

**L'AN DEUX MILLE ONZE**

**LE TRENTE ET UN AOÛT**

**A PARIS (75116) 16 avenue Kléber, en l'Etude de Maître Robert THERET Notaire associé,**

**Maître Xavier GINON, soussigné, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle dénommée "Xavier GINON et Sébastien GINON, Notaires, associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial" à LYON 2ème (Rhône), 7 Rue Antoine de Saint Exupéry, Notaire de la société CMCIC LEASE ci-après identifiée,**

**Avec la participation de Maître Robert THERET, sus-nommé, Notaire de la société MAISON DE RETRAITE LES CEDRES ci-après identifiée,**

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

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

<b>IDENTIFICATION DES PARTIES</b>
-----------------------------------

**La société dénommée :**

**CMCIC LEASE, Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 64.399.232,00- € ayant le statut de société financière, dont le siège social est à PARIS (75002) 48, rue des Petits**

*Handwritten signature and initials:*  
A stylized signature followed by the initials "W" and "R" written vertically below it.

Champs, identifiée au SIREN sous le numéro 332 778 224 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Ci-après dénommée « **LE CREDIT BAILLEUR** »  
**D'UNE PART**

**La société dénommée :**

**MAISON DE RETRAITE LES CEDRES**, société civile immobilière, au capital de 48 000,00 Euros, dont le siège social est à MANOSQUE (04100), FRANCE, boulevard Charles de Gaulle, identifiée sous le numéro SIREN 349 568 642 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de MANOSQUE.

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

<b>REPRESENTATION DES PARTIES</b>
-----------------------------------

**- La société dénommée 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<sup>ème</sup>), 48 rue des Petits Champs, en vertu des pouvoirs qu'il lui a délégués avec faculté de substitution, aux termes d'un acte de délégation de pouvoir reçu par Maître Jean-Pierre BIGOT, notaire à PARIS, le 27 janvier 2010.

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

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

**- La société dénommée MAISON DE RETRAITE LES CEDRES est représentée par :** Madame Sandrine AVELANGE, domiciliée à Manosque 04100, 81 Boulevard Charles de Gaulle. Agissant aux présents en vertu d'un pouvoir en date du 26 Août 2006 à Manosque dont copie demeure annexée aux présents qui lui a été consenti à l'effet des présents par Madame Eveline BONDET, agissant elle-même en qualité de gérante de la société MAISON DE RETRAITE LES CEDRES. Madame BONDET etant

1 2 3 4 5

Et spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu de la délibération de l'Assemblée Générale Ordinaire réunie Extraordinairement des associés de ladite société en date du 12 mai 2011, dont une copie certifiée conforme du procès-verbal est demeurée annexée à la minute de l'acte de crédit-bail immobilier dont il est question ci-après.

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

### EXPOSE

Le CREDIT PRENEUR, désirant disposer pour les besoins de son activité d'un immeuble à usage professionnel, sans en assumer dans l'immédiat la propriété juridique, s'est adressé au CREDIT BAILLEUR, en vue d'une intervention sous forme de crédit-bail immobilier, conformément notamment aux dispositions de la loi n° 66-455 du 2 juillet 1966, ainsi que notamment de l'article 57 de la loi N° 95-115 du 4 février 1995 et de tous textes complémentaires et modificatifs ayant pu intervenir ultérieurement.

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

Dans cette limite, les parties conviennent que le CREDIT BAILLEUR se rendra propriétaire, par voie d'acquisition ou de constitution de droit réel, de l'immeuble choisi et retenu par le CREDIT PRENEUR selon les modalités et aux conditions négociées par lui pour le mettre à disposition de ce dernier, conformément aux textes précités.

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

### CECI EXPOSE, LES PARTIES ONT CONVENU ET ARRETE

:

Les termes du présent contrat, qui sera organisé ainsi :

### SOMMAIRE

**PREMIERE PARTIE**- les conditions particulières

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

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

**SOMMAIRE**

**PREMIERE PARTIE : CONDITIONS PARTICULIERES**

**TITRE I : REALISATION DES INVESTISSEMENTS**

**I – 1. ACQUISITION DE L'IMMEUBLE (VARIANTE : TERRAIN A BATIR)**

**I – 1.1. DESIGNATION**

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

**1.2.1 Risques Naturels et Technologies**

**1.2.1.1 Rappel de textes**

**1.2.1.2 Etat des Risques Naturels & Technologiques**

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

**1.2.3 DOSSIER DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

**1.2.4 TERMITES**

**1.2.5 LEGIONELLOSE**

**1.2.6 RADON**

**1.2.7 MERULE**

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

**I – 2.1. DESCRIPTIF DES TRAVAUX**

**I – 2.2. USAGE DE L'IMMEUBLE**

**I – 2.3. CONTRAT D'ENTREPRISE GENERALE**

**TITRE II : CHARGES ET CONDITIONS FINANCIERES**

**II – 1. PLAFOND DE L'INVESTISSEMENT FINANCIER**

**II – 1.1. MONTANT DE L'INVESTISSEMENT**

3  
W  
1

**II – 1.2. FINANCEMENT DU CREDIT-BAIL**

**II – 1.3. DUREE**

1.3.1. Durée du contrat

1.3.2. Levée d'option anticipée

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

1.3.4. Résiliation du contrat

**II – 1.4. CONDITION(S)**

1.4.1 Conditions suspensives

1.4.2 Conditions résolutoires

**II – 2. CONDITIONS FINANCIERES**

**II – 2.1. FRAIS DE DOSSIER**

**II – 2.2. PRELOYER D'ENGAGEMENT**

**II – 2.3. LES PRELOYERS**

**II – 2.4. CHARGES**

**II – 2.5. LOYERS**

**II – 2.6. REGIME FISCAL DE L'OPERATION**

**II – 2.7. INTERETS DE RETARD**

**II – 2.8. LIEU DE PAIEMENT**

**TITRE III : CHARGES ET CONDITIONS FINANCIERES**

**III – 1. CONDITIONS PARTICULIERES**

**III – 2. AGREMENT DU OU DES SOUS LOCATAIRES**

**II – 3. GARANTIES**

**DEUXIEME PARTIE : CONDITIONS GENERALES**

**TITRE I : REALISATION DES INVESTISSEMENTS**

**I – 1. ACQUISITION OU LOCATION PAR LE CREDIT BAILLEUR**

**I – 2. TRAVAUX DE CONSTRUCTION**

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

**I – 2.2 - CONTROLE TECHNIQUE**

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

**I – 2.4 - REGLEMENT DE TRAVAUX**

**TITRE II : CONDITIONS FINANCIERES**

**II – 1. ASSIETTE DEFINITIVE DE L'INVESTISSEMENT**

**II – 2. LOYERS ET PRELOYERS**

**II – 2.1. DEDUCTIBILITE DES LOYERS**

9 f w 1

**II – 2.2 MODALITES DE PAIEMENT DES PRELOYERS ET LOYERS**

**II – 2.3 TAUX DE REFERENCE ET INDICES**

**II – 2.4. INTERETS DE RETARD**

**II – 2.5. FRAIS DE GESTION**

**II – 2.6. AIDES PUBLIQUES**

**2.6.1 Subvention**

**2.6.2 Avance remboursable des Collectivités Locales**

**2.6.3 Cas de restitution des subventions ou des avances remboursables**

**2.6.4. Modification du montant des aides**

**2.6.5 Nantissement de l'avance CREDIT-PRENEUR**

**TITRE III : CONDITIONS D'OCCUPATION**

**III – 1 PRISE DE POSSESSION DES LIEUX**

**III – 2 DESTINATION DES LOCAUX – AUTORISATION D'EXPLOITATION**

**III – 3 SOUS-LOCATION**

**III – 4 PROMESSE DE CESSION DES LOYERS**

**III – 5 REGLES DE SECURITE**

**III – 6 ACTIVITES SPECIFIQUES ET PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

**III – 7 AMIANTE**

**III – 8 PARASITES**

**III – 9 LEGIONELLOSE**

**III – 10 PREVENTION DES RISQUES**

**III – 11 SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DU DIAGNOSTIC ENERGETIQUE**

**III – 12 TRAVAUX REPARATIONS AMELIORATION CHANGEMENT DE DESTINATION**

**III – 13 ENSEIGNES**

**III – 14 ANTENNES TELEPHONIQUES ET PANNEAUX PUBLICITAIRES**

**III – 15 DROIT DE VISITE**

**TITRE IV : ASSURANCES SOUSCRITES PAR LE CREDIT BAILLEUR**

**VI – 1 CONCERNANT LA CONSTRUCTION OU LES TRAVAUX**

**VI – 2 CONCERNANT L'IMMEUBLE APRES ACHEVEMENT**

**TITRE V : GESTION DES SINISTRES**

W 9 9

**V – 1 OBLIGATION DU CREDIT PRENEUR EN CAS DE SINISTRES**

**V – 2 CONSEQUENCE D'UN SINISTRE**

**V – 2.1 - SINISTRE PARTIEL**

**V – 2.2 - SINISTRE TOTAL**

**TITRE VI : TERME DU CONTRAT ET CESSION**

**VI – 1. LEVEE D'OPTION**

**VI – 2. CESSION**

**VI – 3. RESILIATION**

**3.1 - RESILIATION ANTICIPEE DU FAIT DU CREDIT PRENEUR**

**3.2 - RESILIATION ANTICIPEE DU FAIT DU CREDIT BAILLEUR**

**VI – 4. CONSEQUENCE DE LA RESILIATION ANTICIPEE**

**VI – 5. EXPROPRIATION TOTALE**

**VI – 6. EXPROPRIATION PARTIELLE**

**TITRE VII : MODALITES DIVERSES**

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

**VII – 2. DISPOSITIONS GENERALES**

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

**VII – 4. REINTEGRATION FISCALE**

**VII – 5. DISPOSITIONS PARTICULIERES – OBLIGATIONS DU CREDIT PRENEUR**

**VII – 6. BAIL**

**VII – 7. PUBLICITE**

**VII – 8. FRAIS**

**VII – 9. DOMICILE – ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

**VII – 10. POUVOIRS**

**VII – 11. DECLARATIONS DIVERSES**

**VII – 12. MANDAT DE GESTION A CM-CIC LEASE (GESTION TOTALE)**

**VII – 13. MANDAT DE GESTION A CM-CIC LEASE (GESTION SEPARÉE)**

W  
Z  
9  
1

**PREMIERE PARTIE**

**CONDITIONS PARTICULIERES**

**TITRE I. REALISATION DES INVESTISSEMENTS**

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

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

**I - 1. ACQUISITION DE L'IMMEUBLE**

**I - 1.1. DESIGNATION :**

**ARTICLE 1 :**

**Commune de MANOSQUE (04100)**

Un tènement immobilier situé(e) 81, Boulevard Charles de Gaulle  
Cadastré :

- section BR, numéro 397, lieudit La Trinque d'Isnard Nord, pour une contenance de trois ares trente-cinq centiares (3 a 35 ca).
- section BR, numéro 438, lieudit 81 bd charles de Gaulle, pour une contenance de neuf ares soixante-trois centiares (9 a 63 ca).
- section BR, numéro 440, lieudit La Trinque d'Isnard, pour une contenance de sept ares soixante centiares (7 a 60 ca).

Soit ensemble : vingt ares cinquante-huit centiares (20 a 58 ca).

Comprenant :

*Handwritten signatures and initials:*  
F y W r



- un bâtiment à usage d'Etablissement Hébergeant des Personnes Agées Dépendantes de 80 lits, d'une surface hors oeuvre nette de 3.990m<sup>2</sup>, répartie comme suit :

- \* entresol : 500 m<sup>2</sup>
- \* RDC : 870 m<sup>2</sup>
- \* R + 1 : 845 m<sup>2</sup>
- \* R + 2 : 845 m<sup>2</sup>
- \* R + 3 : 820 m<sup>2</sup>
- \* R + 4 : 110 m<sup>2</sup>

- et un bâtiment mitoyen au précédent à usage d'établissement de soins de suite et rééducation (SSR), d'une surface hors oeuvre nette de 3.709 m<sup>2</sup>, répartie comme suit :

- \* RDC : 745 m<sup>2</sup>
- \* R + 1 : 676 m<sup>2</sup>
- \* R + 2 : 572 m<sup>2</sup>
- \* R + 3 : 572 m<sup>2</sup>
- \* R + 4 : 572 m<sup>2</sup>
- \* R + 5 : 572 m<sup>2</sup>

PRECISION ETANT ICI FAITE que ce 2ème bâtiment à usage d'établissement de soins de suite et rééducation est édifié pour partie sur l'assiette cadastrale ci-dessus visée et pour le surplus sur le volume 2 ci-après visé.

## ARTICLE 2 :

### **Commune de MANOSQUE (04100)**

Dans un ensemble immobilier situé 81, Boulevard Charles de Gaulle

Ledit ensemble immobilier cadastré :

- section BR, numéro 442, lieudit La Trinque d'Isnard, pour une contenance de soixante-quatre centiares (64 ca).

- section BR, numéro 444, lieudit La Trinque d'Isnard Nord, pour une contenance de cinquante-huit centiares (58 ca).

Soit ensemble : un are vingt-deux centiares (1 a 22 ca).

Ledit ensemble immobilier constitué par les parcelles ci-dessus visées.

Cet ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division en volume reçu par Maître DECARD, notaire à MANOSQUE, le 1er mars 1989,

W  
/

dont une copie authentique a été publiée à la Conservation des Hypothèques de DIGNE-LES-BAINS, le 6 mars 1989, volume 6892 numéro 22.

**La consistance des biens et droits immobiliers est la suivante :**

**VOLUME NUMERO DEUX (2)**

soit un volume sans limite inférieure en sous-sol délimité par l'emprise totale des parcelles et compris à partir d'un mètre sous la surface du sol. Millièmes indéterminés,

Sur lequel est édifié une partie du bâtiment mitoyen à usage d'établissement de soins de suite et rééducation (SSR), ci-dessus désigné.

**Origine de propriété :**

L'immeuble ci-dessus désigné appartient au CREDIT BAILLEUR pour en avoir fait l'acquisition de la société MAISON DE RETRAITE LES CEDRES, crédit-preneur,

Aux termes d'un acte reçu par Maître GINON Notaire sus-nommé avec la participation de Maître THERET Notaire également sus-nommé, ce jour (31 août 2011), un instant avant les présentes.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal acte en mains de douze millions trois cent douze euros et quatre vingt centimes (12.000.312,80 €) dont partie a été payée comptant et quittancée en l'acte, et le surplus payable sur production de la déclaration d'achèvement des travaux, du dossier d'intervention ultérieur sur l'ouvrage et de l'attestation de non contestation de la conformité et au plus tard le 31 août 2012.

La charge foncière (terrain à l'exclusion des constructions), comprise dans le prix de vente, est évaluée à la somme hors taxe de 1.539.800,00 € ainsi que le déclare le CREDIT PRENEUR.

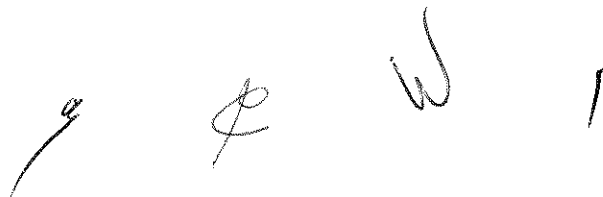
En ce qui concerne les conditions et stipulations particulières de ladite vente, les parties déclarent s'en référer à l'acte précité.

Une copie authentique de cet acte sera publiée avant ou en même temps que les présentes au bureau des hypothèques compétent.

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

**Rappel de servitudes :**

Les parties déclarent vouloir se référer aux stipulations indiquées aux termes de l'acte de vente ci-après visé et dispenser le notaire soussigné de



rapporter ici les servitudes relatées le cas échéant audit acte de vente, déchargeant ledit notaire de toute responsabilité à ce sujet.

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

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

## **I-1.2. DIAGNOSTIC ET ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES**

### **1.2.1 Risques Naturels et Technologiques**

#### **1.2.1.1 Rappel des textes**

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

#### **1.2.1.2 Etat des Risques Naturels & Technologiques**

Conformément à ces dispositions, un état des risques a été établi à la diligence du CREDIT-BAILLEUR en conformité avec les modalités fixées par les articles L 125-5 et R 125-26 du Code de l'Environnement, par la société dénommée GRANIT 225 route du Bouleau 69126 BRINDAS le 22 août 2011 et dont l'original demeurera annexé aux présentes après mention. (**Annexe**)

Il en résulte que l'immeuble objet des présentes :

- est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels approuvé (inondation, avalanche, séisme, crue torrentielle, mouvement de terrain, sécheresse),
- n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques,
- est situé dans une commune de sismicité moyenne – zone 4.

4 2 W  
1

Conformément à l'obligation lui incombant aux termes de l'article 125-5 du Code de l'Environnement, le BAILLEUR déclare pour ce qui le concerne que l'IMMEUBLE n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre d'une catastrophe naturelle.

#### **Déclarations**

Le CREDIT PRENEUR déclare vouloir faire son affaire personnelle de cette situation pour en avoir déjà pris lui-même connaissance en sa qualité d'« INTERVENANT » à l'acte de vente susvisé ; sans recours contre le CREDIT BAILLEUR pour quelque cause ce soit

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

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

A cet égard, les parties déclarent vouloir se référer aux conditions et stipulations particulières de l'acte de vente ci-dessus visé.

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

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

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

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

W                      & /                      I

### 1.2.3 Dossier de performance énergétique

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

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

### 1.2.4 Termites

En ce qui concerne la réglementation relative à la protection des acquéreurs et propriétaires d'immeubles, contre les termites et autres insectes xylophages et notamment des dispositions de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999, codifiées aux articles L 133-1 à L 133-6 du Code de la construction et de l'habitation, relatives à la lutte contre les termites, les parties déclarent vouloir se référer aux conditions et stipulations particulières de l'acte de vente ci-dessus visé.

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

### 1.2.5 Légionellose

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

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

4                      2                      1

### **1.2.6 Radon**

En ce qui concerne les risques attachés au gaz et notamment les dispositions de l'article R. 1333-15 du Code de la santé publique les parties déclarent vouloir se référer aux conditions et stipulations particulières figurant le cas échéant aux termes de l'acte de vente ci-après visé.

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

### **1.2.7 Mérieux**

En ce qui concerne les risques liés à la prolifération du mérieux dans les Immeubles ayant un taux d'humidité des éléments en bois (boiserie/charpente) anormalement élevé, les parties déclarent vouloir se référer aux conditions et stipulations particulières figurant le cas échéant aux termes de l'acte de vente ci-après visé.

### **1.2.8 Diagnostic environnemental**

Il résulte d'un rapport d'étude historique et documentaire établi le 6 juin 2011 par ICF ENVIRONNEMENT 14-30 rue Alexandre 92635 Gennevilliers Cédex, et dont une copie est demeurée annexée à la minute de l'acte de vente sus-visé, notamment ce qui suit, ci-après littéralement rapporté :

" (...)

" 2.5 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 du site.

" Le site étudié ne figure pas dans la base de données BASOL.

" Aucun site BASOL n'est recensé dans un rayon de 1 km autour du site étudié.

" Le site étudié ne figure pas dans la base de données BASIAS.

" 3 sites BASIAS sont recensés dans un rayon de 300 m autour du site étudié. Il s'agit de :

" – MARTIN François – SARL Centre de distribution de Haute-Provence Leclerc : ancienne station service, localisée à 200 m au sud-ouest du site. Les activités de la station service ont démarré en 1970 et sont terminées aujourd'hui. Le site a été réhabilité en habitations "Les Terrasses du Parc".

" – GUIGON, MANOSQUE-AUTOMOBILE : ancienne station service, localisée à 150 m au nord-ouest. Les activités de la station service ont démarré en

*(Handwritten signatures and initials)*

1953 et sont terminées aujourd'hui. Le site a été réaménagé en galerie marchande de commerces divers.

" - Coopérative oléicole régionale de Manosque : ancienne fabrication d'huiles et graisses végétales et animales localisée à 300 m à l'est. Les activités du site ont démarré en 1944 et sont terminées aujourd'hui. Le site est devenu un magasin de produits régionaux "le moulin de l'olivette".

" Compte-tenu de l'éloignement des sites BASIAS situé dans le voisinage du site et de leur réaménagement, le risque de contamination du sous-sol, au droit de l'actif étudié, est faible.

" .../....

### 3.0 CONCLUSIONS :

" D'après les différentes informations collectées lors de la revue historique, l'occupation du site a été la suivante :

- de 1934 à 1988 : le site est occupé par une parcelle agricole ;
- depuis 1988 : la parcelle est occupée par une résidence pour personnes âgées.

Ainsi, l'occupation historique du site présente un risque faible de contamination du sous-sol au droit de site."

Le CREDIT PRENEUR déclare faire son affaire personnelle des stipulations et conclusion visées dans ledit rapport, et des conséquences pouvant en résulter, sans recours contre LE CREDIT BAILLEUR aux présentes pour quelque cause que ce soit, ni à quelque titre que ce soit.

## **I - 2. TRAVAUX DE CONSTRUCTION OU TRAVAUX D'AMENAGEMENT**

### **I - 2.1. DESCRIPTIF DES TRAVAUX**

Néant.

### **PERMIS DE CONSTRUIRE**

#### **- Concernant l'immeuble à usage d'EHPAD et désigné sous l'article 1 :**

1) Le PRENEUR déclare que la construction du bâtiment à usage d'EHPAD et désigné sous l'article 1 a fait l'objet, savoir :

- d'un permis de construire délivré par Monsieur le Maire de MANOSQUE en octobre 1988 sous le numéro 04 112 88 00327 au profit de la SCI LES CEDRES, pour l'édification d'un bâtiment à usage de maison de retraite d'une SHON de 3458 m<sup>2</sup>, dont une copie est demeurée annexée à la minute de l'acte de vente.



- et d'un permis de construire modificatif d'une SHON de 4.013m<sup>2</sup>, délivré par Monsieur le Maire de MANOSQUE le 10 mars 1989 sous le numéro 04 112 88 M 00327, et dont une copie est demeurée annexée à la minute de l'acte de vente.

Le PRENEUR déclare ne pas être en mesure de remettre au BAILLEUR la déclaration d'achèvement des travaux ni le certificat de conformité dudit bâtiment. Le PRENEUR déclare faire son affaire personnelle de cette situation sans recours contre le BAILLEUR pour quelque cause que ce soit ni à quelque titre que ce soit.

2) - Le PRENEUR déclare en outre que pour permettre la réhabilitation de certains locaux dans l'immeuble existant, des travaux de démolition partielle ont été réalisés sur les constructions suivantes :

- Démolition d'éléments architectonique obsolète (garde corps, chapiteaux),
- Dépose de partie de toiture,
- Démolition et dépose d'une véranda,
- Démolition de parkings,
- Démolition de dalle jardin,
- Démolition de sorties de secours,

Le tout conformément au permis de démolir délivré sous le numéro PD 04 112 08 0001 le 10 mars 2008 par Monsieur le Maire de MANOSQUE et dont une copie avec sa demande est demeurée annexée à la minute de l'acte de vente.

~~Un procès-verbal de constat d'affichage dudit permis de démolir a été dressé par Maître \_\_\_\_\_ Huissier de Justice à \_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_ dont une copie est demeurée annexée à la minute de l'acte de vente.~~

Une attestation d'absence de recours et de retrait à l'encontre dudit permis de démolir délivré en juin 2011 par Monsieur le maire de MANOSQUE est demeurée annexée à la minute de l'acte de vente.

**- Concernant l'immeuble à usage d'établissement de soins de suite et rééducation et désigné sous les articles 1 et 2 :**

Le preneur déclare que les constructions désignées sous l'article 2<sup>\*</sup> ont fait l'objet, savoir :

- d'un permis de construire délivré par Monsieur le Maire de la commune de MANOSQUE le 4 juillet 2008 sous le numéro PC 04 112 08 0026, au profit du vendeur, et portant sur des travaux d'extension de la maison de retraite, dont une copie est demeurée -annexée à la minute de l'acte de vente.

- d'un procès-verbal de constat d'affichage dudit permis sur le terrain dressé le 16 juillet 2008 par Maître Eve CATILLON MANAC' Huissier de Justice associée à MANOSQUE, dont une copie est demeurée annexée à la minute de l'acte de vente,

et l'acte de vente.

et l'acte de vente.



- d'une attestation d'absence de recours et de retrait délivrée le 28 mai 2009, dont une copie est demeurée annexée à la minute de l'acte de vente.

- d'une déclaration d'ouverture de chantier souscrite en mairie le 7 avril 2010 attestant que le chantier a été ouvert depuis le 15 mars 2010, dont une copie est demeurée annexée à la minute de l'acte de vente,

- d'un procès-verbal de réception de travaux en date du 2 août 2011 dont une copie est demeurée annexée à la minute de l'acte de vente.

Le PRENEUR déclare que la déclaration d'achèvement des travaux et l'attestation de non contestation de la conformité seront remis AU BAILLEUR au plus tard dans le délai de 12 mois des présentes.

### **I - 2.2. USAGE DE L'IMMEUBLE**

**Les locaux sont à usage d'Etablissement Hébergeant des Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) et d'Etablissement de Soins de Suite (SSR).**

### **. INSTALLATIONS CLASSEES**

Le PRENEUR déclare :

- que l'activité exercée dans les locaux objets du crédit-bail ne relève pas de la réglementation relative aux installations classées résultant des dispositions des articles L 511-1, L 511-2 et L 512-1 à L512-13 et suivants du Code de l'Environnement.

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

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

7  
L  
W  
r

**\*COMMISSION DEPARTEMENTALE D'AMENAGEMENT COMMERCIAL**

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

**I - 2.3. CONTRAT D'ENTREPRISE GENERALE**

Sans objet.

**TITRE II - CHARGES ET CONDITIONS FINANCIERES**

**II - 1. PLAFOND DE L'INVESTISSEMENT FINANCIER**

**II - 1.1. MONTANT DE L'INVESTISSEMENT**

Les investissements objet de la présente opération de crédit-bail s'élèvent à un montant maximum hors taxes de DIX MILLIONS CINQ CENT VINGT HUIT MILLE EUROS (10.528.000,00 € HT),

S'appliquant de façon prévisionnelle à :

- Prix d'acquisition acte en mains de l'immeuble.. 10.528.000,00 € HT

Etant ici précisé que le terrain est évalué à la somme de 1.539.800,00 €.

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

**II - 1.2. FINANCEMENT DU CREDIT BAIL**

Le financement sera assuré par le CREDIT BAILLEUR de la manière suivante :

a) sur ressources propres à hauteur de : DIX MILLIONS VINGT HUIT MILLE EUROS (10.028.000,00 €) ,

W  
P 9 r

b) au moyen d'une avance d'un montant de CINQ CENT MILLE EUROS (500.000,00 €) que le CREDIT PRENEUR consent au CREDIT BAILLEUR, qui l'accepte.

Le CREDIT BAILLEUR ouvrira dans ses écritures au nom du CREDIT PRENEUR un compte spécial correspondant au prêt ci-dessus consenti et accepté.

Conditions de l'avance consentie par le CREDIT PRENEUR :

Ce jour par chèque .

De convention expresse entre les parties, cette avance sera rémunérée au taux du contrat moins 100 points de base.

La créance résultant de ladite avance sera ci-après nantie au profit du CREDIT BAILLEUR, par le CREDIT PRENEUR en garantie de l'exécution de tous ses engagements.

Le remboursement de cette avance s'effectuera selon les modalités précisées ci-après sous l'article « Loyers ».

En cas de levée d'option d'achat avant l'expiration conventionnelle du présent contrat, le solde de l'avance sera remboursé par anticipation dans les termes de l'article II1.3.2 des conditions particulières ci-dessous relatif à la levée d'option.

Le CREDIT BAILLEUR sera considéré comme ayant rempli ses obligations, en sa qualité d'emprunteur, du seul fait du remboursement intégral de l'avance au plus tard à la date d'expiration contractuelle du crédit-bail, le cas échéant en un seul versement.

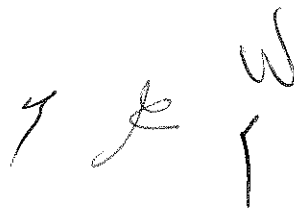
Le CREDIT PRENEUR renonce par avance à réclamer le remboursement de la somme prêtée avant l'expiration du contrat de crédit-bail et à invoquer pour quelque cause que ce soit les dispositions de l'article 1944 du Code Civil.

**II - 1.3 DUREE**

**1.3.1. Durée du contrat**

Le présent contrat de crédit bail prend effet ce jour.

La durée du présent contrat est de 18 ans à compter de ce jour.

Handwritten signature and initials in black ink, located at the bottom right of the page.

### **1.3.2. Levée d'option anticipée**

Cette option pourra être levée par anticipation à partir de la fin de la 8ème année pleine et entière qui suivra la date d'entrée en loyers du présent contrat et seulement à chaque jour anniversaire de cette date jusqu'au terme du contrat dans les conditions stipulées dans les conditions générales ci-après.

Le prix de vente sera déterminé comme suit :

Prix égal à la valeur résiduelle financière au jour de la levée majorée de :

- 3,00 % entre 8 et 10
- 2,50 % entre 10 et 12
- 2,00 % entre 12 et 15
- 1,00 % après 15

+

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

En cas de réalisation de la promesse de vente à l'échéance du présent contrat de crédit-bail, la vente aura lieu moyennant un prix égal à UN MILLION CINQ CENT SOIXANTE DIX NEUF MILLE DEUX CENTS EUROS (1.579.200,00 €).

### **1.3.4. Résiliation du contrat**

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

## **II - 1.4. CONDITIONS**

### **1.4.1 Conditions suspensives**

Néant.

### **1.4.2 Conditions résolutoires**

Néant.

## **II - 2. CONDITIONS FINANCIERES**

### **II - 2.1. FRAIS DE DOSSIER**

*Handwritten notes and signatures:*  
W 9  
Z  
/

*Handwritten note:*  
Etant précisé que le prix sera payable par compensation à due concurrence avec le solde de l'avance consentie par le CREDIT PRENEUR.

Le CREDIT PRENEUR a réglé dès avant ce jour, directement et en dehors de la comptabilité du notaire soussigné, au CREDIT BAILLEUR qui le reconnaît des frais de dossier d'un montant de 15.000,00 €HT soit 17.940,00€ TTC

## **II - 2.2. PRELOYER D'ENGAGEMENT**

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

Ce préloyer d'engagement, majoré de la TVA, est payable trimestriellement et d'avance le premier jour de chaque trimestre civil, à compter du 25 mars 2011 jusqu'au jour de la mise en loyers, étant précisé que tout trimestre commencé est décompté et dû intégralement.

## **II - 2.3. LES PRELOYERS**

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

1) Préloyers de financement sur la TVA : CMCIC LEASE assure le financement de la TVA dont il demande le remboursement au Trésor ; dans l'attente de ce remboursement, des préloyers seront facturés et payables trimestriellement à terme échu. Ils seront calculés sur la base de la moyenne mensuelle de l'EURIBOR 1 mois de chacun des mois de la période + 135 points de base (TVA en sus) appliquée sur une durée forfaitaire de 120 jours, sur la base des montants de TVA effectivement décaissés par CMCIC LEASE.

2) Préloyers de financement : calculés sur la base de la moyenne mensuelle de l'EURIBOR 1 mois de chacun des mois de la période + 135 points de base (TVA en sus), prorata temporis, sur le montant des décaissements hors taxes effectués par le pool de CRÉDIT BAILLEUR. Ils seront payables trimestriellement à terme échu du jour du premier débours jusqu'à la date de mise en loyers.

W  
J  
r

## **II - 2.4. CHARGES**

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

- Le montant de tous les frais et droits payés par le CRÉDIT BAILLEUR pour l'acquisition du bien immobilier (pour le cas où lesdits frais excéderaient ceux prévus à l'article II-1.1.
- Tout réajustement susceptible d'être demandé au CRÉDIT BAILLEUR par l'administration fiscale par suite de l'acquisition de l'ensemble immobilier dont il s'agit.
- Toutes taxes que pourrait être amené à payer le CRÉDIT BAILLEUR au titre de la présente opération en application de la réglementation de l'urbanisme.
- Eventuellement, les primes d'assurances incendie, explosion et responsabilité civile de l'ensemble immobilier,
- Les impôts fonciers et autres impôts (notamment impôt sur les plus-values visé aux Paragraphes V-2.2 Sinistre total et VI -5 Expropriation des Conditions Générales (ainsi que toutes autres taxes éventuelles dont le CRÉDIT BAILLEUR sera redevable en sa qualité de propriétaire du bien immobilier. Charges de copropriété, charges de l'association syndicale libre (ASL) ...
- Les frais de justice liés à l'exécution des présentes,

Et plus généralement, tout les frais, charges, impôts, taxes et dépenses de quelque nature qu'elles soient, afférents à l'immeuble, occasionnées au CREDIT BAILLEUR dans le cadre de la présente opération.

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

## **II - 2.5. LOYERS**

A compter de ce jour, et pendant toute la durée du contrat, il sera dû un loyer payable trimestriellement et d'avance, TVA en sus, chaque loyer comprenant :

- la fraction d'amortissement pour le trimestre considéré du capital correspondant à l'investissement financé, en tenant compte d'une valeur résiduelle de 1.579.200,00 €,



- et un intérêt calculé prorata temporis sur l'encours avant paiement de l'échéance considérée, selon la formule :

$$I = \text{encours avant échéance} \times (\text{euribor 3 mois} + 165 \text{ points de base}) \times \text{nombre de jours de la période} / 360$$

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

A titre indicatif, sur la base de l'Euribor 3 mois du 1<sup>er</sup> juillet 2011, soit 1,556 %, le montant du loyer trimestriel HT à titre indicatif figure sur le tableau ci-annexé . (ANNEXE)

Euribor : (EURO INTERBANK OFFERED RATE), désigne le Taux Interbancaire en Euro publié à 11h par la Banque Centrale Européenne.

#### Avance Crédit Preneur

L'avance consentie par le CREDIT PRENEUR sera remboursable sur la durée du contrat. Cette avance sera rémunérée au profit du CREDIT PRENEUR aux conditions des loyers moins 100 points de base. Son remboursement et sa rémunération donneront lieu à des rétrocessions hors champ de la TVA.

Sur les mêmes bases que celles ayant servies à la simulation de loyers, la rétrocession trimestrielle hors taxe figure à titre indicatif sur le tableau ci-annexé après mention (ANNEXE).

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

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

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

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

Les loyers, préloyers ainsi que les loyers spécifiques ou complémentaires ou toutes autres charges, intérêts de retard ou indemnités incombant au CREDIT PRENEUR au titre des présentes

Handwritten signature and initials in black ink, located at the bottom of the page.

seront assujettis à la Taxe sur la Valeur Ajoutée au taux réduit en ce qu'ils portent sur des locaux affectés à une activité d'hébergement et au taux normal en ce qu'ils portent sur des locaux affectés à une autre activité.

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

- surface affectée à usage d'hébergement : 3,766,8 m<sup>2</sup> soit 5,4 %
- surface affectée à d'autres usages 4,432,1 m<sup>2</sup> soit 57,57 %
- Surface totale du bâtiment : m<sup>2</sup> soit %

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

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

## II - 2.7. INTERETS DE RETARD :

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

## II - 2.8. LIEU DE PAIEMENT :

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



Le CREDIT PRENEUR autorise le CREDIT BAILLEUR à prélever sur son compte ouvert auprès de la Banque : CIC – Lyonnaise de Banque.

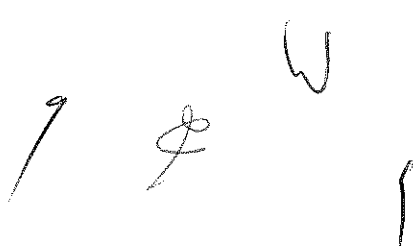
Tous les préloyers, loyers ou autres charges dus au titre du présent contrat.

### **TITRE III - CONDITIONS PARTICULIERES ET GARANTIES**

#### **III – 1. CONDITIONS PARTICULIERES**

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

- Obtention de l'ensemble des autorisations nécessaires à l'exploitation de l'immeuble.
- Production d'un avis environnemental réalisé par une société spécialisée, sur des bases documentaires a minima permettant de détecter les éventuels facteurs de risque propres au site et à son environnement. Si des risques significatifs de pollution étaient identifiés, des investigations complémentaires pourraient être exigées en application des recommandations de l'avis. Leurs conclusions devront être agréées par le crédit-bailleur préalablement à la signature du contrat de crédit-bail.
- Fourniture d'un dossier immobilier complet :
  - fourniture d'un état négatif établi par un organisme agréé en matière de recherche amiante (immeubles dont le permis de construire est antérieur au 1/7/1997) et d'insectes xylophages (zones déterminées par arrêté préfectoral),
  - fourniture d'une expertise en valeur vénale et en valeur d'assurance des locaux objets du financement effectuée par le cabinet GALTIER.
  - plans
  - dossier de demande de permis de construire, arrêté de permis de construire purgé de tout recours et tout retrait, DAT, certificat de conformité,
  - police dommages ouvrage (pour les travaux de moins de dix ans)
  - étude géotechnique permettant la souscription des assurances construction,
  - contrat d'architecte ou de maîtrise d'œuvre comportant une mission complète de conception d'exécution et de contrôle des sous-traitants
  - descriptif technique
  - marché de travaux



- Souscription d'une mission d'hygiène et de sécurité pendant la durée des travaux en vertu de la loi du 31 décembre 1993 complétée par le décret du 26 décembre 1994.
- Souscription d'une mission de contrôle technique LP et STI
- Acceptation par les compagnies d'assurance de CMCIC LEASE des dossiers des polices DO/TRC/RCMO, CNR Tous Risques Bâtiment et Responsabilité Civile Propriétaire d'Immeuble.

Lesdites conditions sont à ce jour réalisées.

### **III - 2. AGREMENT DU OU DES SOUS-LOCATAIRES**

#### **Agrément du ou des sous-locataires :**

**I. / - Le CREDIT PRENEUR déclare qu'une partie de l'immeuble objet des présentes, comprenant le bâtiment à usage d'EHPAD et figurant sous l'article 1 de la désignation, fera l'objet d'une convention de sous-location :**

- Au profit de la société dénommée **LEA**, société par actions simplifiée au capital de 600.000,00 €, dont le siège social est avenue Charles de Gaulle 04100 MANOSQUE, identifiée au SIREN sous le numéro 491 339 768 – RCS MANOSQUE,
- Pour une durée de 9 ans ferme à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2011,
- Moyennant un loyer annuel de 450.000 € HT et HC payable trimestriellement et à terme échu.

~~Un projet de la~~ convention de sous-location est demeuré ci-annexé après mention (**ANNEXE**).

En outre, le CREDIT-BAILLEUR donne mandat exprès au CREDIT-PRENEUR à l'effet de résilier le bail commercial régularisé le 17 décembre 2010 entre la société MAISON DE RETRAITE LES CEDRES et la société LEA.

**II. / - Le CREDIT-PRENEUR déclare également que le surplus de l'immeuble comprenant le bâtiment à usage d'établissement de soins de suite et rééducation et désigné sous les articles 1 et 2 ci-dessus fera l'objet d'une convention de sous-location,**

- **Au profit de la société dénommée "GEMAVI",** société anonyme à conseil d'administration au capital de 397.467,87 €, dont le siège social est boulevard du Professeur Flemming 04100 MANOSQUE, identifiée au SIREN sous le numéro 347 388 282 – RCS MANOSQUE.

- Pour une durée de 9 ans ferme à compter rétroactivement du 1<sup>er</sup> août 2011,
- Moyennant un loyer annuel de 435.000 € HT et HC payable trimestriellement et à terme échu.

9 2 W r

Un projet de la convention de sous-location est demeuré ci-annexé après mention (ANNEXE).

### III – 3. GARANTIES

#### NANTISSEMENT DU CONTRAT DE CREDIT BAIL

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

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

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

- les parties requièrent le notaire associé soussigné de ne délivrer qu'une copie authentique du présent acte ; cette copie authentique portera la mention "copie authentique spéciale et unique formant titre de propriété soumise au nantissement" et sera remise à la société CM-CIC LEASE.
- le CREDIT PRENEUR s'engage à ne demander aucune autre copie authentique du présent contrat.

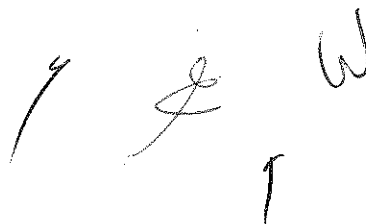
Cette stipulation ne saurait toutefois faire obstacle à la délivrance de la copie exécutoire au CREDIT BAILLEUR.

#### NANTISSEMENT DE CREANCE

##### Avance PRENEUR

Ainsi qu'il a été dit ci-dessus, le financement de l'immeuble objet de la présente opération de crédit bail est assuré notamment au moyen d'une avance d'un montant de CINQ CENT MILLE EUROS (500.000 €) que le CREDIT PRENEUR consent au CREDIT BAILLEUR aux termes du présent acte ; laquelle somme est stipulée remboursable dans les conditions ci-dessus précisées.

A la garantie du paiement des loyers et des indemnités prévues au présent bail, ainsi que de l'exécution de toutes les charges et conditions y stipulées, le CREDIT PRENEUR remet à titre de gage et de nantissement au profit



du CREDIT BAILLEUR, dans les conditions prévues par les articles 2355 et suivants du Code Civil et les article L 521-1 et suivants du Code du Commerce, ce qui est accepté par son représentant, es qualités, la créance dudit CREDIT PRENEUR sur le CREDIT BAILLEUR résultant de l'avance sus énoncée.

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

Les parties déclarent, en tant que de besoin, accepter expressément ce nantissement et se dispenser des significations prescrites par l'article 2362 du Code Civil.

### Promesse de cession des loyers

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

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

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

### CAUTIONNEMENT SOLIDAIRE

Aux présentes est à l'instant-même intervenu :

Mme Sandrine AVELANGE, domiciliée à NANOSAVE 04 00 81 Boulevard

Agissant au nom et pour le compte de :

- La société dénommée "SAGESSE SOCIETE POUR L'AMENAGEMENT LA GESTION ET L'EXPLOITATION DE SOLIDARITES SOCIALES ENTREPRISES", société par actions

changé de gérant. Agissant  
aux présentes en vertu d'un pouvoir  
en date du 29 Août 2011 à Nanoghose  
dont l'original demeure annexé  
aux présentes qui lui a été  
consenti par Monsieur Yves JOZANEC.  
Le dit Monsieur Yves JOZANEC

W  
W  
W

W  
W  
W

simplifiée au capital de 72.000.000,00 Euros, dont le siège social est 12-14 boulevard des Pins 06400 CANNES, identifiée au SIREN sous le numéro 382 631 422 – RCS CANNES,

En sa qualité de *Président de la société LA CAUTION*

Et spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération de ladite société en date du *12 mai 2011* dont une copie certifiée conforme du procès-verbal est demeurée ci-annexée après mention (ANNEXE).

Ladite société ci-après dénommée "LA CAUTION",

### 1°) Engagements principaux de la CAUTION

La CAUTION, par ces présentes et après avoir pris connaissance de ce qui précède par la lecture qu'elle vient d'en faire :

- Se constitue caution personnelle et solidaire du PRENEUR au profit du BAILLEUR, à compter de ce jour et pendant toute la durée du présent crédit-bail immobilier et pour l'exécution de toutes les clauses, charges et conditions, quelles qu'elles soient du présent crédit-bail, à hauteur de *un million cinq cent quarante mille euros (1.540 000 €)*

€), et ce pour le paiement des préloyers, loyers, en ce compris les effets de leur indexation, tous frais et taxes, charges de copropriété et de toutes sommes afférentes à l'entretien des locaux et aux réparations dont ils devraient faire l'objet, indemnité de résiliation, prix d'acquisition desdits locaux en cas de levée d'option d'achat, le tout en principal, intérêts de retard et tous accessoires quelconques.

- Renonce à se prévaloir du bénéfice de discussion, de sorte que chaque caution s'oblige solidairement avec le PRENEUR à payer au BAILLEUR toutes sommes qui pourraient être dues à quelque titre que ce soit en exécution du présent crédit-bail dans la limite fixée ci-dessus, sans pouvoir exiger du BAILLEUR qu'il poursuive préalablement le PRENEUR,

- Renonce à se prévaloir du bénéfice de division, de sorte que chaque caution s'engage à payer au BAILLEUR toutes sommes qui pourraient être dues à quelque titre que ce soit, par le PRENEUR, en exécution du présent crédit-bail dans la limite fixée ci-dessus, sans pouvoir exiger du BAILLEUR qu'il poursuive chaque caution pour sa quote-part,

- Renonce à se prévaloir des dispositions de l'article 2316 du Code civil, de telle sorte que si le PRENEUR obtient des délais de paiement du BAILLEUR, la CAUTION ne pourra poursuivre le PRENEUR avant l'expiration de ces délais,

*12 mai 2011*

*g W*

*f*

*g W*

- Renonce à se prévaloir de toutes subrogations, de toutes actions personnelles ou autres qui auraient pour résultat de faire venir la CAUTION avec antériorité sur le BAILLEUR ou en concours avec le BAILLEUR tant que ce dernier n'aura pas été désintéressé de la totalité des sommes en principal, intérêts, taxes, frais et accessoires qui lui seront dus. Il en sera ainsi que la CAUTION se soit libérée partiellement ou totalement de ses obligations et alors même que le présent engagement serait d'un montant inférieur aux sommes dues par le PRENEUR au BAILLEUR,

- Notifiera au BAILLEUR tout transfert de siège social.

### **2°) Mise en jeu du cautionnement**

La CAUTION sera mise en jeu en cas de non-paiement d'une somme quelconque à bonne date, comme en cas de défaillance du PRENEUR et notamment en cas de procédure collective. La CAUTION s'engage irrévocablement à rembourser ou à payer à première demande du BAILLEUR, sans qu'aucune mise en demeure préalable soit nécessaire.

### **3°) Maintien du cautionnement**

a) De convention expresse, les obligations de la CAUTION ne s'éteindront pas en cas de cession du bénéfice du crédit-bail. En conséquence, la CAUTION demeurera tenue en ladite qualité, solidairement avec le PRENEUR, au paiement de toutes sommes qui pourraient être dues au BAILLEUR par le PRENEUR en sa qualité de cédant tenu solidairement avec son cessionnaire à l'exécution de toutes les obligations du crédit-bail.

b) De même le présent cautionnement bénéficiera à toutes personnes subrogées dans les droits du BAILLEUR au titre du présent contrat de crédit bail. En outre, la modification ou la disparition des liens ou des rapports de fait ou de droit susceptibles d'exister entre la CAUTION et le PRENEUR n'emportera pas à elle seule le dégageant de la CAUTION.

c) - En cas de disparition de la CAUTION personne morale, les obligations résultant des présentes sont stipulées indivisibles entre ses ayants-droit, de telle sorte que leur exécution pourra être exigée de n'importe lequel de ses ayants-droit ou représentants sans que ceux-ci puissent se prévaloir du bénéfice de discussion ou de division. Elle supportera, le cas échéant, le coût de la notification à leur faire conformément à l'article 877 du Code civil.

### **4°) Autonomie du cautionnement**

Il est expressément convenu par les parties que le présent cautionnement est autonome de toute autre garantie. Il n'affecte ni ne pourra affecter la nature et l'étendue de tous engagements, réels ou personnels, qui ont pu ou pourront être consentis soit par la CAUTION, soit par tout tiers, y compris par acte séparé, et

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page. There are three distinct marks: a stylized signature on the left, a signature in the middle, and the letter 'W' on the right.

auxquels il s'ajoute ou s'ajoutera. De même, il ne pourra être affecté en aucune manière par tous engagements et toutes garanties réels ou personnels fournis soit par la CAUTION soit par tout tiers.

### **5°) Déclarations de la CAUTION**

La CAUTION, déclare :

- bien connaître la situation du PRENEUR et suivre personnellement l'évolution dans sa situation qui pourrait avoir une incidence sur l'étendue de son engagement
- que les engagements devant résulter des présentes ne sont pas disproportionnés par rapport à ses revenus et à son patrimoine.

### **ENGAGEMENT DES ASSOCIES QUANT AU CAPITAL ET A LA FORME JURIDIQUE DE LA SOCIETE CREDIT PRENEUR :**

Aux présentes est à l'instant-même intervenu Madame ANGELANGE Jandine, ou nommée, laquelle

Lequel déclare, ès-qualités, qu'aux termes de ladite délibération du crédit-preneur sus-visée, les associés, à l'unanimité, ont décidé :

- de ne pas céder les parts que lesdites sociétés sus-identifiées détiennent dans la société CREDIT PRENEUR, sans l'accord préalable et exprès du CREDIT BAILLEUR,
- de ne pas modifier la forme sociale de la société, le montant et la répartition de son capital social pendant toute la durée du crédit-bail sans avoir obtenu l'accord express et écrit du CREDIT BAILLEUR.

En conséquence, il s'engage ès-qualité à aviser par courrier Recommandé avec Accusé de Réception le CREDIT BAILLEUR de toute intention de cession de parts au profit d'un tiers et/ou de toute intention de transformation de ladite Société. Le CREDIT BAILLEUR disposera alors d'un délai de quinze jours à compter du jour de la réception de la demande, pour statuer sur la demande.

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

### **DEROGATIONS AUX CONDITIONS GENERALES :**

D'autre part, LES PARTIES ONT CONVENU ET ACCEPTE CE QUI SUIV, par dérogation aux conditions générales, sur les points suivants :

Y F W 1

- I -

## CONCERNANT LES ASSURANCES

### 1. ASSURANCES SOUSCRITES PAR LE CREDIT PRENEUR POUR LE COMPTE DU CREDIT BAILLEUR

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

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

#### 1.1. CONCERNANT LA CONSTRUCTION

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

- a/ Une police de type "Tous Risques Chantier" et "Responsabilité Civile Maître d'Ouvrage".
- b/ Une police de type assurance "Dommages Ouvrage" couvrant, outre les garanties obligatoires, les garanties de bon fonctionnement, les dommages immatériels consécutifs et, s'il y a lieu, les dommages aux existants.
- c/ Une police de type responsabilité civile décennale "Constructeur Non-Réalisateur".

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

Le CREDIT PRENEUR a remis au CREDIT BAILLEUR <sup>une attestation</sup> ~~justifiant de la souscription de ses polices.~~

Une copie de ce document est demeurée annexée à la minute de l'acte de vente sus-visé.

Le CREDIT PRENEUR transmettra au CREDIT BAILLEUR, <sup>+</sup> ~~dans les neuf~~ mois de la réception des travaux, les contrats définitifs correspondants et tous documents justifiant du règlement du montant définitif des primes.

*Tout en précisant les conditions  
particuliers de la police  
et un justificatif du paiement de  
la prime provisionnel.*

*11 après avoir le 30 Août 2004*



## 1.2. CONCERNANT L'IMMEUBLE APRES ACHEVEMENT

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

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

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

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

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

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

Le paiement des primes incombera au CREDIT PRENEUR.

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

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

Le CREDIT PRENEUR a remis au CREDIT BAILLEUR une attestation justifiant de la souscription de la police dont un exemplaire est demeuré ci-annexé aux présentes après mention (**annexe n°**       ) et le CREDIT PRENEUR

*Je engage à remettre au  
CREDIT BAILLEUR les deux  
certificats complémentaires conforme  
aux modèles ci-joints au dossier  
avant le 30 septembre 2007.*

*g W F*  
*Y*

*g F W*  
*Y*

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

**\*COPROPRIETE**

Si l'immeuble dépend d'une copropriété, le CREDIT PRENEUR vérifiera que la police souscrite par la copropriété garantit les biens et droits immobiliers objets du présent contrat de Crédit-bail et souscrira, pour le compte du Crédit bailleur et en tenant compte des dispositions du Règlement de Copropriété, et sous sa responsabilité, toute police complémentaire nécessaire à la couverture des risques ci-dessus indiqués et en justifiera au CREDIT BAILLEUR.

Le CREDIT PRENEUR renonce à se prévaloir de tout défaut ou insuffisance de garantie à l'encontre du CREDIT BAILLEUR

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

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

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

**\*RENONCIATION A RECOURS**

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

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

*[Handwritten signatures and initials]*

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

### **1.3. OBLIGATIONS DU CREDIT PRENEUR EN CAS DE SINISTRE**

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

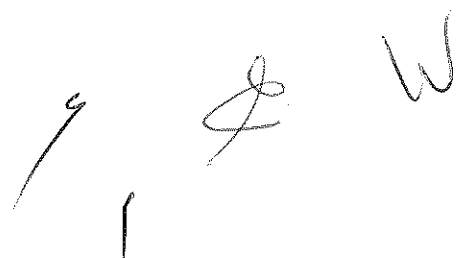
Il s'interdit toute procédure ou action contre le CREDIT BAILLEUR au titre du sinistre.

Le CREDIT PRENEUR devra également faire le nécessaire afin d'obtenir des Compagnies d'Assurances le règlement rapide des indemnités, et notamment soit pour compte, soit pour le compte du CREDIT 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.

Cependant, en cas de procédure judiciaire, le CREDIT BAILLEUR devra préalablement être averti par le CREDIT PRENEUR de toute action entreprise aussi bien en demande qu'en défense, le CREDIT BAILLEUR ayant voix prépondérante quant au choix de l'Avocat qui ne peut être désigné par le CREDIT PRENEUR sans son accord. Tous les droits, frais et honoraires quelconques, y compris les honoraires d'Avocat et ceux d'un architecte ou d'un bureau d'étude agréé par le CREDIT BAILLEUR pour le suivi des opérations d'expertise judiciaire, qui pourraient rester dus à raison de l'accomplissement des obligations mentionnées ci-dessus, seront acquittés directement par le CREDIT PRENEUR.

Le CREDIT PRENEUR relèvera le CREDIT BAILLEUR de toutes condamnations qui pourraient éventuellement 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 totale ou partielle de l'assureur.

Il prendra en outre à sa charge les frais et honoraires que le CREDIT BAILLEUR aura éventuellement exposé pour sa défense.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page. The signature appears to be 'J. W.' with a large 'W' to the right.

En toute hypothèse, les indemnités versées à la suite d'un sinistre quelconque devront être versées entre les mains du CREDIT BAILLEUR et seront affectées conformément aux termes du contrat de crédit-bail.

#### **1.4. INDEMNISATION D'UN SINISTRE – VERSEMENT DES INDEMNITES**

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

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

Il est expressément stipulé que si les indemnités versées en cas de sinistre étant insuffisantes pour couvrir la remise en l'état à l'identique des constructions, le CREDIT PRENEUR sera tenu de fournir personnellement et immédiatement les fonds nécessaires.

Cette remise en état à l'identique interviendra sans nouvelle participation financière du CREDIT BAILLEUR et, bien entendu, sans que ces dits fonds puissent être compris dans le « prix de revient total de l'investissement » tel que défini à l'article II 1.1 « Financement » ci-dessus.

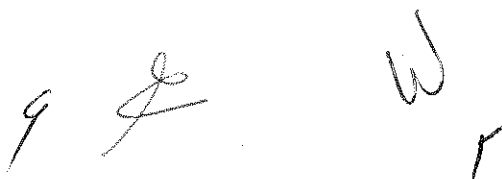
Dans tous les cas, les indemnités d'assurances qui n'auraient pas été utilisées pour la remise en état du bâtiment seront conservées par le CREDIT BAILLEUR et affectées par priorité au règlement de toutes sommes dues au CREDIT BAILLEUR au titre des obligations nées ou à naître en vertu des présentes et ce, sous réserve du versement effectif de ces indemnités.

- II -

#### **CONCERNANT LE TITRE VI :** **TERME DU CONTRAT ET CESSION /** **VI – 2. CESSION**

Par dérogation aux conditions générales, les parties déclarent accepter d'apporter les précisions suivantes sous le titre VI – 2. CESSION :

\* sous le 3<sup>ème</sup> alinéa, lequel est complété par ce qui suit :

The block contains several handwritten marks. On the left, there is a signature that appears to be 'G. F.'. To the right of this, there are the letters 'W' and 'r' written in a large, stylized script.

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

\* Sous le 4<sup>ème</sup> alinéa, lequel est modifié comme suit :

*"Dans le cas d'une cession du contrat de crédit-bail et dans le cas où le CREDIT PRENEUR serait redevable d'une somme quelconque, le CREDIT BAILLEUR se réserve le droit de percevoir directement entre ses mains le prix de cession à hauteur de la somme restant due."*

## **DEUXIEME PARTIE**

### **CONDITIONS GENERALES**

#### **PREAMBULE**

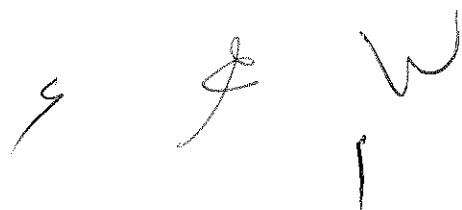
Le présent crédit-bail est consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions suivantes que le CREDIT PRENEUR devra exécuter et accomplir, ainsi que son représentant es qualités l'y oblige, indépendamment de celles pouvant résulter de la loi ou de l'usage, savoir :

Le CREDIT PRENEUR reconnaît avoir choisi seul, sans l'assistance et les conseils du CREDIT BAILLEUR, le terrain constituant l'assiette de l'ensemble immobilier

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

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

Il reconnaît avoir pris l'initiative de l'exécution des travaux d'extension et/ou d'aménagement dont il a arrêté seul les caractéristiques



ainsi que les modalités de réalisation et déclare, expressément, qu'il prend, en conséquence, l'entière responsabilité des travaux à réaliser dans l'ensemble immobilier, le tout conformément aux plans et devis descriptifs qui ont été remis au CREDIT BAILLEUR préalablement à la signature des présentes.

## **TITRE I : REALISATION DES INVESTISSEMENTS**

### **I - 1. ACQUISITION OU LOCATION PAR LE CREDIT BAILLEUR**

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

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

### **I - 2. TRAVAUX DE CONSTRUCTION**

#### **I - 2.1 - REALISATION DE TRAVAUX DE CONSTRUCTION CONTRAT D'ENTREPRISE**

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

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

u      P      W      I

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

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

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

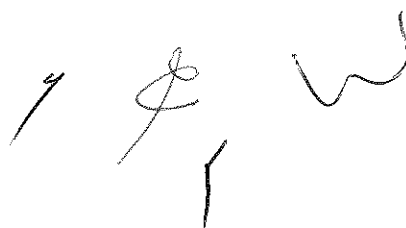
**2.1.2** - Le CREDIT PRENEUR confiera sous sa seule responsabilité, la totalité des travaux à des locateurs d'ouvrage dûment assurés auprès d'une compagnie offrant toutes garanties relativement à la responsabilité décennale.

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

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

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

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

Handwritten signature and initials in black ink, consisting of a stylized 'P' and 'W' followed by a vertical line.

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

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

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

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

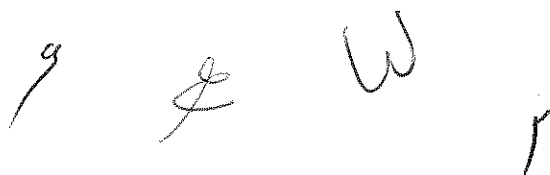
En sa qualité d'entreprise générale, le CREDIT PRENEUR renonce, dès à présent, à se prévaloir du privilège institué par l'article 2374-4° du Code Civil.

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

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

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

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

The bottom of the page features four handwritten marks. From left to right, they are: a stylized signature, a signature that appears to be 'Z', a large 'W' or 'U' shaped mark, and a small, simple mark.



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

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

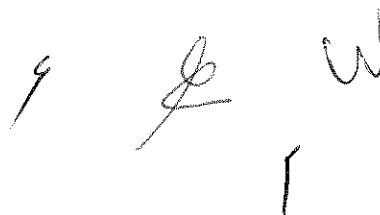
LE CREDIT PRENEUR s'engage à faire réaliser les travaux nécessaires pour faire lever toute réserve pouvant être émise par ses soins, par le CREDIT BAILLEUR ou tout organisme de contrôle.

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

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

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

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

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page. There are three distinct marks: a stylized 'S' or '9' on the left, a large cursive signature in the middle, and the letters 'W' and 'I' on the right.

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

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

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

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

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

#### **I - 2.2 - CONTROLE TECHNIQUE**

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

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

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

g f w r

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

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

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

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

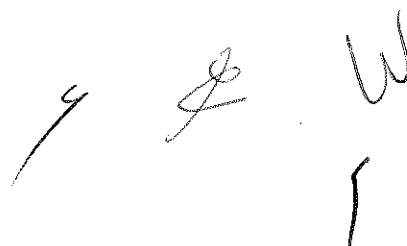
A la réception des travaux le CREDIT PRENEUR fera établir et remettra au CREDIT BAILLEUR le dossier pour intervention ultérieure sur l'ouvrage (DIUO), contenant notamment le rapport de synthèse.

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

**I - 2.4 - REGLEMENT DES TRAVAUX**

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

Les règlements seront effectués sur présentation des factures des locateurs d'ouvrage revêtues du bon à payer du CREDIT

Handwritten signature and initials in black ink, located at the bottom right of the page. The signature appears to be 'J. W.' with a large 'J' and 'W'.

PRENEUR et, le cas échéant, du visa du Maître d'œuvre attestant de l'exécution matérielle des travaux facturés.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

## **TITRE II : CONDITIONS FINANCIERES**

### **II - 1. ASSIETTE DEFINITIVE DE L'INVESTISSEMENT**

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

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

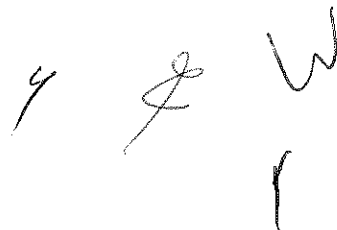
Dans l'hypothèse, où le montant définitif du financement serait inférieur au montant prévisionnel sur lequel auraient été calculés les premiers loyers comme indiqué à l'alinéa précédent, ceux-ci resteraient acquis au CREDIT BAILLEUR dans leur totalité sans que le CREDIT PRENEUR puisse prétendre à une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

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

### **II - 2. LOYERS ET PRELOYERS**

#### **II - 2.1. DEDUCTIBILITE DES LOYERS**

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

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

## **II - 2.2 MODALITES DE PAIEMENT DES PRELOYERS ET LOYERS**

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

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

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

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

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

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

## **II - 2.3 TAUX DE REFERENCE ET INDICES**

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



## **II - 2.4 INTERETS DE RETARD**

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

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

## **II - 2.5 FRAIS DE GESTION**

Le CREDIT PRENEUR devra régler au CREDIT BAILLEUR en sus des frais et charges prévus à l'article II-2.4 Charges des Conditions Particulières, les frais hors taxe suivants en cas de :

Gestion d'un litige concernant l'immeuble ou la construction (assurance, travaux, paiement documents administratifs...) ou d'un sinistre	3.500 €
Gestion d'une subvention	2.680 €
Gestion d'une Autorisation d'Occupation Temporaire	2.680 €
Gestion d'un Bail à construction ou de droits à construire	2.680 €
Gestion des impôts et taxes, à chaque facturation	90 €
A chaque demande donnant lieu à des recherches, fourniture d'attestations ou de documents	90 €
Frais de relance sur impayés	90 €
A chaque demande de calcul de prix de levée d'option anticipée	90 €
Gestion des appels de charges de copropriété, par année	180 €
Gestion du suivi des assurances (au cas où le CREDIT PRENEUR a demandé à assurer	1.530 €

9 2 W  
1

par lui même l'immeuble)	
Agrément d'un sous locataire	180 €
A la réalisation de la levée d'option anticipée	2.680 €
Cession du contrat de crédit-bail immobilier	2.680 €
Etablissement d'un avenant à la demande du CREDIT PRENEUR	2.680 €
Frais de renouvellement de garar (par garantie)	750 €

## II - 2.6 AIDES PUBLIQUES

### 2.6.1 Subvention

Les subventions ayant fait l'objet de la signature, par le crédit bailleur, d'une convention d'attribution, après signature du présent contrat, feront l'objet à chaque échéance de loyer d'un avoir, net de TVA, correspondant à l'amortissement de ces subventions sur la durée du contrat, sauf exception. Ces subventions seront rémunérées au taux du contrat.

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

Si les subventions ne sont pas intégralement encaissées par le CREDIT BAILLEUR avant la date d'entrée en loyers :

- le CREDIT BAILLEUR en assurera le relais à due concurrence sous forme d'avance donnant lieu à facturation d'intérêts intercalaires sur refinancement non reçu, calculés au taux des loyers et payables trimestriellement à terme échu

- ou le CREDIT PRENEUR pourra également consentir au CREDIT BAILLEUR échu une avance à due concurrence du montant des subventions à recevoir, rémunérée au taux du contrat. Ladite avance sera remboursée à due concurrence au fur et à mesure de l'encaissement des subventions.

The block contains four handwritten marks: a checkmark-like signature on the left, a stylized 'F' in the center, and the letters 'W' and 'R' on the right, likely representing different parties or roles.



### **2.6.2 Avance remboursable des Collectivités Locales**

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

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

### **2.6.3 Cas de restitution des subventions ou des avances remboursables**

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

### **2.6.4 Modification du montant des aides**

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

### **2.6.5 Nantissement de l'avance CREDIT PRENEUR**

9 2 W  
↑

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

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

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

### **TITRE III : CONDITIONS D'OCCUPATION**

#### **III - 1 PRISE DE POSSESSION**

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

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

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

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

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a stylized 'Z' and 'W'.

### **III - 2 DESTINATION DES LOCAUX -AUTORISATION D'EXPLOITATION**

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

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

### **III - 3 SOUS LOCATION**

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

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

- autorisation expresse et par écrit du CREDIT BAILLEUR
- la durée de la sous-location ne pourra être supérieure en aucun cas à celle restant à courir pour le contrat de crédit-bail immobilier. La résiliation ou la résolution du crédit-bail, pour quelque cause que ce soit, mettra fin immédiatement et de plein droit à toute sous-location même partielle; en effet, les locaux donnés à crédit-bail forment, dans la commune intention des parties, un tout contractuellement indivisible même s'ils sont matériellement divisibles,
- l'activité du sous-locataire et toute modification ultérieure devront être portées par le CREDIT PRENEUR à la connaissance du CREDIT BAILLEUR et de l'assureur de l'immeuble,
- tous travaux quelle qu'en soit la nature devront être préalablement autorisés par le CREDIT BAILLEUR,
- tout sous-locataire devra renoncer expressément à toute action, droit ou réclamation à l'encontre du CREDIT BAILLEUR,
- concernant l'assurance des biens objets du présent contrat, tout bail de sous-location devra tenir compte des stipulations figurant sous le titre

9 F W  
1

**IV -2 "Concernant l'Immeuble après achèvement" des conditions générales « assurances »**

- tous les travaux d'aménagement ou de remise en état consécutifs à la sous-location seront à la charge du CREDIT PRENEUR, dans les conditions fixées au présent contrat,
- le CREDIT PRENEUR fera son affaire personnelle de toute réclamation éventuelle du sous-locataire et du paiement de toute indemnité qui pourrait lui être due, de manière que le CREDIT BAILLEUR ne soit jamais recherché à ce sujet,
- le CREDIT PRENEUR restera en tout état de cause seul débiteur de la totalité du loyer et des charges, comme aussi seul obligé vis-à-vis du CRÉDIT BAILLEUR de la parfaite exécution de toutes les obligations du crédit-bail, même en ce qui concerne les locaux objets de la sous-location,
- le CRÉDIT BAILLEUR ne pourra être tenu au renouvellement de toute sous-location à l'expiration du crédit-bail, y compris en cas de résiliation anticipée ou de résolution, la sous-location ne pouvant créer de lien qu'entre le CREDIT PRENEUR et son sous-locataire.

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

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

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

**III - 4 PROMESSE DE CESSION DES LOYERS**

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

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



avenant qui modifierait l'acte principal.

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

### **III - 5 REGLES DE SECURITE**

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


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

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

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

### **III - 6 ACTIVITES SPECIFIQUES ET PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

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

4            W  
1

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

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

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

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

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

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

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

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

9 2

W  
r

### **III - 7 AMIANTE**

- Si le permis de construire de l'immeuble objet des présentes a été délivré postérieurement au 30 Juin 1997, les dispositions résultant du décret numéro 96-97 du 7 février 1996, modifié par les décrets 97-885 du 12 septembre 1997, 2001-840 du 13 septembre 2001 et 2002-839 du 3 mai 2002 n'ont pas vocation à s'appliquer aux présentes.
- Si le permis de construire a été délivré antérieurement au 30 juin 1997, le CREDIT PRENEUR devra satisfaire à toute réglementation et notamment au dispositif de recherche, vérification, contrôle périodique ou travaux résultant du décret numéro 96- 97 du 7 février 1996, modifié par les décrets 97-885 du 12 septembre 1997, 2001-840 du 13 septembre 2001 et 2002-839 du 3 mai 2002 précisant les règles de protection contre les risques liés à l'exposition à l'amiante. Le CREDIT BAILLEUR transfère au CREDIT PRENEUR toutes les obligations résultant de cette réglementation.

Le CREDIT PRENEUR devra également établir, le cas échéant, un diagnostic technique amiante dans les délais fixés par le décret du 13 septembre 2001 susvisé.

### **III - 8 PARASITES**

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

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

W  
Z  
/

### **III - 9 LEGIONELLOSE**

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

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

### **III - 10 PREVENTION DES RISQUES**

Le CREDIT BAILLEUR entend rappeler les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement ci-après littéralement repris :

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

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

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

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

*IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.*

*4      J      W      P*



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

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

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

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

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

### **III - 12 TRAVAUX REPARATIONS AMELIORATIONS -CHANGEMENT DE DESTINATION**

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

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

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

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

Il en sera ainsi notamment, sans que cette énumération puisse être considérée comme limitative, de la toiture, des gros murs, des plafonds et planchers, du ravalement des façades, de toutes les réparations occasionnées

9 2 W  
f

même par la vétusté ou la force majeure ou de tous travaux qui seraient nécessaires à la bonne conservation de l'ensemble immobilier.

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

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

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

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

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

#### Déclarations fiscales

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

A cette fin, le CREDIT PRENEUR devra se procurer, compléter, signer et transmettre au CREDIT BAILLEUR, dans un délai de 45 jours à compter de l'évènement, pour contre-signature, ladite déclaration. Ce

g Z W r

dernier transmettra ladite déclaration au Service des Impôts compétent. Le CREDIT PRENEUR supportera seul les conséquences d'une omission de la déclaration (notamment la perte de l'exemption temporaire de la taxe foncière), de son retard ou de son inexactitude, même si l'inexactitude ou le retard est le fait du CREDIT BAILLEUR qui se serait substitué au CREDIT PRENEUR défaillant.

### **III - 13 ENSEIGNES**

Le CREDIT PRENEUR pourra apposer sur les lieux loués toutes enseignes, plaques ou indications quelconques nécessaires à son activité, à condition de se conformer aux lois et règlements et notamment aux règlements municipaux en vigueur en la matière.

Tous les frais, droits, taxes et impositions qui en résulteront, seront à la charge du CREDIT PRENEUR.

### **III - 14 ANTENNES TELEPHONIQUES ET PANNEAUX PUBLICITAIRES**

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

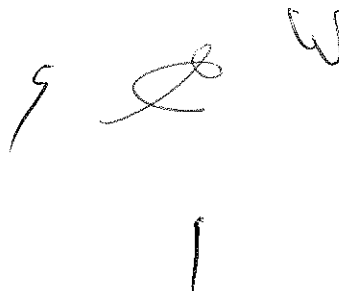
### **III - 15 DROIT DE VISITE**

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

## **TITRE IV : ASSURANCES SOUSCRITES PAR LE CREDIT BAILLEUR**

### **IV - 1 CONCERNANT LA CONSTRUCTION OU LES TRAVAUX**

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

Handwritten signature and initials in black ink, consisting of a stylized 'S' followed by a large 'L' and a 'W', with a vertical line below.

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

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

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

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

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

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

#### **IV - 2 CONCERNANT L'IMMEUBLE APRES ACHEVEMENT**

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

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

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

- les biens immobiliers et tous les aménagements et installations de nature immobilière tels que définis au document visé ci-après intitulé « Résumé du contrat souscrit par CM-CIC LEASE ».
- la responsabilité civile du propriétaire d'immeuble.

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

The block contains four handwritten marks: a checkmark-like signature on the left, a stylized signature in the center, the letter 'W' on the right, and a small vertical mark at the bottom right.

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

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

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

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

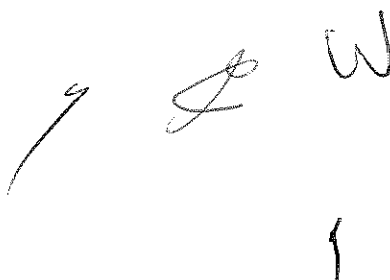
#### **\* COPROPRIETE**

Dans l'hypothèse où l'immeuble dépendrait d'une copropriété, il sera tenu compte des assurances contre l'incendie et autres risques contractées par les soins du Syndic dans les conditions prévues au règlement de copropriété. A cet effet, le CREDIT PRENEUR doit fournir au CREDIT BAILLEUR la copie tant du règlement de copropriété que de la police d'assurance du syndic.

Si les parties privatives ne sont pas assurées par le Syndic de la copropriété le CREDIT BAILLEUR souscrira l'assurance TOUS RISQUES BATIMENTS dans les conditions stipulées ci-dessus dans l'article 2 du présent TITRE

Le CREDIT BAILLEUR souscrira toute police complémentaire qui s'avérerait nécessaire et notamment :

- celle destinée à couvrir, en seconde ligne, les cas de non-assurance ou d'insuffisance de la police souscrite par le Syndic sous réserve que le règlement de copropriété ait imposé au Syndic d'assurer tant les parties communes que privatives.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page. There are three distinct marks: a long diagonal stroke on the left, a stylized signature in the middle, and the letter 'W' on the right. Below these, there is a small vertical mark.

- celle destinée à couvrir les travaux, aménagements et installations de nature immobilière (financés directement ou indirectement par le CREDIT BAILLEUR) auxquels une garantie collective prise par le Syndic ne peut être étendue.

Etant précisé que la couverture desdits travaux, aménagements et installations ne sera effective que pour autant que leur valeur sera incluse dans les capitaux assurés.

Le CREDIT PRENEUR remboursera au CREDIT BAILLEUR les primes et frais quelconques afférents à cette police. Le CREDIT BAILLEUR facturera ces primes et frais au CREDIT PRENEUR en charges augmentatives du loyer.

Le CREDIT PRENEUR devra solliciter et obtenir du syndic de copropriété, chaque année, la justification de la souscription de l'assurance du ou des bâtiments de la copropriété, et en justifier au CREDIT BAILLEUR et/ou à son Courtier.

**\* MODIFICATION DU RISQUE ASSURÉ**

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

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

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

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

**\* RENONCIATION RECIPROQUE A RECOURS**

Le CREDIT PRENEUR renonce à exercer tous recours contre le CREDIT BAILLEUR et ses assureurs. Il s'engage, dans le cadre de la

Y      J      W      r

souscription de ses polices, à obtenir pareille renonciation de la part de ses Assureurs.

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

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

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

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

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

## **TITRE V : GESTION DES SINISTRES**

### **V - 1 OBLIGATIONS DU CREDIT PRENEUR EN CAS DE SINISTRE**

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

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

9 2 W  
1

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

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

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

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


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

## **V - 2 CONSEQUENCES D'UN SINISTRE :**

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

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

### **- Possibilité de reconstruire**





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

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

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

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

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

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

#### **- Impossibilité de reconstruire:**

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

##### **V - 2.1 - SINISTRE PARTIEL**

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

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

7 2 W  
1

### **V - 2.2 - SINISTRE TOTAL**

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

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

Les indemnités qui pourraient être payées par la ou les compagnies d'assurances à quelque titre que ce soit, ainsi que toutes autres indemnités qui pourraient être allouées à raison du sinistre, seront perçues par le CREDIT BAILLEUR qui en imputera le montant selon l'option ci-dessus retenue par le CREDIT PRENEUR :

- \* soit sur l'indemnité de résiliation toutes taxes comprises à verser par le CREDIT PRENEUR,
- \* soit sur le prix de cession de l'immeuble.

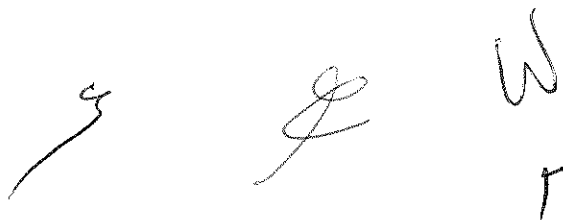
Faute par le CREDIT PRENEUR d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois ci-dessus stipulé, il sera réputé avoir opté pour la résiliation du crédit-bail.

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

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

## **TITRE VI : TERME DU CONTRAT ET CESSION**

### **VI - 1. LEVEE D'OPTION**



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

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

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

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

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

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

- L'entrée en jouissance aura lieu le jour de la signature de l'acte authentique, le CREDIT PRENEUR opérant sur sa tête la confusion de ses qualités de propriétaire et de locataire.

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

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

- Il fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de tous les contrats et abonnements contractés par le vendeur et ce à

g z w  
r

compter du jour de l'entrée en                    jouissance.

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

- Il paiera le prix comptant ainsi que tous les frais, droits et honoraires de l'acte de                    réalisation et des suites.

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

## **VI – 2. CESSION**

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

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

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

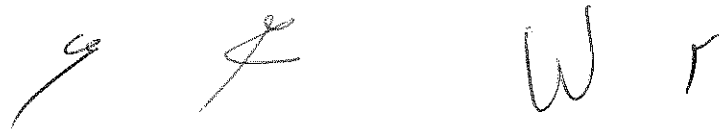
Il est ici rappelé que le cédant devra remettre au cessionnaire les documents visés à l'article 2 du décret numéro 95-617 du 6 mai 1995, et notamment le tableau des loyers et l'état récapitulatif de l'opération de crédit bail visée dans l'article 2.1 du titre II des Conditions Générales du présent contrat

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

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

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

En cas de fusion du CREDIT PRENEUR ou d'apport d'une partie de son actif, le CREDIT PRENEUR devra, préalablement à ces opérations,



demander au CREDIT BAILLEUR l'agrément de la société issue de la fusion ou bénéficiaire de l'apport. Ladite société sera substituée au CREDIT PRENEUR, après agrément, dans les droits et obligations découlant des présentes.

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

### **VI – 3. RESILIATION**

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

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

#### **3.1 - RESILIATION ANTICIPEE DU FAIT DU CREDIT PRENEUR :**

Le présent crédit-bail peut être résilié par le CREDIT PRENEUR moyennant un préavis <sup>de 9 mois</sup> d'un an adressé à CM-CIC LEASE par lettre recommandée avec accusé de réception.

#### **3.2 - RESILIATION ANTICIPEE DU FAIT DU CREDIT BAILLEUR :**

- Inexécution du contrat :

A défaut par le CREDIT PRENEUR d'exécuter une seule des charges et conditions du crédit-bail qui sont toutes de rigueur et/ou de payer à son échéance un seul terme de loyer,

4 9 W  
1

Le présent crédit-bail sera, si bon semble au CREDIT BAILLEUR, résilié de plein droit, sans aucune formalité judiciaire, un mois après une simple mise en demeure d'exécuter ou un simple commandement de payer contenant déclaration par le CREDIT BAILLEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, demeuré sans effet pendant ce délai. La mise en demeure sera considérée comme valablement faite par simple lettre recommandée avec avis de réception adressée par le CREDIT BAILLEUR au CREDIT PRENEUR.

- Diminution des garanties :

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

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

**VI – 4. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION ANTICIPEE**

La résiliation anticipée aura les conséquences suivantes :

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

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

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

**4.1 – PAIEMENT DE L'INDEMNITE**

The block contains three handwritten marks. On the left is a stylized signature. In the center is another signature. On the right is a large 'W' with a small 'r' or 'l' written below it.

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

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

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

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

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

Tous les frais afférents à la restitution et à la mise en bon état des lieux seront à la charge du CREDIT PRENEUR.

4.4 - Dans l'hypothèse où le CREDIT PRENEUR continuerait à occuper les lieux postérieurement à la date de résiliation du crédit-bail, il aurait alors la qualité d'occupant précaire et serait redevable à ce titre d'un loyer mensuel hors taxe de 1,5%<sup>T</sup> du montant de l'investissement hors taxes, sans pouvoir prétendre à aucune réduction de ceux-ci pour quelque cause que ce soit.

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

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

11%  
W  
9  
Z  
1

9  
Z  
1  
W

## VI – 5. EXPROPRIATION TOTALE

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

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

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

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

. L'excédent sera versé au CREDIT PRENEUR.

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

Le ~~CREDIT PRENEUR~~ s'engage en outre à ne pas demander le remboursement de l'avance éventuellement consentie par lui au CREDIT BAILLEUR en vue de la présente opération *d'achèvement de la défenca* +

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

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

*constat*  
9 4 W  
r

W  
r



## **VI - 6. EXPROPRIATION PARTIELLE**

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

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

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

Le CREDIT PRENEUR fera son affaire personnelle de l'indemnisation par l'autorité expropriante tant pour l'immeuble objet du présent contrat que pour la perte partielle de son fonds de commerce et de ses accessoires. Dans tous les cas où l'indemnité d'expropriation revenant au CREDIT BAILLEUR générerait pour lui une imposition quelconque (notamment au titre d'une éventuelle plus-value), le montant de cet impôt sera à la charge du CREDIT PRENEUR et sera prélevé à due concurrence sur le montant de l'indemnité lui revenant.

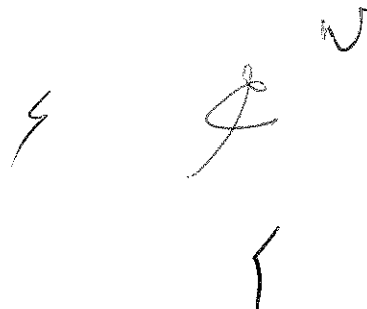
## **TITRE VII : MODALITES DIVERSES**

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

Caution : uniquement en cas de personnes morales

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

### **VII - 2. DISPOSITIONS GENERALES**

Handwritten signature and initials in black ink, including a stylized 'J' and 'W'.

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

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

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

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

### **VII – 4. REINTEGRATION FISCALE**

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

### **VII – 5. DISPOSITIONS PARTICULIERES - OBLIGATIONS DU CREDIT PRENEUR**

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

### **VII – 6. BAIL**

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

*dans les neuf mois de*  
9  
W  
Z  
r

5  
Z  
U  
r

crédit-bail.

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

Il aura, en outre, lieu moyennant un loyer trimestriel correspondant à la valeur locative des locaux à cette époque, étant précisé que ce loyer ne pourra être inférieur au dernier loyer trimestriel indexé hors taxe (T.V.A. et charges stipulées au présent contrat en sus).

S'il existe un prêt du CREDIT PRENEUR pour cette opération, il ne sera alors exigible qu'au terme de cette nouvelle période.

## **VII – 7. PUBLICITE**

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

En vue de cette publication, les parties déclarent savoir :

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

- que le montant cumulé des loyers pendant toute la durée du crédit-bail s'élève à la somme hors taxe de 14.358.198,99 € , dont il y a lieu de déduire la quote-part correspondant aux frais financiers conformément à l'article 743 du Code Général des Impôts et s'élevant à la somme de 3.830.198,99 € .

- de sorte que la base de perception de la taxe de publicité foncière ressort à la somme hors taxe de 10.528.000,00 €.

*\* Et pour la perception du salaire de Monsieur le Conservateur des Hypothèques*

- que le montant cumulé des loyers et des charges augmentatives, y compris la taxe sur la valeur ajoutée, s'élève à la somme de 17.172.404 €.

## **VII – 8. FRAIS**

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

Les parties précisent ici que le montant de l'investissement total prévisionnel pour la présente opération s'élève à la somme toutes taxes comprises de 12.000.312,80 €.

1 2 W

**VII – 9. DOMICILE ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

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

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

**VII – 10. POUVOIRS**

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

**VII – 11. DECLARATIONS DIVERSES**

Par le CREDIT BAILLEUR

Le représentant du CREDIT BAILLEUR déclare que la société qu'il représente :

Est une société constituée sous le régime de la législation française et a son siège social en France.

Qu'elle n'est pas et n'a jamais été en état de redressement ou liquidation judiciaire ni en état de cessation de paiement.

Par le CREDIT PRENEUR ET LA CAUTION :

Le représentant du CREDIT PRENEUR déclare que la société qu'il représente :

Est une société française ayant son siège social en France.

Qu'elle ne fait l'objet d'aucune action en nullité ou dissolution,

Qu'elle n'est pas et n'a jamais été en état de liquidation ou redressement judiciaire ni en état de cessation de paiement.

**MENTION LEGALE D'INFORMATIONS**

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

The block contains four handwritten marks. From left to right: a stylized signature, a signature that appears to be 'F', a signature that appears to be 'W', and a small mark that looks like a lowercase 'r'.

fiscales dans les cas où les conservations des hypothèques y sont autorisées par les textes en vigueur.

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

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

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

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

**= DONT ACTE rédigé sur SOIXANTE DIX SEPT (77) PAGES,**

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

Et, après lecture faite, Madame Sylvie BRET, Clerc de Notaire, habilitée à cet effet par acte en date du 27 janvier 1998, a recueilli les signatures, puis signé.

Le notaire a également signé le même jour.

**LEDIT ACTE CONTENANT :**

- BLANCS BATONNÉS : 1
- RENVOIS : 14
- LIGNES NULLES : 5
- MOTS NULS : 27
- NOMBRES NULS : 5

W. 9  
r  
Huccece -  
J. B.  
— h

