX ETABLIS CONFORMEMENT AUX DISPOSITIONS DU DECRET NUMERO 95-617 DU 6 MAI 1995

Le loyer ainsi déterminé est exigible trimestriellement et d'avance

A la Date de Prise d'Effet, le **CREDIT- BAILLEUR** procèdera à la mise en loyer du Contrat.

- Mise en loyers - Etat récapitulatif, tableaux,

Lors de la Prise d'Effet, et conformément aux dispositions du décret n° 95-617 du 6 mai 1995, pris en application de l'article 57 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995, le **Crédit-Bailleur** remettra au **Crédit-Preneur**, les éléments suivants établis sur le montant de l'Investissement tel que prévu au présent contrat, savoir :

1°/ Un état récapitulatif comportant notamment le lieu de situation de l'Immeuble, la date de conclusion et la durée du Crédit-Bail, le prix convenu pour l'acquisition de l'Immeuble à l'issue du Crédit-Bail ou les informations permettant de déterminer celui-ci et le prix des éléments non amortissables et des éléments amortissables figurant à l'actif du bilan du **Crédit-Bailleur**, ainsi que les frais d'acquisition de l'Immeuble.

2°/ Un tableau (Officiel) faisant apparaître pour chaque Loyer, la quote-part du loyer prise en compte pour la fixation du prix de vente fixé sous l'article « prix de vente » ci-après ou les informations permettant de déterminer celui-ci ainsi que son affectation au financement respectif des frais d'acquisition, des éléments amortissables et des éléments non-amortissables .

3°/ le tableau financier du Crédit Bail.

Ce tableau financier sera établi et calculé sur le montant de l'investissement sus-énoncé et selon les modalités ci-dessus prévues,

Lorsque l'économie du Contrat est modifiée en raison de changements dans la situation du **Crédit-Preneur** ou des biens pris en Crédit-Bail, ces documents seront modifiés par le **Crédit-Bailleur** et adressés au **Crédit-Preneur**.

- Arrêté d'assiette

Dans l'hypothèse où, à la Date de Prise d'Effet du contrat, le montant décaissé par le **Crédit-Bailleur** serait inférieur au montant de l'investissement prévu au Crédit Bail, il est expressément convenu entre les Parties ce qui suit :

Documents à fournir par le Crédit-Preneur pour l'arrêté d'assiette :

Le **Crédit-Preneur** disposera d'un délai de six (6) mois suivant la Prise d'Effet, pour fournir au Crédit-bailleur des comptes rendus valant factures ou factures complémentaires conformes à la délégation de maîtrise d'ouvrage et le montant définitif des travaux. Durant cette période, le loyer sera calculé sur la base du tableau financier établi lors de la Prise d'effet et visé ci-dessus au paragraphe « *Mise en loyers - Etat récapitulatif, tableaux, lettre avenant* ».

A défaut, le loyer restera calculé sur la base de l'investissement fixé au présent contrat et du tableau financier établi lors de la Prise d'effet et visé ci-dessus au paragraphe « *Mise en loyers - Etat récapitulatif, tableaux, lettre avenant* ».

Arrêté d'assiette

Le Crédit Bailleur effectuera un arrêté de l'assiette de l'investissement à la date de réception de l'ensemble de ces documents ou au plus tard à l'expiration du délai de 6 mois sus visé. Cet arrêté d'assiette fixera le montant définitif de l'investissement du Crédit-bailleur aux sommes effectivement décaissées par lui. Pour tenir compte de cet arrêté d'assiette, le Crédit-Bailleur établira un nouvel état récapitulatif et de nouveaux tableaux financiers qui se substitueront de plein droit aux précédents, à compter de l'échéance de loyers de crédit bail suivant la date d'arrêté d'assiette.

ARTICLE 25 - PAIEMENT DE LA TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE ET DES CHARGES ET IMPOTS

Le **CREDIT- PRENEUR** paiera au **CREDIT- BAILLEUR**, à chaque échéance d'un terme de loyer, le montant de la taxe sur la valeur ajoutée grevant ce terme de loyer au taux en vigueur à la date d'échéance.

Le **CREDIT- PRENEUR** règlera aux Compagnies d'assurances les primes de toutes les assurances souscrites sur les locaux loués ainsi qu'il est indiqué ci-dessus, y compris celles exigibles au titre des polices souscrites pour le compte du **CREDIT- BAILLEUR**.

Le **CREDIT-BAILLEUR** règlera les primes annuelles et les refacturera au **CREDIT-PRENEUR** en y appliquant la même fiscalité que celle afférente aux loyers.

En outre, le **CREDIT- PRENEUR** remboursera au **CREDIT- BAILLEUR** le montant de tous impôts, taxes, charges et frais quelconques, ainsi que, le cas échéant, les charges susceptibles d'être dues au titre d'une Zone, d'un Lotissement ou d'un Règlement de copropriété concernant les biens remis en crédit-bail, que le **CREDIT- BAILLEUR** aurait pu payer lui-même, relatifs aux

Il devra payer au **CREDIT- BAILLEUR**, outre les loyers arriérés et charges , l'Indemnité Forfaitaire de Résiliation énoncée à l'article « faculté de résiliation par le **CREDIT-PRENEUR**" et, en sus d'une indemnité

complémentaire égale hors taxes, à deux annuités de loyers toutes taxes comprises.

Ces indemnités seront payables immédiatement, ainsi que toutes sommes dues au jour et du fait de la résiliation et produiront au profit du **CREDIT-BAILLEUR**, de plein droit, sans qu'il soit besoin d'aucune sommation, ni mise en demeure, un intérêt de retard tel que prévu à l'article « intérêts de retard » jusqu'à parfait paiement, le **CREDIT-BAILLEUR** conservant, cependant, toutes facultés de poursuivre immédiatement par toutes voies de droit, même extraordinaires, le paiement des sommes à lui dues.

Le **CREDIT-PRENEUR**, évacuera les lieux dès la date d'effet de la résiliation. En cas de non respect de cette date, il sera dû au **CREDIT-BAILLEUR** une indemnité d'occupation précaire, telle qu'énoncée à l'article « faculté de résiliation par le Crédit Preneur ».

Tous les frais, droits et taxes notamment la taxe sur la valeur ajoutée, engendrés par la résiliation, seront à la charge du **CREDIT-PRENEUR**.

ARTICLE 28 - SAUVEGARDE - REDRESSEMENT OU LIQUIDATION JUDICIAIRE - DISSOLUTION DE LA SOCIETE PRENEUSE

En cas de procédure collective à l'encontre du **CREDIT- PRENEUR**, et sous réserve de l'application des dispositions des articles L 620-1 et suivants du Nouveau Code de Commerce, le présent crédit-bail pourra être résilié à la demande du **CREDIT- BAILLEUR**.

En cas de dissolution de la société crédit- preneuse, le présent crédit-bail ne sera résilié que si le **CREDIT- BAILLEUR** l'exige.

Dans tous les cas, cette résiliation entraînera, de plein droit, le paiement par le **CREDIT- PRENEUR** de l'indemnité de résiliation stipulée à l'article « faculté de résiliation par le Crédit Preneur ».

ARTICLE 29 - DEFAULT D'OBTENTION DE L'ATTESTATION DE NON CONTESTATION DE CONFORMITE

Le **CREDIT- PRENEUR** s'oblige à faire toute diligence en vue de l'obtention dans le délai de dix huit (18) mois à compter de l'achèvement des travaux de construction, ainsi qu'il est dit dans la délégation de maîtrise d'ouvrage d'une attestation de l'autorité compétente par laquelle celle-ci confirmera qu'elle n'a pas mis le **CREDIT-PRENEUR** en demeure de mettre les travaux en conformité en application de l'article R 462-10 du Code de l'Urbanisme.

Si la délivrance de l'attestation est subordonnée par l'Administration à l'exécution de travaux modificatifs ou complémentaires, le **CREDIT- PRENEUR** devra les exécuter à ses frais, afin que l'attestation puisse être obtenue dans le délai de dix- huit (18) mois précité.

Passé ce délai de dix- huit (18) mois, le **CREDIT- PRENEUR** sera redevable envers le **CREDIT- BAILLEUR** d'une indemnité fixée forfaitairement pour chaque mois de retard à un pour cent du loyer annuel alors en vigueur.

Toutefois, dans l'hypothèse de non obtention de l'attestation sus-visée dans le délai de 18 mois, le **CREDIT PRENEUR** se rapprochera du **CREDIT BAILLEUR** afin de lui justifier de ses diligences en vue d'obtenir l'attestation

dont il a été question ci-dessus et ce, en vue de solliciter du **CREDIT BAILLEUR** une prorogation quant à la mise en œuvre de l'indemnité .

Le défaut de délivrance de l'attestation ne pourra être retenu, ni par le **CREDIT- BAILLEUR**, ni par le **CREDIT- PRENEUR**, comme motif de résiliation.

Dans tous les cas, le **CREDIT- PRENEUR** ferait son affaire personnelle du paiement de tous redressements fiscaux qui pourraient être mis à la charge du **CREDIT- BAILLEUR** au cas où il serait considéré comme n'ayant pas rempli son engagement de construire dans les conditions et délai prévus par l'article 1594AO du Code Général des Impôts.

Les dispositions du présent article s'appliqueraient également dans l'hypothèse où le **CREDIT PRENEUR** effectuerait sur l'immeuble objet des présentes pendant la durée du présent contrat, tous travaux nécessitant la délivrance d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable .

CHAPITRE VI - EXPROPRIATION - REQUISITION

ARTICLE 30 - EXPROPRIATION DE L'IMMEUBLE

30.1. EXPROPRIATION TOTALE

En cas d'expropriation totale de l'immeuble, le crédit-bail se trouvera résilié de plein droit.

Toutefois, à compter de l'ordonnance emportant transfert de propriété et jusqu'à la date de prise de possession effective de l'immeuble par l'Autorité expropriante, le **CREDIT- PRENEUR** sera redevable envers le **CREDIT- BAILLEUR**, d'une indemnité d'occupation égale au montant des loyers exigibles au cours de cette période.

Si l'indemnité d'expropriation allouée au **CREDIT- BAILLEUR**, après déduction de tous impôts et taxes pouvant grever du chef de ce dernier la perception de cette indemnité, est d'un montant supérieur à celui du prix de vente défini à l'article 32 ci-après, déterminé au jour du paiement de l'indemnité, le **CREDIT- BAILLEUR** reversera au **CREDIT- PRENEUR** la différence entre ces deux montants.

Dans le cas contraire, le **CREDIT- PRENEUR** sera redevable de cette différence envers le **CREDIT- BAILLEUR**.

30.2. EXPROPRIATION PARTIELLE

En cas d'expropriation partielle de l'immeuble donné en crédit-bail, le crédit-bail continuera à produire son plein et entier effet sur la partie de l'immeuble restant disponible.

Le loyer sera réduit en proportion du rapport du montant de l'indemnité d'expropriation, net de tous impôts et taxes pouvant le grever, avec le prix de vente défini à l'article 33 ci-après, déterminé à la date du versement de ladite indemnité.

Cette réduction ne prendra effet qu'à partir du jour de l'encaissement par le **CREDIT- BAILLEUR** de l'indemnité d'expropriation.

Le même prix de vente défini à l'article 33 ci-dessous sera lui-même réduit du montant de l'indemnité perçue (net de tous impôts et taxes pouvant le grever).

30.3. CONTESTATION SUR L'INDEMNITE D'EXPROPRIATION

La fixation du montant des indemnités pouvant être dues en cas d'expropriation totale ou partielle de l'immeuble présentement donné en crédit-bail, ne pourra être convenue par le **CREDIT- BAILLEUR** qu'en présence du **CREDIT- PRENEUR** ou lui dûment appelé.

Le **CREDIT- PRENEUR** devra faire connaître sa position à cet égard au plus tard huit jours avant l'expiration du délai accordé au **CREDIT- BAILLEUR** pour accepter ou refuser le montant de l'indemnité d'expropriation, et, en tout cas, au plus tard, un mois après qu'il lui aura fait connaître par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception, son intention d'accepter les offres faites. Cet avis du **CREDIT- PRENEUR** devra être donné au **CREDIT- BAILLEUR** par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception.

Le **CREDIT- PRENEUR** ne pourra opposer un refus aux offres acceptées par le **CREDIT- BAILLEUR**, qu'en se conformant aux prescriptions ci-après.

En cas de contestation sur le montant des indemnités, le **CREDIT- PRENEUR**, à qui tous pouvoirs sont donnés à cet effet, devra exercer tout recours judiciaire utile et tenir le **CREDIT- BAILLEUR** au courant du déroulement de la procédure en lui transmettant une copie des pièces de cette procédure.

En cas d'expropriation totale, le **CREDIT- PRENEUR** ne pourra opposer un refus aux offres acceptées par le **CREDIT- BAILLEUR** que dans la mesure où il aura versé, dans un délai d'un mois prévu au deuxième alinéa ci-dessus, entre les mains du **CREDIT- BAILLEUR**, une somme égale à la valeur résiduelle définie à l'article 33 ci-après, déterminée au dernier jour du semestre civil au cours duquel le versement aura été effectué.

Dans ce cas et pendant la durée de la consignation, il ne sera dû aucun loyer ni indemnité au profit du **CREDIT- BAILLEUR**. La somme déposée en consignation sera nantie au profit du **CREDIT- BAILLEUR** en garantie des sommes qui pourraient lui être dues au titre du présent contrat. La somme consignée ne sera pas rémunérée, sa rémunération consistant en l'abandon de tous loyers ou indemnités par le **CREDIT- BAILLEUR**.

S'agissant d'une expropriation partielle, la contestation du montant de l'indemnité offerte sera toujours réservée au **CREDIT- PRENEUR** dans les conditions ci-dessus stipulées, sans obligation de consignation ou autres, mais il demeure bien entendu que la réduction du loyer prévue au présent article, ne devra intervenir que lorsque le **CREDIT- BAILLEUR** aura effectivement perçu le montant de l'indemnité d'expropriation.

ARTICLE 31 - REQUISITION DE L'IMMEUBLE

En cas de réquisition ou occupation totale ou partielle de l'immeuble présentement donné en crédit-bail, par toute autorité ou organisme compétent survenant pendant le cours du présent crédit-bail, ledit crédit-bail continuera à produire son plein et entier effet. Les loyers convenus continueront à être exigibles sans aucune diminution. L'indemnité de réquisition ou d'occupation qui sera payée reviendra en totalité au **CREDIT- PRENEUR**.

TITRE TROIS - PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

ARTICLE 32 - PROMESSE DE VENTE

Conformément aux dispositions de l'article L 313-7 2° du Code Monétaire et Financier sur les opérations de crédit-bail, les présentes conventions doivent permettre au **CREDIT- PRENEUR** de devenir, s'il le désire, propriétaire des locaux présentement donnés en crédit-bail.

A cet effet, le représentant du **CREDIT- BAILLEUR** promet au **CREDIT- PRENEUR**, ce qui est accepté par son représentant, mais seulement en tant que promesse, de lui vendre l'immeuble, objet du présent crédit-bail.

La présente promesse de vente est consentie pour une durée commençant à courir à compter de la fin de la septième année civile suivant la prise d'effet du crédit-bail pour prendre fin à l'expiration conventionnelle de celui-ci.

La demande de réalisation devra être faite pour la date d'expiration du crédit-bail ou en cours de crédit-bail pour la fin du trimestre en cours à l'expiration du délai de six (6) mois ci-après visé, au moyen d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au **CREDIT- BAILLEUR** en son siège social, six (6) mois au moins à l'avance ; elle pourra à première demande du **CREDIT BAILLEUR** et , sous peine de nullité, être suivie de la consignation deux (2) mois au moins à l'avance, entre les mains du **CREDIT- BAILLEUR** ,d'une somme suffisante pour couvrir, tant le prix de la vente que les frais et droits entraînés par la réalisation de la vente.

Cette promesse de vente deviendra caduque, si bon semble au **CREDIT- BAILLEUR**, en cas de non-exécution par le bénéficiaire de toutes les clauses et stipulations du crédit-bail, sans aucune exception.

La vente sera consentie moyennant un prix déterminé au jour de la réalisation de la vente par acte authentique, conformément aux dispositions de l'article 33 ci-après.

Ce prix sera payable comptant à la signature de cet acte.

Le **CREDIT- PRENEUR** sera tenu de faire établir à ses frais l'ensemble des diagnostics et certificats rendus alors obligatoires par la législation en matière de mutations d'immeuble .

La vente, si elle est réalisée, sera constatée par acte authentique.

Le transfert de propriété sera conditionné par le paiement de la totalité du prix de vente et de toute somme restant due à quelque titre que ce soit par le **CREDIT- PRENEUR** au **CREDIT- BAILLEUR**.

L'entrée en jouissance aura lieu par la confusion des qualités de **CREDIT PRENEUR** et d'acquéreur La vente aura lieu aux conditions habituelles et de droit en pareille matière.et notamment sous les conditions suivantes :

Le **CREDIT-PRENEUR**:

- prendra l'Immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de la vente, dont le **CREDIT-PRENEUR** aura parfaite connaissance pour en avoir la jouissance en

vertu du crédit-bail immobilier, ce sans aucune garantie du bon, ou du mauvais état des constructions, vices de toute nature, apparents ou cachés, état du sol et du sous-sol, mitoyennetés, défaut d'alignement, d'erreurs dans la désignation, et de toute différence de contenance excéderait-elle même un vingtième, cela par application des dispositions de l'article 1627 du Code Civil, et par dérogation expresse aux dispositions de l'article 1641 du Code Civil.

- devra faire son affaire personnelle de l'absence de tous actes ou autorisations administratifs afférents à l'Immeuble,

- supportera les servitudes passives de toute nature et profitera des servitudes actives s'il en existe, telles que ces servitudes résulteront notamment :

- des titres de propriété, bail à construction, bail emphytéotique, règlement de copropriété, division en volumes, lotissement, zones particulières, et tout document concernant l'Immeuble,

- des dispositions des plans d'urbanisme qui seront en vigueur à cette époque,

- de la Loi.

- versera, le jour de la signature de l'acte authentique de vente, l'ensemble des sommes exigibles qui n'auraient pas encore été acquittées par le Crédit-Preneur, et versera une provision couvrant la totalité des impôts, taxes et prime d'assurance attachés à l'immeuble (sur la base de la facturation de l'année précédente), et s'oblige à acquitter et/ou rembourser tout complément qui pourrait être réclamé par l'administration fiscale pour la propriété ou la jouissance de l'Immeuble, dans les conditions prévues au crédit-bail immobilier, ainsi que les charges afférentes à l'Immeuble.

- devra faire son affaire personnelle de la situation de l'Immeuble au regard des pollutions anciennes ou futures, sans recours contre le **CREDIT-BAILLEUR** conformément aux dispositions du Crédit-Bail.

Les frais, droits et émoluments de la vente seront supportés par l'acquéreur ainsi que tous les impôts et taxes, droits et contributions que l'Administration pourra exiger de l'une ou l'autre des parties pour quelque cause que ce soit.

Dans l'hypothèse où l'acte de vente ne serait pas régularisé à la date d'échéance du contrat, le **CREDIT- PRENEUR** sera redevable envers le **CREDIT- BAILLEUR** d'une indemnité trimestrielle d'occupation égale au loyer de crédit-bail dû au titre du dernier trimestre civil complet (outre les contributions, impôts, taxes, prime d'assurance et redevance de toutes natures).

Tout trimestre commencé sera dû en totalité.

ARTICLE 33 - PRIX DE VENTE

33.1. DETERMINATION DU PRIX DE VENTE

33.1.1 à l'échéance du Contrat

Le prix de la vente promise ci-dessus sera égal, à l'expiration conventionnelle du Crédit-Bail, à la somme de UN MILLION SIX CENT QUARANTE MILLE EUROS (1.640.000,00 EUR) Hors taxe

33.1.2 Pour les années antérieures, le prix de vente hors taxe, sera calculé de la manière suivante :

Quote part NORBAIL IMMOBILIER

- années 8 et 9:104% du capital restant dû
- années 10 à 14 :103% du capital restant dû

Quote part CMCIC LEASE

En cas de levée d'option anticipée, le prix d'acquisition de l'Immeuble revenant à CMCIC LEASE est égal à la valeur résiduelle financière de sa quote part indivise existante à la date effective de levée d'option majorée de :

- Quatre pour cent (4%) du début de la 8^{ème} année à la fin de la 9^{ème} année
- Trois pour cent (3%) du début de la 10^{ème} année à la fin de la 14^{ème} année .

Ces valeurs seront calculées en fonction de la date de prise d'effet du contrat de telle sorte que, compte tenu de l'encaissement à leur date d'exigibilité des loyers annuels de base, le prix de vente applicable à la fin de chaque année civile assure un taux annuel équivalent au taux actuariel de l'opération.

Il est expressément convenu que le prix de vente ainsi déterminé forme dans l'esprit des parties, avec les loyers réglés à leur date contractuelle d'exigibilité, un tout pour l'expression des conditions financières du présent contrat. En conséquence, si pour une raison quelconque, le **CREDIT- BAILLEUR** était contraint de consentir une réduction du loyer contractuel sur un ou plusieurs termes ou des délais pour son paiement, le prix de vente serait recalculé en prenant en compte d'une part les sommes réellement encaissées et leur date de paiement, et d'autre part les loyers qu'aurait perçus le **CREDIT- BAILLEUR** à leur date contractuelle d'exigibilité en l'absence de toute réduction du loyer ou délai de paiement, le tout de manière à ce que le **CREDIT- BAILLEUR** perçoive, au moyen du prix ainsi recalculé, la rentabilité découlant de la stricte application des dispositions du présent contrat.

Le montant du prix de vente ci-dessus, sera le cas échéant, majoré du montant des subventions que le **CREDIT- BAILLEUR** serait tenu de reverser en tout ou partie aux organismes attributaires.

33.2. ASSUJETTISSEMENT DU PRIX DE VENTE A LA TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Conformément aux dispositions de l'article 260-5^e bis du Code général des impôts, le prix de vente, déterminé ainsi qu'il est précisé ci-dessus, pourra être majoré de la TVA, si le **CREDIT- BAILLEUR** en sa qualité d'assujetti a la possibilité d'opter pour la taxation à la TVA de la levée d'option. A défaut d'option par le **CREDIT BAILLEUR**, il pourra être fait application des dispositions de l'article 207 II annexe II du C.G.I

Cette majoration du prix de vente de la tva sera appliquée dans tous les cas de vente des biens immobiliers tels que prévus au credit-bail, que ce soit en execution de la promesse de vente ci-dessus ou en execution de l'une quelconque des autres dispositions du credit-bail, en particulier, celles relatives aux sinistres, visees ci-dessus .

ARTICLE 34 - LIBERATION DE L'IMMEUBLE

En cas de résiliation pour quelque cause que ce soit et nonobstant les effets de la résiliation, ou à défaut pour le **CREDIT-PRENEUR** d'avoir demandé la réalisation de la vente selon les clauses et conditions prévues aux présentes et en l'absence d'un accord de location entre les parties, le **CREDIT-PRENEUR** et/ou l'occupant, doivent quitter l'immeuble au plus tard à la date de la résiliation ou de l'expiration de la durée conventionnelle du contrat de crédit-bail.

S'ils refusent de quitter l'immeuble, ils y seront contraints en exécution d'une ordonnance rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance, statuant en matière de référé, exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel.

Le **CREDIT-PRENEUR** sera redevable d'une indemnité d'occupation mensuelle égale à un et demi pour cent (1,5 %) du montant de l'investissement hors Taxe sur la Valeur Ajoutée, tout mois commencé étant dû en entier.

Le **CREDIT-PRENEUR** doit justifier préalablement à la restitution de l'immeuble :

- de son parfait état d'entretien et de réparation, aux termes d'un état des lieux établi à ses frais et contradictoirement avec le **CREDIT-BAILLEUR**,
- du respect de l'ensemble de la réglementation environnementale alors en vigueur au moyen d'audits réalisés à ses frais par des organismes qualifiés, de façon à connaître l'état du sol, du sous-sol et de l'immeuble,
- et de façon générale de la conformité de l'immeuble avec l'ensemble de la réglementation et des autorisations administratives applicables.

Si ces audits révèlent la présence de matières étrangères, de produits ou substances toxiques, le **CREDIT-BAILLEUR** fera exécuter aux frais exclusifs du **CREDIT-PRENEUR**, tous les travaux nécessaires à leur élimination ou à leur enlèvement et à la remise en état du site. Le coût de tout préjudice qui serait en relation avec lesdits travaux, et ce, pendant ou après leur exécution, sera intégralement supporté par le **CREDIT-PRENEUR**.

TITRE QUATRE - GARANTIES

ARTICLE 35 - NANTISSEMENT DU CONTRAT DE CREDIT BAIL

A la garantie de toutes les créances susceptibles de résulter du présent crédit bail, et de l'exécution de toutes les obligations résultant des présentes, le **CREDIT-PRENEUR** remet en nantissement au **CREDIT-BAILLEUR**, ce qui est accepté par son représentant, les éléments incorporels résultant au profit du **CREDIT-PRENEUR** du présent crédit bail, ensemble le droit au 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 présent crédit bail, tous les droits, actions et privilèges conférés par la Loi aux créanciers nantis.

En conformité du Code civil, l'efficacité du privilège résultant du nantissement conféré sera assurée de la façon suivante :

- les comparants requièrent le Notaire soussigné de ne délivrer qu'une copie authentique du présent acte ; cette copie authentique portera la mention : « copie authentique spéciale et unique soumise au nantissement contenu au crédit bail du 30 mai 2017 »;

- le **CREDIT-PRENEUR** s'engage à ne demander aucune copie authentique des présentes.

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

ARTICLE 36 - NANTISSEMENT DES PARTS DU CREDIT PRENEUR ENGAGEMENT DES ASSOCIES DU CREDIT PRENEUR

A la sûreté et garantie de l'exécution de toutes les clauses, charges et conditions et du paiement de toutes les sommes dues en vertu du présent crédit-bail par le **Crédit- Preneur**,

Aux présentes sont à l'instant intervenus les « Associés du **CREDIT PRENEUR** » plus amplement nommés et représentés en tête des présentes :

AGISSANT au nom et pour le compte des « Associés du Crédit Preneur » plus amplement dénommés en tête des présentes

LESQUELS, au nom et pour le compte des sociétés qu'ils représentent,

1°) REMETTENT EN NANTISSEMENT au profit du **Crédit-Bailleur**, qui accepte, les 500 parts entièrement libérées de seize (16) **EUROS** chacune, constituant l'intégralité du capital social du Crédit Preneur savoir :

a) la société « SAGESSE : 499 parts numérotées de 1 à 499

b) la société « FONCIERE ETRETAT » : 1 part numérotée 500

Le présent nantissement restera en vigueur jusqu'au complet remboursement de toutes sommes dues par le **Crédit-Preneur** au titre du Crédit-Bail.

Le représentant de la Société **Crédit-Preneur** déclare prendre acte du nantissement ainsi conféré, l'accepter et dispenser le bénéficiaire de la notification prescrite par l'article 2362 du Code Civil.

Il est rappelé qu'il résulte des statuts de ladite Société **Crédit-Preneur** que les parts composant son capital ne sont pas représentées par des certificats et que le titre de chaque associé résulte des statuts, ou des actes ultérieurs les modifiant, et des cessions de parts régulièrement consenties.

En cas de défaut de paiement de toute somme en principal, intérêt ou autre, due et exigible au titre du Crédit-Bail, le **Crédit-Bailleur** pourra exercer sur les parts, au moyen de ce nantissement tous les droits, actions et privilèges conférés par la loi aux créanciers gagistes et notamment poursuivre la réalisation du nantissement conformément aux dispositions légales en vigueur .

La réalisation du nantissement s'effectuera au choix du **Crédit-Bailleur** après expiration d'un délai de huit jours calendaires à compter de la date de réception d'une mise en demeure adressée par lettre recommandée avec accusé de réception aux associés par le **Crédit-Bailleur** et restée sans effet, selon les

modalités ci-après :

* par vente publique conformément aux dispositions prévues à l'article 2346 du Code Civil et à l'article L 521.3 du Code de Commerce, ou

* par attribution judiciaire, ou

* conformément aux dispositions de l'article 2348 du Code Civil, par attribution de plein droit au **Crédit-Bailleur** de la propriété des parts nanties, le transfert de propriété intervenant à l'expiration du délai sus-mentionné de huit jours calendaires.

La valeur des parts nanties au jour du transfert de propriété sera déterminée par un expert désigné amiablement parmi les experts près la Cour d'Appel de Paris, ou, à défaut, par un expert qui sera désigné, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code Civil, par le Président du Tribunal de Commerce de Paris saisi en la forme des référés. L'expert notifiera la valeur des parts nanties au **Crédit-Bailleur** et aux associés, dans un délai maximum de soixante jours calendaires à compter de sa nomination. La valorisation, telle que déterminée par l'expert, sera définitive et s'imposera aux parties sans recours possible, sauf erreur matérielle manifeste. Les frais et honoraires de l'expert seront supportés par les associés.

Le **Crédit Preneur** a, par délibération du 11 mai 2017 expressément agréé :

- Le présent nantissement des parts,
- Et tout futur associé consécutif à la réalisation du nantissement, dispensant ainsi toutes formalités préalables éventuellement prévues aux termes des statuts.

Afin d'assurer au **Crédit-Bailleur** le privilège résultant du présent nantissement, inscription sera prise en premier rang Greffe du Tribunal de Commerce compétent pour le montant hors taxe sur la valeur ajoutée de l'investissement soit la somme de SEPT MILLIONS DEUX CENT CINQUANTE-SEPT MILLE EUROS (7.257.000,00 EUR) au profit du **Crédit-Bailleur**.

2°) PRENNENT L'ENGAGEMENT IRREVOCABLE ET INCONDITIONNEL, savoir :

a) de ne pas céder ni remettre en nantissement les parts leur appartenant dans le capital du **Crédit Preneur** sans l'accord exprès et préalable du **Crédit-Bailleur**.

b) de ne pas modifier le montant du capital ci-dessus indiqué et à maintenir sa répartition entre les associés telle qu'elle est déterminée aujourd'hui aux termes des statuts et telle qu'elle est énoncée ci-dessus, pendant toute la durée du contrat de crédit-bail et à en justifier au **Crédit-Bailleur** à première demande de ce dernier .

c) de ne pas modifier la forme sociale de la société sans l'accord préalable et par écrit du **Crédit-Bailleur**.

Ces engagements dureront le temps de la validité du présent contrat de crédit-bail.

Si les associés ne respectent pas l'une quelconque des obligations ci-dessus énumérées, le présent contrat de crédit-bail serait résilié, mais seulement s'il plait au **Crédit-Bailleur**.

Cette résiliation entraînerait l'obligation pour le **Crédit-Preneur** de payer l'indemnité de résiliation stipulée à l'article 27 ci-dessus.

Par dérogation à ce qui est dit plus haut, le **CREDIT-BAILLEUR** autorise d'ores et déjà la cession de la part N°500 appartenant à la Société « FONCIERE ETRETAT » à la Société FONCIERE HOTREVI SAS société par actions simplifiée, ayant son siège social à ANTIBES (Alpes Maritimes) 1185 chemin de la Rabiac Estagnol, identifiée sous le numéro SIREN 821 613 353 R.C.S ANTIBES

Le nantissement de parts sera maintenu.

Le **CREDIT-PRENEUR** s'engage :

- à informer le **CREDIT-BAILLEUR** préalablement et par écrit.
- A faire procéder à la mention modificative en marge au greffe du Tribunal de commerce compétent.
- Et à en justifier au **CREDIT-BAILLEUR**.
- A remettre au **CREDIT-BAILLEUR** une copie des statuts et du K bis modifiés

ARTICLE 37 - NANTISSEMENT DU SOLDE CREDITEUR DU COMPTE AVANCE PRENEUR

A la garantie de toutes les sommes en principal, intérêts et tous accessoires que le **CREDIT- PRENEUR** pourra devoir au **CREDIT- BAILLEUR**, en vertu du Crédit Bail, à quelque titre que ce soit, le **CREDIT- PRENEUR** affecte spécialement en nantissement au profit du **CREDIT- BAILLEUR**, ce qui est accepté par son représentant, le solde créancier du compte avance preneur sus - indiqué, dans les termes et conformément aux dispositions du Code Civil.

Le **CREDIT- BAILLEUR** exercera sur les sommes ainsi nanties à son profit, tous les droits et prérogatives prévus par la loi, au profit des créanciers gagistes. En outre, et par dérogation aux dispositions du Code Civil (s'agissant d'une créance), et par compensation, le **CREDIT- BAILLEUR** pourra toujours prélever directement sur les sommes qui pourraient lui être dues par le **CREDIT- PRENEUR** pour quelque cause que ce soit, en vertu du présent crédit-bail.

Le nantissement se poursuivra même après l'extinction ou la résiliation du Crédit-Bail, jusqu'à la liquidation de tous comptes entre les parties relatifs au présent crédit bail.

Le représentant du **CREDIT- BAILLEUR** déclare accepter le nantissement ci-dessus et le tenir pour valablement signifié.

ARTICLE 38 - CESSION A TITRE DE GARANTIE DES LOYERS DE SOUS LOCATION

A la sûreté et garantie de l'exécution de toutes les obligations susceptibles de résulter pour le **Crédit-Preneur**, et notamment du paiement de toutes charges financières (préloyers, loyers ou autres redevances), coût d'entretien et de réparation de l'Immeuble, indemnité de résiliation ou de

résolution, prix d'acquisition en cas de levée d'option, intérêts de retard, pénalités, commissions, frais et accessoires dus en vertu des présentes,

Le **Crédit-Preneur** cède à titre de garantie au **Crédit-Bailleur**, conformément aux dispositions des Articles L 313-23 à L 313-34 du Code Monétaire et Financier, ses créances actuelles ou futures qu'il détient ou détiendra à l'encontre du ou de ses sous-locataire(s), au titre de toutes sommes dûes au titre de la sous-location qui seront convenues dans la ou les convention(s) de sous-location.

Cette cession est ou sera formalisée par la remise au **Crédit-Bailleur** d'un bordereau de cession de créances à titre de garantie signé par le **Crédit-Preneur**.

En cas de modification de la situation locative, le **Crédit-Preneur** s'engage à retourner au **Crédit-Bailleur** dans le mois qui suit son envoi par le **Crédit-Bailleur**, le bordereau de cession de créances sus-visé, dûment signé .

Par dérogation aux dispositions des articles L 313-24 et suivants du Code Monétaire et Financier, la cession est réalisée sans autre garantie que celle de l'existence des créances cédées, étant précisé que cette dérogation n'empporte aucune novation et ne décharge en aucune manière le **Crédit-Preneur** de ses obligations financières au titre du Crédit-Bail.

La remise de ce bordereau entraînera de plein droit le transfert au profit du **Crédit-Bailleur** de la propriété des créances cédées, et des sûretés garantissant ces créances ainsi que de tous droits, accessoires ou actions, sans exceptions y attachés, le **Crédit-Preneur** ne pouvant ni les supprimer ni en restreindre l'étendue.

Néanmoins, les Parties sont convenues que l'intégralité des créances cédées sera recouvrée par le **Crédit-Preneur** pour le compte du **Crédit-Bailleur**, jusqu'à la notification de la cession par le **Crédit-Bailleur** aux débiteurs cédés, laquelle n'interviendra qu'en cas de défaillance du **Crédit-Preneur** au titre du Crédit Bail. Le **Crédit-bailleur** informera par écrit le **Crédit-Preneur** de son intention de notifier, cinq (5) Jours Ouvrés avant la notification .

Jusqu'à la réception de cette information par le **Crédit-Preneur**, le **Crédit-Bailleur** donne mandat au **Crédit-Preneur**, qui l'accepte, d'encaisser pour son compte le montant des sommes dues au titre des créances cédées. Ledit mandat sera révoqué de plein droit lors de la notification.

Tous les paiements faits au titre de la créance cédée qui auront été directement effectués auprès du **Crédit-Bailleur** à la suite d'une notification, seront utilisés par le **Crédit-Bailleur** pour le paiement des sommes dues par le **Crédit-Preneur** au titre du Crédit-Bail, étant précisé que si, à la date de réception par le **Crédit-Bailleur** de la créance cédée, aucune somme due par le **Crédit-Preneur** au titre du Crédit-Bail n'est exigible ou s'il y est remédié dans les conditions prévues au Crédit-Bail ou si le **Crédit-Bailleur** y a renoncé, ces sommes seront mises dès que possible à la disposition du **Crédit-Preneur**.

Le **Crédit-Preneur** s'engage à ne consentir aucun nantissement, ni aucune cession ou délégation autre que la présente cession, sur lesdites créances

ARTICLE 39 - CAUTION

Aux présentes est intervenue :

Madame Patricia HENRY plus amplement nommée en tête des présentes,

AGISSANT au nom et pour le compte de la société «**SAGESSE**», sus-dénommée en vertu des pouvoirs susvisés.

Ladite société ci-après dénommée dans le présent article « **La Caution** ».

LEQUEL, connaissance prise des conventions qui précèdent par la lecture qui lui en a été faite,

CONSTITUE par ces présentes, irrévocablement et inconditionnellement la société qu'il représente, **CAUTION SOLIDAIRE** au profit du **Crédit-Bailleur**, ce qui est accepté par son représentant, de l'exécution par le **Crédit-Preneur** de toutes les clauses, obligations, charges et conditions financières ou autres du Crédit-Bail, à compter de ce jour et pour une durée s'achevant à la fin de la septième (7^{ème}) année à compter de la Date de Prise d'Effet et notamment du paiement de toutes les sommes qui pourraient être dues au **Crédit-Bailleur** à quelque titre que ce soit, en principal, intérêts, frais et tous accessoires, et en particulier :

- des préloyers, loyers complémentaires, loyers, intérêts de retard et autres charges ou redevances ;
- de toutes sommes afférentes à l'entretien de l'Immeuble et autres réparations dont il devrait ou pourrait faire l'objet, ainsi que celles afférentes à la réalisation des travaux ;
- de toutes indemnités qui seraient dues en cas de résiliation du Crédit-Bail avant la date prévue pour son expiration normale,
- du prix et des frais d'acquisition en cas de levée d'option de la promesse de vente.

Toutefois, l'obligation totale pouvant résulter pour la **Caution** de l'engagement ci-dessus est limitée à la somme de **UN MILLION DEUX CENT QUARANTE-CINQ MILLE EUROS (1.245.000,00 EUR)** en principal, à laquelle s'ajouteront tous intérêts, frais et accessoires

Le présent engagement grève tous les biens meubles et immeubles, présents et à venir de la **Caution**. Il pourra être exécuté sans que le **Crédit-Bailleur** ait à poursuivre préalablement le **Crédit-Preneur**.

La modification ou la disparition des liens ou des rapports de fait ou de droit susceptibles d'exister entre la **Caution** et le **Crédit-Preneur** ne pourra être invoquée par la **Caution** pour se soustraire à ses obligations.

Il en sera de même en cas de modification des statuts du **Crédit-Preneur** et en cas notamment de la fusion absorption du **Crédit-Preneur** par une autre Société ou encore de scission.

La **Caution** renonce expressément à se prévaloir des bénéfices de discussion et de division.

Il est entendu que la **Caution** renonce à tous recours contre le **Crédit-Preneur** et à toute subrogation aux droits du **Crédit-Bailleur** tant que celui-ci n'aura pas obtenu paiement de tout ce qui lui sera dû en principal, intérêts,

indemnités, frais et accessoires, au titre du Crédit-Bail et jusqu'au terme de ce dernier.

La **Caution** déclare ici renoncer au bénéfice de l'article 2316 du Code Civil, qui permet à la caution de poursuivre le débiteur principal pour le forcer au paiement lorsque le créancier a accordé des délais au débiteur garanti.

Il y aura solidarité et indivisibilité entre toutes personnes venant aux droits et obligations de la **Caution**, notamment en cas de fusion-absorption, scission. Ces personnes seront, en conséquence, tenues dans les mêmes conditions que la **Caution** elle-même.

Le **Crédit-Bailleur** pourra réclamer la totalité des sommes couvertes par le cautionnement à n'importe laquelle de ces personnes qui ne pourra lui demander la division de ses recours ou invoquer le bénéfice de discussion. En outre, elles supporteront, le cas échéant, le coût de la notification à leur faire, conformément à l'article 877 du code civil.

Le présent cautionnement ne s'éteindra pas en cas de cession du Crédit-Bail. En conséquence, la **Caution** demeurera tenue, solidairement avec le **Crédit-Preneur**, au paiement de toutes les sommes qui pourraient être dues au **Crédit-Bailleur** par le **Crédit-Preneur**, en sa qualité de cédant tenu solidairement avec le cessionnaire à l'exécution de toutes les obligations du Crédit-Bail.

La **Caution** sera tenue de s'exécuter sans délai, en cas de défaillance du **Crédit-Preneur**.

La **Caution** entend suivre personnellement la situation du **Crédit-Preneur** et dispense expressément le **Crédit-Bailleur** de lui notifier tout avis de prorogation ou de non-paiement.

Le **Crédit-Bailleur** ne sera pas tenu d'informer la **Caution** des événements qui pourraient affecter la situation financière ou juridique du **Crédit-Preneur** ou d'une autre **Caution**, tel que le décès d'une personne physique ou la dissolution d'une personne morale. Il ne sera pas davantage tenu d'informer la **Caution** de toute décision d'une autre **Caution** de mettre fin à son engagement.

Le présent cautionnement n'affecte et ne pourra affecter en aucune manière la nature et l'étendue de tous engagements et de toutes garanties, réels ou personnels qui ont pu ou pourront être contractés ou fournis, soit par la **Caution**, soit par tous tiers et auxquels il s'ajoute ou s'ajoutera.

Le présent cautionnement ne pourra donner lieu à recours contre d'autres cautions éventuelles, par dérogation à l'article 2310 du code civil, tant que le **Crédit-Bailleur** n'aura pas été intégralement désintéressé de toutes sommes en principal, intérêts, indemnités, frais et accessoires dus par le **Crédit-Preneur** au titre du Crédit-Bail et jusqu'à son terme, ces cautionnements s'ajoutant pour permettre au **Crédit-Bailleur** de percevoir intégralement les sommes dues par le **Crédit-Preneur**.

La **Caution** s'engage à notifier au **Crédit-Bailleur** tout changement de siège social ainsi que toute modification de ses statuts sociaux.

Les dispositions du présent cautionnement conserveront leurs pleins effets à l'égard de toute personne venant à titre universel aux droits du **Crédit-Bailleur**.

TITRE CINQ - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 40 - PUBLICATION –EVALUATION

Conformément aux dispositions du Décret N° 72-665 du 4 Juillet 1972, le présent crédit-bail immobilier et la promesse de vente dont il est assorti seront publiés au service de la publicité foncière compétent, suivant les modalités prévues aux articles 28 et 37 du Décret N° 55-22 du 4 Janvier 1955.

Les frais de cette publication seront supportés par le **CREDIT-PRENEUR**.

Pour le calcul des frais uniquement, les parties déclarent :

▫ que le montant de l'investissement du **CREDIT- BAILLEUR**, pour la réalisation de la présente opération de crédit-bail, est évalué à la somme hors taxe de SEPT MILLIONS DEUX CENT CINQUANTE-SEPT MILLE EUROS (7.257.000,00 EUR) et à la somme taxe sur la valeur ajoutée comprise de HUIT MILLIONS CENT QUATRE-VINGT-DEUX MILLE QUATRE CENT CINQUANTE EUROS (8.182.450,00 EUR)

▫ que l'assiette de la taxe de publicité foncière, calculée sur le montant cumulé des loyers hors taxes (soit la somme de SEPT MILLIONS TROIS CENT QUATRE-VINGT-ONZE MILLE DEUX CENT SOIXANTE-NEUF EUROS ET TRENTÉ CENTIMES (7.391.269,30 EUR)) et réduite du montant de la quote-part des loyers hors taxe correspondant aux frais financiers versés par le **CREDIT-PRENEUR** au titre du présent contrat (soit la somme de CENT TRENTÉ-QUATRE MILLE DEUX CENT SOIXANTE-NEUF EUROS ET TRENTÉ CENTIMES (134.269,30 EUR)) est évaluée à SEPT MILLIONS DEUX CENT CINQUANTE-SEPT MILLE EUROS (7.257.000,00 EUR)

▫ que l'assiette de la contribution de sécurité immobilière calculée sur le montant, toutes taxes comprises, des loyers cumulés pour toute la durée du présent crédit-bail, y compris les préloyers et les charges extraordinaires, est évaluée à la somme de HUIT MILLIONS HUIT CENT SOIXANTE-NEUF MILLE CINQ CENT VINGT-TROIS EUROS ET SEIZE CENTIMES (8.869.523,16 EUR),

▫ que le prix, moyennant lequel sera réalisée la promesse de vente stipulée ci-dessus, est évalué à la somme de UN MILLION SIX CENT QUARANTE MILLE EUROS (1.640.000,00 EUR)

ARTICLE 41 - POUVOIRS - EFFET RELATIF

Les parties agissant dans un intérêt commun confèrent tous pouvoirs nécessaires à tout Clerc de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet d'établir et signer tous actes complémentaires, modificatifs ou rectificatifs des présentes, afin de mettre celles-ci en harmonie avec tous documents hypothécaires, cadastraux et d'état - civil et faire toutes déclarations fiscales complémentaires pour en assurer ainsi la publication.

Il est ici précisé que le **CREDIT- BAILLEUR** est propriétaire de l'immeuble donné en crédit-bail ainsi qu'il résulte d'un acte reçu ce jour par l'office notarial dénommé en tête des présentes, dont une copie authentique

sera publiée au service de la publicité foncière compétent avant ou au plus tard en même temps que les présentes.

ARTICLE 42 - DECLARATIONS

Les représentants des Sociétés **CREDIT- BAILLEUR** et **CREDIT-PRENEUR** déclarent :

- que les Sociétés qu'ils représentent sont des sociétés françaises ayant leur siège social en France,
- qu'elles ne font l'objet d'aucune action en nullité ou en dissolution,
- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en cessation de paiements et n'ont fait l'objet d'aucune des mesures prévues par la Loi N° 67-563 du 13 Juillet 1967 sur le règlement judiciaire, la liquidation des biens, la faillite personnelle,
- qu'elles ne sont soumises à aucune procédure collective ou toute autre procédure du même type ou ayant le même objet prévue par la loi n° 2005-845 du 26 juillet 2005 de sauvegarde des entreprises et toutes lois subséquentes .

ARTICLE 43 - MANDAT DE GESTION

Le représentant de la société « **CMCIC LEASE** » donne par ces présentes mandat à la société « **NORBAIL IMMOBILIER** » pour toute la durée du Crédit-Bail, à l'effet de régulariser toutes garanties prévues aux présentes et d'effectuer toutes opérations d'administration et de gestion relatives audit Crédit-Bail et notamment :

- encaisser toutes sommes au titre des commissions de confirmation, préloyers, charges ordinaires ou extraordinaires, indemnités, de résiliation, de résolution, prix de vente, contribution et impôts, loyers toutes taxes comprises etc,
- répartir entre les membres du pool les sommes encaissées et les débours à effectuer dans les proportions précisées ci-dessus,
- Répartir entre les membres de l'indivision les débours à effectuer dans les proportions précisées ci-dessus .
- exercer et exécuter toutes les prérogatives réservées au **CREDIT-BAILLEUR** et généralement faire tout ce qu'elle jugera nécessaire ou utile pour le bon déroulement de l'opération régie par le présent contrat,
- gérer pour compte commun la totalité de la taxe sur la valeur ajoutée .

La société **NORBAIL IMMOBILIER**, en sa qualité de chef de file, devra toutefois recueillir l'accord préalable des membres du pool, avant de prendre pour compte commun les décisions dépassant le cadre de gestion courante dudit contrat, notamment dans les cas suivants :

- - Décalage de mise en loyer au-delà de trois (3) mois en cas de retard de chantier,

- Avenant modifiant les conditions initiales de l'opération, à l'exception de tout avenant modifiant les conditions de souscription des assurances,
- Restructuration du financement par le pool,
- Toute sous-location de plus de vingt pour cent (20 %) de la surface de l'Immeuble à une société n'appartenant pas au groupe du **CREDIT-PRENEUR**, qu'elle confère ou non la propriété commerciale,
- Cession du droit au crédit-bail,
- Autorisation à délivrer au **CREDIT-PRENEUR** au titre de tout projet de démolition totale ou partielle de l'Immeuble ou de transfert de toutes surfaces de vente autorisée,
- Actions judiciaires éventuelles contre le **CREDIT-PRENEUR**,
- Gestion des sinistres empêchant la poursuite normale de l'activité dans l'Immeuble,
- Expropriation,
- Résiliation pour quelque motif que ce soit.

Le représentant de la Société **NORBAIL IMMOBILIER** accepte expressément le mandat ainsi conféré pour la période de construction et la durée du Crédit-Bail. et s'oblige :

- à informer ses co-indivisaires de toute décision notifiée au **CREDIT-PRENEUR** notamment en matière de :
 - o Sous-location,
 - o Dérogations en matière d'assurance.
- à fournir, à première demande d'un co-indivisaire, les factures propres à la gestion du chantier.

Le représentant du **CREDIT-PRENEUR** prend acte des conventions ci-dessus et s'oblige :

- à verser à la Société **NORBAIL IMMOBILIER** toutes les sommes qu'il est appelé à verser au **CREDIT-BAILLEUR**, à quelque titre que ce soit, en vertu du présent contrat,
- à notifier à la Société **NORBAIL IMMOBILIER** toute demande de résiliation ou de résolution du crédit-bail, comme à lui notifier toute cession ou apport en société du droit au crédit-bail.

Si le Crédit-Bail vient à prendre fin, le mandat continue de produire ses effets dans l'intérêt commun des membres de l'indivision, pour la gestion courante de l'immeuble, notamment pour l'encaissement de toutes sommes et le paiement de toutes charges relatives audit immeuble ainsi que pour procéder à tous appels et répartitions de fonds y afférents et gérer la TVA pour compte commun.

ARTICLE 44 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

De convention expresse, toutes contestations qui pourraient s'élever à l'occasion de l'exécution des présentes conventions de crédit-bail, seront soumises aux Tribunaux compétents de PARIS à qui attribution exclusive de juridiction est consentie en tant que de besoin.

ARTICLE 45 - LOI INFORMATIQUE ET LIBERTES ET SECRET PROFESSIONNEL

Les informations nominatives recueillies dans le cadre du présent contrat et ultérieurement sont destinées au **CREDIT- BAILLEUR** qui, de convention expresse, est autorisé à les conserver en mémoire informatique, à les utiliser ainsi qu'à les communiquer aux mêmes fins aux sociétés de son groupe, à ses courtiers et assureurs, voire à des tiers ou à des sous traitants pour des besoins de gestion.

Le droit d'accès et le droit de rectification peuvent être exercés auprès du **CREDIT- BAILLEUR**.

Le **CREDIT- PRENEUR** autorise :

Le **CREDIT- BAILLEUR** à se faire communiquer toute information confidentielle le concernant détenue par les entités du GROUPE CREDIT DU NORD et / ou courtiers lesquels sont en conséquence, autorisés de convention expresse à fournir lesdites informations.

Le **CREDIT- BAILLEUR** à communiquer toute information confidentielle le concernant à ces mêmes personnes.

Bien entendu, toutes les mesures seront prises pour assurer la confidentialité des informations qui seraient transmises au **CREDIT- BAILLEUR**.

Mention légale d'information

Conformément à la loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978, l'Office Notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment des formalités d'actes. A cette fin, l'Office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la Conservation des Hypothèques aux fins de publicité foncière, comptables et fiscales. Les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès de l'Office Notarial (« SCP THIBIERGE ET ASSOCIES, Notaires, associés d'une société civile titulaire d'un Office notarial », sis 9 rue d'Astorg à PARIS 8^{ème} arrondissement, téléphone : 01.40.17.86.00, fax : 01.42.66.54.29, courriel : thibierge.associes@paris.notaires.fr ou via le Correspondant « Informatique et Libertés » désigné par l'Office : cpd-adsn@notaires.fr). Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de leur part auprès de l'Office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

ARTICLE 46 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les comparants ès qualités font élection de domicile savoir :

Le **CREDIT BAILLEUR** Le **CREDIT-PRENEUR** au siège social de la société qu'il représente.

ARTICLE 47 - DELIVRANCE DE COPIE EXECUTOIRE

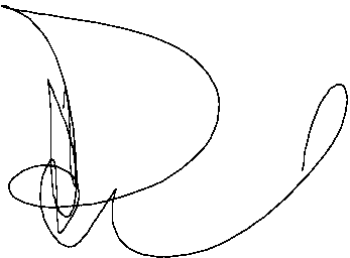
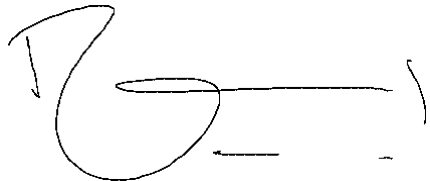
Les parties requièrent le Notaire associé soussigné de délivrer une copie exécutoire du présent acte de crédit-bail au **CREDIT-BAILLEUR**.

DONT ACTE sans renvoi

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

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

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

Mme LELIEVRE Brigitte représentant de la société dénommée NORBAIL-IMMOBILIER a signé à PARIS le 30 mai 2017	
Mme VIVONA Christine représentant de la société dénommée CMCIC LEASE a signé à PARIS le 30 mai 2017	
M. JOURNEL Fabrice représentant de la société dénommée SCI GASTON BOURGEOIS ANTIBES a signé à PARIS le 30 mai 2017	
Mme HENRY Patricia a signé à PARIS le 30 mai 2017	

**et le notaire Me BOTELLA
ROSELYNE a signé**

à L'OFFICE
L'AN DEUX MILLE DIX SEPT
LE TRENTE MAI

A handwritten signature in dark ink, consisting of several overlapping, fluid strokes that form a stylized, somewhat abstract shape, likely representing the name Botella.

POUVOIR

Je soussigné **Yves JOURNEL**, agissant en qualité de Président de la **Société SAGESSE**, société par actions simplifiée au capital de 120 000 000 Euros, immatriculée au RCS de ANTIBES sous le numéro B 382 631 422, ayant son siège social 1185 Chemin de Rabiac Estagnol – 06600 ANTIBES.

Et agissant aux présentes en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes de l'assemblée générale ordinaire de ladite société en date du 12 Mai 2017,

donne par ces présentes pouvoir à :

- **Madame Elise LEMAIRE,**
- **Et/ou Madame Patricia HENRY,**

Avec faculté d'agir ensemble ou séparément.

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

contrat de crédit bail immobilier portant sur l'immeuble sis à ANTIBES (06600) – 26, Avenue Gaston Bourgeois afin de financer les travaux de transformation portant sur les murs de l'ancienne clinique, en vue de la création d'un Hôtel qui doit être consenti par :

- La Société dénommée **NORBAIL-IMMOBILIER**, Société Anonyme, dont le siège est à PARIS 8ÈME ARRONDISSEMENT (75008), 50 rue d'ANJOU, identifiée au SIREN sous le numéro 352109656 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.
- La société dénommée « **CMCIC LEASE** » Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance ayant le statut de société financière, dont le siège social est à **PARIS (75002) 48, rue des Petits Champs**, identifiée sous le numéro SIREN 332 778. 224 R.C.S. PARIS.

ci-après dénommées "LE CREDIT-BAILLEUR"

Au profit de la société dénommée La Société dénommée **SCI GASTON BOURGEOIS ANTIBES**, Société civile immobilière, dont le siège est à ANTIBES (06600), 1185 chemin de Rabiac Estagnol, identifiée sous le numéro SIREN 491184206 R.C.S. ANTIBES,

ci-après dénommée "LE CREDIT-PRENEUR"

A l'effet :

- d'intervenir audit acte,
- et d'accepter, pour le compte de la société dénommée **SOCIETE POUR L'AMENAGEMENT, LA GESTION ET L'EXPLOITATION DE SOLIDARITES SOCIALES ENTREPRISES "S.A.G.E.S.S.E."** :
 - de nantir les parts détenues dans la **SCI GASTON BOURGEOIS**, avec reconnaissance de la faculté par le crédit-bailleur de réaliser son gage, à son choix, indifféremment sur le fondement des articles 2346, 2347 ou 2348 du Code Civil,
 - de prendre l'engagement de ne pas céder lesdites parts, ni de modifier la configuration actuelle du capital ni la forme juridique actuelle de la **SCI GASTON BOURGEOIS** sans l'accord préalable et écrit du crédit-bailleur,

- ANTIBES
- de se porter caution solidaire de la SCI GASTON BOURGEOIS, avec renonciation au bénéfice de discussion et de division au profit du crédit-bailleur, à la sûreté de l'exécution des clauses, obligations, charges et conditions financières ou autres du crédit-bail portant sur des biens immobiliers sis à ANTIBES (Alpes-Maritimes) 26, avenue Gaston Bourgeois dans la limite de la somme de UN MILLION DEUX CENT QUARANTE-CINQ MILLE EUROS (1.245.000,00 EUR) en principal, à laquelle s'ajouteront tous intérêts, frais et accessoires, et ce à compter du jour de la signature du crédit-bail et pour une durée s'achevant à la fin de la septième (7^{ème}) année à compter de la date de prise d'effet dudit crédit-bail.

- et à signer tout document, faire toute déclaration, donner toute garantie, procéder à toute formalité, et plus généralement à faire tout ce qui sera utile et nécessaire.

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

Fait à, Paris
Le 12 Mai 2017

Signature précédée de la mention « Bon pour pouvoir »

Bon pour pouvoir

Le soussigné, Maître Marc FRIEDRICH,
Notaire à Levallois-Perret, certifie véritable
la signature apposée ci-contre de :

Fait à, Paris
Le 30 mai 2017



Copie certifiée conforme

Yves JOURNEL
Président

**SOCIETE POUR L'AMENAGEMENT, LA GESTION ET
L'EXPLOITATION DE SOLIDARITES SOCIALES ENTREPRISES
« S.A.G.E.S.S.E. »**

Société par Actions Simplifiée au capital de 120 000 000 euros
Siège social : 1185 Chemin de Rabiac Estagnol – 06600 ANTIBES
382 631 422 RCS ANTIBES

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE REUNIE
EXTRAORDINAIREMENT DES ASSOCIES LE 12 MAI 2017**

L'an deux-mil dix-sept,
Le douze Mai,
A seize heures,

Les associés de la société « **SOCIETE POUR L'AMENAGEMENT, LA GESTION, ET L'EXPLOITATION DE SOLIDARITES SOCIALES - S.A.G.E.S.S.E.** » se sont réunis en assemblée générale ordinaire réunie extraordinairement, à ANTIBES (06600) – 1185 Chemin de Rabiac Estagnol, sur convocation du Président par lettre adressée dans les délais légaux à tous les associés inscrits dans le délai statutaire.

Il a été dressé une feuille de présence émargée en entrant en séance par tous les associés présents et par les mandataires des actionnaires représentés.

Monsieur Yves JOURNEL préside la séance en sa qualité de Président.

Monsieur Guillaume JOURNEL est désigné comme secrétaire.

La feuille de présence arrêtée et certifiée exacte par les membres du bureau ainsi constitué, permet de constater que les associés présents ou représentés possèdent plus du quart du capital social et qu'ainsi l'assemblée peut valablement délibérer.

Le Président met à la disposition des associés :

- La copie des lettres de convocation adressées à chaque associés.
- la feuille de présence et, le cas échéant, les procurations données par les associés représentés, ainsi que les formulaires de vote par correspondance,
- Un exemplaire des statuts de la société.

Il dépose également les documents suivants, qui vont être soumis à l'assemblée :

- Le rapport du Président.

- Le texte du projet des résolutions.

Le Président déclare que les documents et renseignements prévus par les dispositions législatives et réglementaires ont été adressés aux associés ou tenus à leur disposition au siège social pendant le délai fixé par lesdites dispositions.

L'assemblée lui donne acte de ces déclarations.

Le Président rappelle ensuite que la présente assemblée est appelée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

1°/ Autoriser la Société à se porter caution solidaire de la société dénommée « SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LES MAGNOLIAS » au profit des sociétés dénommées "NORBAIL IMMOBILIER" et "CMCIC LEASE" à la sûreté de l'exécution des clauses, obligations, charges et conditions financières ou autres du crédit-bail portant sur des biens immobiliers sis à SAINT LAURENT DU VAR (Alpes Maritimes), 45, avenue François Beranger, consistant après achèvement des travaux en un immeuble à usage d'hôtel de 38 chambres comprenant un studio de gardien et 17 places de stationnement d'une surface de plancher totale de 1173 mètres carrés, cadastré section AT numéro 109 d'une contenance de 483 mètres carrés, dans la limite de la somme de SEPT CENT CINQUANTE MILLE EUROS (750.000,00 EUR) en principal, à laquelle s'ajouteront tous intérêts, frais et accessoires ;

2°/ Pouvoirs pour signature et formalités.

Le Président expose aux actionnaires que la SCI LES MAGNOLIAS, sa filiale indirecte à 99,88%, a pour projet de conclure un contrat de crédit bail immobilier portant sur l'immeuble sis à ST LAURENT DU VAR (Alpes-Maritimes) 45 Avenue François Béranger afin de financer les travaux de transformation portant sur les murs de l'ancienne clinique, en vue de la création d'un Hôtel.

Dans le cadre dudit contrat de crédit bail immobilier consenti par "NORBAIL IMMOBILIER" et "CMCIC LEASE, il a été demandé à la Société SAGESSE de se porter caution solidaire de la SCI LES MAGNOLIAS ci-après désignée « le Crédit-Preneur », avec renonciation au bénéfice de discussion et de division au profit du crédit-bailleur,

Et ce pour sûreté de l'exécution de l'ensemble des obligations résultant des engagements du Crédit-Preneur aux termes du contrat de crédit-bail dont les conditions sont indiquées ci-dessous :

- | | |
|----------------------|---|
| - Crédit bailleur | NORBAIL IMMOBILIER et CMCIC LEASE |
| - Montant HT maximum | 3.807.000 € HT, comprenant :
☐ le prix « acte en mains », hors taxe sur la valeur ajoutée, d'acquisition de l'Immeuble payé par le CREDIT-BAILLEUR , soit la somme de DEUX MILLIONS D'EUROS (2.000.000,00 EUR) |

47

☐ le coût, hors taxe sur la valeur ajoutée, des travaux de l'immeuble, tel que fixé dans la délégation de maîtrise d'ouvrage susvisé, soit la somme de UN MILLION HUIT CENT SEPT MILLE EUROS (1.807.000,00 EUR)

- Durée 12 ans
- Mise en loyer à compter soit du lendemain du jour de la signature du procès-verbal de réception des travaux de construction soit du lendemain du jour de la signature du procès-verbal de constat de réception des travaux, comme prévus dans la délégation de maîtrise d'ouvrage.
- Echéance Trimestrielle terme d'avance, TVA en sus
- Loyer / Taux Chaque loyer trimestriel comprendra :
- La fraction d'amortissement pour le trimestre considéré du capital correspondant à l'Investissement
 - Et un intérêt calculé prorata temporis sur l'encours avant paiement de l'échéance considérée selon la formule suivante :

Encours avant échéance X $\frac{(M.EURIBOR + 1,85)\%}{4}$

- Garanties :
- a) Le nantissement du contrat de crédit-bail comprenant le nantissement des éléments incorporels résultant au profit du CREDIT-PRENEUR du crédit-bail, ensemble le droit au bail et le bénéfice de la promesse de vente, sans exception ni réserve.
 - b) Le nantissement au profit du CREDIT BAILLEUR du solde créditeur du compte avance preneur d'un montant de 1.000.000 euros payable le jour de la signature du crédit-bail ;
 - c) Le nantissement des parts de la SCI LES MAGNOLIAS par ses associés à la sûreté et garantie de l'exécution de toutes les clauses, charges et conditions et du paiement de toutes les sommes dues en vertu du crédit-bail et ce jusqu'à complet remboursement de toutes sommes dues par la Société au titre du crédit-bail, avec engagement de non cession desdites parts des associés, engagement de non modification du capital de la SCI, ni de la forme juridique sans l'accord préalable du CREDIT-BAILLEUR.

4

- d) La cession à titre de garantie des loyers de sous location à la sûreté et garantie de l'exécution de toutes les obligations susceptibles de résulter pour le Crédit-Preneur, et notamment du paiement de toutes charges financières (préloyers, loyers ou autres redevances), coût d'entretien et de réparation de l'Immeuble, indemnité de résiliation ou de résolution, prix d'acquisition en cas de levée d'option, intérêts de retard, pénalités, commissions, frais et accessoires dus.
- e) La caution solidaire de la société dénommée « **SOCIETE POUR L'AMENAGEMENT, LA GESTION, L'EXPLOITATION DE SOLIDARITES SOCIALES ENTREPRISE S.A.G.E.S.S.E** » au profit du Crédit-Bailleur de l'exécution par le Crédit-Preneur de toutes les clauses, obligations, charges et conditions financières ou autres du Crédit-Bail, à compter du jour de la signature de ce dernier et pour une durée s'achevant à la fin de la septième (7^{ème}) année à compter de la date de prise d'effet dudit crédit-bail et notamment du paiement de toutes les sommes qui pourraient être dues au Crédit-Bailleur à quelque titre que ce soit, en principal, intérêts, frais et tous accessoires, et en particulier :

- des préloyers, loyers complémentaires, loyers, intérêts de retard et autres charges ou redevances ;
- de toutes sommes afférentes à l'entretien de l'Immeuble et autres réparations dont il devrait ou pourrait faire l'objet, ainsi que celles afférentes à la réalisation des travaux ;
- de toutes indemnités qui seraient dues en cas de résiliation du Crédit-Bail avant la date prévue pour son expiration normale,
- du prix et des frais d'acquisition en cas de levée d'option de la promesse de vente.

L'obligation totale pouvant résulter pour la société **SAGESSE** susdénommée de l'engagement ci-dessus est limitée à la somme de **SEPT CENT CINQUANTE MILLE EUROS (750.000,00 EUR)** en principal, à laquelle s'ajouteront tous intérêts, frais et accessoires.

Le Président demande aux actionnaires d'autoriser la Société à garantir les engagements pris par la SCI LES MAGNOLIAS dans le cadre du contrat de crédit-bail immobilier susvisé.

La discussion est ouverte et personne ne demandant plus la parole, le Président met aux voix les résolutions suivantes figurant à l'ordre du jour :



PREMIERE RESOLUTION

(Autoriser la Société à se porter caution solidaire de la société « SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LES MAGNOLIAS » des sociétés dénommées "NORBAIL IMMOBILIER" et "CMCIC LEASE" à la sûreté de l'exécution des clauses, obligations, charges et conditions financières ou autres du crédit-bail portant sur des biens immobiliers sis à SAINT LAURENT DU VAR (Alpes-Maritimes) 45, avenue François Beranger dans la limite de la somme de SEPT CENT CINQUANTE MILLE EUROS (750.000,00 EUR) en principal, à laquelle s'ajouteront tous intérêts, frais et accessoires)

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du projet de cautionnement solidaire par la Société de l'exécution des engagements de la société dénommée « **SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LES MAGNOLIAS** » de toutes les clauses, obligations, charges et conditions financières ou autres du crédit-bail portant sur des biens immobiliers sis à **SAINT LAURENT DU VAR (Alpes Maritimes) 45, avenue François Beranger**, consistant après achèvement des travaux en un immeuble à usage d'hôtel de 38 chambres comprenant un studio de gardien et 17 places de stationnement d'une surface de plancher totale de 1173 mètres carrés, cadastré section AT numéro 109 d'une contenance de 483 mètres carrés, à compter du jour de la signature du crédit-bail et pour une durée s'achevant à la fin de la septième (7^{ème}) année à compter de la date de prise d'effet dudit crédit-bail et notamment du paiement de toutes les sommes qui pourraient être dues :

- A la société dénommée **NORBAIL IMMOBILIER**, Société Anonyme dont le siège est à PARIS (75008) 50 rue d'Anjou, identifiée au SIREN sous le numéro 352 109 656 RCS PARIS.
- A la société dénommée « **CMCIC LEASE** », Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance ayant le statut de société financière, dont le siège social est à PARIS (75002) 48, rue des Petits Champs, identifiée sous le numéro SIREN 332 778 224 R.C.S. PARIS.

En leur qualité de **Crédit-Bailleur** à quelque titre que ce soit, en principal, intérêts, frais et tous accessoires, et en particulier :

- des préloyers, loyers complémentaires, loyers, intérêts de retard et autres charges ou redevances ;
- de toutes sommes afférentes à l'entretien de l'Immeuble et autres réparations dont il devrait ou pourrait faire l'objet, ainsi que celles afférentes à la réalisation des travaux ;
- de toutes indemnités qui seraient dues en cas de résiliation du Crédit-Bail avant la date prévue pour son expiration normale,
- du prix et des frais d'acquisition en cas de levée d'option de la promesse de vente.

L'obligation totale pouvant résulter pour la Société de l'engagement ci-dessus est limitée à la somme de **SEPT CENT CINQUANTE MILLE EUROS (750.000,00 EUR)** en principal, à laquelle s'ajouteront tous intérêts, frais et accessoires,

La Société renonce expressément dans le cadre de ce cautionnement à se prévaloir des bénéfices de discussion et de division et à tous recours contre la société dénommée « **SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LES MAGNOLIAS** », crédit-preneur et à toute subrogation aux droits du **Crédit-Bailleur** tant que celui-ci n'aura pas obtenu paiement de tout ce qui lui sera dû en principal, intérêts, indemnités, frais et accessoires, au titre du crédit-bail et jusqu'au terme de ce dernier,

Décide d'autoriser la Société à consentir le cautionnement solidaire.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des votants.

DEUXIEME RESOLUTION
(Pouvoirs pour signature et formalités)

En conséquence des résolutions qui précèdent, l'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au président de la Société, avec faculté de délégation, à l'effet de signer l'ensemble des documents visés dans les décisions qui précèdent (en ce compris notamment tous procès-verbaux et actes authentique), de signer l'acte de Cautionnement Solidaire et de crédit-bail, et d'une manière générale, de prendre toutes mesures en vue d'assurer l'exécution des décisions qui précèdent et faire tout ce qui sera nécessaire ou utile à cet effet.

L'Assemblée Générale donne également tous pouvoirs au porteur de l'original, d'un extrait ou d'une copie du présent acte à l'effet d'accomplir toutes formalités et publicités prévues par la loi et les règlements en vigueur relatives aux décisions prises dans le cadre du présent acte.

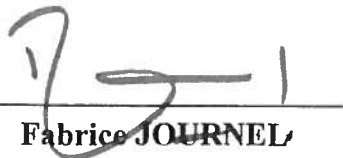
Cette résolution est adoptée à l'unanimité des votants.

L'ordre du jour étant épuisé en personne ne demandant plus la parole, le Président déclare la séance levée.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui, après lecture, a été signé par les membres du bureau.

7

Pour copie certifiée conforme


Fabrice JOURNAL
Président

SAS FONCIERE ETRETAT

Société par actions simplifiée au capital de 176 000 Euros
Siège social : 1185 chemin de Rabiac Estagnol – 06600 ANTIBES
442 329 850 RCS ANTIBES

PROCES-VERBAL DES DECISIONS **DE L'ASSOCIE UNIQUE DU 11 MAI 2017**

L'an deux-mil dix-sept
Le onze Mai,
A dix heures,

La soussignée :

La Société **SAGESSE**, Société par actions simplifiée au capital de 120 000 000 €, immatriculée au RCS d'ANTIBES sous le numéro 382 631 422, ayant son siège social au 1185 Chemin de Rabiac Estagnol – 06600 ANTIBES, représentée par son Président en exercice Monsieur Yves JOURNAL.

Associée unique de la SAS FONCIERE ETRETAT, ci-après désignée « La Société »

I - A PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

La Société détient 1 part dans la SCI GASTON BOURGEOIS ci-après désignée « Crédit-Preneur », cette dernière a pour projet de conclure un contrat de crédit-bail immobilier portant sur l'immeuble sis à ANTIBES (06600) – 26, Avenue Gaston Bourgeois afin de financer les travaux de transformation portant sur les murs de l'ancienne clinique, en vue de la création d'un Hôtel.

Dans le cadre dudit contrat de crédit-bail immobilier consenti par "NORBAIL IMMOBILIER" et "CMCIC LEASE, il a été demandé à la Société :

- de nantir la part détenue dans la SCI GASTON BOURGEOIS, avec reconnaissance de la faculté par le crédit-bailleur de réaliser son gage, à son choix, indifféremment sur le fondement des articles 2346, 2347 ou 2348 du Code Civil,
- de prendre l'engagement de ne pas céder lesdites parts, ni de modifier la configuration actuelle du capital ni la forme juridique actuelle de la SCI GASTON BOURGEOIS sans l'accord préalable et écrit du crédit-bailleur,

Et ce pour sùreté de l'exécution de l'ensemble des obligations résultant des engagements du Crédit-Preneur aux termes du contrat de crédit-bail

II - A PRIS LES DECISIONS SUIVANTES RELATIVES A :

1°/ Autoriser la Société à nantir la part qu'elle détient dans le capital social de la « **SCI GASTON BOURGEOIS ANTIBES** » à la sûreté et garantie de l'exécution de toutes les clauses, charges et conditions et du paiement de toutes les sommes dues en vertu du crédit-bail consenti par les sociétés dénommées "**NORBAIL IMMOBILIER**" et "**CMCIC LEASE**" au profit de la société dénommée « **SCI GASTON BOURGEOIS ANTIBES** » portant sur des biens immobiliers sis à ANTIBES (Alpes-Maritimes), 26, avenue Gaston Bourgeois;

2°/ Autoriser la Société à s'engager pendant toute la durée du crédit-bail soit quinze (15) ans à compter de l'achèvement des travaux ;

a) de ne pas céder ni remettre en nantissement la part lui appartenant dans le capital du **Crédit Preneur** sans l'accord exprès et préalable du **Crédit-Bailleur**.

b) de ne pas modifier le montant du capital ci-dessus indiqué et à maintenir sa répartition entre les associés telle qu'elle est déterminée aujourd'hui aux termes des statuts, pendant toute la durée du contrat de crédit-bail et à en justifier au **Crédit-Bailleur** à première demande de ce dernier.

c) de ne pas modifier la forme sociale de la société sans l'accord préalable et par écrit du **Crédit-Bailleur**.

3°/ Pouvoirs pour signature et formalités.

PREMIERE DECISION

*(Autoriser la Société à nantir la part qu'elle détient dans le capital social de la « **SCI GASTON BOURGEOIS ANTIBES** » à la sûreté et garantie de l'exécution de toutes les clauses, charges et conditions et du paiement de toutes les sommes dues en vertu du crédit-bail consenti par les sociétés dénommées "**NORBAIL IMMOBILIER**" et "**CMCIC LEASE**" au profit de la société dénommée « **SCI GASTON BOURGEOIS ANTIBES** » portant sur des biens immobiliers sis à ANTIBES (Alpes-Maritimes), 26, avenue Gaston Bourgeois)*

L'Associé unique,

Après avoir pris connaissance de l'engagement de nantir une part d'une valeur de seize (16) euros qu'elle détient dans le capital social de la société dénommée « **SCI GASTON BOURGEOIS ANTIBES** » à la sûreté et garantie de l'exécution de toutes les clauses, charges et conditions et du paiement de toutes les sommes dues en vertu du crédit-bail consenti par les sociétés dénommées "**NORBAIL IMMOBILIER**" et "**CMCIC LEASE**" au profit de la société dénommée « **SCI GASTON BOURGEOIS ANTIBES** » portant sur des biens immobiliers sis à ANTIBES (Alpes-Maritimes), 26, avenue Gaston Bourgeois, et que le nantissement restera en vigueur jusqu'au complet remboursement de toutes sommes dues par la société « **SCI GASTON BOURGEOIS ANTIBES** » au titre du Crédit-Bail.

Décide d'autoriser la Société à nantir la part qu'elle détient dans le capital social de la « **SCI GASTON BOURGEOIS ANTIBES** » au profit des sociétés dénommées "**NORBAIL IMMOBILIER**" et "**CMCIC LEASE**" à la sûreté et garantie de l'exécution de toutes les clauses, charges et conditions et du paiement de toutes les sommes dues en vertu du crédit-bail par la société dénommée « **SCI GASTON BOURGEOIS ANTIBES** ».

DEUXIEME DECISION

(Autoriser la Société à prendre l'engagement irrévocable et inconditionnel de ne pas céder ni remettre en nantissement la part lui appartenant dans le capital de la société « SCI GASTON BOURGEOIS ANTIBES », de ne pas modifier le montant du capital ci-dessus indiquer et maintenir sa répartition entre les associés et de ne pas modifier la forme sociale de la société sans l'accord préalable et exprès du Crédit-bailleur)

L'Associé unique,

Après avoir pris connaissance de l'engagement irrévocable et inconditionnel de la Société pendant toute la durée du crédit-bail soit quinze (15) ans à compter de l'achèvement des travaux ;

- a) de ne pas céder ni remettre en nantissement la part lui appartenant dans le capital de la société « **SCI GASTON BOURGEOIS ANTIBES** », Crédit Preneur sans l'accord exprès et préalable des sociétés dénommées "**NORBAIL IMMOBILIER**" et "**CMCIC LEASE**", Crédit-Bailleur ;
- b) de ne pas modifier le montant du capital ci-dessus indiqué et à maintenir sa répartition entre les associés telle qu'elle est déterminée aujourd'hui aux termes des statuts, pendant toute la durée du contrat de crédit-bail et à en justifier au **Crédit-Bailleur** à première demande de ce dernier ;
- c) de ne pas modifier la forme sociale de la société sans l'accord préalable et par écrit du **Crédit-Bailleur**.

Etant ici précisé que le **CREDIT-BAILLEUR** a d'ores et déjà autorisé la cession de la part numéro 500 appartenant à la Société à la Société **FONCERE HOTREVI SAS** société par actions simplifiée, ayant son siège social à ANTIBES (Alpes Maritimes) 1185 chemin de la Rabiac Estagnol, identifiée sous le numéro SIREN 821 613 353 R.C.S ANTIBES.

Décide d'autoriser la Société à prendre l'engagement irrévocable et inconditionnel de la Société pendant toute la durée du crédit-bail soit quinze (15) ans à compter de l'achèvement des travaux dans les conditions et termes susvisés, sous réserve de l'éventuelle cession qui pourra être librement consentie au profit de la société **FONCIERE HOTREVI SAS**.

TROISIEME DECISION

(Pouvoirs pour signature et formalités)

En conséquence des décisions qui précèdent, l'Associé unique donne tous pouvoirs à Monsieur Fabrice JOURNEL, Président de la Société, avec faculté de délégation, à l'effet de signer l'ensemble des documents visés dans les décisions qui précèdent (en ce compris notamment tous procès-verbaux et acte authentique), de signer l'acte de de crédit-bail comprenant ledit nantissement de parts sociales et l'ensemble des engagements, et d'une manière générale, de prendre toutes mesures en vue d'assurer l'exécution des décisions qui précèdent et faire tout ce qui sera nécessaire ou utile à cet effet.

L'Associé unique donne également tous pouvoirs au porteur de l'original, d'un extrait ou d'une copie du présent acte à l'effet d'accomplir toutes formalités et publicités prévues par la loi et les règlements en vigueur relatives aux décisions prises dans le cadre du présent acte.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent acte qui, après lecture, a été signé par l'Associé unique de la Société.

DÉPARTEMENT
DES ALPES-MARITIMES

ARRONDISSEMENT
DE GRASSE

Direction Générale Adjointe
Aménagement
et Développement
Durable du Territoire

Direction urbanisme

Référence : AE/SL
MM

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

VILLE D'ANTIBES
ARRÊTÉ

PERMIS DE CONSTRUIRE
valant
PERMIS DE DEMOLIR
Favorable avec prescriptions

☒ Original

Certifié exécutoire compte tenu de

- ☐ l'affichage au Mairie,
le
☐ la notification faite
le

et de la réception en
Sous-préfecture, le

Pour le Maire,
Le Directeur Général
des Services,

Demande de permis de construire n° PC 06004 15 A0098
Déposée le 16/07/2015
Dossier complété : 28/09/2015
Dossier modifié : 15/01/2016

Par : SCI GASTON BOURGEOIS

Représenté(e) par : Monsieur JOURNEL Fabrice

Demeurant : 109 avenue Auguste Renoir 06520
MAGANOSC

Pour : Changement de destination d'une clinique
en Hôtel. Démolition partielle.
Construction de deux niveaux de sous-sol.
Modifications de l'aspect extérieur de la
construction.

Sur un terrain sis à : avenue Gaston Bourgeois
et Allée André Vinson

Référence(s) cadastrale(s) : BS0323 BS0458

Surface de plancher créée par
changement de destination : 2102 m²

Nb de Chambre : 57

Nb de bâtiments : 0

Destination : Hébergement hôtelier



LE MAIRE D'ANTIBES

Vu la demande de permis de construire susvisée,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L111-4, L 421.1 et suivants, R 421.1 et suivants, R.111-1 et suivants,

Vu le décret n° 2016-6 du 5 janvier 2016 publié au Journal Officiel le 6 janvier 2016 portant le délai de validité des autorisations d'urbanisme à trois ans,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 13 mai 2011 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) d'Antibes Juan-Les Pins, rendu exécutoire le 16 juin 2011,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 10 avril 2015 approuvant la modification simplifiée n°1 du P.L.U. rendue exécutoire le 28 avril 2015,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 25 septembre 2015 approuvant la modification simplifiée n°2 du P.L.U. rendue exécutoire le 20 octobre 2015,

Vu l'arrêté de délégation de fonctions et de signature de Monsieur le Maire à Monsieur Patrick DULBECCO en matière d'urbanisme, d'environnement et de développement durable en date du 1er avril 2014,

Vu la Loi du 2 mai 1930 modifiée relative à la protection des Monuments Naturels et des Sites,

Vu l'arrêté préfectoral en date du 12 février 1999 prescrivant des normes d'isolation acoustique,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 31 mars 2006, approuvant le règlement d'assainissement des eaux pluviales,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 15 novembre 2007, approuvant le règlement du Service de l'assainissement collectif,

Vu l'avis favorable, ci-annexé, en date du 16/11/2015 émis par le Service Etudes et Travaux d'Infrastructures, Direction des Réseaux et Infrastructures de la Ville d'Antibes,

Vu l'avis favorable avec prescriptions, ci-annexé, en date du 22/07/2015 émis par le Service Assainissement Collectif, Direction des Réseaux et Infrastructures de la Ville d'Antibes,

Vu l'avis favorable avec prescriptions, ci-annexé, en date du 22/10/2015 émis par le Service Eaux Pluviales, Direction des Réseaux et Infrastructures de la Ville d'Antibes,

Vu l'avis favorable avec prescriptions, ci-annexé, en date du 07/08/2015 émis par la Direction Santé Environnement et Développement Durable (D.S.E.D.D.),

Vu l'avis favorable, ci-annexé, en date du 12/08/2015 émis par le Service Espaces Verts, Direction Santé Environnement et Développement Durable (D.S.E.D.D.),

Vu l'avis favorable avec prescriptions, ci-annexé, en date du 09/02/2016 émis par la Sous-Commission Départementale des Personnes Handicapées,

Vu les avis favorables avec prescriptions (PV n°15-63-02/03), ci-annexés, émis par la Commission Communale de Sécurité lors de sa séance du 20/10/2014,

Vu l'avis favorable avec prescriptions, ci-annexé, en date du 15/10/2015 émis par l'Architecte des Bâtiments de France au titre de la loi du 2 mai 1930 susvisée,

Vu l'avis favorable, ci-annexé, en date du 03/08/2015 émis par Véolia,

Vu l'avis favorable avec prescriptions, ci-annexé, en date du 14/08/2015 émis par Electricité Réseau Distribution France (E.R.D.F.),

Vu l'avis favorable, ci annexé, en date du 20/08/2015 émis par la Direction Générale de l'Aviation Civile, Service National d'Ingénierie Aéroportuaire,

Vu l'avis favorable avec prescriptions, ci-annexé, en date du 06/08/2015 émis par la Direction Générale Adjointe, Service de Proximité de la C.A.S.A., Direction Envinet,



Considérant que le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations (conformément à l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme),

Considérant l'avis favorable avec prescriptions susvisé émis par la Direction Santé Environnement Développement Durable,

Considérant les avis favorables avec prescriptions susvisé émis par la Commission Communale de Sécurité,

Considérant l'article UD 4.2 du règlement du P.L.U. susvisé, qui dispose que les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eaux usées suivant les modalités définies par le règlement du Service de l'assainissement collectif,

Considérant l'avis favorable avec prescriptions susvisé émis par le Service Assainissement Collectif, Direction des Réseaux et Infrastructures de la Ville d'Antibes,

Considérant, en application des dispositions de l'article UD 4.3 du règlement du P.L.U. susvisé, que « la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement doivent être assurés dans des conditions conformes au règlement d'Assainissement Pluvial en vigueur »,

Considérant l'avis favorable avec prescriptions susvisé émis par Service Eaux Pluviales, Direction des Réseaux et Infrastructures de la Ville d'Antibes,

Considérant que le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (conformément à l'article R111-27 du Code de l'urbanisme),

Considérant l'avis favorable avec prescriptions susvisé émis par l'Architecte des Bâtiments de France,

Considérant que, lorsque le projet porte sur un établissement recevant du public, le permis de construire tient lieu de l'autorisation prévue par l'article L. 111-8 du code de la construction et de l'habitation dès lors que la décision a fait l'objet d'un accord de l'autorité compétente (conformément à l'article R.425-15 du Code de l'urbanisme),

Considérant l'avis favorable avec prescriptions susvisé émis par la Sous-commission Départementale d'Accessibilité des Personnes Handicapées,

Considérant que lorsque, compte tenu de la construction, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés (conformément à l'article L111-4 du Code de l'urbanisme),

Considérant que la circonstance qu'une construction existante n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions d'un plan d'occupation des sols régulièrement approuvé ne s'oppose pas, en l'absence de dispositions de ce plan spécialement applicables à la modification des immeubles existants, à la délivrance ultérieure d'un permis de construire s'il s'agit de travaux qui, ou bien doivent rendre l'immeuble plus conforme aux dispositions réglementaires méconnues, ou bien sont étrangers à ces dispositions (jurisprudence SEKLER du Conseil d'Etat, 25 mai 1988),

Considérant qu'en application de l'article UDa 13 du règlement du PLU, la surface en espaces libres doit couvrir 60 % de la superficie totale de la parcelle, soit 1299 m² pour l'unité foncière concernée. La surface existante est de 243 m², le projet prévoit la création de 135 m² supplémentaires, par conséquent la non-conformité est réduite.

Considérant, après analyse des différentes pièces, l'amélioration du projet au regard des espaces libres,



ARRETE :

ARTICLE 1 : Le permis de construire est accordé pour les travaux prévus à l'ensemble du dossier annexé à la demande susvisée.

ARTICLE 2 : PRESCRIPTIONS

Le permis de construire est assorti des prescriptions particulières suivantes :

- Les prescriptions émises, dans l'avis susvisé d'Electricité Réseau Distribution France, devront être respectées.
- Les prescriptions émises, dans l'avis susvisé de l'Architecte des Bâtiments de France, devront être respectées.
- Les prescriptions émises, dans les avis susvisés de la Commission Communale de Sécurité, devront être respectées.
- Les prescriptions émises, dans l'avis susvisé de la Sous-commission Départementale d'Accessibilité des Personnes Handicapées, devront être respectées.
- Les prescriptions émises, dans l'avis susvisé de la Direction Générale Adjointe, Service de Proximité de la C.A.S.A., Direction Environnement, devront être respectées.
- Conformément à l'avis émis par le Service Assainissement Collectif, Direction Réseaux et Infrastructures :
 - L'ensemble des modalités de raccordement au réseau public d'eaux usées (partie publique et privée du branchement, ancien raccordement sont à supprimer sous le domaine public) devra être réalisé et régularisé en concertation lors du dépôt de la Déclaration d'Ouverture de Chantier et suivant les prescriptions techniques et administratives du Service Instruction de l'Assainissement Collectif, conformément aux prescriptions du règlement d'Assainissement Collectif, aux frais du pétitionnaire.
 - Les eaux de pompage de la nappes ou de drainage du bâtiment ne seront pas rejetées dans les réseaux publics d'eaux usées et d'eaux pluviales.
 - Une demande de dérogation à l'article 42 du Règlement Sanitaire Départemental devra être déposée pour permettre la réalisation du poste de relevage d'eaux usées.
- Conformément à l'avis émis par le Service Eaux Pluviales, Direction Réseaux et Infrastructures :
 - Les eaux pluviales seront rejetées conformément à l'existant sans aggravation des ruissellements.
- Conformément à l'avis de la Direction Santé Environnement Développement Durable :
 - Compte-tenu de la proximité du boulevard Wilson, voie bruyante de type 3, et du chemin de fer, voie bruyante de type 1, les bâtiments devront être isolés contre les bruits de l'espace extérieur conformément à l'arrêté ministériel en date du 06/10/1978, modifié le 23/02/1983, et au décret N°95.20 du 09/01/1995.

ARTICLE 3 : TAXES ET PARTICIPATIONS : néant



Antibes, le
Pour le Député-Maire

25 FEV. 2016

Patrick DULBECCO
Adjoint au Maire

Délégué à l'urbanisme, à l'environnement
et au développement durable

INFORMATIONS – A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS – A LIRE ATTENTIVEMENT

CARACTERE EXECUTOIRE D'UNE AUTORISATION : Une autorisation est exécutoire à la date d'obtention, sauf dans l'un des cas particuliers suivants :

- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
- En cas de déclaration préalable comprenant une partie coupe et abattage d'arbre, les travaux ne peuvent commencer qu'un mois après la date à laquelle l'autorisation est acquise.
- Pour un permis de démolir, les travaux de démolition ne peuvent commencer que quinze jours après la date à laquelle l'autorisation est acquise,
- Pour un projet situé dans un site inscrit, les travaux ne peuvent commencer qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie

COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE: les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est acquise et exécutoire. Copie de la présente lettre doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier.

L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

Cet affichage n'est pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou un abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés.

DUREE DE VALIDITE : Une autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la date à laquelle un permis tacite ou une décision de non-opposition à une déclaration préalable sont intervenus. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

PROROGATION : La durée de validité peut être prolongée pour une année, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué de façon défavorable.

Vous devez formuler votre demande sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

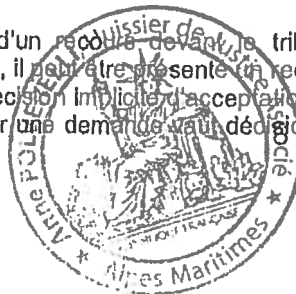
- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES : cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.

PARTICIPATION EN CAS DE PERMIS ET DECLARATION PREALABLE TACITE : Dans le délai de deux mois à compter de l'intervention d'un permis tacite ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut par arrêté fixer les participations exigibles du bénéficiaire (article L.424-6 du code de l'urbanisme).

LE PERMIS EST DELIVRE SOUS RESERVE DU DROIT DES TIERS: Il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si le permis respecte les règles d'urbanisme.

DELAIS ET VOIES DE RECOURS: Une décision administrative peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Nice, dans un délai de 2 mois à compter de sa notification. Dans ce délai, il peut être présenté un recours gracieux prorogeant le délai de recours contentieux. Sauf dans le cas où un régime de décision implicite d'acceptation est institué par la loi, le silence gardé pendant plus de 2 mois par l'autorité administrative sur une demande vaut décision de rejet.



SELARL Anne POLVERELLI
Huissier de Justice Associé
34 Route d'Opio
06740 CHATEAUNEUF



C0023991

PROCES VERBAL DE CONSTAT

LES JEUDI TROIS MARS, MERCREDI TREIZE AVRIL ET MERCREDI QUATRE MAI
DEUX MILLE SEIZE

A LA REQUETE DE :

SCI GASTON BOURGEOIS ANTIBES, Société Civile Immobilière au capital social de 8 000 €, inscrite au RCS de Grasse sous le n° 491 184 206 dont le siège 109, Avenue Auguste Renoir à 06520 MAGAGNOSC, prise en la personne de son gérant en exercice domicilié es qualité audit siège.

LAQUELLE M'A PREALABLEMENT EXPOSE :

Qu'elle est propriétaire d'un terrain sis Avenue Gaston Bourgeois / Allée André Vinson à 06600 ANTIBES.

Que la commune d'ANTIBES lui a délivré un permis de construire valant permis de démolir en date du 25 Février 2016.

Que ce permis de construire valant permis de démolir porte le numéro : PC 06004 15 A0098.

Qu'il a été procédé à l'affichage réglementaire de ladite décision sur la voie publique.

Qu'elle me requière aux fins de constater que le Panneau d'Affichage a été régulièrement apposé.

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, Me Anne POLVERELLI, Huissier de Justice Associé au sein de la SELARL Anne POLVERELLI, titulaire d'un office d'Huissier de Justice près le Tribunal de Grande Instance de GRASSE, à la résidence de CHATEAUNEUF (Alpes-Maritimes), 34 Route d'OPIO, soussignée,

Me suis rendue les :

- Jeudi 03 Mars 2016,
- Mercredi 13 Avril 2016,
- Mercredi 04 Mai 2016.

Où là étant, j'ai procédé aux constatations suivantes :

Qu'un panneau d'affichage de permis de construire valant permis de démolir est situé Avenue Gaston Bourgeois à 06600 ANTIBES.

Que le numéro de permis de construire valant permis de démolir est : PC 06004 15 A0098.

Que ce panneau est visible et lisible de la voie publique.

Photographie 1.

Que le panneau d'affichage de permis de construire valant permis de démolir comporte sur fond blanc les inscriptions ci-après reproduites :

Photographie 2.

BENEFICIAIRE : SCI GASTON BOURGEOIS

**NATURE DES TRAVAUX : Changement de destination d'une clinique en Hôtel.
Démolition partielle (95 m²) – Construction de deux niveaux de sous-sol.
Modification de l'aspect extérieur de la construction.**

SUPERFICIE DU TERRAIN : 2 421 m²

SUPERFICIE DU PLANCHER : 2102 m²

HAUTEUR AU SOL : Existant non modifié hauteur à l'égout 14,13 m

PERMIS DE CONSTRUIRE N° : 06004 15 A0098

DELIVRE LE : 25/02/2016

MAIRIE DE : ANTIBES

DOSSIER A CONSULTER EN MAIRIE (NOM DE LA COMMUNE + ADRESSE) :

**MAIRIE D'ANTIBES – Direction de l'Urbanisme - Hôtel de Ville – Cours Masséna
- 06600 ANTIBES**

D'autre part, j'ai bien noté les délais de recours inscrits sur le panneau, à savoir le texte suivant :

« **DROITS DE RECOURS :**

LE DELAI DE RECOURS CONTENTIEUX EST DE DEUX MOIS A COMPTER DU PREMIER JOUR D'UNE PERIODE CONTINUE DE DEUX MOIS D'AFFICHAGE SUR LE TERRAIN DU PRESENT PANNEAU (ART.R 600-2 DU CODE DE L'URBANISME).

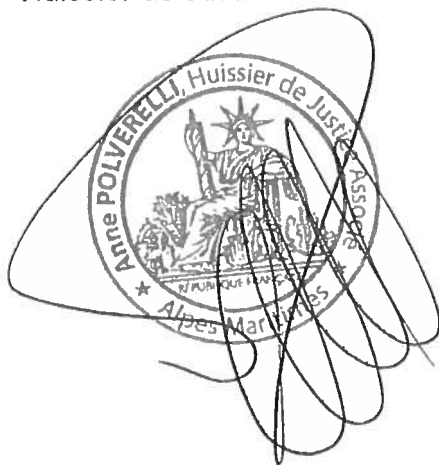
TOUT RECOURS ADMINISTRATIF OU TOUT RECOURS CONTENTIEUX, DOIT, A PEINE D'IRRECEVABILITE, ETRE NOTIFIE A L'AUTEUR DE LA DECISION ET AU BENEFICIAIRE DU PERMIS OU DE LA DECISION PRISE SUR LA DECLARATION PREALABLE. CETTE NOTIFICATION DOIT ETRE ADRESSEE PAR LETTRE RECOMMANDEE AVEC ACCUSE DE RECEPTION DANS UN DELAI DE QUINZE JOURS FRANCS A COMPTER DU DEPOT DU RECOURS (ARTICLE R600-1 DU CODE DE L'URBANISME). »

Mes opérations terminées, je me suis retirée.

Et de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent Procès-Verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.

J'ai annexé au présent constat 02 photographies prises par moi-même sur les lieux, ainsi qu'une photocopie de l'arrêté de permis de construire valant permis de démolir en date du 25 Février 2016 délivré par la Mairie d'ANTIBES.

Me Anne POLVERELLI
Huissier de Justice



COUT: 350.00 EUROS

Art.16 : Honoraires constat + dressé	
+ 02 photographies.....	273.14
+ Art.18 : Frais de transport	7.67
Montant de la T.V.A. 20.00%	56.16
Taxe forfaitaire	13.04

TOTAL T.T.C.	350.00 €



PERMIS DE CONSTRUIRE

BÉNÉFICIAIRE

SCI GASTON BOURGEOIS

NATURE DES TRAVAUX

Changement de destination d'une clinique en Hôtel. Démolition partielle (35 m²). Construction de deux niveaux de sous-sol. Modification de l'aspect extérieur de la Construction.

SUPERFICIE
DU TERRAIN

2 4 2 1

m²

SUPERFICIE
DU PLANCHER

2 1 0 2

m²

HAUTEUR AU SOL

Existant non modifié m
hauteur à l'égout 14,13

PERMIS DE
CONSTRUIRE

N° 06004 15 A0098

DÉLIVRÉ LE

25/02/2016

MAIRIE DE

ANTIBES

DOSSIER A CONSULTER EN MAIRIE (NOM DE LA COMMUNE - ADRESSE)
MAIRIE d'ANTIBES - Direction de l'urbanisme
Hôtel de ville - Cours Massena
06600 ANTIBES



castorama

CHANTIER INTERDIT AU PUBLIC



VILLE D'ANTIBES JUAN-LES-PINS

REÇU

01 AOUT 2016

Rép:

République Française – Département des Alpes Maritimes – Arrondissement de Grasse

Direction Générale
Adjointe
Aménagement
et Développement
Durable du Territoire
•
Direction Urbanisme
•
Service Contentieux

Antibes, le

26 JUIL. 2016

Maître Marc FRIEDRICH
Notaire
11-11 bis, place du Général Leclerc
92300 LEVALLOIS PERRET

Référence :
ODM/BM/C.16.1044
P.Office A 8338-8436
P.Office D 18463

Affaire suivie par :
Brigitte MACCARIO
☎ 04.92.90.50.70
Poste 42.32
📠 04.92.90.51.61

OBJET : ATTESTATION DE NON RECOURS-NON RETRAIT
Vos/REF. : DATA ROOM SCI GASTON BOURGEOIS ANTIBES
509904/MF/XR
Dossier suivi par Xavier RELU

Maître,

Par lettre citée en référence, vous me demandez de vous faire savoir si le permis de construire valant permis de démolir n° 06.004 15A0098, délivré le 25.02.2016 à SCI GASTON BOURGEOIS, a fait l'objet d'un recours ou d'une procédure de retrait.

J'ai l'honneur de vous informer qu'aucun recours ni retrait à l'encontre de l'autorisation susvisée n'a été enregistré, à ce jour, par mes services.

Toutefois, je vous signale qu'une requête a pu être déposée, le cas échéant, auprès de Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes ou de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de NICE.

Il vous appartient, en conséquence, de vous renseigner de cette éventualité auprès de ces administrations.

Par ailleurs, aucun contentieux relatif aux parcelles BS 323 et BS 458 n'a été enregistré, à ce jour, par mes services.

Je vous prie de croire, Maître, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.



Patrick DULBECCO
Adjoint au Maire
Délégué à l'urbanisme, à l'environnement
et au développement durable

	U	Qté	Prix Unit.	Prix
PROJET				
Lot 00 - Désamiantage				
Budget global	Ens	1		70 000,00
Lot 01 - Terrassement/G.O/Maçonnerie/Charpente				
Aménagements de chantier	Ens	1		80 000,00
Démolition cloisons				
R-1	m²	174		
RDC (hors annexes)	m²	255		
R+1	m²	539		
R+2	m²	576		
R+3	m²	348		
Total démolition cloisons	m²	1892	40,00	75 680,00
Démolition BAT RDC dans emprise parking	Ens	1		30 000,00
Démolition sanitaires	U	126	50,00	6 300,00
Démolition F.P	m²	1030	20,00	20 600,00
Terrassement Parkings enterrés sur 2 niv.				
Superficie (800m² par niv.)	m²	1600		
Volume terrassement (ht. 6m)	m³	4800		
supplement terrassement peripherie	m³	1200		
total terrassement	m³	6000	18,00	108 000,00
GROS ŒUVRE				
Fondations / Radier	m³	287	450,00	129 150,00
R.S.O bâtiment existant par pieux sequents	ml	310	450,00	139 500,00
Voiles R-2	m³	118	800,00	94 400,00
Poutres P.H R-2	m³	14	900,00	12 600,00
Dalle P.H R-2	m³	200	600,00	120 000,00
Voiles R-1	m³	118	800,00	94 400,00
Poutres P.H R-1	m³	14	900,00	12 600,00
Dalle P.H R-1	m³	200	600,00	120 000,00
Escalier Helicoidal	U	2	3 500,00	7 000,00
Divers G.O Parking	Ens	1		30 000,00
MACONNERIES				
Maçonneries RDC (Annexes) , ratio au m²	m²	170	320,00	54 400,00
Toiture (Annexes)	m²	314	120,00	37 680,00
Création des Balcons (y.c démolition des allages)	U	28	3 500,00	98 000,00
Escalier d'accès Terrasse R+3 vers Terrasse Acc.	Ens	1		15 000,00
R.S.O (petite)	U	20	1 500,00	30 000,00
R.S.O (grande)	U	25	2 500,00	62 500,00
Nouvelle construction 3e Etage	m²	20	800,00	16 000,00
Aménagement édicule acces terrasse accessible	Ens	1		15 000,00
Divers Maçonnerie (en facade)	Ens	1		40 000,00

Lot 02 - Etanchéité				
Terrasse Accessible (y.c dalles sur plots)	m²	260	120,00	31 200,00
Terrasse Inaccessible	m²	140	60,00	8 400,00
Terrasses R+3 (y.c protect. Carrelage)	m²	112	140,00	15 680,00
Etanchéité parkings (enrobé type P)	m²	630	40,00	25 200,00 *
Divers Etancheité	Ens	1		5 000,00
Lot 03 - Cloisons seches / Doublage / F.P				
Cloisons à créer				
R-1	m²	240		
RDC (y.c annexes)	m²	290		
R+1	m²	320		
R+2	m²	320		
R+3	m²	265		
S/TOTAL	m²	1435	45,00	64 575,00
Cloisons de 150 à créer				
R-1	m²	0		
RDC (y.c annexes)	m²	240		
R+1	m²	270		
R+2	m²	270		
R+3	m²	220		
S/TOTAL	m²	1000	70,00	70 000,00
Doublage périphérique à créer				
R-1	m²	200		
RDC (y.c annexes)	m²	575		
R+1	m²	475		
R+2	m²	475		
R+3	m²	450		
S/TOTAL	m²	2175	38,00	82 650,00
Faux Plafonds parties communes etc..				
R-1	m²	200		
RDC (y.c annexes)	m²	400		
R+1	m²	200		
R+2	m²	200		
R+3	m²	140		
Sortie terrasse accessible	m²	32		
S/TOTAL	m²	1172	50,00	58 600,00
Divers Coffres en plafond	Ens	1		8 000,00
Lot 04 - Menuiserie Alu / Metallerie				
Garde corps porte-fenetre	U	28	800,00	22 400,00
Garde corps	ml	140	250,00	35 000,00
Garde corps escalier	ml	45	300,00	13 500,00
Escalier colimacon acces terrasse	U	1	6 000,00	6 000,00
Separatifs de balcon	U	23	400,00	9 200,00
Porte fenetre sorties	U	10	2 800,00	28 000,00
Modénatures facade SUD	Ens	1	20 000,00	20 000,00
Portes de garage	U	2	4 500,00	9 000,00 *

Divers Menuiserie / Metallerie	Ens	1		15 000,00
Lot 05 - Menuiseries Int. Bois et ext. PVC / Volets				
Menuiserie int. bois				
Portes à créer	U	100	320,00	32 000,00
Portes palieres	U	59	800,00	47 200,00
Portes DAS	U	11	1 500,00	16 500,00
Placards (y.c aménagements)	ml	82	120,00	9 840,00
Volets persiennés (en option)	U	30	2 200,00	66 000,00
Menuiserie ext. PVC				
Chassis 1 vantail	U	30	250,00	7 500,00
Fenetre 2 vantaux	U	24	400,00	9 600,00
Porte fenetre a 2 vantaux	U	56	800,00	44 800,00
Divers Menuiserie	Ens	1		15 000,00
Lot 06 - Revetement de Sol souple				
R-1	m ²	200		
RDC (y.c annexes)	m ²	550		
R+1	m ²	400		
R+2	m ²	400		
R+3	m ²	305		
	S/TOTAL	m ² 1855	45,00	83 475,00
Divers Revetement de sol souple	Ens	1		10 000,00
Lot 07 - Carrelage / Faiences				
Plus value pour sol carrelage				
R-1	m ²	0		
RDC (y.c annexes)	m ²	65		
R+1	m ²	80		
R+2	m ²	80		
R+3	m ²	60		
	S/TOTAL	m ² 285	85,00	24 225,00
Faiences sdb				
R-1	m ²	0		
RDC (y.c annexes)	m ²	234		
R+1	m ²	288		
R+2	m ²	288		
R+3	m ²	220		
	S/TOTAL	m ² 1030	80,00	82 400,00
Divers Carrelage / Faience	Ens	1		10 000,00

Lot 08 - Peintures / Revêtements de Facades				
Peinture des Facades (vide pour plein, y.c echaff.)	m²	2254	60,00	135 240,00
Divers peintures de facades	Ens	1		10 000,00
Peintures				
R-1	m²	240		
RDC (y.c annexes)	m²	290		
R+1	m²	320		
R+2	m²	320		
R+3	m²	265		
R-1	m²	0		
RDC (y.c annexes)	m²	240		
R+1	m²	270		
R+2	m²	270		
R+3	m²	220		
total cloisons	m²	2435		
total x2 faces	m²	4870		
R-1	m²	200		
RDC (y.c annexes)	m²	575		
R+1	m²	475		
R+2	m²	475		
R+3	m²	450		
s/total doublage	m²	2175		
murs maconnés/porteurs	m²	1800		
total général peinture	m²	8845		
<u>deduction faience</u>				
R-1	m²	0		
RDC (y.c annexes)	m²	234		
R+1	m²	288		
R+2	m²	288		
R+3	m²	220		
S/total faience	m²	1030		
portes (2m²/porte)	m²	340		
TOTAL GENERAL PEINTURE	m²	8155	18,00	146 790,00
Peinture garde corps				
Garde corps fenetre	m²	280		
Garde corps	m²	420		
Garde corps escalier	m²	135		
s/total peinture garde corps	m²	835	20,00	16 700,00
Peinture de sol Parkings (en option)	m²	1600	25,00	40 000,00 *
Divers Peintures	Ens	1		10 000,00
Lot 09 - CVC / Plomberie - Sanitaires				
Ventilation Mécanique Parking				10 000,00 *
Budget global du reste	Ens	1		540 000,00

Lot 10 - Electricité CF/cf				
Budget global	Ens	1		350 000,00
Lot 11 - Ascenseurs				
Ascenseur existant à réviser	U	2	10 000,00	20 000,00
Ascenseur parking	U	1	30 000,00	30 000,00
Monte Handicapé R+3	U	1	15 000,00	15 000,00
Lot 12 - V.R.D				
Budget global	Ens	1		90 000,00
Lot 13 - Espaces Verts				
Budget global	Ens	1		30 000,00
BUDGET TOTAL DES TRAVAUX				3 948 485,00 €
* dont total parking				1 103 930,00 €

**Papier à en-tête (société Crédit-preneur)
Comportant adresse du siège social et n° R.C.S.**

Affaire :
Adresse :
N° Dossier :

NORBAIL IMMOBILIER
11, place des Vosges
92400 COURBEVOIE

COMPTE RENDU VALANT FACTURE n° 1
MOIS DE

Entreprises ou fournisseurs	N° Facture	Date Facture	Montant HT	TVA et taux	Montant TTC
TOTAL			0,00 €	0,00 €	0,00 €

Date et signature

AUDIT ENVIRONNEMENTAL DE PHASE I

**28, AVENUE GASTON BOURGEOIS
06600 ANTIBES**

Préparé pour : SCI GASTON BOURGEOIS

Rapport n° PACP170130/R02/V1

24 avril 2017

Rédacteur	Vérificateur et Approbateur
Mehdi KAFI Superviseur Département Conseil	Férid BEN SLIMANE Responsable du Département Conseil
	

SOMMAIRE

1.0	METHODOLOGIE ET DOMAINE D'APPLICATION	3
1.1	OBJECTIF	3
1.2	LIMITATIONS	4
1.3	CHRONOLOGIE DES RENDUS	4
2.0	DESCRIPTION DU SITE	5
3.0	ETUDE DE VULNERABILITE	7
3.1	TOPOGRAPHIE	7
3.2	GEOLOGIE	7
3.3	HYDROGEOLOGIE	7
3.4	CAPTAGES D'EAUX SOUTERRAINES ET SUPERFICIELLES	7
3.5	CONCLUSION SUR LA VULNERABILITE ET LA SENSIBILITE DU SOUS-SOL	7
4.0	REVUE DES DONNEES HISTORIQUES	8
4.1	INFORMATIONS FOURNIES PAR LE CLIENT (DOCUMENTS ET VISITE)	8
4.2	INFORMATIONS FOURNIES PAR LES SERVICES MUNICIPAUX	8
4.3	INFORMATIONS RELATIVES AUX ANCIENNES ICPE ET ACTIVITES	8
4.4	REVUE DES PHOTOGRAPHIES AERIENNES	9
4.5	CONCLUSION DE LA REVUE HISTORIQUE	9
5.0	CONTRAINTES LIEES AU VOISINAGE	10
5.1	DESCRIPTION DE L'ENVIRONNEMENT DU SITE	10
5.2	RECENSEMENT DANS LES BASES DE DONNEES BASOL ET BASIAS	10
5.3	RISQUES NATURELS, MINIERES ET TECHNOLOGIQUES	10
5.4	ZONES SENSIBLES	10
5.5	CHAMPS ELECTROMAGNETIQUES	10
5.6	CONCLUSION DU RISQUE INDUIT PAR LE VOISINAGE	10
6.0	REVUE DES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS	11
6.1	AMIANTE	11
6.2	TERMITES	11
6.3	FICHE ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERES ET TECHNOLOGIQUES (ERNMT)	11
6.4	UTILISATION RATIONNELLE DE L'ENERGIE	12
6.5	RADON	12
7.0	SITUATION DU SITE AU REGARD DE LA REGLEMENTATION DES INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT	13
8.0	VISITE DU SITE ET REVUE ENVIRONNEMENTALE	14
8.1	CUVES DE STOCKAGE AERIENNES ET SOUTERRAINES	14
8.2	STOCKAGE DE PRODUITS CHIMIQUES ET DE MATIERES PREMIERES	14
8.3	GESTION DES DECHETS	14
8.4	EQUIPEMENTS CONTENANT DES PCB/PCT	14
8.5	RESEAUX D'EAU POTABLE, D'EAUX USEES ET D'EAUX PLUVIALES	14
8.6	EMISSIONS ATMOSPHERIQUES	15
8.7	NUISANCES POUR LE VOISINAGE (BRUIT ET ODEURS)	15
9.0	CONCLUSION	16

ANNEXES

Annexe 1 : Photographies du site

Annexe 2 : Photographies aériennes

Annexe 3 : Liste des documents consultés

1.0 METHODOLOGIE ET DOMAINE D'APPLICATION

Ce document présente les conclusions d'un audit environnement (Phase I) des risques réels et potentiels par rapport à l'environnement d'une résidence pour personnes âgées située à l'adresse suivante :

**28, avenue Gaston Bourgeois
06600 ANTIBES**

Cet audit est mené dans le cadre de la transformation de l'actif en hôtel.

1.1 Objectif

L'étude environnementale du site a été effectuée selon les procédures d'ICF Environnement spécifiques à ce type d'évaluation.

L'audit réalisé évalue les aspects environnementaux, leurs impacts et notamment leur conformité par rapport aux réglementations correspondantes (française et communautaire) : contrôle de la pollution de l'air, alimentation en eau et contrôle de la pollution de l'eau, gestion des déchets dangereux, gestion des déchets solides, contrôle du bruit (interne et externe), stockages souterrains, stockage et manipulation des produits, gestion des PCB. Le rapport contient également une brève présentation des activités du site, de son historique et du contexte géologique et hydrogéologique.

L'audit environnemental est constitué des étapes suivantes :

- Visite du site : elle a été réalisée le 3 avril 2017. L'état réel de la propriété a été observé dans le but d'identifier et d'évaluer les responsabilités potentielles concernant notamment, les installations de gestion des déchets et les non-conformités réglementaires.
- Analyse des documents historiques.
- Evaluation de la vulnérabilité du site.
- Analyse des informations collectées et identification des points nécessitant des actions correctives pour se mettre en conformité par rapport aux exigences réglementaires à court terme ou pour réduire les risques de responsabilités potentielles à l'avenir.

1.2 Limitations

Toutes les informations contenues dans ce rapport sont basées sur les données mises à la disposition d'ICF Environnement durant l'audit. Elles sont supposées avoir été fournies de bonne foi.

Ce rapport présente les résultats de l'audit réalisé suivant les méthodes généralement employées pour les audits d'environnement. Les conclusions du rapport sont le reflet de nos observations et de l'état de l'art en la matière. ICF Environnement n'a prélevé aucun échantillon et n'a réalisé aucune analyse.

Ce document a été préparé à l'usage exclusif du client et toute information supplémentaire ne pourra y être incluse qu'à sa demande expresse. ICF Environnement n'est pas responsable des événements nouveaux survenus après la visite du site.

1.3 Chronologie des rendus

Le tableau suivant indique la chronologie de la prestation.

Phase de la prestation	Date
Visite du site	3 avril 2017
Rendu du rapport provisoire VP1	11 avril 2017
Réception des commentaires	24 avril 2017
Rendu du rapport final V1	24 avril 2017

2.0 DESCRIPTION DU SITE

<u>Adresse du site</u>	28, avenue Gaston Bourgeois 06600 Antibes
<u>Localisation</u>	Le site est localisé dans un quartier résidentiel, au sud-ouest du centre-ville d'Antibes.
<u>Propriétaire</u>	SCI GASTON BOURGEOIS
<u>Nom et activité du locataire</u>	L'actif accueillait jusqu'à fin septembre 2016 un établissement de soin. Ce dernier sera transformé en résidence hôtelière.
<u>Surfaces</u>	Surface de la parcelle : environ 2421 m ² Surface de plancher avant travaux : environ 2196 m ² Surface de plancher avant travaux : environ 2102 m ²
<u>Année de construction</u>	Le permis de construire permettant la transformation de l'actif a été obtenu le 25 février 2016.
<u>Description site</u>	L'immeuble actuel se compose d'un bâtiment (ancienne résidence sénior) en R+4, sur un sous-sol (anciennement occupé par des blocs opératoires). Après la transformation, une partie de l'immeuble actuel sera démolie et deux niveaux de sous-sol seront créés. La résidence hôtelière sera en R+3, construite en partie sur deux niveaux de sous-sol de parking (terrassements en cours).



Figure 1 : Localisation du site sur la carte IGN [source IGN]

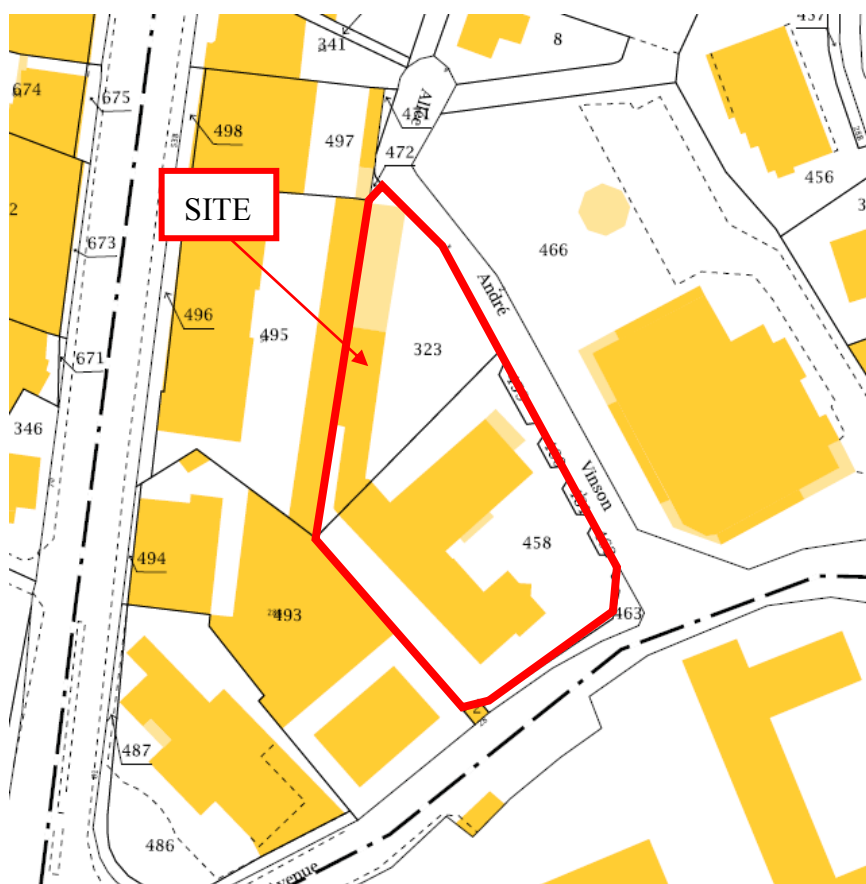


Figure 2 : Localisation du site sur le plan cadastral

3.0 ETUDE DE VULNERABILITE

La synthèse des connaissances géologiques et hydrogéologiques disponibles sur le secteur concerné a été réalisée à partir des documents suivants :

- carte géologique de Grasse-Cannes, BRGM, 1/50 000 ;
- service Infoterre du BRGM (www.infoterre.brgm.fr).

3.1 Topographie

Le site est localisé à une altitude d'environ 33 m NGF environ, dans une zone globalement plate. Néanmoins, la zone où est implanté l'actif surplombe les zones environnantes.

La Mer Méditerranée est présente autour du site. Le point le plus proche est à environ 500 m à l'est du site.

3.2 Géologie

D'après la carte géologique de Grasse et Cannes et d'après les sondages référencés dans la base du sous-sol (BSS), du BRGM (Bureau des Recherches Géologiques et Minières), le site est implanté sur des formations des dolomies du Jurassique. D'après les données fournies par la base de données Infoterre, ces formations sont présentes sur une épaisseur supérieure à 20 m.

3.3 Hydrogéologie

D'après les données du BRGM (carte géologiques et points d'eau de la BSS), le premier aquifère rencontré sous le site étudié est localisée à une profondeur d'environ 24 m.

3.4 Captages d'eaux souterraines et superficielles

D'après les informations obtenues auprès du service Environnement de l'Agence Régionale Santé des Alpes-Maritimes, aucun captage d'alimentation en eau potable n'est présent dans la zone du site. L'actif n'est concerné par aucun périmètre de protection.

3.5 Conclusion sur la vulnérabilité et la sensibilité du sous-sol

Du fait de la profondeur du premier aquifère et de la nature des formations superficielles, la vulnérabilité est modérée. Par ailleurs, elle est faiblement sensible car elle n'est pas utilisée pour l'alimentation en eau potable.

4.0 REVUE DES DONNEES HISTORIQUES

Une revue des informations disponibles sur l'historique du site a été conduite d'après :

- les documents fournis par le client ;
- les informations obtenues lors de la visite ;
- les informations obtenues auprès des administrations (services municipaux et préfecture) ;
- les bases de données de recensement des sites et sols pollués ;
- la revue des photographies aériennes historiques de l'IGN.

4.1 Informations fournies par le client (documents et visite)

D'après les informations fournies, le site objet de l'étude, appartient à la SCI GASTON BOURGEOIS depuis 2007, suite à son acquisition de la société CLINIQUE WILSON. Auparavant, les parcelles de terrain appartenaient à la SCI CLINIQUE WILSON (jusqu'en 1993 (parcelle 323) et à un particulier jusqu'en 1936 (parcelle 458).

Un permis de construire autorisant la transformation de l'actif et son changement d'usage a été obtenu le 25 février 2016.

Aucune étude environnementale n'a été transmise.

4.2 Informations fournies par les services municipaux

Les services municipaux (archives, urbanisme, services techniques) ont été contactés afin d'obtenir des informations concernant l'occupation historique du site.

Aucune information complémentaire n'a été fournie à la date de rédaction du rapport.

4.3 Informations relatives aux anciennes ICPE et activités

La préfecture a été contactée afin de savoir si d'anciennes ICPE ont pu être exploitées à l'adresse du site. Aucune information n'a été transmise à la date de rédaction du rapport. Néanmoins, la consultation de la base de données des ICPE de la Préfecture des Alpes Maritimes montre l'absence d'installations à l'adresse du site.

De plus, des informations relatives à l'occupation historique du site ont été recherchées dans les bases de données BASOL et BASIAS :

- le site n'est pas recensé dans BASOL (base des sites pollués) ;
- le site n'est également pas recensé dans BASIAS (anciens sites industriels et d'activités).

4.4 Revue des photographies aériennes

La revue des photographies aériennes historiques a été réalisée. Les photographies consultées ont permis de recueillir les informations fournies dans le tableau suivant.

Date	Evolution du site	Evolution du voisinage
1926	Les parcelles sont occupées des jardins et des petites parcelles agricoles.	Le voisinage proche du site est couvert par des terrains agricoles et des habitations individuelles.
1946	Un bâtiment semblant à usage résidentiel apparaît au centre de la parcelle. Le reste du site est couvert par des espaces verts.	Pas de changement majeur.
1959	Les bâtiments actuellement visibles au nord sont construits.	Les habitations individuelles et les immeubles se sont densifiés autour du site.
1970	Pas de changement majeur.	L'environnement urbain continue sa densification.
1981	Le bâtiment central est transformé.	De nouveaux immeubles collectifs apparaissent dans le voisinage.
1988	Pas de changement majeur.	Pas de changement majeur.
1994	Le site est dans sa configuration actuelle.	L'environnement est dans sa configuration actuelle.
2004	Pas de changement majeur.	Pas de changement majeur.
2015	Pas de changement majeur.	L'environnement est dans sa configuration actuelle.

4.5 Conclusion de la revue historique

D'après les différentes informations collectées lors de la revue historique, l'actif est implanté sur d'anciens terrains agricoles sur lesquels a été aménagé le bâtiment actuel. Ce dernier a été construit à partir de la première moitié du 20^{ème} siècle, puis a été étendu jusqu'au début des années 1990.

Le site comprend actuellement un niveau de sous-sol. Ainsi, le risque de contamination du sous-sol est faible car aucune activité potentiellement polluante n'a été exercée sur site.

Ainsi, ICF Environnement ne recommande pas d'investigations complémentaires pour l'usage actuel.

5.0 CONTRAINTES LIEES AU VOISINAGE

5.1 Description de l'environnement du site

L'actif est situé dans une zone résidentielle au sud-ouest d'Antibes.

L'actif bénéficie d'un environnement essentiellement composé d'habitations individuelles et collectives, avec le Lycée Jacques Audibert.

Aucune activité industrielle potentiellement polluante n'est présente dans un environnement proche de l'actif.

5.2 Recensement dans les bases de données BASOL et BASIAS

Les bases de données BASOL (sites potentiellement pollués) et BASIAS (anciens sites industriels et activités de service) ont été consultées afin d'obtenir des informations sur les terrains situés dans le voisinage proche du site.

Aucun site BASOL n'est présent dans un rayon de 1 km autour de l'actif.

Un site BASIAS est recensé dans un rayon de 100 m autour du site étudié. Il s'agit d'une serrurerie dont l'activité s'est achevée en 1975 et localisée à environ 60 m à l'ouest du site.

5.3 Risques naturels, miniers et technologiques

D'après les informations fournies le Dossier Départemental des Risques Majeurs, la commune d'Antibes est concernée par un Plan de Prévention de Risque inondation et par un Plan de Prévention du risque de feu de forêt. D'après les cartographies, l'actif n'est pas concerné par ces risques.

La commune n'est pas concernée par un Plan de Prévention de Risque technologique (PPRt).

Le risque sismique au niveau de la commune d'Antibes est de 4, sismicité moyenne.

5.4 Zones sensibles

D'après les sources de données consultées, le site n'est pas localisé dans le périmètre d'une zone sensible.

La zone sensible la plus proche est la zone du cap d'Antibes localisée à environ 1 km du site, qui abrite une zone Natura 2000.

5.5 Champs électromagnétiques

Aucune ligne électrique principale à très haute tension n'a été observée à proximité du site.

5.6 Conclusion du risque induit par le voisinage

Le risque de contamination lié au voisinage du site est considéré comme faible, du fait des informations collectées et des travaux de réaménagement conduits dans la zone. Aucune action n'est à entreprendre concernant le risque contamination du site étudié depuis les terrains voisins.

6.0 REVUE DES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

D'après l'article L.271-4 du code de la construction et de l'habitation, en cas de vente de toute ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostics techniques doit être fourni par le vendeur. Selon les types d'immeubles et les zones géographiques, ce dossier peut concerner les thématiques suivantes : plomb, amiante, termites, gaz, risques naturels et technologiques, performances énergétiques, électricité et assainissement non collectif.

En plus du dossier de diagnostics techniques, certains sites peuvent être concernés par l'obligation de réalisation d'un diagnostic radon.

6.1 Amiante

Selon les articles R 1334-14 à R 1334-29 du Code de la Santé Publique, les propriétaires d'immeubles dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997 doivent fournir, en cas de vente, un constat précisant la présence ou, le cas échéant, l'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante.

Un rapport de repérage amiante réalisé par MCTB a été réalisé le 20 janvier 2004. Aucun matériau n'a été repéré.

Par ailleurs, un rapport de repérage des matériaux contenant de l'amiante avant travaux a été réalisé par l'APAVE le 3 juillet 2015. Des tôles en amiante ciment ont été repérées en toiture sur le bâtiment annexe, ainsi que dans le mastic et la colle de faïence dans la chambre 306. Aucune information sur l'état de conservation n'est fournie. **En cas de retrait dans le cadre des travaux de transformation, ce dernier devra être effectué conformément à la réglementation.**

Il est à noter qu'une partie des chambres n'ont pas été visitées dans le cadre de ces repérages.

Aucun DTA ne nous a été fourni. **Ce dernier, reprenant les informations des diagnostics et complété avec la visite des locaux non visités, devra être réalisé.**

6.2 Termites

D'après les articles L.271-4 et L 133-6 du Code de la Construction et de l'Habitation, un état relatif à la présence de termites doit être réalisé dans les zones contaminées ou susceptibles de l'être (zones déterminées par arrêté préfectoral), dans le cadre d'une vente d'immeuble. Cet état est valable 6 mois.

La commune d'Antibes est située dans une zone contaminée possédant un arrêté préfectoral. Aucun diagnostic termites n'a été fourni.

Un diagnostic termites devra être fourni en cas de vente ou de nouvelle location.

6.3 Fiche Etat des Risques Naturels, Miniers et Technologiques (ERNMT)

D'après l'article L125-5 du Code de l'Environnement, un état des risques naturels, miniers et technologiques (ERNMT) doit être réalisé dans les zones concernées par un ou des risques naturels, miniers et/ou technologiques ou dans les zones de sismicité. Cet état est valable 6 mois.

Aucune fiche ERNMT n'a été fournie à la date du rapport.

Une fiche ERNMT datée de moins de 6 mois devra être fournie en cas de vente. Ou de nouvelle location.

6.4 Utilisation rationnelle de l'énergie

En application de l'article L.134-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être joint en cas de vente ou de location d'un bien immobilier. Ce diagnostic est valable 10 ans.

Aucun DPE n'a été fourni à la date du rapport.

Un DPE être fourni en cas de vente ou de nouvelle location.

6.5 Radon

D'après l'article R1333-15 du Code de la Santé Publique, la mesure du radon est réglementée dans certains lieux ouverts au public situés dans les zones géographiques visées à l'arrêté du 22 juillet 2004. Ces mesures doivent être renouvelées tous les 10 ans.

Le département des Alpes-Maritimes n'est pas concerné par cette obligation.

7.0 SITUATION DU SITE AU REGARD DE LA RÉGLEMENTATION DES INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Une revue de la situation du site au regard de la réglementation des Installations Classées pour la protection de l'Environnement (ICPE), a été conduite compte tenu :

- des informations fournies par la préfecture (service des installations classées pour la protection de l'environnement), complétées par la consultation de la base de données BASIAS et de la base des installations classées ;
- des observations faites lors cours de la visite et de la consultation des documents fournis sur site et par le client.

La Préfecture des Alpes-Maritimes a été contactée afin de savoir si d'anciennes ICPE ont pu être exploitées à l'adresse du site. Aucune information n'a été transmise à la date du rapport. Néanmoins, la consultation de la base de données des ICPE de la Préfecture des Alpes Maritimes montre l'absence d'installations à l'adresse du site.

D'après l'usage envisagé, l'immeuble pourrait être assujetti à la réglementation relative aux ICPE pour l'activité suivante :

- 4802-2 : Emploi de Gaz à effet de serre fluorés visés à l'annexe I du règlement (UE) n°517/2014 relatif aux gaz à effet de serre fluorés et abrogeant le règlement (CE) n° 842/2006 ou substances qui appauvrissent la couche d'ozone visées par le règlement (CE) n° 1005/2009 dans des équipements clos en exploitation

a) Équipements frigorifiques ou climatiques (y compris pompe à chaleur) de capacité unitaire supérieure à 2 kg, la quantité cumulée de fluide susceptible d'être présente dans l'installation étant supérieure ou égale à 300 kg.

Il conviendra donc de vérifier si de tels équipements seront installés une fois l'actif en exploitation de façon à le classer éventuellement au titre de la réglementation sur les ICPE.

8.0 VISITE DU SITE ET REVUE ENVIRONNEMENTALE

Ce chapitre présente les résultats de l'audit environnemental du site, effectué par ICF Environnement. Ce chapitre est organisé suivant les différents grands thèmes environnementaux (problèmes présents et passés).

Des photographies illustrant ce chapitre sont présentées en annexe 1 de ce rapport.

8.1 Cuves de stockage aériennes et souterraines

Aucune cuve de stockage de produits pétroliers (fuel domestique, gasoil, essence) n'a été observée sur site. Aucun vestige d'une ancienne cuve n'a été observé. Néanmoins, un groupe électrogène et sa cuve à fuel associée était installée sur une dalle béton en extérieur, et a été enlevé en novembre 2016. Aucune trace au sol issue d'une éventuelle fuite n'a été observée.

8.2 Stockage de produits chimiques et de matières premières

- Stockage de produits liquides et solides

Aucun stockage de produits liquides ou solides n'a été observé compte-tenu du fait que l'activité de santé est arrêtée depuis septembre 2016.

- Stockage de gaz

Seul un ancien stockage aérien de gaz hors service (contenance de la cuve inconnue et usage également inconnu) a été observé lors de la visite dans l'ancien local de gaz comprimés. L'ensemble des bouteilles de gaz comprimé liées à l'ancienne activité exercée sur site a été enlevé.

8.3 Gestion des déchets

Le bâtiment est en cours de rénovation et réhabilitation. A l'exception des déchets générés par le chantier et stockés en bennes (une pour les ferrailles et une pour les gravats), aucun autre stockage n'a été observé.

8.4 Equipements contenant des PCB/PCT

Aucun équipement susceptible de contenir PCB/PCT n'a été observé lors de la visite.

A noter la présence d'un transformateur à huile datant de 1998 installé dans un local fermé à clé, posé sur rétention métallique (poids de l'huile : 118 kg). Aucune trace au sol issue d'une éventuelle fuite n'a été observée. Ce transformateur sera dé-raccordé et retiré en mai 2017 par EDF.

8.5 Réseaux d'eau potable, d'eaux usées et d'eaux pluviales

- Alimentation en eau

Le site est alimenté par le réseau d'eau potable communal.

- Rejets en eau

Les rejets d'eaux identifiés sur le site seront les eaux sanitaires (toilettes, lavabos), ainsi que les eaux de ruissellement du parking.

Au séparateur à hydrocarbures n'est présent sur le site.

Aucune fosse, puits ou puisard n'est présent sur site.

8.6 Emissions atmosphériques

Le chauffage était assuré par des climatiseurs et par des convecteurs électriques. L'eau chaude sanitaire était produite par 2 chaudières gaz à ce jour démantelées.

Aucune installation de combustion ne sera présente dans le projet, selon le descriptif technique.

8.7 Nuisances pour le voisinage (bruit et odeurs)

Aucune plainte n'a été reportée lors de la visite.

9.0 CONCLUSION

Ce document présente les conclusions de l'audit environnemental des risques réels et potentiels par rapport à l'environnement d'un immeuble à usage de résidence sénior situé au 28, avenue Gaston Bourgeois à Antibes (06). La visite du site a été réalisée le 3 avril 2017 par ICF Environnement, à la demande de la société SCI Gaston Bourgeois.

- **Etude historique et contamination potentielle des sols :**

D'après les différentes informations collectées lors de la revue historique, l'actif est implanté sur d'anciens terrains agricoles sur lesquels ont été aménagées des habitations individuelles. Ces dernières ont été démolies dans le cadre du projet de construction de l'hôtel.

De plus, le projet comprendra la construction de deux niveaux de sous-sols sur la grande majorité de l'emprise foncière du site. Ainsi, en cas de présence de terres potentiellement impactées, ces dernières ont été excavées.

Ainsi, ICF Environnement ne recommande pas d'investigations complémentaires pour l'usage actuel.

- **Installations classées pour la protection de l'environnement :**

Aucune information sur la présence antérieure d'ICPE n'a été fournie.

D'après les informations transmises, l'immeuble objet de la présente étude pourrait être assujéti à la réglementation relative aux ICPE en cas de présence de groupes frigorifiques utilisant des fluides frigorigènes réglementés.

- **Diagnostics techniques :**

Dans le cadre de la vente de l'actif, ou de nouvelle location, une fiche ERNMT datée de moins de 6 mois et un diagnostic termites devront être fournis.

ANNEXE 1 : PHOTOGRAPHIES DU SITE



Vue de la zone de terrassement du parking enterré



Vue du transformateur à huile sans PCB qui va être mis hors service et retiré

ANNEXE 2 : PHOTOGRAPHIES AERIENNES HISTORIQUES



Photographie aérienne de 1946



Photographie aérienne de 1959



Photographie aérienne de 2004

ANNEXE 3 : LISTE DES DOCUMENTS CONSULTES

Services publics consultés:

- Préfecture des Alpes Maritimes, bureau des Installations Classées

Documents consultés

- Descriptif de l'actif
- Plan cadastral
- Titre de propriété ;
- Repérage amiante réalisé en 2004 ;
- Repérage amiante avant travaux réalisé par l'APAVE en juillet 2015.

ATTESTATION D'ASSURANCE MULTIRISQUES

1°) **Le soussigné**, agissant au nom de la société d'assurance

nom
adresse du siège social
.....

2°) **atteste que le souscripteur**

nom
adresse du siège social
.....

agissant tant pour son compte

que pour le compte de :

- NORBAIL IMMOBILIER **propriétaire** des bâtiments, domicilié:

11, Place des Vosges
92400 COURBEVOIE

est titulaire :

- d'une police **d'assurance Multirisques n°**,
- d'une police d'assurance **Responsabilité Civile n°**,
- d'un avenant n° à la police n°

DATE d'EFFET	DATE d'ECHEANCE	INDICE
--------------	-----------------	--------

garantissant les locaux suivants :

désignation :
adresse :
.....

et tous les aménagements et installations de nature immobilière dont ils sont dotés pour leur valeur de reconstruction à neuf, contre tous dégâts, causés notamment par l'incendie, la foudre, les explosions, la tempête, l'effondrement, les ouragans, neige sur toiture, les inondations, le franchissement du mur du son, la grêle, les chutes d'aéronefs, les chocs de véhicules terrestres, l'électricité ou les fluides, y compris les dégâts provenant d'actes de terrorisme, de sabotage, de grèves, d'émeutes, de mouvements populaires, de catastrophes naturelles et autres dommages (volet Tous Sauf).

Cette couverture est complétée par les garanties :

- Pertes Indirectes, honoraires d'expert, frais de démolition et de déblai ainsi que le remboursement de la prime "Dommages-Ouvrage" qui serait à souscrire à l'occasion de la reconstruction ou de la remise en état des immeubles, à la suite d'un sinistre garanti.
- Pertes de loyers - Privation de jouissance couvrant au moins deux années de loyers de crédit-bail.

Cette police peut comporter une Limite Contractuelle d'Indemnité par évènement, mais en aucun cas, une Limite Contractuelle d'Indemnité Annuelle ou pluri annuelle.

- Responsabilité Civile du fait du bâtiment couvrant NORBAIL IMMOBILIER, propriétaire des bâtiments et le locataire en cas de **Recours des Voisins et des Tiers**, victimes de dommages résultant d'incendie, d'explosions, de fluides et pour les montants suivants :

. DOMMAGES MATERIELS :
. DOMMAGES IMMATERIELS :

- Responsabilité Civile du fait du bâtiment couvrant NORBAIL IMMOBILIER, propriétaire des bâtiments et le locataire, pour les montants suivants :

. DOMMAGES CORPORELS :
. DOMMAGES MATERIELS :
. DOMMAGES IMMATERIELS :

3°) - Au nom de la Société d'Assurance s'engage :

3-1°) - à régler à NORBAIL IMMOBILIER seule, sauf autorisation expresse de cette dernière, toutes indemnités afférentes aux loyers et aux dommages immobiliers ;

3-2°) - à renoncer à tout recours contre NORBAIL IMMOBILIER en cas de sinistre endommageant les objets mobiliers, le matériel et les marchandises contenus dans l'immeuble faisant l'objet de la présente attestation ;

3-3°) - à ne pas se prévaloir d'une éventuelle clause limitant l'indemnité au coût des matériaux dans le cas où le bâtiment serait édifié sur terrain d'autrui ;

La SOCIETE certifie que les primes dues au titre de l'année d'assurance en cours sont acquittées.

Fait en triple exemplaires,
1 destiné à la Société d'Assurance,
1 destiné au souscripteur,
1 destiné à NORBAIL IMMOBILIER,

Le,
à,
LA SOCIETE D'ASSURANCE
(cachet, signature)

ECHEANCIER DU DOSSIER **NORBAIL IMMOBILIER / GASTON BOURGEOIS ANTIBES SCI / taux variable**

	Date Echéance	Amortissements	Intérêts	Loyer	Encours après paiement
Inv	01/04/2018	0,00	0,00	0,00	3 214 200,00
1	01/04/2018	28 447,28	16 552,72	45 000,00	3 185 752,72
2	01/07/2018	28 372,50	16 627,50	45 000,00	3 157 380,22
3	01/10/2018	28 521,71	16 478,29	45 000,00	3 128 858,51
4	01/01/2019	29 107,98	15 892,02	45 000,00	3 099 750,53
5	01/04/2019	42 092,49	15 921,19	58 013,68	3 057 658,04
6	01/07/2019	71 112,12	15 908,41	87 020,53	2 986 545,92
7	01/10/2019	13 482,02	15 524,83	29 006,85	2 973 063,90
8	01/01/2020	4 095,63	15 242,27	19 337,90	2 968 968,27
9	01/04/2020	42 797,21	15 216,47	58 013,68	2 926 171,06
10	01/07/2020	71 830,92	15 189,61	87 020,53	2 854 340,14
11	01/10/2020	14 204,56	14 802,29	29 006,85	2 840 135,58
12	01/01/2021	5 008,88	14 331,02	19 337,90	2 835 128,70
13	01/04/2021	43 517,50	14 496,18	58 013,68	2 791 611,20
14	01/07/2021	72 565,57	14 454,96	87 020,53	2 719 045,63
15	01/10/2021	14 943,02	14 063,83	29 006,85	2 704 102,61
16	01/01/2022	5 727,61	13 610,29	19 337,90	2 698 375,00
17	01/04/2022	44 252,70	13 760,98	58 013,68	2 654 122,30
18	01/07/2022	73 315,42	13 705,11	87 020,53	2 580 806,88
19	01/10/2022	15 696,74	13 310,11	29 006,85	2 565 110,14
20	01/01/2023	6 483,27	12 874,63	19 337,90	2 558 646,87
21	01/04/2023	45 003,10	13 010,58	58 013,68	2 513 643,77
22	01/07/2023	74 080,74	12 939,79	87 020,53	2 439 563,03
23	01/10/2023	16 466,02	12 540,83	29 006,85	2 423 097,01
24	01/01/2024	7 051,55	12 286,35	19 337,90	2 416 045,46
25	01/04/2024	45 768,26	12 245,42	58 013,68	2 370 277,20
26	01/07/2024	74 861,10	12 159,43	87 020,53	2 295 416,10
27	01/10/2024	17 250,42	11 756,43	29 006,85	2 278 165,68
28	01/01/2025	7 979,81	11 358,09	19 337,90	2 270 185,87
29	01/04/2025	46 549,98	11 463,70	58 013,68	2 223 635,89
30	01/07/2025	75 658,33	11 362,20	87 020,53	2 147 977,56
31	01/10/2025	18 051,76	10 955,09	29 006,85	2 129 925,80
32	01/01/2026	8 762,06	10 575,84	19 337,90	2 121 163,74
33	01/04/2026	47 347,86	10 665,82	58 013,68	2 073 815,88
34	01/07/2026	76 471,99	10 548,54	87 020,53	1 997 343,89
35	01/10/2026	18 869,63	10 137,22	29 006,85	1 978 474,26
36	01/01/2027	9 560,48	9 777,42	19 337,90	1 968 913,78
37	01/04/2027	48 162,19	9 851,49	58 013,68	1 920 751,59
38	01/07/2027	77 302,43	9 718,10	87 020,53	1 843 449,16
39	01/10/2027	19 704,36	9 302,48	29 006,85	1 823 744,80
40	01/01/2028	10 259,70	9 078,20	19 337,90	1 813 485,10
41	01/04/2028	48 992,78	9 020,90	58 013,68	1 764 492,32
42	01/07/2028	78 149,42	8 871,11	87 020,53	1 686 342,90
43	01/10/2028	20 555,72	8 451,13	29 006,85	1 665 787,18
44	01/01/2029	11 206,57	8 131,33	19 337,90	1 654 580,61
45	01/04/2029	49 841,03	8 172,65	58 013,68	1 604 739,58
46	01/07/2029	79 014,40	8 006,13	87 020,53	1 525 725,18
47	01/10/2029	21 425,15	7 581,70	29 006,85	1 504 300,03
48	01/01/2030	12 055,44	7 282,46	19 337,90	1 492 244,59
49	01/04/2030	50 706,75	7 306,93	58 013,68	1 441 537,84
50	01/07/2030	79 887,17	7 123,36	87 020,53	1 361 640,67
51	01/10/2030	22 312,47	6 694,38	29 006,85	1 339 328,20
52	01/01/2031	12 921,82	6 416,08	19 337,90	1 326 406,38
53	01/04/2031	51 590,31	6 423,37	58 013,68	1 274 816,07
54	01/07/2031	80 798,09	6 222,44	87 020,53	1 194 017,98
55	01/10/2031	23 218,03	5 788,82	29 006,85	1 170 799,95
56	01/01/2032	13 740,92	5 596,98	19 337,90	1 157 059,03
57	01/04/2032	52 491,73	5 521,95	58 013,68	1 104 567,30
58	01/07/2032	81 717,22	5 303,31	87 020,53	1 022 850,08
59	01/10/2032	24 141,89	4 864,96	29 006,85	998 708,19
60	01/01/2033	14 708,19	4 629,71	19 337,90	984 000,00
Vr	01/04/2033	984 000,00	0,00	984 000,00	0,00
Total		3 214 200,00	657 105,44	3 871 305,44	

ECHEANCIER DE LA RUBRIQUE FINANCIERE N°1 DE REDEVANCE

NORBAIL IMMOBILIER / GASTON BOURGEOIS ANTIBES SCI / taux variable

Nom de la rubrique	LOYERS SAISONNIERS - ANNEE 1 -	Type	Loyer de crédit-bail
Date début	01/04/2018	Date fin	31/03/2019
Durée	1 ans		
Assiette début	4 354 200,00 EUR	Assiette fin	4 194 761,58 EUR

	Date Echéance	Date fin	Encours après paiement	Amortissements	Intérêts	Loyer
Inv	01/04/2018	01/04/2018	4 354 200,00	0,00	0,00	0,00
1	01/04/2018	30/06/2018	4 314 562,45	39 637,55	20 362,45	60 000,00
2	01/07/2018	30/09/2018	4 274 961,79	39 600,66	20 399,34	60 000,00
3	01/10/2018	31/12/2018	4 235 173,90	39 787,89	20 212,11	60 000,00
4	01/01/2019	31/03/2019	4 194 761,58	40 412,32	19 587,68	60 000,00
Vr	01/04/2019	01/04/2019	0,00	4 194 761,58	0,00	4 194 761,58
Total				4 354 200,00	80 561,58	4 434 761,58

9

ECHEANCIER DE LA RUBRIQUE FINANCIERE N°2 DE REDEVANCE
NORBAIL IMMOBILIER / GASTON BOURGEOIS ANTIBES SCI / taux variable

Nom de la rubrique	LOYERS SAISONNIERS - Type		Loyer de crédit-bail
Date debut	01/04/2019	Date fin	31/03/2033
Durée	14 ans		
Assiette debut	4 194 761,58 EUR	Assiette fin	984 000,00 EUR

	Date Echéance	Date fin	Encours après paiement	Amortissements	Intérêts	Loyer
Inv	01/04/2019	01/04/2019	4 194 761,58	0,00	0,00	0,00
1	01/04/2019	30/06/2019	4 130 612,58	64 149,00	19 616,85	83 765,85
2	01/07/2019	30/09/2019	4 024 493,43	106 119,15	19 529,63	125 648,78
3	01/10/2019	31/12/2019	4 001 638,40	22 855,03	19 027,90	41 882,93
4	01/01/2020	31/03/2020	3 992 430,16	9 208,24	18 713,71	27 921,95
5	01/04/2020	30/06/2020	3 927 334,96	65 095,20	18 670,65	83 765,85
6	01/07/2020	30/09/2020	3 820 254,71	107 080,25	18 568,53	125 648,78
7	01/10/2020	31/12/2020	3 796 434,03	23 820,68	18 062,25	41 882,93
8	01/01/2021	31/03/2021	3 786 070,60	10 363,43	17 558,52	27 921,95
9	01/04/2021	30/06/2021	3 720 010,36	66 060,24	17 705,61	83 765,85
10	01/07/2021	30/09/2021	3 611 949,88	108 060,48	17 588,30	125 648,78
11	01/10/2021	31/12/2021	3 587 144,33	24 805,55	17 077,38	41 882,93
12	01/01/2022	31/03/2022	3 575 812,93	11 331,40	16 590,55	27 921,95
13	01/04/2022	30/06/2022	3 508 789,41	67 043,52	16 722,33	83 765,85
14	01/07/2022	30/09/2022	3 399 710,17	109 059,24	16 589,54	125 648,78
15	01/10/2022	31/12/2022	3 373 901,15	25 809,02	16 073,91	41 882,93
16	01/01/2023	31/03/2023	3 361 583,50	12 317,65	15 604,30	27 921,95
17	01/04/2023	30/06/2023	3 293 538,14	68 045,36	15 720,49	83 765,85
18	01/07/2023	30/09/2023	3 183 461,29	110 078,85	15 571,93	125 648,78
19	01/10/2023	31/12/2023	3 156 629,84	26 831,45	15 051,48	41 882,93
20	01/01/2024	31/03/2024	3 143 469,91	13 159,93	14 762,02	27 921,95
21	01/04/2024	30/06/2024	3 074 404,54	69 065,37	14 700,48	83 765,85
22	01/07/2024	30/09/2024	2 963 291,62	111 112,92	14 535,86	125 648,78
23	01/10/2024	31/12/2024	2 935 419,20	27 872,42	14 010,51	41 882,93
24	01/01/2025	31/03/2025	2 921 073,57	14 345,63	13 576,32	27 921,95
25	01/04/2025	30/06/2025	2 850 968,16	70 105,41	13 660,44	83 765,85
26	01/07/2025	30/09/2025	2 738 798,82	112 169,34	13 479,44	125 648,78
27	01/10/2025	31/12/2025	2 709 865,00	28 933,82	12 949,11	41 882,93
28	01/01/2026	31/03/2026	2 694 476,18	15 388,82	12 533,13	27 921,95
29	01/04/2026	30/06/2026	2 623 311,08	71 165,10	12 600,75	83 765,85
30	01/07/2026	30/09/2026	2 510 065,38	113 245,70	12 403,08	125 648,78
31	01/10/2026	31/12/2026	2 480 050,10	30 015,28	11 867,65	41 882,93
32	01/01/2027	31/03/2027	2 463 598,39	16 451,71	11 470,24	27 921,95
33	01/04/2027	30/06/2027	2 391 353,59	72 244,80	11 521,05	83 765,85
34	01/07/2027	30/09/2027	2 277 011,19	114 342,40	11 306,38	125 648,78
35	01/10/2027	31/12/2027	2 245 894,02	31 117,17	10 765,76	41 882,93
36	01/01/2028	31/03/2028	2 228 475,02	17 419,00	10 502,95	27 921,95
37	01/04/2028	30/06/2028	2 155 130,66	73 344,36	10 421,49	83 765,85
38	01/07/2028	30/09/2028	2 039 671,39	115 459,27	10 189,51	125 648,78
39	01/10/2028	31/12/2028	2 007 432,07	32 239,32	9 643,61	41 882,93
40	01/01/2029	31/03/2029	1 988 794,50	18 637,57	9 284,38	27 921,95
41	01/04/2029	30/06/2029	1 914 329,27	74 465,23	9 300,62	83 765,85
42	01/07/2029	30/09/2029	1 797 731,48	118 597,79	9 050,99	125 648,78
43	01/10/2029	31/12/2029	1 764 348,27	33 383,21	8 499,72	41 882,93
44	01/01/2030	31/03/2030	1 744 586,44	19 761,83	8 160,12	27 921,95
45	01/04/2030	30/06/2030	1 668 979,17	75 607,27	8 158,58	83 765,85
46	01/07/2030	30/09/2030	1 551 221,36	117 757,81	7 890,97	125 648,78
47	01/10/2030	31/12/2030	1 516 672,64	34 548,72	7 334,21	41 882,93
48	01/01/2031	31/03/2031	1 495 765,31	20 907,33	7 014,62	27 921,95
49	01/04/2031	30/06/2031	1 418 994,42	76 770,89	6 994,96	83 765,85
50	01/07/2031	30/09/2031	1 300 054,68	118 939,74	6 709,04	125 648,78
51	01/10/2031	31/12/2031	1 284 318,44	35 736,24	6 148,69	41 882,93
52	01/01/2032	31/03/2032	1 242 309,09	22 009,35	5 912,60	27 921,95
53	01/04/2032	30/06/2032	1 164 352,91	77 956,18	5 809,67	83 765,85
54	01/07/2032	30/09/2032	1 044 209,22	120 143,69	5 505,09	125 648,78
55	01/10/2032	31/12/2032	1 007 263,34	36 945,88	4 937,05	41 882,93
56	01/01/2033	31/03/2033	984 000,00	23 263,34	4 658,61	27 921,95
Vr	01/04/2033	01/04/2033	0,00	984 000,00	0,00	984 000,00
Total				4 194 761,58	698 311,56	4 893 073,14

9

ECHEANCIER DE LA RUBRIQUE FINANCIERE N°3 DE REDEVANCE
NORBAIL IMMOBILIER / GASTON BOURGEOIS ANTIBES SCI / taux variable

Nom de la rubrique	PRET PRENEUR - ANNEE I	Type	Loyer de crédit-bail
Date debut	01/04/2018	Date fin	31/03/2019
Durée	1 ans		
Assiette début	1 140 000,00 EUR	Assiette fin	1 095 011,05 EUR

	Date Echéance	Date fin	Encours après paiement	Amortissements	Intérêts	Loyer
Inv	01/04/2018	01/04/2018	1 140 000,00	0,00	0,00	0,00
1	01/04/2018	30/06/2018	1 128 809,73	11 190,27	3 809,73	15 000,00
2	01/07/2018	30/09/2018	1 117 581,57	11 228,16	3 771,84	15 000,00
3	01/10/2018	31/12/2018	1 106 315,39	11 266,18	3 733,82	15 000,00
4	01/01/2019	31/03/2019	1 095 011,05	11 304,34	3 695,66	15 000,00
Vr	01/04/2019	01/04/2019	0,00	1 095 011,05	0,00	1 095 011,05
Total				1 140 000,00	15 011,05	1 155 011,05

9

ECHEANCIER DE LA RUBRIQUE FINANCIERE N°4 DE REDEVANCE

NORBAIL IMMOBILIER / GASTON BOURGEOIS ANTIBES SCI / taux variable

Nom de la rubrique	PRÊT PREN-UR -	Type	Loyer de crédit-bail
Date début	01/04/2019	Date fin	31/03/2033
Durée	14 ans		
Assiette début	1 095 011,05 EUR	Assiette fin	0,00 EUR

	Date Echéance	Date fin	Encours après paiement	Amortissements	Intérêts	Loyer
Inv	01/04/2019	01/04/2019	1 095 011,05	0,00	0,00	0,00
1	01/04/2019	30/06/2019	1 072 954,54	22 056,51	3 695,66	25 752,17
2	01/07/2019	30/09/2019	1 037 947,51	35 007,03	3 621,22	38 628,25
3	01/10/2019	31/12/2019	1 028 574,50	9 373,01	3 503,07	12 876,08
4	01/01/2020	31/03/2020	1 023 461,89	5 112,61	3 471,44	8 584,05
5	01/04/2020	30/06/2020	1 001 163,90	22 297,99	3 454,18	25 752,17
6	01/07/2020	30/09/2020	965 914,57	35 249,33	3 378,92	38 628,25
7	01/10/2020	31/12/2020	956 298,45	9 616,12	3 259,96	12 876,08
8	01/01/2021	31/03/2021	950 941,90	5 356,55	3 227,50	8 584,05
9	01/04/2021	30/06/2021	928 399,16	22 542,74	3 209,43	25 752,17
10	01/07/2021	30/09/2021	892 904,25	35 494,91	3 133,34	38 628,25
11	01/10/2021	31/12/2021	883 041,72	9 862,53	3 013,55	12 876,08
12	01/01/2022	31/03/2022	877 437,93	5 603,79	2 980,26	8 584,05
13	01/04/2022	30/06/2022	854 647,11	22 790,82	2 961,35	25 752,17
14	01/07/2022	30/09/2022	818 903,29	35 743,82	2 884,43	38 628,25
15	01/10/2022	31/12/2022	808 791,01	10 112,28	2 783,80	12 876,08
16	01/01/2023	31/03/2023	802 936,03	5 854,38	2 729,67	8 584,05
17	01/04/2023	30/06/2023	779 894,37	23 042,26	2 709,91	25 752,17
18	01/07/2023	30/09/2023	743 898,26	35 996,11	2 632,14	38 628,25
19	01/10/2023	31/12/2023	733 532,83	10 365,43	2 510,65	12 876,08
20	01/01/2024	31/03/2024	727 424,45	6 108,38	2 475,67	8 584,05
21	01/04/2024	30/06/2024	704 127,34	23 297,11	2 455,06	25 752,17
22	01/07/2024	30/09/2024	667 875,52	36 251,82	2 376,43	38 628,25
23	01/10/2024	31/12/2024	657 253,62	10 622,00	2 254,08	12 876,08
24	01/01/2025	31/03/2025	650 887,70	6 365,82	2 218,23	8 584,05
25	01/04/2025	30/06/2025	627 332,27	23 555,43	2 196,74	25 752,17
26	01/07/2025	30/09/2025	590 821,26	36 511,01	2 117,24	38 628,25
27	01/10/2025	31/12/2025	579 939,20	10 882,06	1 994,02	12 876,08
28	01/01/2026	31/03/2026	573 312,44	6 626,76	1 957,29	8 584,05
29	01/04/2026	30/06/2026	549 495,20	23 817,24	1 934,93	25 752,17
30	01/07/2026	30/09/2026	512 721,49	36 773,71	1 854,54	38 628,25
31	01/10/2026	31/12/2026	501 575,84	11 145,65	1 730,43	12 876,08
32	01/01/2027	31/03/2027	494 684,61	6 891,23	1 692,82	8 584,05
33	01/04/2027	30/06/2027	470 602,00	24 082,61	1 669,56	25 752,17
34	01/07/2027	30/09/2027	433 562,03	37 039,97	1 588,28	38 628,25
35	01/10/2027	31/12/2027	422 149,22	11 412,81	1 463,27	12 876,08
36	01/01/2028	31/03/2028	414 989,92	7 159,30	1 424,75	8 584,05
37	01/04/2028	30/06/2028	390 638,34	24 351,58	1 400,59	25 752,17
38	01/07/2028	30/09/2028	353 328,49	37 309,85	1 318,40	38 628,25
39	01/10/2028	31/12/2028	341 644,89	11 683,60	1 192,48	12 876,08
40	01/01/2029	31/03/2029	334 213,89	7 431,00	1 153,05	8 584,05
41	01/04/2029	30/06/2029	309 589,69	24 624,20	1 127,97	25 752,17
42	01/07/2029	30/09/2029	272 006,30	37 583,39	1 044,86	38 628,25
43	01/10/2029	31/12/2029	260 048,24	11 958,06	918,02	12 876,08
44	01/01/2030	31/03/2030	252 341,85	7 706,39	877,66	8 584,05
45	01/04/2030	30/06/2030	227 441,33	24 900,52	851,65	25 752,17
46	01/07/2030	30/09/2030	189 580,69	37 860,64	767,61	38 628,25
47	01/10/2030	31/12/2030	177 344,44	12 236,25	639,83	12 876,08
48	01/01/2031	31/03/2031	169 358,93	7 985,51	598,54	8 584,05
49	01/04/2031	30/06/2031	144 178,35	25 180,58	571,59	25 752,17
50	01/07/2031	30/09/2031	106 036,70	38 141,65	486,60	38 628,25
51	01/10/2031	31/12/2031	93 518,49	12 518,21	357,87	12 876,08
52	01/01/2032	31/03/2032	85 250,06	8 268,43	315,62	8 584,05
53	01/04/2032	30/06/2032	59 785,61	25 464,45	287,72	25 752,17
54	01/07/2032	30/09/2032	21 359,14	38 428,47	201,78	38 628,25
55	01/10/2032	31/12/2032	8 555,15	12 803,99	72,09	12 876,08
56	01/01/2033	31/03/2033	0,00	8 555,15	28,90	8 584,05
Vr	01/04/2033	01/04/2033	0,00	0,00	0,00	0,00
Total				1 095 011,05	106 756,65	1 201 767,70

CM-CIC LEASE BAREME TAUX VARIABLE

9

ECHEANCIER DU DOSSIER
CM-CIC LEASE / GASTON BOURGEOIS ANTIBES SCI / taux variable

	Date Echéance	Amortissements	Intérêts	Loyer	Encours après paiement
Inv	01/04/2018	0,00	0,00	0,00	2 142 800,00
1	01/04/2018	18 964,85	11 035,15	30 000,00	2 123 835,15
2	01/07/2018	18 915,00	11 085,00	30 000,00	2 104 920,15
3	01/10/2018	19 014,47	10 985,53	30 000,00	2 085 905,68
4	01/01/2019	19 405,33	10 594,67	30 000,00	2 066 500,35
5	01/04/2019	28 061,65	10 614,16	38 675,81	2 038 438,70
6	01/07/2019	47 408,08	10 805,64	58 013,72	1 991 030,62
7	01/10/2019	8 987,99	10 349,92	19 337,91	1 982 042,63
8	01/01/2020	2 730,40	10 161,54	12 891,94	1 979 312,23
9	01/04/2020	28 531,47	10 144,34	38 675,81	1 950 780,76
10	01/07/2020	47 887,28	10 126,44	58 013,72	1 902 893,48
11	01/10/2020	9 469,68	9 868,23	19 337,91	1 893 423,80
12	01/01/2021	3 337,91	9 554,03	12 891,94	1 890 085,89
13	01/04/2021	29 011,66	9 864,15	38 675,81	1 861 074,23
14	01/07/2021	48 377,05	9 636,67	58 013,72	1 812 697,18
15	01/10/2021	9 961,99	9 375,92	19 337,91	1 802 735,19
16	01/01/2022	3 818,39	9 073,55	12 891,94	1 798 916,80
17	01/04/2022	29 501,79	9 174,02	38 675,81	1 769 415,01
18	01/07/2022	48 876,95	9 136,77	58 013,72	1 720 538,06
19	01/10/2022	10 464,48	8 873,43	19 337,91	1 710 073,58
20	01/01/2023	4 308,83	8 583,11	12 891,94	1 705 764,75
21	01/04/2023	30 002,06	8 673,75	38 675,81	1 675 762,69
22	01/07/2023	49 387,17	8 626,55	58 013,72	1 626 375,52
23	01/10/2023	10 977,34	8 360,57	19 337,91	1 615 398,18
24	01/01/2024	4 701,02	8 190,92	12 891,94	1 610 897,16
25	01/04/2024	30 512,17	8 163,64	38 675,81	1 580 184,99
26	01/07/2024	49 907,41	8 106,31	58 013,72	1 530 277,58
27	01/10/2024	11 500,27	7 837,64	19 337,91	1 518 777,31
28	01/01/2025	5 319,86	7 572,08	12 891,94	1 513 457,45
29	01/04/2025	31 033,33	7 642,48	38 675,81	1 482 424,12
30	01/07/2025	50 438,90	7 574,82	58 013,72	1 431 985,22
31	01/10/2025	12 034,50	7 303,41	19 337,91	1 419 950,72
32	01/01/2026	5 841,36	7 050,58	12 891,94	1 414 109,36
33	01/04/2026	31 565,24	7 110,57	38 675,81	1 382 544,12
34	01/07/2026	50 981,34	7 032,38	58 013,72	1 331 562,78
35	01/10/2026	12 579,74	6 758,17	19 337,91	1 318 983,04
36	01/01/2027	6 373,64	6 518,30	12 891,94	1 312 609,40
37	01/04/2027	32 108,13	6 567,68	38 675,81	1 280 501,27
38	01/07/2027	51 534,98	6 478,74	58 013,72	1 228 966,29
39	01/10/2027	13 136,24	6 201,67	19 337,91	1 215 830,05
40	01/01/2028	6 839,79	6 052,15	12 891,94	1 208 990,26
41	01/04/2028	32 661,86	6 013,95	38 675,81	1 176 328,40
42	01/07/2028	52 099,64	5 914,08	58 013,72	1 124 228,76
43	01/10/2028	13 703,81	5 634,10	19 337,91	1 110 524,95
44	01/01/2029	7 471,05	5 420,89	12 891,94	1 103 053,90
45	01/04/2029	33 227,37	5 448,44	38 675,81	1 069 826,53
46	01/07/2029	52 676,29	5 337,43	58 013,72	1 017 150,24
47	01/10/2029	14 283,44	5 054,47	19 337,91	1 002 866,80
48	01/01/2030	8 036,96	4 854,98	12 891,94	994 829,84
49	01/04/2030	33 804,51	4 871,30	38 675,81	961 025,33
50	01/07/2030	53 264,80	4 748,92	58 013,72	907 760,53
51	01/10/2030	14 874,98	4 462,93	19 337,91	892 885,55
52	01/01/2031	8 614,54	4 277,40	12 891,94	884 271,01
53	01/04/2031	34 393,54	4 282,27	38 675,81	849 877,47
54	01/07/2031	53 865,42	4 148,30	58 013,72	796 012,05
55	01/10/2031	15 478,69	3 859,22	19 337,91	780 533,36
56	01/01/2032	9 160,62	3 731,32	12 891,94	771 372,74
57	01/04/2032	34 894,50	3 881,31	38 675,81	736 378,24
58	01/07/2032	54 478,18	3 535,54	58 013,72	681 900,06
59	01/10/2032	16 094,60	3 243,31	19 337,91	665 805,46
60	01/01/2033	9 805,46	3 086,48	12 891,94	656 000,00
Vr	01/04/2033	656 000,00	0,00	656 000,00	0,00
Total		2 142 800,00	438 071,32	2 580 871,32	

ECHEANCIER DE LA RUBRIQUE FINANCIERE N°1 DE REDEVANCE
CM-CIC LEASE / GASTON BOURGEOIS ANTIBES SCI / taux variable

Nom de la rubrique	LOYERS SAISONNIERS - ANNEE 1 -	Type	Loyer de crédit-bail
Date début	01/04/2018	Date fin	31/03/2019
Durée	1 ans		
Assiette début	2 902 800,00 EUR	Assiette fin	2 796 507,72 EUR

	Date Échéance	Date fin	Encours après paiement	Amortissements	Intérêts	Loyer
Inv	01/04/2018	01/04/2018	2 902 800,00	0,00	0,00	0,00
1	01/04/2018	30/06/2018	2 876 374,97	26 425,03	13 574,97	40 000,00
2	01/07/2018	30/09/2018	2 849 974,53	26 400,44	13 599,56	40 000,00
3	01/10/2018	31/12/2018	2 823 449,27	26 525,26	13 474,74	40 000,00
4	01/01/2019	31/03/2019	2 796 507,72	26 941,55	13 058,45	40 000,00
Vr	01/04/2019	01/04/2019	0,00	2 796 507,72	0,00	2 796 507,72
Total				2 902 800,00	53 707,72	2 956 507,72

)

ECHEANCIER DE LA RUBRIQUE FINANCIERE N°2 DE REDEVANCE

CM-CIC LEASE / GASTON BOURGEOIS ANTIBES SCI / taux variable

Nom de la rubrique	LOYERS SAISONNIERS - Type		Loyer de crédit-bail
Date début	01/04/2019	Date fin	31/03/2033
Durée	14 ans		
Assiette début	2 796 507,72 EUR	Assiette fin	656 000,00 EUR

	Date Echéance	Date fin	Encours après paiement	Amortissements	Intérêts	Loyer
Inv	01/04/2019	01/04/2019	2 796 507,72	0,00	0,00	0,00
1	01/04/2019	30/08/2019	2 753 741,73	42 765,99	13 077,92	55 843,91
2	01/07/2019	30/09/2019	2 682 995,63	70 746,10	13 019,77	83 765,87
3	01/10/2019	31/12/2019	2 667 758,95	15 236,68	12 685,28	27 921,96
4	01/01/2020	31/03/2020	2 661 620,13	6 138,82	12 475,82	18 614,64
5	01/04/2020	30/06/2020	2 618 223,33	43 396,80	12 447,11	55 843,91
6	01/07/2020	30/09/2020	2 546 836,50	71 386,83	12 379,04	83 765,87
7	01/10/2020	31/12/2020	2 530 956,06	15 880,44	12 041,52	27 921,96
8	01/01/2021	31/03/2021	2 524 047,11	6 908,95	11 705,69	18 614,64
9	01/04/2021	30/06/2021	2 480 006,95	44 040,16	11 803,75	55 843,91
10	01/07/2021	30/09/2021	2 407 966,63	72 040,32	11 725,55	83 765,87
11	01/10/2021	31/12/2021	2 391 429,61	16 537,02	11 384,94	27 921,96
12	01/01/2022	31/03/2022	2 383 875,35	7 554,26	11 060,38	18 614,64
13	01/04/2022	30/06/2022	2 339 179,68	44 695,67	11 148,24	55 843,91
14	01/07/2022	30/09/2022	2 266 473,52	72 706,16	11 059,71	83 765,87
15	01/10/2022	31/12/2022	2 249 267,51	17 206,01	10 715,95	27 921,96
16	01/01/2023	31/03/2023	2 241 055,75	8 211,76	10 402,88	18 614,64
17	01/04/2023	30/06/2023	2 195 692,18	45 363,57	10 480,34	55 843,91
18	01/07/2023	30/09/2023	2 122 307,61	73 384,57	10 381,30	83 765,87
19	01/10/2023	31/12/2023	2 104 418,98	17 887,63	10 034,33	27 921,96
20	01/01/2024	31/03/2024	2 085 646,70	8 773,28	9 841,36	18 614,64
21	01/04/2024	30/06/2024	2 049 603,12	46 043,58	9 800,33	55 843,91
22	01/07/2024	30/09/2024	1 975 527,83	74 075,29	9 690,58	83 765,87
23	01/10/2024	31/12/2024	1 958 948,22	18 581,61	9 340,35	27 921,96
24	01/01/2025	31/03/2025	1 947 382,47	9 563,75	9 050,89	18 614,64
25	01/04/2025	30/06/2025	1 900 645,53	46 736,94	9 106,97	55 843,91
26	01/07/2025	30/09/2025	1 825 865,97	74 779,56	8 986,31	83 765,87
27	01/10/2025	31/12/2025	1 806 576,76	19 289,21	8 632,75	27 921,96
28	01/01/2026	31/03/2026	1 796 317,55	10 259,21	8 355,43	18 614,64
29	01/04/2026	30/06/2026	1 748 874,15	47 443,40	8 400,51	55 843,91
30	01/07/2026	30/09/2026	1 673 377,01	75 497,14	8 268,73	83 765,87
31	01/10/2026	31/12/2026	1 653 366,83	20 010,18	7 911,78	27 921,96
32	01/01/2027	31/03/2027	1 642 399,03	10 967,80	7 646,84	18 614,64
33	01/04/2027	30/06/2027	1 594 235,83	48 183,20	7 680,71	55 843,91
34	01/07/2027	30/09/2027	1 518 007,55	76 228,28	7 537,59	83 765,87
35	01/10/2027	31/12/2027	1 497 262,77	20 744,78	7 177,18	27 921,96
36	01/01/2028	31/03/2028	1 485 650,11	11 612,66	7 001,98	18 614,64
37	01/04/2028	30/06/2028	1 436 753,87	48 896,24	6 947,67	55 843,91
38	01/07/2028	30/09/2028	1 359 781,01	76 972,86	6 793,01	83 765,87
39	01/10/2028	31/12/2028	1 338 288,13	21 492,88	6 429,08	27 921,96
40	01/01/2029	31/03/2029	1 325 863,08	12 425,05	6 189,58	18 614,64
41	01/04/2029	30/06/2029	1 276 219,59	49 643,49	6 200,42	55 843,91
42	01/07/2029	30/09/2029	1 198 487,72	77 731,87	6 034,00	83 765,87
43	01/10/2029	31/12/2029	1 176 232,24	22 255,48	5 666,48	27 921,96
44	01/01/2030	31/03/2030	1 163 057,68	13 174,56	5 440,08	18 614,64
45	01/04/2030	30/06/2030	1 112 652,83	50 404,85	5 439,06	55 843,91
46	01/07/2030	30/09/2030	1 034 147,62	78 505,21	5 260,66	83 765,87
47	01/10/2030	31/12/2030	1 011 115,14	23 032,48	4 888,48	27 921,96
48	01/01/2031	31/03/2031	997 176,92	13 938,22	4 676,42	18 614,64
49	01/04/2031	30/06/2031	945 996,33	51 180,59	4 663,32	55 843,91
50	01/07/2031	30/09/2031	866 703,16	79 293,17	4 472,70	83 765,87
51	01/10/2031	31/12/2031	842 879,00	23 824,16	4 097,80	27 921,96
52	01/01/2032	31/03/2032	828 206,10	14 672,90	3 941,74	18 614,64
53	01/04/2032	30/06/2032	776 235,31	51 970,79	3 873,12	55 843,91
54	01/07/2032	30/09/2032	696 139,50	80 095,81	3 670,06	83 765,87
55	01/10/2032	31/12/2032	671 508,91	24 630,59	3 291,37	27 921,96
56	01/01/2033	31/03/2033	656 000,00	15 508,91	3 105,73	18 614,64
Vr	01/04/2033	01/04/2033	0,00	656 000,00	0,00	656 000,00
Total				2 796 507,72	465 541,60	3 262 049,32

ECHEANCIER DE LA RUBRIQUE FINANCIERE N°3 DE REDEVANCE
CM-CIC LEASE / GASTON BOURGEOIS ANTIBES SCI / taux variable

Nom de la rubrique	PRÊT PRENEUR - ANNEE 1	Type	Loyer de crédit-bail
Date début	01/04/2018	Date fin	31/03/2019
Durée	1 ans		
Assiette début	760 000,00 EUR	Assiette fin	730 007,37 EUR

	Date Echéance	Date fin	Encours après paiement	Amortissements	Intérêts	Loyer
Inv	01/04/2018	01/04/2018	760 000,00	0,00	0,00	0,00
1	01/04/2018	30/06/2018	752 539,82	7 460,18	2 539,82	10 000,00
2	01/07/2018	30/09/2018	745 054,38	7 485,44	2 514,58	10 000,00
3	01/10/2018	31/12/2018	737 543,59	7 510,79	2 489,21	10 000,00
4	01/01/2019	31/03/2019	730 007,37	7 536,22	2 463,78	10 000,00
Vr	01/04/2019	01/04/2019	0,00	730 007,37	0,00	730 007,37
Total				760 000,00	10 007,37	770 007,37

1)

ECHEANCIER DE LA RUBRIQUE FINANCIERE N°4 DE REDEVANCE

CM-CIC LEASE / GASTON BOURGEOIS ANTIBES SCI / taux variable

Nom de la rubrique	PRÊT PRENEUR - Type	Loyer de crédit-bail
Date début	01/04/2019 Date fin	31/03/2033
Durée	14 ans	
Assiette début:	730 007,37 EUR Assiette fin	0,00 EUR

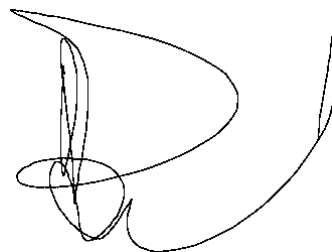
	Date Échéance	Date fin	Encours après paiement	Amortissements	Intérêts	Loyer
Inv	01/04/2019	01/04/2019	730 007,37	0,00	0,00	0,00
1	01/04/2019	30/06/2019	715 303,03	14 704,34	2 463,76	17 168,10
2	01/07/2019	30/09/2019	691 965,01	23 338,02	2 414,13	25 752,15
3	01/10/2019	31/12/2019	685 716,32	6 248,69	2 335,36	8 584,05
4	01/01/2020	31/03/2020	682 307,90	3 408,42	2 314,28	5 722,70
5	01/04/2020	30/06/2020	667 442,57	14 865,33	2 302,77	17 168,10
6	01/07/2020	30/09/2020	643 843,02	23 499,55	2 252,60	25 752,15
7	01/10/2020	31/12/2020	637 532,26	6 410,76	2 173,29	8 584,05
8	01/01/2021	31/03/2021	633 961,22	3 571,04	2 151,66	5 722,70
9	01/04/2021	30/06/2021	618 932,72	15 028,50	2 139,60	17 168,10
10	01/07/2021	30/09/2021	595 269,45	23 663,27	2 088,88	25 752,15
11	01/10/2021	31/12/2021	588 694,42	6 575,03	2 009,02	8 584,05
12	01/01/2022	31/03/2022	584 958,55	3 735,87	1 985,83	5 722,70
13	01/04/2022	30/06/2022	569 764,67	15 193,88	1 974,22	17 168,10
14	01/07/2022	30/09/2022	545 935,46	23 829,21	1 922,94	25 752,15
15	01/10/2022	31/12/2022	539 193,93	6 741,53	1 842,52	8 584,05
16	01/01/2023	31/03/2023	535 291,00	3 902,93	1 819,77	5 722,70
17	01/04/2023	30/06/2023	519 929,49	15 361,51	1 806,59	17 168,10
18	01/07/2023	30/09/2023	495 932,09	23 997,40	1 754,75	25 752,15
19	01/10/2023	31/12/2023	489 021,80	6 910,29	1 673,76	8 584,05
20	01/01/2024	31/03/2024	484 949,54	4 072,26	1 650,44	5 722,70
21	01/04/2024	30/06/2024	469 418,13	15 531,41	1 636,69	17 168,10
22	01/07/2024	30/09/2024	445 250,25	24 167,88	1 584,27	25 752,15
23	01/10/2024	31/12/2024	438 168,91	7 081,34	1 502,71	8 584,05
24	01/01/2025	31/03/2025	433 925,02	4 243,89	1 478,81	5 722,70
25	01/04/2025	30/06/2025	418 221,41	15 703,61	1 464,49	17 168,10
26	01/07/2025	30/09/2025	393 880,75	24 340,66	1 411,49	25 752,15
27	01/10/2025	31/12/2025	386 626,04	7 254,71	1 329,34	8 584,05
28	01/01/2026	31/03/2026	382 208,19	4 417,85	1 304,85	5 722,70
29	01/04/2026	30/06/2026	366 330,03	15 878,16	1 289,94	17 168,10
30	01/07/2026	30/09/2026	341 814,23	24 515,80	1 236,35	25 752,15
31	01/10/2026	31/12/2026	334 383,79	7 430,44	1 153,61	8 584,05
32	01/01/2027	31/03/2027	329 789,63	4 594,16	1 128,54	5 722,70
33	01/04/2027	30/06/2027	313 734,56	16 055,07	1 113,03	17 168,10
34	01/07/2027	30/09/2027	289 041,26	24 693,30	1 058,85	25 752,15
35	01/10/2027	31/12/2027	281 432,72	7 608,54	975,51	8 584,05
36	01/01/2028	31/03/2028	276 659,85	4 772,87	949,83	5 722,70
37	01/04/2028	30/06/2028	260 425,47	16 234,38	933,72	17 168,10
38	01/07/2028	30/09/2028	235 552,25	24 873,22	878,93	25 752,15
39	01/10/2028	31/12/2028	227 763,18	7 789,07	794,98	8 584,05
40	01/01/2029	31/03/2029	222 809,18	4 954,00	768,70	5 722,70
41	01/04/2029	30/06/2029	206 393,08	16 416,12	751,96	17 168,10
42	01/07/2029	30/09/2029	181 337,48	25 055,58	696,57	25 752,15
43	01/10/2029	31/12/2029	173 365,44	7 972,04	612,01	8 584,05
44	01/01/2030	31/03/2030	168 227,84	5 137,60	585,10	5 722,70
45	01/04/2030	30/06/2030	151 627,50	16 600,34	567,76	17 168,10
46	01/07/2030	30/09/2030	126 387,09	25 240,41	511,74	25 752,15
47	01/10/2030	31/12/2030	118 229,59	8 157,50	426,55	8 584,05
48	01/01/2031	31/03/2031	112 905,91	5 323,68	399,02	5 722,70
49	01/04/2031	30/06/2031	96 118,86	16 787,05	381,05	17 168,10
50	01/07/2031	30/09/2031	70 691,11	25 427,75	324,40	25 752,15
51	01/10/2031	31/12/2031	62 345,64	8 345,47	238,58	8 584,05
52	01/01/2032	31/03/2032	58 833,38	5 512,28	210,42	5 722,70
53	01/04/2032	30/06/2032	39 857,07	16 976,29	191,81	17 168,10
54	01/07/2032	30/09/2032	14 239,44	25 617,63	134,52	25 752,15
55	01/10/2032	31/12/2032	5 703,45	8 535,99	48,06	8 584,05
56	01/01/2033	31/03/2033	0,00	5 703,45	19,25	5 722,70
Vr	01/04/2033	01/04/2033	0,00	0,00	0,00	0,00
Total				730 007,37	71 170,63	801 178,00

Liste des annexes :

- AAE 1. Délibération société SAGESSE
- AAE 2. Délibération SAS FONCIERE ETRETAT
- AAE 3. Autorisations administratives
- AAE 4. Tableau estimatif
- AAE 5. Modèle compte rendu valant facture
- AAE 6. Diagnostic environnemental
- AAE 7. Modele attestation d'assurance
- AAE 8. Bareme indicatif

Le(s) soussigné(s) déclare(nt) avoir pris connaissance de l'ensemble des annexes qui précèdent.

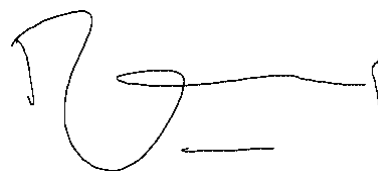
**Mme LELIEVRE Brigitte représentant de la société
dénommée NORBAIL-IMMOBILIER a signé**
à PARIS
le 30 mai 2017



**Mme VIVONA Christine représentant de la société
dénommée CMCIC LEASE a signé**
à PARIS
le 30 mai 2017



**M. JOURNEL Fabrice représentant de la société
dénommée SCI GASTON BOURGEOIS ANTIBES a
signé**
à PARIS
le 30 mai 2017



Mme HENRY Patricia a signé
à PARIS
le 30 mai 2017

