

22
100921



100921102
04/22/CCH

1. DATE, LIEU DE SIGNATURE ET REDACTEUR DE L'ACTE

1.1. Date de l'Acte

L'AN DEUX MILLE DIX HUIT,
LE DIX NEUF SEPTEMBRE

Date qui est également celle de la signature par le Notaire.

1.2. Lieu de signature de l'Acte

A PARIS (8^{ème} arrondissement) 4, rue de Berri au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé.

1.3. Rédacteur de l'Acte

Maître Christophe BRAULT, Notaire associé de la Société dénommée « PERINNE Notaires » Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office Notarial sis à PARIS (8^{ème} arrondissement) 4, rue de Berri,

Avec la participation de Maître Astrid LEROUX, Notaire à PARIS (16^{ème} arrondissement) 16, avenue Kléber, assistant le Crédit-Preneur.

2. QUALIFICATION JURIDIQUE DE L'ACTE

Le Notaire soussigné a reçu, en la forme authentique, à la requête des Parties ci-après identifiées, le présent Acte contenant :

CONTRAT DE CREDIT-BAIL IMMOBILIER

1. IDENTIFICATION DES PARTIES

1.1. Identification du Crédit-Bailleur

La Société dénommée **CICOBAIL**, Société Anonyme au capital de 103.886.940,00 EUR, dont le siège social est situé à PARIS (75013) 30, avenue Pierre Mendès France, identifiée au SIREN sous le numéro 722.004.355 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Ci-après dénommée sous le vocable le « Crédit-Bailleur ».

1.2. Identification du Crédit-Preneur

La Société dénommée **FURTADO**, Société par actions simplifiée au capital de 100,00 EUR, dont le siège social est situé à ANTIBES (06600) 1185, chemin de Rabiac Estagnol, identifiée au SIREN sous le numéro 839.979.598 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ANTIBES.

Ci-après dénommée sous le vocable le « Crédit-Preneur ».

2. REPRESENTATION DES PARTIES

2.1. Représentation du Crédit-Bailleur

La Société dénommée **CICOBAIL** est représentée par Madame Cécile **CAMUS**, Responsable Juridique Immobilier de ladite société, domiciliée, professionnellement à CHARENTON-LE-PONT (94222) 4, place de la Coupole,

Agissant aux présentes en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Madame Sylvie **LACOURT**, aux termes d'une délégation de pouvoirs reçue en la forme authentique par Maître Christophe BRAULT, Notaire à PARIS (8^{ème} arrondissement), le 3 octobre 2016,

Madame Sylvie **LACOURT**, susnommée, ayant elle-même agi en sa dite qualité de Directeur Général de la société **CICOBAIL**, fonction à laquelle elle a été nommé et qu'elle a acceptée pour une durée illimitée aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration du 31 mars 2016, dont une copie certifiée conforme à l'original du procès-verbal est demeurée annexée à l'acte contenant délégation de pouvoirs reçu par Maître Christophe BRAULT, Notaire susnommé, le 3 octobre 2016 et, en cette qualité, habile à représenter légalement la société **CICOBAIL**.

2.2. Représentation du Crédit-Preneur

La Société dénommée **FURTADO** est représentée par Monsieur Fabrice **JOURNEL**, domicilié professionnellement au siège de ladite société sus-énoncé,

Agissant en sa qualité de Président de cette dernière, fonction à laquelle il a été nommé et qu'il a acceptée pour une durée illimitée, non révoqué à ce jour ainsi déclaré, aux termes de l'article 13 des statuts de ladite société, dont une copie certifiée conforme à l'original est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention,

Et comme étant spécialement habilité à l'effet des présentes, en vertu d'une décision de l'associé unique de ladite société en date du 18 septembre 2018, dont une copie certifiée conforme à l'original du procès-verbal est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention.

(Annexe 1. Pouvoirs de la Société Crédit-Preneur)

3. EXPOSE PREALABLE

Préalablement à la convention de Crédit-bail immobilier, objet des présentes, les Parties rappellent et exposent ce qui suit :

3.1. Acquisition de l'Immeuble le 12 août 2011

Aux termes d'un acte reçu par Maître Christophe BRAULT, Notaire à PARIS (8^{ème} arrondissement) 4, rue de Berri, le 12 août 2011, le **Crédit-Bailleur** a acquis en pleine propriété de :

La Société dénommée FONCIERE BEAULIEU PATRIMOINE, Société par Actions Simplifiée, au capital de 10.960.000,00 EUR, dont le siège social est situé à PARIS (75008) 42, rue de Bassano, identifiée au SIREN sous le numéro 484.227.442 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS

Un Immeuble sur la Commune de BORDEAUX (Gironde), savoir :

1°/ Au 11 rue Furtado et 16 rue Azam

Un corps de bâtiment à usage commercial et d'habitation, élevé sur cave ou terre-plein d'un rez-de-chaussée et d'un étage,

Figurant au cadastre savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
CX	8	11 rue Furtado	00 ha 28 a 24 ca

2°/ Au 14 rue Azam

Une maison à usage d'habitation élevée sur terre-plein d'un étage, comprenant :

- au rez de chaussée : entrée, cellier, salle de séjour, cuisine, débarras, WC,
 - à l'étage : quatre chambres, salle de bains, salle d'eau, dégagement,
- Et une cour intérieure.

Figurant au cadastre savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
CX	20	14 rue Azam	00 ha 01 a 05 ca

Aux termes dudit acte, il avait notamment été précisé que « *dans le cadre de son projet d'aménagement, le VENDEUR a d'ores et déjà obtenu un permis de construire valant également autorisation de démolir concernant les constructions sus-désignées, délivré par Monsieur le Maire de BORDEAUX, le 30 juin 2009 sous le numéro 033 063 09 Z0024, dont une copie est demeurée jointe et annexée avec l'ensemble des pièces relatives à la construction plus amplement relatées en deuxième partie des présentes sous le titre « DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION ».* »

Cette acquisition a été réalisée moyennant le prix de TROIS MILLIONS QUATRE-VINGT-SEPT MILLE SEPT CENT SOIXANTE-QUINZE EUROS (3.087.775,00 EUR) payé comptant et quittance à l'acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de BORDEAUX 2^{ème} bureau, le 30 septembre 2011, volume 2011P, numéro 0047.

Cet acte de vente a été conclu sous diverses charges et conditions que les Parties déclarent parfaitement connaître, dispensant ainsi expressément le Notaire soussigné de les rapporter plus amplement aux présentes.

Une copie numérisée de cet Acte de Vente avec ses annexes figure au Dossier d'Information.

3.2. Crédit-bail immobilier du 12 août 2011

Aux termes d'un acte reçu par Maître Christophe BRAULT, Notaire susnommé, le 12 août 2011, enregistré au Service des Impôts des Entreprises de PARIS 8^{ème} EUROPE-ROME, le 8 septembre 2011, bordereau 2011/3508, case n° 2,

Le **Crédit-Bailleur** a consenti à :

La Société FONCIERE BEAULIEU PATRIMOINE, plus amplement sus-dénommée,

Un contrat de crédit-bail immobilier, destiné à assurer le financement (a) du prix d'acquisition de l'Immeuble, (b) de la provision sur frais d'acte d'acquisition et (c) des travaux de démolition de la grande majorité de l'immeuble et de construction d'un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (ci-après « l'EHPAD »), de quatre-vingt-quatre (84) lits, pour une surface hors œuvre nette de 4.657 m², devant comprendre, savoir :

- Au sous-sol : un parking personnel et public, une cuisine, une buanderie, des locaux techniques divers dont chaufferie et groupe électrogène, vestiaire personnel, bagagerie et atelier ;
- Au rez-de-chaussée : l'accueil, l'administration, l'accueil de jour, une unité Alzheimer de treize (13) lits, le restaurant, un salon de coiffure ;
- Au 1er étage : trente-six (36) lits dont une unité Alzheimer de quatorze (14) lits, un office et un salon ;
- Au 2nd étage : trente-cinq (35) lits (dont trois (3) chambres doubles), une salle de kinésithérapie, un cabinet médical, un cabinet de psychologie et une pharmacie.

Pour une durée de quinze (15) années entières et consécutives à compter du premier jour du mois suivant celui de l'achèvement des travaux, et au plus tard le 1^{er} janvier 2014.

Aux termes de ce crédit-bail, le **Crédit-Bailleur** avait promis de vendre à la société FONCIERE BEAULIEU PATRIMOINE, les biens donnés en crédit-bail, à l'expiration de celui-ci, aux conditions habituelles et de droit en la matière.

Compte tenu de la durée du Crédit-bail supérieure à douze (12) ans, une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de BORDEAUX 2^{ème} bureau, le 12 janvier 2012, volume 2012 P, numéro 445

Une copie numérisée de l'acte de crédit-bail en date du 12 août 2011 figure au Dossier d'Information.

3.3. Arrêté de permis de construire n°PC 033 063 09 Z0024 en date du 30 juin 2009

Dans le cadre du mandat de construire conféré par le Crédit-Bailleur aux termes du contrat de crédit-bail immobilier, la société FONCIERE BEAULIEU PATRIMOINE, avait :

1. Déposé une demande de permis de construire auprès de la Mairie de BORDEAUX, en date du 12 janvier 2009, incluant une démolition des constructions existantes à l'exception de la façade donnant sur la rue Furtado ;
2. Obtenu un arrêté de permis de construire délivré, le 30 juin 2009, sous le

numéro PC-033-063-09-Z0024 autorisant la construction de l'EHPAD pour une surface hors œuvre nette de 4.657 m² ;

3. Justifié du caractère exécutoire dudit permis de construire ainsi qu'il résulte d'un courrier émanant de la Mairie de BORDEAUX, en date 5 août 2011 ;
4. Fait constater l'affichage régulier sur le terrain du permis de construire, conformément aux dispositions de l'article R. 424-15 du Code de l'urbanisme, par la remise d'un procès-verbal de constat dressé par Maître Olivier LACAZE, Huissier de Justice à BORDEAUX (Gironde) 68, rue de la Croix-Blanche, les 17 juillet, 2 septembre et 14 septembre 2009 ;
5. Justifié de l'absence de recours et de retrait administratif à l'encontre du permis de construire, ainsi qu'il résulte d'un courrier émanant de la Mairie de BORDEAUX, en date 20 octobre 2009.

Une copie numérisée de l'ensemble de ces documents figure au Dossier d'Information.

3.4. Déclaration d'ouverture de chantier

La déclaration d'ouverture de chantier a été effectuée, le 13 septembre 2011 portant date d'ouverture au même jour.

Une copie numérisée de la déclaration d'ouverture de chantier figure au Dossier d'Information.

3.5. Contrat de promotion immobilière du 5 mars 2013

En vertu d'un contrat de promotion immobilière sous seing privé en date du 5 mars 2013, la société dénommée B-PATRIMOINE INVESTMENT MANAGEMENT (anciennement dénommée FONCIERE BEAULIEU PATRIMOINE) avait confié à la Société dénommée SEQUABAT, Société par Actions Simplifiée au capital de 500.000,00 EUR, dont le siège social est situé à PEROLS (34470) 99, impasse Adam Smith - ZAC de l'aéroport, identifiée au SIREN sous le numéro 438.542.417 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER, l'édition de l'EHPAD.

Lequel contrat de promotion immobilier avait fait l'objet d'un avenant régularisé sous seing privé, le 22 avril 2013.

3.6. Résiliation du contrat de crédit-bail du 12 août 2011

Aux termes d'un jugement prononcé par le Tribunal de Commerce de PARIS, le 30 août 2016, il a été ouvert une procédure de liquidation judiciaire de la société B-PATRIMOINE INVESTMENT MANAGEMENT (anciennement dénommée FONCIERE BEAULIEU PATRIMOINE).

En vertu d'un courrier en date du 23 septembre 2016, Monsieur Xavier BROUARD, ès-qualité de mandataire judiciaire, a notamment littéralement précisé que « *La Liquidation Judiciaire n'entend pas poursuivre le contrat de crédit-bail immobilier qui se trouve donc résilié* ».

Par jugement contradictoire rendu en premier ressort par le Tribunal de Grande Instance de PARIS, le 18 septembre 2017, le Tribunal a notamment fixé la date de résiliation du contrat au 3 août 2015.

Une copie numérisée du jugement du 30 août 2016 et du courrier du 23 septembre 2016 figure au Dossier d'Information.

3.7. Résiliation du contrat de promotion immobilière du 5 mars 2013

La société SEQUABAT, plus amplement sus-dénommée, a fait part à la société CICOBAIL, Crédit-Bailleur aux présentes, de sa décision de résilier le contrat de promotion immobilière conclu, le 5 mars 2013 et son avenant en date du 22 avril 2013, ainsi qu'il résulte d'un courrier en date du 21 septembre 2015 par application des dispositions de l'article 28.2 dudit contrat de promotion immobilière « *du fait du retard imputable au Maître d'Ouvrage pour une période dépassant une période globale de 6 mois.* »

En réponse à cette correspondance, la société CICOBAIL a adressé à la société SEQUABAT, un courrier en date du 9 décembre 2015 prenant acte de la résiliation tant du contrat de promotion immobilière et 5 mars 2013 que de son avenant en date du 22 avril 2013.

Une copie numérisée des courriers du 21 septembre 2015 et du 9 décembre 2015 figure au Dossier d'Information.

3.8. Contrat de promotion immobilière du 12 juillet 2017 et avenant du 28 juin 2018

Le Crédit-Bailleur a initié le projet d'achever la construction de l'Immeuble et s'est ainsi rapproché du Crédit-Preneur ayant émis le souhait d'exploiter, à son achèvement, l'EHPAD.

Dans cette perspective, le Crédit-Bailleur s'est rapproché de la société SEQUABAT, plus amplement sus-dénommée, ès-qualité de promoteur immobilier, avec laquelle il a conclu un nouveau contrat de promotion immobilière (ci-après le « CPI ») aux termes d'un acte sous seing privé en date du 12 juillet 2017.

Ce CPI a été conclu sous diverses charges et conditions que les Parties déclarent parfaitement connaître, dispensant ainsi expressément le Notaire soussigné de les rapporter plus amplement aux présentes.

A la demande du Crédit-Preneur, il a été conclu entre les sociétés CICOBAIL, Crédit-Bailleur, et la société SEQUABAT, Promoteur, un avenant de travaux modificatifs au Contrat de Promotion Immobilière, les 22 et 28 juin 2018.

Une copie du CPI et de ses annexes a été remis, dès avant ce jour au Crédit-Preneur qui le reconnaît.

Une copie numérisée du CPI et de son avenant figure au Dossier d'Information.

3.9. Contrat de Maîtrise d'œuvre du 8 janvier 2010 – BDM architectes

Aux termes d'un contrat de Maîtrise d'œuvre en date du 8 janvier 2010, la société SAS FONCIERE BEAULIEU PATRIMOINE, Maître d'Ouvrage, a confié à la société BDM architectes, SAS d'architecture dont le siège est à BORDEAUX (33100) 2, quai de Brazza, et à la société INGEROP Conseil et Ingénierie, dont le siège est à MERIGNAC (33708) 11, allée James Watt, une mission de maîtrise d'œuvre portant sur le projet de construction d'un EHPAD d'une capacité d'au moins 80 lits, incluant 2 unités Alzheimer de 12 et 13 lits, et d'un accueil de jour de 5 places, rue Furtado à Bordeaux.

Aux termes d'un avenant numéro 5 en date du 28 août 2017, il a notamment été rappelé et convenu entre les sociétés CICOBAIL, Maître d'Ouvrage, et BDM architectes, l'architecte, savoir :

« 2- OBJET DU PRESENT AVENANT

Le Maître d’Ouvrage a confié la réalisation des travaux pour la construction d’un EHPAD rue Furtado à Bordeaux à un contractant général, assurant la Maîtrise d’œuvre d’exécution du projet, dont la conception a été assurée par BDM architectes et Ingerop Conseil & Ingénierie.

Suivant l’avenant n°2, le Maître d’Ouvrage mettait un terme à la mission de Maîtrise d’œuvre portant la partie de réalisation des travaux précédemment confiée à BDM architectes pour les lots architecturaux et Ingerop Conseil & Ingénierie pour les lots techniques. Les missions de Maîtrise d’œuvre pour l’ensemble des lots ne sont plus de la responsabilité du groupement Architecte – Bureau d’études techniques, mais de celle du contractant général.

Suivant l’avenant n°3 le Maître d’Ouvrage confiait une mission de reprise d’études portant sur la transformation de l’établissement EHPAD en un établissement mixte EHPAD/EHPA.

Suivant l’avenant n°4 le Maître d’Ouvrage demandait à l’Architecte d’étudier la transformation de l’EHPAD en résidence hôtelière,

Le présent avenant n°5 a pour objet :

- *La reprise du projet existant afin de l’adapter :*
 - *Aux demandes de modifications formulées par le nouveau futur gestionnaire de l’EHPAD, DOMUSVI,*
 - *A un objectif d’optimisation du coût de la construction, tenant compte de la réutilisation optimale du bâtiment tel que construit par SEQUABAT, et des commandes passées par ce dernier.*
- *La réalisation d’un nouveau dossier Projet incluant les évolutions du projet ci-dessus, de manière à permettre la reprise des travaux sur des bases précisées et détaillées approuvées par le nouvel exploitant DOMUSVI.*
- *La constitution d’un dossier de Demande de Permis de Construire Modificatif*
- *La direction des travaux susvisés, incluant le VISA des documents et plans d’exécution, le suivi des travaux (allégé conformément à l’avenant n°2), avec une présence bimensuelle de septembre 2017 à avril 2018, ainsi que l’assistance aux opérations de réception.*
- *D’acter le prolongement de la durée des travaux, et les compléments de mission DET et VISA consécutifs.(...)*

Une copie numérisée du contrat de maîtrise d’œuvre et de son avenant numéro 5 figure au Dossier d’Information.

3.10. Contrat de mission d’assistance à maîtrise d’ouvrage du 18 février 2016 et avenants

Aux termes d’un contrat en date du 18 février 2016, suivi de deux avenants en dates des 7 mars et 26 juillet 2017, la société dénommée CICOBAIL, Crédit-bailleur, a confié à la société dénommée CG CONSULTING une mission d’assistance à maîtrise d’ouvrage ayant notamment pour objet d’accompagner le Maître d’ouvrage en assistance à maîtrise d’ouvrage tout au long de la phase de mise au point des conditions d’achèvement des opérations puis d’une phase opérationnelle pour le suivi de la phase de travaux et de livraison de l’EPHAD rue Furtado à Bordeaux.

Une copie numérisée de du contrat de mission d’assistance à maîtrise d’ouvrage et de ses avenants figure au Dossier d’Information.

3.11. Transfert de permis de construire du 31 mars 2018

Une demande de transfert du permis de construire susvisé au bénéfice de la société CICOBAIL a été déposée, le 31 janvier 2018 sous le numéro PC 033 063 09 Z0024 T03. Une copie numérisée du récépissé de dépôt de la demande de transfert figure au Dossier d'Information.

A défaut de réponse de la Mairie de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de la réception de la demande de transfert de permis de construire, le transfert total du permis a été accordé tacitement, le 31 mars 2018, ainsi confirmé par un certificat d'obtention du transfert total tacite d'un permis de construire en cours de validité, délivré par la Mairie de BORDEAUX le 10 avril 2018. Une copie numérisée du certificat d'obtention du transfert total tacite en date du 10 avril 2018 figure au Dossier d'Information.

Le transfert de permis de construire a fait l'objet d'un affichage régulier sur le terrain ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de constat dressé, les 18 avril, 18 mai et 19 juin 2018 par Maître Mylène CAGNON, Huissier de Justice à BORDEAUX (33073 Cedex) 122 boulevard George V, dont une copie numérisée figure au Dossier d'Information.

Le Crédit-Bailleur déclare qu'à sa connaissance, l'arrêté de transfert de permis de construire susvisé n'a pas fait l'objet :

- De recours contentieux de la part des tiers ;
- De déféré préfectoral ;
- De recours administratif (gracieux ou hiérarchique) ;
- De demande en annulation ;
- De retrait administratif.

3.12. Arrêté de permis de construire modificatif n°PC-033-063-09-Z0024-M04 du 27 août 2018

Afin de tenir compte du nouveau projet d'EHPAD développé par le Crédit-Preneur, une demande de permis de construire modificatif a été déposée par la société CICOBAIL auprès de la Mairie de BORDEAUX, le 3 avril 2018, ayant pour objet : « *les modifications apportées au projet d'origine sont le résultat des adaptations techniques intervenus en phase chantier. Le nombre de lits d'EHPAD, initialement de 84 lits, a été diminué à 81 lits* ».

Une copie numérisée du dossier de demande de permis de construire modificatif et du récépissé de dépôt de la demande figure au Dossier d'Information.

Par courrier en date du 10 avril 2018, la Mairie de BORDEAUX a notifié à la société CICOBAIL la modification du délai d'instruction de la demande de permis de construire portée à 5 mois.

Une copie numérisée du courrier du 10 avril 2018 figure au Dossier d'Information.

Un arrêté de permis de construire a été délivré à la société CICOBAIL, le 27 août 2018 sous le numéro PC-033-063-09-Z0024-M04.

Une copie numérisée de l'arrêté de permis de construire du 27 août 2017 figure au Dossier d'Information.

Ledit permis de construire modificatif a fait l'objet d'un affichage sur le terrain ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de constat dressé, le 7 septembre 2018 par Maître Mylène CAGNON, Huissier de Justice à BORDEAUX (33000) 122, boulevard George V, dont une copie figure au Dossier d'Information.

CECI EXPOSE, les Parties ont convenu d'établir en la forme authentique,

le présent contrat de Crédit-bail immobilier (ci-après le « Crédit-bail »).

4. CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION

4.1. Objet de l'investissement

Le Crédit-Bailleur est propriétaire de l'Immeuble désigné à l'article *B.1. - DESIGNATION DE L'IMMEUBLE*, pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître Christophe BRAULT, Notaire à PARIS (8^{ème} arrondissement) 4, rue de Berri, le 12 août 2011.

4.2. Financement

Le Crédit-Bailleur assure le financement nécessaire à la réalisation de l'opération conformément au contrat de promotion immobilière du 12 juillet 2017 et de son avenant numéro 1. Tous nouveaux travaux modificatifs qui seraient demandés par le Crédit-Preneur devront faire l'objet d'un avenant au CPI, établi aux frais du Crédit-Preneur et seront à sa charge exclusive. Le Crédit-Bailleur fera le nécessaire pour que les réserves et désordres relevant de la garantie de parfait achèvement soient levés dans les délais convenus dans le Contrat de Promotion Immobilière.

Un compte sera ouvert dans les Livres du Crédit-Bailleur. Toutes les sommes réglées par le Crédit-Bailleur relativement à la présente opération seront portées au débit de ce compte.

5. DEFINITIONS

Dans un but de simplification et pour la parfaite compréhension du présent Acte, il est préalablement procédé aux définitions de certains termes qui auront, au cours du contrat, l'acception définie ci-dessous :

- **Acte ou Crédit-bail** : désigne le présent acte authentique de Crédit-bail immobilier ainsi que ses annexes et ses éventuels avenants, qui en font partie intégrante, consenti par le Crédit-Bailleur au profit du Crédit-Preneur,
- **Acte de Vente** : désigne l'acte d'acquisition de l'Immeuble par le Crédit-Bailleur,
- **Annexe(s)** : désigne une annexe ou les annexes du présent Acte en faisant partie intégrante,
- **Autorisation(s) Administrative(s)** : désigne l'ensemble des autorisations administratives nécessaire pour les besoins de l'occupation de l'Immeuble ou à l'activité du Crédit-Preneur (où, le cas échéant, à tout sous-locataire ou cessionnaire du Crédit-Preneur),
- **Biens ou Bien ou Immeuble** : sous réserve des stipulations de l'article *A.2.6. - Changements et embellissements*, désigne le terrain et les constructions visés à l'article *B.1. - DESIGNATION DE L'IMMEUBLE*,
- **Conditions Générales** : désigne les stipulations du Crédit-bail figurant au *TITRE A – CONDITIONS GENERALES*,
- **Conditions Particulières** : désigne les stipulations du Crédit-bail figurant au *TITRE B – CONDITIONS PARTICULIERES*,
- **Contrat de Mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage ou « AMO »** : désigne le contrat conclu sous seing privé, le 18 février 2016, et ses

avenants en date des 7 mars 2017 et 26 juillet 2017, entre les Sociétés respectivement dénommées CICOBAIL, Maître d’Ouvrage, et CG CONSULTING, assistant,

- **Contrat de Maîtrise d’œuvre** : désigne le contrat conclu sous seing privé, le 8 janvier 2010, et ses avenants, entre les Sociétés respectivement dénommés CICOBAIL, Maître d’Ouvrage, et BDM architectes, Architecte,
- **Contrat de Promotion Immobilière ou « CPI »** : désigne le contrat conclu sous seing privé, le 12 juillet 2017, et son avenant en date des 22 et 28 juin 2018, entre les Sociétés respectivement dénommées CICOBAIL, Maître d’Ouvrage, et SEQUABAT, Promoteur, plus amplement dénommées aux présentes,
- **Crédit-Bailleur** : désigne la société **CICOBAIL** dont la comparution et la représentation figurent en tête des présentes.
- **Crédit-Preneur** : désigne la société **FURTADO** dont la comparution et la représentation figurent en tête des présentes,
- **Date de signature** : désigne la date de signature du Crédit-bail,
- **Date d'Entrée en Loyer** : désigne la date visée à l'article *B.6. - DUREE DU CONTRAT*,
- **Dossier d'Information** : désigne le dossier mis sous format électronique, constitué de bonne foi par le Crédit-Bailleur, et regroupant les informations et documents relatifs aux Biens Immobiliers objet des présentes.
- **Exploitant ou Sous-Locataire** : désigne la société **S.E.D.N.A. BORDEAUX** Société par actions simplifiée au capital de 3.048,98 EUR, dont le siège social est situé à BORDEAUX (33000) 1, rue Montgolfier, identifiée au SIREN sous le numéro 385.190.764 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX,
- **Filiale** : désigne une société contrôlée par une autre au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce,
- **Groupe** : désigne le groupe de sociétés constitué par le Crédit-Preneur et ses Filiales à un moment donné et un « membre du Groupe » désigne l'une quelconque des sociétés du Groupe,
- **Livraison** : désigne la livraison de l'Immeuble telle que précisée dans le Contrat de Promotion Immobilière
- **Loyer** : désigne, au singulier comme au pluriel, le Loyer tel que son sens se trouve défini à l'article *A.10.2.1. – Loyer*,
- **Parties** : désigne ensemble le Crédit-Bailleur et le Crédit-Preneur et lorsque le contexte le prévoit, l'ensemble des comparants au terme du Crédit-bail,
- **Valeur Résiduelle Financière** : a le sens défini à l'article *A.10.6. - Valeur Résiduelle Financière*.

Ces définitions ne sont pas limitatives, d'autres définitions sont données

dans le corps du Crédit-bail et ont la même force contractuelle.

6. INTERPRETATIONS

D'un commun accord entre les Parties, il est convenu que les conditions du présent Acte se substituent purement et simplement à celles figurant dans tout éventuel avant contrat et dans tout autre document quelconque régularisés entre elles, dès avant ce jour, en vue des présentes.

Aucune des Parties ne pourra s'en prévaloir pour invoquer des clauses contraires à celles figurant aux présentes.

Par ailleurs, il est ici expressément convenu entre les Parties qu'en cas de contradiction entre plusieurs clauses du Crédit-bail, lesdites clauses incompatibles ne seront pas anéanties et il conviendra d'en extraire leur effet utile.

Cette convention, expressément acceptée par chacune des Parties, constitue pour elles une condition essentielle et déterminante du présent Acte.

7. EXPOSE - DECLARATIONS PRELIMINAIRES – DOSSIER D'INFORMATION

7.1. Exposé

Le Crédit-Preneur désirant disposer de ces locaux à usage professionnel a demandé au Crédit-Bailleur de financer cette opération par voie de crédit-bail immobilier dans le cadre des dispositions des articles L 313-7 à L 313-10 du Code monétaire et financier et des textes subséquents.

Cette opération comporte :

- L'achèvement des locaux selon le programme accepté par le Crédit-Preneur ;
- Et la location de l'Immeuble au Crédit-Preneur.

Elle est assortie d'une promesse de vente dudit immeuble au bénéfice du Crédit-Preneur ; elle est acceptée par le Crédit-Bailleur en considération notamment :

- De la personne du Crédit-Preneur et de la géographie de son capital ;
- Des garanties que ce dernier s'est engagé à fournir ;
- Ainsi que de la personnalité des intervenants aux présentes.

Le Crédit-Bailleur et le Crédit-Preneur déclarent que dans leur commune intention, cette opération constitue un tout indivisible notamment dans ses aspects juridiques et financiers, la promesse de vente résultant du Crédit-bail ne pouvant être exercée, cédée ou transférée indépendamment des autres conventions formant le Crédit-bail.

Le Crédit-Preneur déclare et reconnaît avoir procédé à sa satisfaction, tant par lui-même qu'avec l'accompagnement de tous ses conseils, à :

- (i) L'étude des différents éléments lui permettant d'apprécier la situation juridique, technique, fiscale, environnementale, administrative et financière de la présente opération ;
- (ii) La validation des Documents d'opérations,
- (iii) La mise au point, la négociation avec le Crédit-Bailleur par

l'intermédiaire de leurs notaires, du présent contrat, qui a fait l'objet de plusieurs projets négociés de gré à gré.

Les discussions entre les Parties qui en ont résulté ont abouti à la signature du présent contrat.

Le Crédit-Preneur déclare que le projet d'achèvement des travaux tel que relaté ci-dessus est parfaitement conforme à son projet d'exploitation. Le Crédit-Preneur consignera le Procès-verbal de Livraison aux côtés du Crédit-Bailleur

7.2. Déclarations préliminaires

7.2.1. Transfert des risques au Crédit-Preneur

Le Crédit-Preneur, qui a accepté l'ensemble des caractéristiques techniques de l'Immeuble dont il aura la jouissance, et dont il deviendra propriétaire s'il le désire, reconnaît que le rôle du Crédit-Bailleur consiste dans cette opération à assurer dans les conditions ci-après convenues, la maîtrise d'ouvrage des travaux à réaliser ainsi que le financement en crédit-bail immobilier de cette opération.

Le Crédit-Bailleur conservera les risques liés à la détention de l'Immeuble jusqu'à la plus tardive des trois dates suivantes :

- A l'obtention de la conformité administrative de l'Immeuble conformément aux arrêtés de permis de construire ci-dessus relatés, pour autant qu'un refus de conformité ne soit pas imputable au Crédit-Preneur ;
- A l'expiration de la garantie de parfait achèvement d'un an à compter de la réception, conformément aux dispositions de l'article 1792-6 du Code civil ;
- A l'obtention de l'avis favorable de la commission de sécurité au titre de la réglementation relative aux Etablissements Recevant du Public, pour autant qu'un refus de conformité ne soit pas imputable au Crédit-Preneur.

A compter de l'obtention de l'avis favorable de la commission de sécurité, de la conformité administrative de l'Immeuble et à l'expiration de la garantie de parfait achèvement, et bien que la propriété de l'Immeuble soit juridiquement dévolue au Crédit-Bailleur pour la durée du Crédit-bail, le Crédit-Preneur assumera, l'ensemble des risques et obligations liés à la détention de l'immeuble.

En conséquence à compter de la plus tardive de ces trois dates, le Crédit-Bailleur ne pourra être recherché ou inquiété à quelque titre que ce soit en ce qui concerne le respect de l'ensemble des dispositions et obligations résultant des textes actuellement en vigueur et de tous textes subséquents relatifs tant à l'Immeuble qu'à l'activité qui y sera exercée, le Crédit-Preneur faisant son affaire personnelle de toute responsabilité à cet égard.

C'est sous le bénéfice de cette déclaration à laquelle il conviendra de se référer pour justifier en tant que de besoin la répartition des charges, risques et obligations entre les Parties, et pour rechercher leur intention commune, qu'est passée la présente convention.

7.2.2. Imprévision

Le Notaire soussigné informe les Parties des dispositions de l'article 1195 créé par l'Ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 ci-après littéralement

reproduites :

« Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.

En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe. »

Les Parties reconnaissent avoir été expressément informées par le Notaire soussigné des dispositions de l'article 1195 du Code civil susvisé.

En conséquence et par principe, les Parties déclarent expressément et réciproquement accepter d'assumer le risque découlant de tout changement de circonstances imprévisible rendant l'exécution du Crédit-bail excessivement onéreuse et renoncent à demander une renégociation du présent contrat. Les Parties continueront à exercer leurs obligations et supporteront les conséquences de la survenance de telles circonstances.

C'est sous le bénéfice de ces déclarations préliminaires, auxquelles il conviendra de se référer pour justifier en tant que de besoin la répartition des charges, risques et obligations entre les Parties, et pour rechercher leur intention commune, qu'est passée la présente convention.

7.3. Dossier d'Information – Economie de l'opération

Préalablement à la signature des présentes, les Parties rappellent que :

- (i) Le **Crédit-Bailleur** a mis à la disposition du **Crédit-Preneur** et des conseils autorisés par lui, l'ensemble des pièces, documents et informations en sa possession relatifs aux Biens Immobiliers de nature à permettre au **Crédit-Preneur** d'apprecier sa situation tant juridique que technique, locative, fiscale, administrative et environnementale, dans le cadre d'une *data room* électronique accessible à partir du site internet Espace Notarial (<https://www.espacenotarial.com>) (ci-après la « **Documentation** » ou le « **Dossier d'Information** ») ;
- (ii) Et le **Crédit-Preneur** et ses conseils ont eu la faculté de poser diverses questions et de solliciter des documents ou renseignements complémentaires.

Le détail du Dossier d'Information mis à la disposition du **Crédit-Preneur** est résumé sous forme d'un sommaire demeuré annexé aux présentes après mention.

(Annexe 2. Liste des pièces formant le Dossier d'Information)

Il est également précisé qu'une copie sur un support informatique des documents constituant la Documentation a été remise au **Crédit-Bailleur** et au **Crédit-Preneur** ce jour, ainsi que ces derniers le reconnaissent.

Le **Crédit-Preneur** déclare avoir pris parfaite connaissance dès avant ce jour des pièces constituant le Dossier d'Information dont il déclare faire son affaire personnelle, en ce compris les pièces qui ne seraient pas relatées ou annexées aux présentes.

Le **Crédit-Bailleur** déclare qu'il a réuni de bonne foi dans le cadre du Dossier d'Information, les documents et informations dont il dispose sur les Biens Immobiliers et qui pourraient avoir une influence sur l'appréciation de sa valorisation et la situation juridique, technique, locative, fiscale, administrative et environnementale de l'Immeuble. Le **Crédit-Bailleur** déclare en outre :

- (i) Qu'à sa connaissance, les informations qu'il contient sont exactes,
- (ii) Qu'il n'est pas en possession d'un document ou d'une information qui pourrait contredire ou vider de son sens les documents et informations figurant dans la Documentation,
- (iii) Et qu'il a répondu de bonne foi aux questions du **Crédit-Preneur**, dans la limite des éléments et informations en sa possession.

Le **Crédit-Preneur** déclare avoir procédé, à sa satisfaction, tant par lui-même qu'avec l'accompagnement des conseils autorisés par lui, à l'analyse des documents composant le Dossier d'Information et reconnaît qu'il a pu apprécier ainsi la situation tant juridique, technique, locative, fiscale, administrative et environnementale des Biens Immobiliers, et ceci par l'analyse du Dossier d'Information.

Il est précisé que le **Crédit-Bailleur** ne garantit pas le contenu des divers rapports remis au **Crédit-Preneur** dès lors que ces rapports émanent d'organismes indépendants, ceux-ci ayant été faits sous la seule responsabilité desdits organismes qui les ont établis, ce que le **Crédit-Preneur** reconnaît. Le **Crédit-Bailleur** déclare n'avoir consenti aucune limitation ou exonération de responsabilités aux tiers rédacteurs des rapports et documents transmis par lui.

En tant que de besoin, les Parties :

- Déclarent que dans le respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, les négociations qui ont précédé la signature des présentes ont été menées de bonne foi ;
- Et en application des dispositions de l'article 1112-1 du même Code qui dispose que « *celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant* » déclarent, chacune pour ce qui la concerne, que toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre Partie lui ont été révélées. Le Notaire soussigné rappelle que le manquement à ce devoir d'information peut entraîner, outre la responsabilité de celui qui en était tenu, l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants du Code civil.

8. INTERPRETATIONS

D'un commun accord entre les Parties, il est convenu que les conditions du présent Acte se substituent purement et simplement à celles figurant dans tout éventuel avant contrat et dans tout autre document quelconque régularisés entre elles, dès avant ce jour, en vue des présentes.

Aucune des Parties ne pourra s'en prévaloir pour invoquer des clauses contraires à celles figurant aux présentes.

Par ailleurs, il est ici expressément convenu entre les Parties qu'en cas de contradiction entre plusieurs clauses du Crédit-bail, lesdites clauses incompatibles ne seront pas anéanties et il conviendra d'en extraire leur effet utile.

Cette convention, expressément acceptée par chacune des Parties, constitue pour elles une condition essentielle et déterminante du présent Acte.

CECI EXPOSE, les Parties ont convenu ce qui suit :

9. PLAN DES PRESENTES

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

1. DATE, LIEU DE SIGNATURE ET REDACTEUR DE L'ACTE.....	1
1.1. Date de l'Acte	1
1.2. Lieu de signature de l'Acte	1
1.3. Rédacteur de l'Acte	1
2. QUALIFICATION JURIDIQUE DE L'ACTE.....	1
1. IDENTIFICATION DES PARTIES.....	1
1.1. Identification du Crédit-Bailleur	1
1.2. Identification du Crédit-Preneur.....	2
2. REPRESENTATION DES PARTIES	2
2.1. Représentation du Crédit-Bailleur	2
2.2. Représentation du Crédit-Preneur	2
3. EXPOSE PREALABLE.....	2
3.1. Acquisition de l'Immeuble le 12 août 2011	3
3.2. Crédit-bail immobilier du 12 août 2011.....	4
3.3. Arrêté de permis de construire n°PC 033 063 09 Z0024 en date du 30 juin 20094	
3.4. Déclaration d'ouverture de chantier	5
3.5. Contrat de promotion immobilière du 5 mars 2013	5
3.6. Résiliation du contrat de crédit-bail du 12 août 2011	5
3.7. Résiliation du contrat de promotion immobilière du 5 mars 2013	6
3.8. Contrat de promotion immobilière du 12 juillet 2017 et avenant du 28 juin 2018.6	
3.9. Contrat de Maîtrise d'œuvre du 8 janvier 2010 – BDM architectes	6
3.10. Contrat de mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage du 18 février 2016 et avenants	7
3.11. Transfert de permis de construire du 31 mars 2018	7
3.12. Arrêté de permis de construire modificatif n°PC-033-063-09-Z0024-M04 du 27 août 2018.....	8
4. CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION.....	9
4.1. Objet de l'investissement.....	9
4.2. Financement.....	9
5. DEFINITIONS	9
6. INTERPRETATIONS.....	11
7. EXPOSE - DECLARATIONS PRELIMINAIRES – DOSSIER D'INFORMATION ...	11
7.1. Exposé	11
7.2. Déclarations préliminaires	12
7.2.1. Transfert des risques au Crédit-Preneur.....	12
7.2.2. Imprévision	12
7.3. Dossier d'Information – Economie de l'opération.....	13
8. INTERPRETATIONS.....	14
9. PLAN DES PRESENTES.....	15
CONVENTION DE CREDIT-BAIL IMMOBILIER.....	22
TITRE A : CONDITIONS GENERALES	22

CHAPITRE 1 : CONTRAT DE CREDIT-BAIL	22
Article A.1. - Durée - Entrée en jouissance	22
Article A.2. - Conditions générales d'occupation des lieux	22
Article A.2.1. - Usage de l'Immeuble	22
Article A.2.2. - Etats des lieux - Vices de construction	22
Article A.2.2.1. - Etat des lieux	22
Article A.2.2.2. - Vices de constructions	23
Article A.2.3. - Réglementations et autorisations administratives	23
Article A.2.3.1. - Respect des réglementations	23
Article A.2.3.2. - Travaux imposés par toutes réglementations	24
Article A.2.3.3. - Réglementation relative à l'amiante	24
Article A.2.3.4. - Matières et matériels dangereux et/ou polluants	24
Article A.2.3.5. - Réglementation relative à l'environnement	25
Article A.2.3.6. - Prévention des risques de contamination par la légionelle	27
Article A.2.3.7. - Prévention des risques	27
Article A.2.3.8. - Diagnostic de performance énergétique	28
Article A.2.4. - Jouissance de l'Immeuble	29
Article A.2.5. - Garnissement de l'Immeuble	29
Article A.2.6. - Changements et embellissements	29
Article A.2.6.1. - Autorisation et sort des travaux	29
Article A.2.6.2. - Obligations de déclaration relatives à l'Immeuble	30
Article A.2.7. - Parasites	30
Article A.2.8. - Abonnements	30
Article A.2.9. - Visites de surveillance de l'Immeuble	30
Article A.2.10. - Carence du Crédit-Preneur	30
Article A.2.11. - Documents régissant l'Immeuble et Servitudes	31
Article A.2.12. - Siège social	31
Article A.2.13. - Organisation juridique de l'Immeuble - Notifications	31
Article A.3. - Contributions - Impôts - Charges - Frais divers – Circonstances nouvelles	32
Article A.3.1. - Contributions	32
Article A.3.2. - Impôts - Taxes - Charges - Frais divers	32
Article A.3.3. - Circonstances nouvelles	32
Article A.4. - Sous-location	33
Article A.4.1. - Conditions de la sous-location	33
Article A.4.2. - Cession de sous-loyers à titre de garantie	34
Article A.5. - Cession du contrat	34
Article A.6. - Nantissement du fonds	35
Article A.7. - Contrôle de la situation financière du Crédit-Preneur et tout sous-locataire	35
Article A.8. - Assurances	36
Article A.8.1. - Assurances souscrites par le Crédit-Bailleur	36
Article A.8.2. - Assurances souscrites par le Crédit-Preneur et tout sous-locataire ..	37
Article A.8.3. - Mandat - Modifications dans l'estimation des risques assurés - Assurances complémentaires pouvant être souscrites par le Crédit-Preneur ou le Crédit-Bailleur	37
Article A.8.4. - Rapports du Crédit-Bailleur et du Crédit-Preneur	37
Article A.8.4.1. - Abandon réciproque de recours	38
Article A.8.4.2. - Obligation de communiquer les polices d'assurances	38
Article A.8.4.3. - Règlement des primes d'assurances	38
Article A.8.4.4. - Modification - Résiliation des polices d'assurances souscrites par le Crédit-Preneur	38
Article A.8.4.5. - Copropriété	38
Article A.9. - Conséquences des sinistres sur le contrat de Crédit-bail	38
Article A.9.1. - Premier cas	39

Article A.9.1.1. - En cas de sinistre partiel	39
Article A.9.1.2. - En cas de sinistre total	40
Article A.9.2. - Deuxième cas	41
Article A.9.2.1. - En cas de sinistre partiel assuré.....	41
Article A.9.2.2. - En cas de sinistre partiel non assuré ou non indemnisé	42
Article A.9.2.3. - En cas de sinistre total assuré ou non assuré, indemnisé ou non indemnisé	42
Article A.9.2.4. - Dispositions communes aux articles A.9.2.2. - <i>En cas de sinistre partiel non assuré ou non indemnisé</i> et A.9.2.3. - <i>En cas de sinistre total assuré ou non assuré, indemnisé ou non indemnisé</i>	42
Article A.9.3. - Contestation éventuelle des indemnités	42
Article A.9.3.1. - Principe de la contestation	42
Article A.9.3.2. - Tempéraments.....	43
Article A.9.3.2.1. - S'agissant de sinistre total suivi de reconstruction.....	43
Article A.9.3.2.2. - S'agissant de sinistre total non suivi de reconstruction.....	43
Article A.9.3.2.3. - S'agissant de sinistre partiel suivi de reconstruction.....	44
Article A.9.3.2.4. - S'agissant de sinistre partiel non suivi de reconstruction.....	44
Article A.9.4. - Obligation du Crédit-Preneur en cas de sinistre	44
Article A.10. - Charges Financières	45
Article A.10.1. - Préloyers.....	45
Article A.10.1.1. - Préoyer d'engagement	45
Article A.10.1.2. - Préoyer de financement.....	45
Article A.10.2. - Loyer et indexation du Loyer	45
Article A.10.2.1. - Loyer	45
Article A.10.2.2. - Indexation du loyer d'exploitation	45
Article A.10.3. - Assujettissement à la T.V.A.....	46
Article A.10.3.1. - Option	46
Article A.10.3.2. - Versement au Trésor de la T.V.A. à titre de régularisation	46
Article A.10.4. - Complément temporaire de préoyer ou Loyer au titre du financement de la T.V.A	47
Article A.10.5. - Majoration	47
Article A.10.6. - Valeur Résiduelle Financière	47
Article A.10.7. - Assiette définitive de l'investissement	48
Article A.10.8. - Frais divers	48
Article A.10.8.1. - Frais d'études et de recherche de capitaux	48
Article A.10.8.2. - Frais de gestion	48
Article A.10.8.3. - Frais d'expertise	50
Article A.10.9. - Cessation de publication des taux de référence stipulés aux présentes	51
Article A.11. - Résiliation du contrat.....	51
Article A.11.1. - Résiliation pour faute du Crédit-Preneur	51
Article A.11.2. - Résiliation à la demande du Crédit-Preneur.....	51
Article A.11.3. - Libération des lieux dans tous les cas de résiliation	52
Article A.12. - Expropriation	53
Article A.12.1. - Expropriation totale	53
Article A.12.2. - Expropriation partielle	54
Article A.12.3. - Disposition commune	54
Article A.13. - Réquisition	54
CHAPITRE 2 : ACQUISITION DE L'IMMEUBLE PAR LE CREDIT-PRENEUR	54
Article A.14. - Promesse unilatérale de vente à l'expiration du Crédit-bail.....	54
Article A.14.1. - Levée de la promesse de vente.....	55
Article A.14.2. - Cession de la promesse de vente	55
Article A.14.3. - Conditions de réalisation de la vente.....	55
Article A.14.4. - PRIX.....	56
Article A.15. - Levée anticipée de la promesse de vente.....	56
Article A.15.1. - Conditions	56

Article A.15.2. - Prix	56
Article A.16. - Location simple	57
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS ET DECLARATIONS DIVERSES.....	58
Article A.17. - Règlement des sommes dues par le Crédit-Preneur.....	58
Article A.17.1. - Principe du règlement	58
Article A.17.2. - Difficultés de règlement	58
Article A.18. - Pénalités de retard - Majoration.....	58
Article A.19. - Libération des lieux.....	58
Article A.20. - Domicile.....	59
Article A.21. - Attribution de juridiction	59
Article A.22. - Vente de l'Immeuble	59
Article A.23. - Obligations déclaratives	59
Article A.23.1. - Obligations du Crédit-Bailleur	59
Article A.23.2. - Obligations du Crédit-Preneur	60
Article A.24. - Subvention - Aides Publiques.....	60
Article A.25. - Cession / transfert des droits et obligations par le Crédit-Bailleur	61
Article A.25.1. - Cessions et transferts par le Crédit-Bailleur	61
Article A.25.1.1. - Libres cessions et transferts	61
Article A.25.1.2. - Cession ou transfert soumis à l'accord du Crédit-Preneur.....	61
Article A.25.2. - Octroi de sûretés sur les droits du Crédit-Bailleur	61
Article A.25.3. - Communication – Informations confidentielles	62
Article A.26. - Actions interrogatoires	63
TITRE B : CONDITIONS PARTICULIERES.....	63
Article B.1. - DESIGNATION DE L'IMMEUBLE	63
Article B.1.1. - Désignation	63
Article B.1.2. - Origine de propriété	64
Article B.1.3. - Autorisations Administratives – Information sur les risques de pollution du sol – Diagnostics techniques	64
Article B.1.3.1. - Autorisations Administratives	64
Article B.1.3.2. - Information sur les risques de pollution du sol	66
<i>Rapport de diagnostic pollution</i>	67
Article B.1.3.3. - Diagnostics techniques	71
I. Etat des Servitudes 'Risques' et d'Information sur les Sols (« ESRIS »).....	71
II. Situation de l'Immeuble au regard du diagnostic de performance énergétique	72
III. Situation de l'Immeuble au regard de l'amiante	72
Article B.1.4. - Transfert de permis de construire au profit du Crédit-Bailleur	76
Article B.1.5. - Destination de l'Immeuble	76
Article B.1.6. - Servitudes	76
Article B.2. - ACQUISITION DE L'IMMEUBLE – ACHEVEMENT DES TRAVAUX.	76
Article B.3. - OPTION TVA – PLAFOND DE FINANCEMENT.....	76
Article B.3.1. - Option TVA	76
Article B.3.2. - Assiette de financement	77
Article B.3.3. - Frais d'expertise de reconstruction en valeur à neuf.....	77
Article B.4. - PRELOYERS	78
Article B.4.1. - Préoyer d'engagement.....	78
Article B.4.2. - Préoyer de financement.....	78
Article B.5. - FRAIS D'ETUDE ET DE RECHERCHE DE CAPITAUX.....	78
Article B.6. - DUREE DU CONTRAT DE CREDIT-BAIL.....	78

Article B.7. - LOYERS DU CREDIT-BAIL	78
Article B.7.1. - Loyers à taux variable.....	78
Article B.8. - INDEXATION	79
Article B.9. - COMPLEMENT DE PRELOYERS AU TITRE DU FINANCEMENT DE LA TAXE A LA VALEUR AJOUTEE	79
Article B.10. - PRIX DE VENTE DE L'IMMEUBLE A L'EXPIRATION DU CONTRAT DE CREDIT-BAIL.....	79
Article B.11. - LEVEE ANTICIPEE DE LA PROMESSE UNILATERALE DE VENTE - RESILIATION ANTICIPEE.....	80
Article B.11.1. - Prix de levée d'option anticipée de la promesse unilatérale de vente	80
Article B.11.2. - Faculté de résiliation anticipée à la demande du Crédit-Preneur.....	80
Article B.12. - MANDAT SEPA – RELEVE D'IDENTITE BANCAIRE AU FORMAT IBAN BIC	80
Article B.13. - GARANTIES	81
Article B.13.1. - Cautionnement	81
Article B.13.2. - Nantissement du Prêt Crédit-Preneur	83
Article B.13.3. - Assurance décès – perte totale et irréversible d'autonomie	83
Article B.13.4. - Nantissement du Crédit-bail	83
Article B.13.5. - Nantissement de compte-titres assorti d'un engagement de non-cession d'actions	83
1. Constitution du Nantissement	83
2. Assiette du Nantissement.....	84
3. Droit de l'Associé sur les Titres Financiers	85
4. Réalisation du Nantissement et affectation du produit de réalisation du Nantissement.....	85
5. Déclarations et engagements spécifiques de l'Associé	86
6. Durée du Nantissement.....	87
7. Stipulations diverses.....	87
8. Engagement de non cession des Titres Financiers	87
9. Frais – Dispense de signification – Formalités.....	87
9.1 Frais.....	87
9.2 Formalités.....	87
Article B.13.6. - Modification du capital et de la forme sociale de la société FURTADO	88
Article B.13.7. - Cession des loyers de sous-location(s) à titre de garantie.....	88
Article B.13.7.1. - Convention cadre.....	88
Article B.13.7.2. - Autorisation de sous-location	89
Article B.14. - ENGAGEMENTS PARTICULIERS.....	90
Article B.14.1.1. - Engagement de maintien de fonds propres positifs	90
Article B.14.1.2. - Mise à disposition anticipée.....	90
Article B.14.1.3. - Travaux modificatifs et/ou supplémentaires	90
Article B.14.1.4. - Suivi des travaux - Livraison- Parfait achèvement	91
Article B.15. - ASSURANCES CONSTRUCTION	91
Article B.16. - DEROGATION AUX CONDITIONS GENERALES – DEROGATION A L'ARTICLE A.8.1 – ASSURANCES SOUSCRITES PAR LE CREDIT-BAILLEUR ...	91
Article B.17. - DEROGATION AUX CONDITIONS GENERALES – DEROGATION A L'ARTICLE A.10.8.3 – FRAIS D'EXPERTISE	92
Article B.18. - MANDAT DE GESTION.....	93
Article B.19. - PUBLICITE FONCIERE - EFFET RELATIF - EVALUATIONS - POUVOIRS - COPIE EXECUTOIRE NOMINATIVE	93
Article B.19.1. - Publicité foncière	93
Article B.19.2. - Effet relatif.....	93
Article B.19.3. - Evaluations	93

Article B.19.4. - Pouvoirs	93
Article B.19.5. - Délivrance de copie exécutoire nominative	94
Article B.20. - FRAIS.....	94
Article B.21. - LUTTE ANTI-CORRUPTION.....	94
Article B.22. - DONNEES A CARACTERE PERSONNEL.....	94
Article B.23. - DECLARATIONS.....	95
Article B.23.1. - Déclarations du Crédit-Bailleur	95
Article B.23.2. - Déclarations du Crédit-Preneur	95
Article B.23.3. - Déclarations de la Caution.....	96
Article B.24. - MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES	97
Article B.25. - TABLE DES ANNEXES – FORMALISME LIE AUX ANNEXES	98
Article B.25.1. - Table des annexes	98
Article B.25.2. - Formalisme lié aux annexes	99

CONVENTION DE CREDIT-BAIL IMMOBILIER

TITRE A : CONDITIONS GENERALES

CHAPITRE 1 : CONTRAT DE CREDIT-BAIL

Par les présentes, le Crédit-Bailleur fait bail et donne à loyer dans le cadre des dispositions des articles L.313-7 à L.313-10 du Code monétaire et financier, de l'article 57 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 et des textes subséquents, au profit du Crédit-Preneur, l'Immeuble décrit à l'article *B.1.1. - Désignation*.

Article A.1. - Durée - Entrée en jouissance

Le présent Crédit-bail est conclu pour une durée fixée à l'article *B.6. – DUREE DU CONTRAT*, qui commence à courir à compter de la date fixée également à l'article *B.6. – DUREE DU CONTRAT* et ce, quand bien même le Crédit-Preneur n'aurait pas encore installé les agencements et les équipements propres à son activité.

Article A.2. - Conditions générales d'occupation des lieux

Article A.2.1. - Usage de l'Immeuble

L'Immeuble est destiné à l'usage défini à l'article *B.1.5. - Destination de l'Immeuble*.

Pendant toute la durée de la période d'exploitation, le Crédit-Preneur maintiendra l'Immeuble à l'usage prévu, sauf autorisation préalable et écrite du Crédit-Bailleur. Le Crédit-Preneur s'engage également à obtenir, maintenir en vigueur et renouveler le cas échéant pendant toute la durée de la période d'exploitation, l'ensemble des Autorisations Administratives requises pour les besoins de l'occupation de l'Immeuble objet du Crédit-bail et l'activité qui y est exercée par le Crédit-Preneur ou tout sous-locataire.

Le Crédit-Preneur devra remplir toutes formalités administratives ainsi qu'il est notamment précisé à l'article *A.2.3. - Réglementations et autorisations administratives*.

Article A.2.2. - Etats des lieux - Vices de construction

Article A.2.2.1. - Etat des lieux

Le Crédit-Preneur prendra l'Immeuble, dans l'état où il se trouvera au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du Crédit-Bailleur, aucun aménagement, aucune réparation ni travaux de mise aux normes de quelque nature que ce soit.

De convention expresse, il ne sera pas établi, entre le Crédit-Bailleur et le Crédit-Preneur, d'état des lieux lors de la prise de possession de l'Immeuble.

Article A.2.2.2. - Vices de constructions

A compter de date du transfert des risques telle que prévue ci-dessus à l'article 9.2.1, le Crédit-Preneur décharge le Crédit-Bailleur de toute obligation de garantie concernant les vices, malfaçons ou défauts apparents ou cachés susceptibles d'affecter l'Immeuble, quand bien même ils en empêcheraient l'usage.

Il devra toutefois en dénoncer l'existence au Crédit-Bailleur dans le mois de leur constatation, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, pour permettre le cas échéant au Crédit-Bailleur d'exercer tout recours nécessaire.

En outre, le Crédit-Bailleur s'oblige à mener, à première demande du Crédit-Preneur, toutes actions qui seraient nécessaires pour obtenir soit la réparation de tous vices apparents ou cachés, soit des dommages et intérêts. Les frais découlant de toute procédure seront à la charge du Crédit-Preneur.

Article A.2.3. - Réglementations et autorisations administratives

Il est ici précisé qu'en cas de non-respect de toutes réglementations applicables à l'Immeuble et à l'activité exercée dans l'Immeuble, le Crédit-Preneur supportera toutes les conséquences financières, notamment tous dommages-intérêts de telle sorte que le Crédit-Bailleur ne soit en aucune façon ni recherché ni inquiété à ce sujet.

En outre, si les autorités administratives ou judiciaires exigent la fermeture de l'Immeuble loué, le Loyer continuera à être dû sans aucun recours contre le Crédit-Bailleur.

Article A.2.3.1. - Respect des réglementations

Le Crédit-Preneur fera son affaire personnelle, sans recours contre le Crédit-Bailleur, de l'obtention et du maintien de toutes autorisations administratives nécessaires à l'exercice de son activité, à l'occupation de l'Immeuble et à son éventuelle ouverture au public.

Le Crédit-Preneur fera également son affaire personnelle, sans recours contre le Crédit-Bailleur, des servitudes de toute nature, ainsi que des réglementations susceptibles de modifier ou de restreindre les possibilités d'utilisation, la distribution et la consistance de l'Immeuble, sans pouvoir prétendre à une réduction des Loyers.

La sécurité des personnes et des biens, du fait des locaux et de leur utilisation incombe au Crédit-Preneur.

Afin de prévenir les risques d'incendie ou de panique dans l'Immeuble, lorsque celui-ci répond à la réglementation des Etablissements Recevant du Public ou des Etablissements Classés, le Crédit-Preneur outre le respect des obligations légales et réglementaires qui lui incombent, devra mettre en place un système de contrôle général de la sécurité de l'Immeuble satisfaisant aux réglementations en vigueur.

Il devra pour ce faire, agissant tant pour son propre compte que pour celui du Crédit-Bailleur, souscrire auprès d'un organisme agréé un abonnement pour des visites périodiques de contrôle. Les vérifications effectuées devront porter sur l'intégralité des bâtiments, aménagements, installations et équipements soumis, à un titre quelconque, à la réglementation sur la sécurité des personnes et des biens.

Le Crédit-Bailleur pourra demander au Crédit-Preneur la copie de chaque rapport de visite établi par l'organisme de contrôle.

Afin de vérifier les dispositions mises en œuvre par le Crédit-Preneur en matière de sécurité, le Crédit-Bailleur pourra, à tout moment, pendant la durée du contrat, aux frais du Crédit-Preneur faire effectuer par un organisme agréé un contrôle de la sécurité de l'Immeuble et de ses aménagements contre les risques d'incendie ou de panique.

Article A.2.3.2. - Travaux imposés par toutes réglementations

Le Crédit-Preneur sera, en outre, tenu de faire son affaire personnelle de tous les travaux quel qu'en soit le montant et la nature, imposés soit par des dispositions législatives ou réglementaires, soit par des injonctions administratives, notamment en matière d'hygiène et de sécurité et/ou en vue de l'obtention de la conformité ou de l'attestation de non contestation des constructions, sans qu'il puisse se prévaloir des dispositions de l'article 1755 du Code civil.

Le Crédit-Preneur exécutera tous les travaux visés ci-dessus sous sa seule responsabilité et sans recours contre le Crédit-Bailleur. Il devra souscrire ou demander au Crédit-Bailleur de souscrire, tant pour son propre compte que pour celui du Crédit-Preneur, toutes polices légalement obligatoires ou celles qu'il jugerait utiles, et exiger des entreprises une couverture suffisante de leurs risques.

Article A.2.3.3. - Réglementation relative à l'amiante

En ce qui concerne la réglementation relative à l'amiante, le Crédit-Preneur déclare avoir été informé des obligations résultant notamment du Code de la santé publique, des dispositions des décrets n° 96-97 du 7 février 1996, n° 97-855 du 12 Septembre 1997, n° 2001-840 du 13 septembre 2001, n° 2002.839 du 3 mai 2002, de la loi n° 2009-879 du 21 juillet 2009, du décret n° 2011-629 du 3 juin 2011 et des arrêtés des 12 et 21 décembre 2012 relatifs à la présence d'amiante dans les immeubles et des textes subséquents.

De convention expresse entre les Parties, le Crédit-Preneur devra satisfaire aux obligations légales et réglementaires dans les délais qui y sont stipulés et telles que notamment les opérations de recherche et présence d'amiante, obtention d'un rapport technique, établissement du Diagnostic Technique Amiante (ci-après le « DTA »), réalisation de contrôles périodiques et mise en œuvre des prescriptions qui en résultent, en ce compris tous travaux de désamiantage qui s'avéreraient nécessaires et en justifier au Crédit-Bailleur dès leur exécution.

A défaut de justification par le Crédit-Preneur de l'exécution des obligations lui incombant en matière d'amiante, le Crédit-Bailleur pourra, à tout moment, pendant la durée du contrat, aux frais du Crédit-Preneur faire effectuer par un organisme agréé tout contrôle, repérage, diagnostics, mesures, prélèvement ou travaux nécessaires aux fins de respecter la réglementation applicable.

Article A.2.3.4. - Matières et matériels dangereux et/ou polluants

Le Crédit-Preneur s'engage à se conformer aux textes en vigueur sur la détention, la garde, le stockage, le transport, l'installation, l'élimination et l'utilisation de déchets et autres substances, matières et matériels dangereux et/ou polluants, et

fera son affaire personnelle, sans recours contre le Crédit-Bailleur, du paiement de tous frais et dommages et intérêts qui en résulteraient à la suite de toutes actions de l'Administration ou d'un tiers quelconque tant à l'encontre du Crédit-Preneur que du Crédit-Bailleur.

En outre et si nécessaire, il organisera à l'intérieur de l'Immeuble un service de protection conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Article A.2.3.5. - Réglementation relative à l'environnement

1°. Pendant toute la durée du Crédit-bail, le Crédit-Preneur aura l'usage, la direction et le contrôle de l'Immeuble. Il est, dès lors, réputé gardien et l'Immeuble se trouve placé sous sa responsabilité exclusive, responsabilité qu'il devra assumer dans son intégralité, sans pouvoir exercer quelque recours que ce soit, pour quelque cause que ce soit, contre le Crédit-Bailleur, qui de ce fait ne pourra en aucun cas être considéré comme négligent au regard de tous textes en vigueur et du caractère essentiellement financier du contrat de Crédit-bail immobilier.

Tout dommage susceptible d'être causé, tant au Crédit-Preneur qu'aux tiers et à l'environnement, du fait de la nature et/ou de l'état des sols et sous-sol, sera intégralement pris en charge par le Crédit-Preneur, lequel ne pourra exercer contre le Crédit-Bailleur quelque recours que ce soit, pour quelque cause que ce soit.

2°. S'il était exercé sur le site une activité susceptible d'entraîner des pollutions, quelles qu'elles soient, notamment du sous-sol, il est convenu ce qui suit :

- Le Crédit-Preneur assumera la charge, dans le strict respect de toute réglementation actuelle et future applicable au type d'activité exercé, de l'élimination de tout déchet et de la récupération de tout matériau ou substance de façon à éviter, notamment, tout effet nocif ;
- Le Crédit-Preneur sera considéré comme détenteur de ces déchets, substances et matériaux et renonce à tout recours contre le, Crédit-Bailleur à cet égard, s'engageant à le mettre, au contraire, hors de cause afin qu'il ne puisse jamais être impliqué, et ce, en toutes circonstances, notamment en cas de vente de l'Immeuble, objet des présentes ;
- Toutes les dépenses, quelles qu'elles soient, résultant directement ou indirectement de l'application de toute réglementation actuelle et future et, d'une façon générale, de l'activité du Crédit-Preneur, seront à la charge exclusive du Crédit-Preneur ou de ses ayants droit ;
- En cas de résiliation ou de résolution du contrat de Crédit-bail, à quelque moment et pour quelque cause que ce soient, comme en cas de non levée d'option en fin de Crédit-bail, il sera, si l'activité exercée par le Crédit-Preneur peut être considérée comme génératrice de pollution, procédé dans les plus courts délais à un audit au regard de la réglementation environnementale alors en vigueur, de façon à connaître notamment l'état du sol et du sous-sol et ce, aux frais exclusifs du Crédit-Preneur.

Cet audit qui sera réalisé par un organisme qualifié, devra attester que les lieux sont exempts de matières étrangères et de tout produit et/ou substance toxique.

Le Crédit-Bailleur fera exécuter au vu des conclusions de cet audit, aux frais exclusifs du Crédit-Preneur tous les travaux et prestations nécessaires à la décontamination des lieux, à leur remise en état et à l'enlèvement de tous les produits, matières et/ou substances toxiques ou susceptibles de le devenir, se trouvant sur ou dans l'Immeuble.

3°. Le Crédit-Preneur fera son affaire à ses frais, risques et périls exclusifs, de l'obtention de tous les permis et autorisations, ainsi que de l'accomplissement de toutes les formalités nécessaires à l'exercice de son activité, au regard de toute réglementation française, communautaire et internationale, en matière d'environnement, en vigueur à la date de signature des présentes et ultérieurement, pendant toute la durée du contrat de Crédit-bail, afin que le Crédit-Bailleur ne soit ni inquiété ni recherché à ce sujet.

4°. Il fera également son affaire à ses frais et risques exclusifs, en cas de survenance d'un incident ou accident quelconque entraînant ou susceptible d'entraîner une atteinte à l'environnement, de tous frais de réparation, remplacement, modification de tous les biens meubles et/ou immeubles, ainsi que de la réparation de tout dommage, quel qu'il soit, causé aux tiers ou à l'environnement.

5°. Le Crédit-Preneur, exploitant au titre de la réglementation environnementale, garantit le Crédit-Bailleur contre toutes actions de l'Administration relatives à l'application de la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ci-après « ICPE »). En cas d'action de l'Administration contre le Crédit-Preneur relative à ladite réglementation à quelque titre que ce soit, le Crédit-Preneur ne pourra pas mettre en œuvre la garantie du Crédit-Bailleur, à l'encontre duquel il n'a aucun recours de ce chef.

6°. Le Crédit-Preneur déclare qu'il ne fait, ni n'a jamais fait l'objet de réclamation, d'action administrative ou judiciaire, de décision judiciaire en matière d'atteinte à l'environnement ou de non-respect de la réglementation, devant une juridiction française, communautaire ou internationale.

7°. Le Crédit-Preneur s'engage à informer le Crédit-Bailleur de tout risque de pollution et de la survenance de toute pollution susceptible d'engager la responsabilité du Crédit-Preneur au titre de toute réglementation environnementale.

8°- Le Crédit-Preneur s'engage à communiquer au Crédit-Bailleur, à première demande du Crédit-Bailleur, un rapport détaillant l'ensemble des risques de survenance de pollution ou les pollutions survenues au cours de la période passée, et contenant dans chaque cas, l'ensemble des mesures de prévention ou de remédiation prises afin d'être en conformité avec la réglementation environnementale en vigueur. Ce rapport contiendra toutes correspondances échangées avec la DREAL compétente, relatives à l'exploitation des ICPE, les conclusions de toute étude préparée par le Crédit-Preneur portant sur l'analyse du risque de pollution de quelque nature que ce soit (Interprétation de l'Etat des Milieux (IEM), Analyse des risques résiduels (ARR), ...) et de tout sondage pratiqué dans le sol ou le sous-sol du site.

9°- Le Crédit-Preneur communiquera également au Crédit-Bailleur, à compter de la Date d'Entrée en Loyers et pendant toute la durée du Crédit-bail, les documents ou renseignements suivants dès qu'ils seront disponibles :

- Copie de toute Autorisation Administrative consentie au Crédit-Preneur ;
- Le cas échéant, copies des garanties financières souscrites en conformité avec les dispositions du Code de l'environnement ;
- Tout changement notable de l'activité du Crédit-Preneur au titre du Crédit-bail ou de l'activité du crédit-preneur au titre de la réglementation des installations classées conformément à l'article R. 181-46 du Code de l'environnement ainsi que les conséquences techniques, matérielles et administratives que cela implique ;
- Tout transfert de l'autorisation environnementale conformément à

l'article R. 181-47 du Code de l'environnement ;

- Copie de toute demande, prescription, réclamation ou action intentée ou exercée par l'Administration ou des tiers à l'encontre du Crédit-Preneur en raison de l'activité exploitée dans l'immeuble objet du Crédit-bail.

Article A.2.3.6. - Prévention des risques de contamination par la légionelle

Le Crédit-Preneur déclare avoir parfaite connaissance des dispositions des textes relatifs à la prévention du risque lié aux légionnelles dans les installations à risque et dans celles des bâtiments recevant du public et notamment de la Circulaire n° 98-771 du Ministre de l'Emploi et de la Solidarité.

Dans l'hypothèse où l'Immeuble serait concerné par cette réglementation, il s'oblige à en respecter les prescriptions et à procéder régulièrement à la réalisation de tous diagnostics, traitements et analyses nécessaires à la prévention desdits risques.

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

Article A.2.3.7. - Prévention des risques

Le Crédit-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 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

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

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

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

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

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

VII. - Le présent article n'est pas applicable aux conventions mentionnées aux articles L.323-14 et L.411-37 du code rural et de la pêche maritime. »

Le Crédit-Preneur et toute autre partie à l'Acte déclarent en conséquence avoir parfaite connaissance des dispositions dudit article.

Article A.2.3.8. - Diagnostic de performance énergétique

Le Crédit-Bailleur entend rappeler les dispositions des articles L.134-1 à L.134-4 du Code de la construction et de l'habitation ci-après littéralement repris :

« Article L.134-1 - Le diagnostic de performance énergétique d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment est un document qui comprend la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment ou de la partie de bâtiment et une classification en fonction de valeurs de référence afin que les consommateurs puissent comparer et évaluer sa performance énergétique. Il est accompagné de recommandations destinées à améliorer cette performance.

Il est établi par une personne répondant aux conditions prévues par l'article L.271-6.

Sa durée de validité est fixée par décret. »

« Article L.134-2 - Lors de la construction d'un bâtiment ou d'une extension de bâtiment, le maître de l'ouvrage fait établir le diagnostic mentionné à l'article L.134-1, qui indique, à partir du 1er janvier 2013, les émissions de gaz à effet de serre de ce bâtiment, estimées suivant une méthode de calcul adaptée aux bâtiments neufs et tenant compte des différents usages des énergies. Il le remet au propriétaire du bâtiment au plus tard à la réception de l'immeuble. »

« Article L.134-3 - En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, le diagnostic de performance énergétique est communiqué à l'acquéreur dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L.271-4 à L.271-6.

Lorsque l'immeuble est offert à la vente ou à la location, le propriétaire tient le diagnostic de performance énergétique à la disposition de tout candidat acquéreur ou locataire. »

« Article L.134-3-1 - En cas de location de tout ou partie d'un immeuble bâti, le diagnostic de performance énergétique prévu par l'article L.134-1 est joint à des fins d'information au contrat de location lors de sa conclusion, sauf s'il s'agit d'un contrat de bail rural ou lorsque ce sont des contrats de location saisonnière.

Le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique. »

« Article L.134-4 - Dans certaines catégories de bâtiments, le propriétaire ou, s'il y a lieu, le gestionnaire affiche à l'intention du public le diagnostic mentionné à l'article L.134-1 valide. Les fonctionnaires et agents publics commissionnés à cet effet par le ministre chargé de l'énergie, par le ministre chargé de la construction ou par le maire sont habilités à rechercher et à constater les infractions et manquements au

présent article. Ils disposent à cet effet des pouvoirs prévus au titre VII du livre Ier du code de l'environnement. En cas de manquement au présent article, l'autorité administrative met en demeure l'intéressé de s'y conformer dans un délai qu'elle détermine. Lorsque l'intéressé ne s'est pas conformé à la mise en demeure dans le délai fixé, l'autorité administrative peut prononcer à son encontre une sanction pécuniaire, qui ne peut excéder 1 500 €. »

Le Crédit-Preneur et toute autre partie à l'Acte déclarent en conséquence avoir parfaite connaissance des dispositions dudit article.

Article A.2.4. - Jouissance de l'Immeuble

Le Crédit-Preneur jouira de l'Immeuble en bon administrateur, les entretiendra en bon état de réparation locative, et en raison du caractère financier du présent contrat effectuera en outre, pendant la période d'exploitation, et à ses frais, toutes réparations de toutes natures qui seraient nécessaires et tous entretiens, travaux, etc. ordinairement à la charge du bailleur, y compris les réparations prévues par l'article 606 du Code civil et tous travaux de traitement, de remise en état, ou de mise en conformité qui pourraient être requis par toute réglementation ou administration en matière d'environnement, d'hygiène, de santé ou de sécurité. Ces travaux effectués seront soumis au contrôle du Crédit-Bailleur. En cas de carence du Crédit-Preneur, les travaux pourront être directement engagés par le Crédit-Bailleur aux frais du Crédit-Preneur.

Article A.2.5. - Garnissement de l'Immeuble

Le Crédit-Preneur garnira les lieux et les tiendra constamment garnis, pendant toute la période d'exploitation, de meubles, matériels et marchandises, en qualité et valeur suffisantes pour répondre du paiement des Loyers et de l'exécution de l'ensemble des conditions et charges du Crédit-bail.

Toutefois, il ne pourra être placé ni entreposé aucun objet dont le poids excèderait la limite de charge des planchers afin de ne pas compromettre leur solidité ou celles des murs et de ne pas détériorer ou lézarder les plafonds.

A défaut, le Crédit-Preneur, à qui il incombe de prendre toutes mesures nécessaires pour éviter tout accident, éventuellement par des travaux de renforcement des planchers, engage directement sa responsabilité.

Article A.2.6. - Changements et embellissements

Article A.2.6.1. - Autorisation et sort des travaux

Le Crédit-Preneur s'engage à ne pas faire, dans les lieux loués, de construction, changement, démolition et de percement de murs ou de planchers, sans l'autorisation préalable, expresse et par écrit du Crédit-Bailleur. Ce dernier aura la faculté de faire surveiller les travaux par son architecte ou par un bureau d'études techniques dont les honoraires seront intégralement supportés par le Crédit-Preneur.

Tous les travaux, équipements, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques, à la condition qu'ils ne nuisent pas à la solidité des Biens immobiliers, et qu'ils soient exécutés sous la surveillance d'un architecte, pourront être effectués par le Crédit-Preneur.

Tous ces travaux seront exécutés aux frais, risques et périls exclusifs du Crédit-Preneur et resteront sa propriété pendant la durée du contrat de Crédit-bail.

Ils deviendront la propriété du Crédit-Bailleur sans indemnité ni remboursement des impenses, soit à l'expiration conventionnelle du Crédit-bail si l'option d'achat n'est pas levée, soit lors de la résiliation du présent contrat pour

quelque cause que ce soit. Le Crédit-Bailleur pourra demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais, risques et périls exclusifs du, Crédit-Preneur même pour des travaux expressément autorisés par le Crédit-Bailleur.

Toutefois, les équipements, matériels et installations non fixés à demeure et qui, de ce fait, ne peuvent être considérés comme immeubles par destination, resteront la propriété du Crédit-Preneur et devront alors être enlevés par lui, à charge de remettre l'Immeuble en état après enlèvement.

Article A.2.6.2. - Obligations de déclaration relatives à l'Immeuble

Le Crédit-Preneur s'oblige expressément à déclarer au Crédit-Bailleur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans les quinze (15) jours de leur réalisation définitive, les changements de consistance ou d'affectation de l'Immeuble ainsi que les constructions nouvelles édifiées, afin que le Crédit-Bailleur puisse effectuer toutes déclarations auprès des Administrations concernées notamment en matière de taxe foncière, taxe annuelle sur les bureaux en Ile-de-France ou toutes autres taxes qui pourraient être imposées par la réglementation actuelle ou future afférente à l'Immeuble.

En tout état de cause, faute pour le Crédit-Preneur d'avoir exécuté cette obligation, il en supportera toutes les conséquences, pénalités et charges quelconques.

Le Crédit-Preneur devra stipuler au Crédit-Bailleur s'il peut bénéficier des exonérations spéciales aux zones franches ou à toute autre zone bénéficiant d'un statut fiscal spécifique et lui fournir tous éléments ou imprimés complétés nécessaires pour tout dépôt ou déclaration auprès des administrations concernées. Il fera son affaire personnelle de tout litige avec l'administration fiscale portant sur toute éventuelle absence d'exonération et du coût de toute contestation qui en résulterait.

Article A.2.7. - Parasites

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

Le Crédit-Preneur s'oblige notamment à respecter les dispositions de la loi n° 99.471 du 8 juin 1999 et de tous textes subséquents, tendant à protéger les acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages. Il devra, en conséquence, procéder à toutes déclarations utiles auprès des autorités concernées en cas de présence de termites et autres insectes xylophages dans l'Immeuble et en adresser copie au Crédit-Bailleur le jour du dépôt de ladite déclaration. Le Crédit-Preneur devra également déferer à toute demande de recherche émanant de toute autorité administrative et à toute injonction de travaux préventifs ou d'éradication nécessaires, le tout à ses frais exclusifs.

Article A.2.8. - Abonnements

Le Crédit-Preneur fera son affaire personnelle de tous traités d'abonnements relatifs à l'eau, au gaz, à l'électricité et autres fournitures qui seront à sa charge.

Article A.2.9. - Visites de surveillance de l'Immeuble

Pendant toute la durée du Crédit-bail, le Crédit-Preneur devra laisser les représentants du Crédit-Bailleur et des compagnies d'assurance du Crédit-Bailleur, visiter l'Immeuble, à tout moment moyennant un préavis de quarante-huit (48) heures, pour s'assurer de leur bon état et obtenir justification et exécution des conditions du Crédit-bail. Ces représentants devront être accompagnés par un représentant du Crédit-Preneur.

Article A.2.10. - Carence du Crédit-Preneur

En cas de carence du Crédit-Preneur constatée au titre des stipulations ci-dessus, et après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet à l'expiration d'un délai d'un (1) mois maximum, le Crédit-Bailleur pourra effectuer ou faire effectuer, aux frais du Crédit-Preneur, tous travaux ou démarches qu'il jugerait nécessaires, notamment en vue de prévenir la survenance ou de remédier à la survenance de toute pollution au sein de l'Immeuble.

Le Crédit-Preneur souffrira en conséquence la réalisation dans l'Immeuble de tous travaux exécutés en vertu des alinéas précédents sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution des Loyers ci-après indiqués, alors même que ces travaux dureraien plus de quarante (40) jours, pourvu qu'ils se déroulent sans interruption, sauf cas de force majeure.

Le Crédit-Preneur confère au Crédit-Bailleur ou à ses représentants un droit d'accès à l'Immeuble afin de pouvoir procéder à l'ensemble des travaux ou démarches nécessaires au titre du présent article.

Article A.2.11. - Documents régissant l'Immeuble et Servitudes

Le Crédit-Preneur s'oblige à respecter les dispositions de tous documents régissant la zone d'implantation de l'Immeuble, de lotissement, tous règlements de copropriété et statuts d'association syndicale, ainsi que toutes servitudes auxquelles l'Immeuble peut et pourra être assujetti.

Article A.2.12. - Siège social

Le Crédit-Preneur devra informer le Crédit-Bailleur de toute modification de son siège social et/ou de son siège administratif.

Article A.2.13. - Organisation juridique de l'Immeuble - Notifications

Dans l'hypothèse où l'Immeuble se trouverait compris au sein d'un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété, ou faisant l'objet d'un état descriptif de division volumétrique ou d'un lotissement comprenant une association foncière (association syndicale libre ou association foncière urbaine libre ou non), le Crédit-Bailleur constitue le Crédit-Preneur comme mandataire dans l'ensemble des relations avec le syndicat de copropriété, ses membres et le Syndic lui-même ou l'association en cause.

En conséquence, le Crédit-Bailleur donne à titre permanent au Crédit-Preneur, sauf révocation expresse, mandat afin que lui soient adressés directement les appels de provisions et charges ainsi que toutes convocations aux assemblées générales auxquelles ce dernier participera et votera.

Il est expressément convenu qu'en cas de vente d'un lot de copropriété (parties communes), le produit de la vente devra être versé au Crédit-Bailleur.

Cette représentation du Crédit-Bailleur par le Crédit-Preneur sera notifiée au Syndic ou à l'association en cause par lettre recommandée avec accusé de réception par les soins du Notaire du Crédit-Preneur, à qui ce dernier consent d'ores et déjà tout pouvoir à cet effet.

Une copie de cette notification pourra être transmise au Crédit-Bailleur à première demande de sa part.

En outre, le Crédit-Preneur s'engage également à remettre à première demande du Crédit-Bailleur pour la bonne tenue de son dossier copie de tous documents relatifs à la gestion et l'organisation de l'ensemble immobilier dans lequel

s'insère l'Immeuble, notamment règlements, comptes rendus et procès-verbaux d'assemblées générales.

Ce mandat s'appliquera à tout type de décisions des assemblées de copropriété ou de l'association en cause à l'exception de celles qui viseraient à faire bénéficier le Crédit-Bailleur de tout financement ou aide, et notamment d'un prêt, en vue du financement de tout ou partie des charges ou travaux lui incombant ou ayant pour effet de modifier la destination de l'Immeuble.

En tant que de besoin, le Crédit-Preneur pourra faire établir par son Notaire, participant au Crédit-bail, toute attestation précisant l'existence et le contenu de ces pouvoirs.

Article A.3. - Contributions - Impôts - Charges - Frais divers - Circonstances nouvelles

Article A.3.1. - Contributions

Le Crédit-Preneur acquittera ses contributions personnelles, mobilières, Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE), Cotisation Foncière des Entreprises (CFE) et autres et satisfera à toutes les charges de Ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le Crédit-Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet. Il devra justifier au Crédit-Bailleur du paiement de ces diverses contributions, à toute réquisition et spécialement en fin de Crédit-bail.

Article A.3.2. - Impôts - Taxes - Charges - Frais divers

Compte tenu du caractère essentiellement financier du Crédit-bail, toutes les charges afférentes à l'Immeuble, ou supportées par le Crédit-Bailleur du fait de l'existence ou de l'exécution du Crédit-bail portant sur l'Immeuble, en particulier prestations et fournitures, Loyers ou redevances éventuellement dus au titre de tout bail à construction, bail emphytéotique ou convention d'occupation, primes d'assurances, impôts et taxes, y compris, ceux qui incombent normalement au propriétaire tel que l'impôt foncier, présents ou à venir, ceux qui résultent de l'application de la présente clause, ou ceux qui seraient créées par une réglementation future, frais divers et frais de contentieux, seront sans aucune exception à la charge exclusive du Crédit-Preneur qui s'engage à les payer ou à les rembourser au Crédit-Bailleur à première demande, taxe à la valeur ajoutée en sus le cas échéant.

Le Crédit-Preneur, débiteur final des impôts et taxes grevant l'Immeuble, pourra sous sa seule responsabilité contester le montant ou le principe de toute imposition mise directement ou indirectement à sa charge. Cette éventuelle contestation engagée, aux frais, risques et périls exclusifs du, Crédit-Preneur au nom du Crédit-Bailleur qui lui consent en tant que de besoin tous pouvoirs à cet effet, ne pourra être formulée qu'auprès des administrations ou collectivités concernées. A cet effet, le Crédit-Bailleur consent tout pouvoir au Crédit-Preneur qui accepte, ce dernier s'engageant à lui rendre compte.

Toute réclamation ou contestation adressée par le Crédit-Preneur au Crédit-Bailleur sera inopérante, celui-ci n'entendant en aucun cas prendre en charge lui-même ces réclamations. Tous remboursements d'impôts ou taxes et tous dégrèvements obtenus bénéficieront exclusivement au Crédit-Preneur.

Au cas où l'Immeuble dépendrait d'une copropriété ou d'une zone réglementée, la quote-part de charges communes y afférentes serait intégralement supportée par le Crédit-Preneur qui s'y oblige.

Article A.3.3. - Circonstances nouvelles

Le Crédit-Preneur reconnaît que le Crédit-bail étant conclu en considération des données juridiques, fiscales et monétaires en vigueur à la Date de signature, les Parties conviennent de prévoir un mécanisme permettant une adaptation aux circonstances nouvelles ou exceptionnelles et conviennent expressément ce qui suit.

Si du fait d'une modification substantielle de l'une des données susvisées, le Crédit-Bailleur venait à être soumis soit à un nouvel impôt, droit et/ou taxe directement lié(s) au Crédit-bail, soit à une mesure de réglementation monétaire, financière ou bancaire et ayant pour objet ou pouvant avoir pour effet de réduire le montant net lui revenant, les stipulations suivantes s'appliqueront :

- Le Crédit-Bailleur avisera le Crédit-Preneur dans les meilleurs délais de la modification survenue, étant précisé que l'avis comportera une estimation provisoire de l'augmentation du coût pour le Crédit-Bailleur et de l'indemnisation nécessaire pour le rétablissement de l'équilibre financier initial du Crédit-Bail pour le Crédit-Bailleur ;
- Le Crédit-Preneur remboursera au Crédit-Bailleur, à première demande, l'intégralité des sommes dues au titre du Crédit-bail et notamment tous les frais et charges supplémentaires exposés par le Crédit-Bailleur depuis l'avis susmentionné.

Article A.4. - Sous-location

Article A.4.1. - Conditions de la sous-location

Toute sous-location totale ou partielle de l'Immeuble, laquelle devra respecter l'usage ou à l'activité prévu à l'article *B.1.5. – Destination de l'Immeuble* du Crédit-bail, devra être préalablement et par écrit, agréée par le Crédit-Bailleur.

Il est toutefois ici précisé que cet agrément sera réputé acquis pour toute sous-location portant sur une surface de plancher inférieure à 10% de la surface de plancher globale de l'Immeuble financé, dès la transmission par le Crédit-Preneur au Crédit-Bailleur, de la copie du bail de sous-location dans un délai de quinze (15) jours à compter de sa régularisation.

Lorsqu'une ou plusieurs sous-locations auront été expressément agréées par le Crédit-Bailleur, le Crédit-Preneur devra respecter les obligations suivantes :

- En aucun cas, la durée de toutes sous-locations ne pourra excéder celle restant à courir au titre du Crédit-bail. Le Crédit-Bailleur ne sera pas tenu à leur renouvellement à l'expiration du Crédit-bail ;
- La résiliation du Crédit-bail, pour quelque cause que ce soit, mettra fin immédiatement à toutes sous-locations, si bon semble au Crédit-Bailleur ;
- Le Crédit-Preneur reconnaît qu'en cas de sous-location, il restera seul tenu des obligations du contrat de Crédit-bail ; tous les travaux d'aménagement ou de remise en état consécutifs aux sous-locations ou tenant à l'activité exercée par tout sous-locataire, seront à sa charge exclusive, ainsi que les indemnités éventuelles auxquelles tout sous-locataire pourrait prétendre à quelque titre que ce soit ;
- Le Crédit-Preneur devra vérifier la nature et la consistance des polices d'assurances souscrites par tout sous-locataire ; celles-ci devront stipuler une renonciation à recours contre Crédit-Bailleur et les assureurs du Crédit-Bailleur ; le Crédit-Bailleur et ses assureurs renoncent réciproquement à tous recours contre tout sous-locataire et les assureurs de tout sous-locataire ;

- Le Crédit-Preneur s'engage expressément à transmettre au Crédit-Bailleur une copie des baux de sous-location dans les quinze (15) jours de leur régularisation, ainsi que, le cas échéant, l'ensemble des Autorisations Administratives nécessaires au sous-locataire pour exercer son activité au sein de l'Immeuble ;
- Le Crédit-Preneur s'engage expressément à transmettre au Crédit-Bailleur une copie de l'ensemble des formalités accomplies en vue de formaliser, le cas échéant, le changement d'exploitant conformément à la réglementation des ICPE ou à toute autre réglementation environnementale en vigueur du fait de la sous-location opérée au sein de l'Immeuble ;
- Le Crédit-Preneur s'oblige également à justifier au Crédit-Bailleur, à première demande de ce dernier, d'un état sous-locatif à jour, ainsi que, le cas échéant, des documents visés à l'article A.7. – *Contrôle de la situation financière du Crédit-Preneur et tout sous-locataire.*

Enfin, il est ici précisé que toute sous-location ainsi consentie n'entraîne pas ouverture du droit de préemption du locataire tel que résultant de l'article L.145-46-1 du Code de commerce.

La présente clause devra être reproduite dans tout contrat de sous -location qui devra en outre stipuler la renonciation expresse du sous-locataire à tous droits et actions à l'encontre du Crédit-Bailleur.

En outre, le Crédit-Preneur reconnaît avoir été parfaitement informé par le Crédit-Bailleur, antérieurement aux présentes, de ses obligations en matière de sous-location et notamment :

- (i) Si la sous-location est assujettie sur option à la T.V.A., que cette option doit être préalablement portée, par ses soins, à la connaissance de l'administration fiscale ;
- (ii) Et des dispositions des articles L.125-9 du Code de l'environnement et R.137-1 du Code de la construction et de l'habitation, relatives à l'annexe environnementale.

Article A.4.2. - Cession de sous-loyers à titre de garantie

A la garantie de toutes les sommes qu'il pourra devoir au **Crédit-Bailleur**, à quelque titre que ce soit, en vertu de l'opération de Crédit-bail, le Crédit-Preneur cède au profit du Crédit-Bailleur le montant de sa créance au titre de toute sous-location, dans le cadre des dispositions des articles L.313-23 à L.313-34 du Code monétaire et financier. Le Crédit-Bailleur exercera sur la créance ainsi cédée à son profit, tous les droits et prérogatives prévus par les textes susmentionnés.

Le Crédit-Preneur devra régulariser au profit du **Crédit-Bailleur** à première demande de celui-ci, un acte de cession de créance et le bordereau de cession de créance prévue par les textes susmentionnés.

Article A.5. - Cession du contrat

La cession du présent contrat est subordonnée à l'accord préalable et écrit du Crédit-Bailleur. Elle ne pourra être autorisée que si elle répond aux conditions suivantes :

- Il devra s'agir de la cession totale, à l'exclusion de toute cession partielle ;

- Elle s'accompagnera du maintien des sûretés recueillies au présent contrat, sauf accord exprès de mainlevée par le Crédit-Bailleur aux termes de l'acte de cession du contrat ;
- Le cessionnaire devra respecter la destination exclusive des lieux prévue à l'article *B.1.5. - Destination de l'Immeuble* ou de toute autre destination qui serait ultérieurement agréée par le Crédit-Bailleur. Il se conformera à toutes les clauses et conditions des présentes conventions et à l'ensemble des textes qui les régissent ;
- Le cessionnaire devra avoir obtenu préalablement l'ensemble des Autorisations Administratives nécessaires à l'exercice de son activité au sein de l'Immeuble ;
- Le cas échéant, l'ensemble des formalités nécessaires pour formaliser le changement d'exploitant devra avoir été accompli conformément à la règlementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ou à toute autre règlementation environnementale en vigueur ;
- Le Crédit-Preneur restera garant solidaire du cessionnaire et des cessionnaires successifs (i) pour le paiement des loyers, charges et accessoires et de l'exécution des clauses du Crédit-bail ainsi que (ii) pour la remise en état de l'Immeuble conformément à toute règlementation prévue par le Code de l'environnement, sans pouvoir opposer le bénéfice de discussion ou de division ;
- Le cédant devra transférer au cessionnaire par un seul et même acte, le droit à l'occupation de l'Immeuble et la promesse unilatérale de vente, qui de convention expresse entre les Parties et en raison même de la nature des opérations de crédit-bail, forment un tout indivisible ;
- En cas de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire, la cession du contrat par le débiteur ne pourra être réalisée que sous les conditions indiquées au présent article, sous réserve des dispositions de la loi n° 85-98 du 25 janvier 1985 et de tous textes subséquents ;
- La cession devra être constatée par acte notarié, reçu avec la participation du Notaire du Crédit-Bailleur. Le Crédit-Bailleur interviendra à cet acte et il lui sera délivré une copie exécutoire nominative sans aucun frais pour lui ;
- Toute cession consentie sans l'autorisation expresse et par écrit du Crédit-Bailleur, serait inopposable au Crédit-Bailleur ;
- Les stipulations qui précèdent s'appliquent à tous les cas de cession sous quelque forme que ce soit comme à l'apport du droit au Crédit-bail à toute société, que cet apport soit fait à une société nouvelle ou à une société préexistante, ou en cas de dissolution.

Article A.6. - Nantissement du fonds

Le Crédit-Preneur ou l'occupant de l'Immeuble à quelque titre que ce soit, devra informer le Crédit-Bailleur de tout nantissement du fonds de commerce exploité dans l'Immeuble faisant l'objet du présent contrat.

En aucun cas le nantissement du fonds ne pourra porter sur le droit au présent Crédit-bail.

Article A.7. - Contrôle de la situation financière du Crédit-Preneur et tout sous-locataire

Le Crédit-Preneur s'oblige pendant toute la durée du présent Crédit-bail à produire, à première demande du Crédit-Bailleur, un exemplaire de ses derniers bilans et comptes de résultats ainsi qu'une copie des rapports à l'Assemblée Générale du ou des Commissaires aux Comptes, du Conseil d'Administration, du Directoire ou de la gérance et à fournir les mêmes éléments de tout sous-locataire.

Article A.8. - Assurances

Article A.8.1. - Assurances souscrites par le Crédit-Bailleur

Le Crédit-Bailleur souscrira auprès de son propre assureur les assurances ci-après définies portant sur l'Immeuble, objet du Crédit-bail. Les Biens seront assurés en valeur de reconstruction à neuf.

Il est précisé que les garanties seront indexées en fonction des variations du prix de la construction publiées par la FEDERATION DU BATIMENT ET DES ACTIVITES ANNEXES (ou par tout organisme qui lui serait substitué).

Le Crédit-Bailleur fera, expertiser l'Immeuble objet des présentes, dans l'année qui suivra la Date d'Entrée en Loyer. Ce dernier pourra également diligenter, cette expertise à tout moment, en cas de modification substantielle de l'Immeuble ou de changement de l'activité y exercée. Le rapport d'expertise établi par un organisme agréé par les assureurs, déterminera la valeur de reconstruction et la valeur d'assurances de l'Immeuble. Le coût de cette étude, à la charge du Crédit-Preneur, sera intégré dans l'assiette de financement dans la limite de l'investissement stipulé à l'article *B.3.2. - Plafond de financement*.

Les polices couvriront notamment :

a) Les Biens contre les risques d'incendie, la chute de la foudre, les explosions,

Les dommages électriques, les tempêtes, ouragans, cyclones, orages et tornades, les dégâts des eaux, le poids de la neige sur les toitures, les chutes de grêle,

Les incendies et explosions résultant de grèves, émeutes et mouvements populaires,

Les conséquences du choc de véhicules, les chutes d'aéronefs, la fumée, les catastrophes naturelles, le risque d'effondrement, les détériorations immobilières consécutives à un vol, le bris de glaces ;

b) La responsabilité civile du propriétaire ; le recours des voisins et des tiers ;

c) La responsabilité du Crédit-Preneur, gardien utilisateur des Biens donnés en Crédit-bail ;

d) La perte des Loyer pour la durée pendant laquelle l'Immeuble assuré sera resté indisponible, dans la limite maximum de trente-six (36) mois ;

e) Les pertes indirectes consécutives à un sinistre garanti dans la limite de dix pour cent (10%) du montant de l'indemnité.

Le Crédit-Preneur reconnaît avoir reçu du Crédit-Bailleur, une notice résumant l'ensemble des garanties souscrites par le Crédit-Bailleur.

Le Crédit-Preneur s'oblige, en outre, dans l'hypothèse où les assureurs du Crédit-Bailleur dénonceraient les garanties souscrites par le Crédit-Bailleur pour un motif lié, soit à l'activité exercée dans les locaux objet du Crédit-bail, soit à la nature de l'Immeuble ou à sa localisation géographique, à présenter au Crédit-Bailleur une proposition d'assurance émanant d'une compagnie notoirement solvable reprenant les garanties habituellement souscrites par le Crédit-Bailleur. Le coût de cette assurance resterait, bien entendu, à la charge du Crédit-Preneur.

Article A.8.2. - Assurances souscrites par le Crédit-Preneur et tout sous-locataire

Le Crédit-Preneur s'engage de son côté à souscrire une police garantissant sa responsabilité civile de chef d'entreprise à l'égard de tous les tiers et à assurer ses Biens, meubles, agencements, matériels et marchandises auprès de compagnies notoirement solvables.

Ladite police devra en outre garantir conformément aux usages les dommages corporels dont le Crédit-Preneur pourrait être déclaré responsable et pour le montant maximum admis par les compagnies d'assurances, les dommages matériels y compris ceux provenant d'incendie et d'explosion.

Le Crédit-Preneur devra également souscrire une police pertes d'exploitation ainsi qu'une assurance responsabilité civile garantissant, au regard de l'activité exercée dans l'Immeuble, tous les risques liés à la pollution, de quelque nature qu'ils soient.

En cas de sous-location, le Crédit-Preneur devra s'assurer de la souscription de polices de même nature par tout sous-locataire et vérifier que ces polices sont conformes aux stipulations de l'article A.4.1. - *Conditions de la sous-location*.

Ces polices devront stipuler une renonciation à recours à l'encontre du Crédit-Bailleur et de ses assureurs.

Article A.8.3. - Mandat - Modifications dans l'estimation des risques assurés - Assurances complémentaires pouvant être souscrites par le Crédit-Preneur ou le Crédit-Bailleur

Le Crédit-Bailleur donne au Crédit-Preneur, qui accepte, mandat de déclarer sans délai, à l'assureur du Crédit-Bailleur :

- Le montant des capitaux assurés, et toutes informations nécessaires à la prise en charge des risques par l'assureur du Crédit-Bailleur ;
- Tous faits susceptibles de modifier l'appréciation par l'assureur des risques assurés et notamment, toute sous-location ;
- Toutes modifications dans l'importance des Biens assurés postérieurement à l'établissement du contrat, notamment celles résultant de l'adjonction ou du remplacement d'un bâtiment et apportant une plus-value.

La connaissance de ces faits étant particulièrement importante tant pour le Crédit-Bailleur que pour l'assureur du Crédit-Bailleur, l'absence de déclaration du Crédit-Preneur aura pour conséquence de faire supporter au Crédit-Preneur exclusivement, les conséquences de l'application de la règle proportionnelle en cas de sinistre, l'assureur du Crédit-Bailleur conservant dans cette hypothèse un recours contre le Crédit-Preneur.

Le Crédit-Preneur pourra souscrire, dès l'instant où les polices souscrites par

le Crédit-Bailleur représentent le minimum de garanties exigées par le Crédit-Bailleur, toutes assurances complémentaires qui lui paraîtraient nécessaires et renonce à tout recours à l'encontre du Crédit-Bailleur pour les conséquences de toute insuffisance de garanties qui apparaîtraient à l'occasion d'un sinistre.

Article A.8.4. - Rapports du Crédit-Bailleur et du Crédit-Preneur

Article A.8.4.1. - Abandon réciproque de recours

En cas de dommages, le Crédit-Preneur renonce à tout recours contre le Crédit-Bailleur et ses assureurs et souscrira les polices dans ce sens.

De son côté, le Crédit-Bailleur renonce à tout recours contre le Crédit-Preneur et ses assureurs sauf cas de fausse déclaration, de malveillance caractérisée et/ou d'absence de déclaration de modification dans les risques assurés.

Article A.8.4.2. - Obligation de communiquer les polices d'assurances

Le Crédit-Preneur recevra du Crédit-Bailleur, un certificat d'assurance couvrant les risques ci-dessus énumérés à l'article A.8.1. - Assurances souscrites par le Crédit-Bailleur et/ou une attestation détaillée des garanties souscrites à ce titre, établie par l'assureur du Crédit-Bailleur.

De son côté, le Crédit-Preneur remettra au Crédit-Bailleur dans le mois qui suivra la prise d'effet du Crédit-bail, une attestation engageant la compagnie d'assurances justifiant des polices souscrites par le Crédit-Preneur, et/ou tout sous-locataire et de leur conformité avec les dispositions du Crédit-bail.

En outre, à première demande du Crédit-Bailleur, le Crédit-Preneur devra lui remettre dans le mois de cette demande, une copie certifiée conforme desdites polices et de leurs avenants éventuels.

Article A.8.4.3. - Règlement des primes d'assurances

Les primes de la totalité des assurances ainsi souscrites ou à souscrire seront à la charge exclusive du Crédit-Preneur qui s'y oblige.

Le Crédit-Preneur réglera au Crédit-Bailleur sur simple demande, les primes d'assurances supportées pour compte commun par le Crédit-Bailleur.

Le Crédit-Preneur devra acquitter régulièrement les primes d'assurances, relatives aux polices souscrites par ses soins et en justifier à toute réquisition du Crédit-Bailleur.

Article A.8.4.4. - Modification - Résiliation des polices d'assurances souscrites par le Crédit-Preneur

Le Crédit-Preneur devra informer le Crédit-Bailleur de toute modification ou résiliation des polices susvisées et lui communiquer dans le mois de ces modifications ou résiliations une copie de tout avenant ou nouvelle police régularisés par ses soins.

Article A.8.4.5. - Copropriété

Au cas où l'Immeuble dépendrait d'une copropriété, le Crédit-Bailleur souscrira, compte tenu des polices souscrites par le Syndic, toutes polices complémentaires qui s'avéreraient nécessaires pour la couverture complète des risques prévus aux paragraphes précédents et notamment les risques concernant les aménagements effectués par le Crédit-Bailleur ou le Crédit-Preneur.

Les primes afférentes aux polices souscrites par la copropriété seront

comprises dans les charges incombant au Crédit-Preneur. Il en sera de même pour les polices complémentaires. Le Crédit-Preneur devra vérifier que les polices souscrites par la copropriété garantissent les Biens et droits immobiliers objet du Crédit-bail.

Article A.9. - Conséquences des sinistres sur le contrat de Crédit-bail

Par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code civil qui prévoit la résiliation de plein droit du bail, en cas de destruction totale par cas fortuit de la chose louée pendant la durée du bail et la possibilité pour le Crédit-Preneur, en cas de destruction partielle de demander, soit une diminution du bail, soit la résiliation du même bail, sans dédommagement, il est expressément convenu entre les Parties que le Crédit-bail ne sera pas résilié de plein droit par la perte du Bien présentement loué, pour quelque cause que ce soit et ceci que la perte soit totale ou partielle. En conséquence, le Crédit-Preneur ne pourra prétendre au paiement par le Crédit-Bailleur d'une quelconque indemnité ou à une diminution du Loyer sans l'accord du Crédit-Bailleur.

Ainsi à compter de la date du sinistre partiel ou total et tant que le Crédit-bail se poursuivra, le Crédit-Preneur restera redevable au profit du Crédit-Bailleur des Loyers et charges annexes du Crédit-bail, que le sinistre soit ou non pris en charge par la compagnie d'assurance.

En cas de prise en charge du sinistre par la Compagnie d'assurances, lesdits Loyers et charges versés par le Crédit-Preneur au Crédit-Bailleur lui seront alors remboursés par le Crédit-Bailleur à hauteur de l'indemnité d'assurance couvrant la perte des Loyers visée à l'article A.8.1.d) *Assurance souscrites par le Crédit-Bailleur*, encaissée par le Crédit-Bailleur. En cas d'assujettissement des Loyers et charges à la T.V.A. le remboursement par le Crédit-Bailleur au Crédit-Preneur sera limité au montant H.T. desdits Loyers et charges, la TVA étant conservée par le Crédit-Bailleur.

En cas de défaillance du Crédit-Preneur dans le paiement des Loyers et charges, l'indemnité d'assurance couvrant la perte des Loyers encaissée par le Crédit-Bailleur sera conservée par ce dernier et affectée au paiement desdites sommes. En cas d'assujettissement des Loyers et charges à la T.V.A. cette affectation sera limitée au montant H.T. desdits Loyers et charges, le Crédit-Preneur restant redevable du paiement de la T.V.A.

Article A.9.1. - Premier cas

La reconstruction à l'identique du Bien loué est possible.

Article A.9.1.1. - En cas de sinistre partiel

Le Crédit-Preneur sera tenu de reconstituer les lieux sinistrés après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires, dans un délai maximum de dix-huit (18) mois à compter de la date du sinistre.

Il fera l'avance des frais de remise en état s'il y a lieu. Mais le montant de l'indemnité qui sera attribuée sera reversé au Crédit-Preneur pour le rembourser du montant du coût de reconstitution par lui avancé. Il est précisé que le montant de l'indemnité s'entend net de toutes incidences fiscales éventuelles.

Si le coût de reconstitution était supérieur au montant des indemnités allouées, la différence serait supportée par le Crédit-Preneur sans aucun recours contre le Crédit-Bailleur ; si les indemnités étaient supérieures aux coûts de reconstitution, le reliquat d'indemnité net de toutes incidences fiscales éventuelles, serait versé par le Crédit-Bailleur au Crédit-Preneur.

Il est ici précisé que dans le cas où la destruction partielle de l'Immeuble serait

due à un sinistre non assuré pour quelque raison que ce soit ou à un sinistre assuré après la survenance duquel la Compagnie d'assurances refuserait toute indemnité, le Crédit-Preneur aura, en tout état de cause, l'obligation de reconstituer les lieux sinistrés, à ses frais, risques et périls exclusifs.

Le Crédit-Bailleur délègue au Crédit-Preneur qui l'accepte, la totalité des obligations incombant normalement au Maître de l'ouvrage.

Les conditions de la délégation par le Crédit-Bailleur au Crédit-Preneur des obligations du Maître d'Ouvrage seront précisées par acte ultérieur établi à la suite du sinistre.

Pendant les délais nécessaires à l'obtention du permis de construire ou des autres autorisations administratives obligatoires et à la reconstitution du Bien, le Crédit-Preneur continuera à supporter la totalité des Loyers et charges du présent Crédit-bail.

A défaut d'obtention du permis de construire et des autorisations administratives éventuelles dans un délai maximum de douze mois à compter de la date du sinistre comme dans le cas de refus de l'Administration compétente de délivrer ces autorisations, il sera procédé ainsi qu'il est dit à l'article A.9.2.1. *En cas de sinistre partiel assuré.*

Article A.9.1.2. - En cas de sinistre total

Le Crédit-Preneur pourra :

- Soit demander la levée de la promesse de vente ;
- Soit demander la continuation du Crédit-bail ;
- Soit demander la résiliation du Crédit-bail.

a) Demande de levée de la promesse de vente

En cas de sinistre total, le Crédit-Bailleur promet de vendre l'Immeuble au Crédit-Preneur moyennant un prix égal :

- A la Valeur Résiduelle Financière indexée dans les conditions et proportions indiquées à l'article A.10.2.2. - *Indexation du loyer d'exploitation* augmentée forfaitairement de 10% si le sinistre intervient pendant la période irrévocable du Crédit-bail ;
- Au prix défini à l'article A.15.2. - *Prix pour la période pouvant donner lieu à la levée anticipée de la promesse de vente.*

Les autres conditions de la promesse sont celles exposées aux articles A.14. - *Promesse unilatérale de vente à l'expiration du Crédit-bail* et A.15. - *Levée anticipée de la promesse de vente* avec les seules dérogations suivantes :

Le Crédit-Preneur disposera de douze (12) mois maximum à compter de la date du sinistre pour faire connaître au Crédit-Bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception sa décision de lever l'option d'achat. Dans cette hypothèse le Crédit-Preneur devra acquérir l'Immeuble dans les trois (3) mois de la notification de sa décision.

Si l'acquisition n'intervient pas à une date d'échéance de Loyer, le Crédit-Preneur versera au Crédit-Bailleur au jour de la signature de la vente, des intérêts calculés au taux des Loyers du présent contrat, sur la Valeur Résiduelle Financière définie à l'article A.10.6. - *Valeur Résiduelle Financière*, indexée dans les mêmes conditions et proportions que celles prévues à l'article A.10.2.2. - *Indexation du loyer d'exploitation* et arrêtée à la date d'échéance du dernier Loyer payé par le Crédit-

Preneur

Après paiement du prix de vente, le Crédit-Bailleur cédera au Crédit-Preneur la créance qu'il détiendra contre la Compagnie d'Assurances, dans les conditions prévues par l'article 1690 du Code civil aux frais exclusifs du Crédit-Preneur.

b) Continuation du Crédit-bail

Le Crédit-Preneur pourra demander par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée dans les douze (12) mois de la date du sinistre, la continuation du Crédit-bail au Crédit-Bailleur sous réserve de lui justifier à l'appui de sa demande de l'obtention de toutes autorisations administratives nécessaires. La reconstruction de l'Immeuble sera effectuée par le Crédit-Preneur à ses frais, risques et périls exclusifs, et ce dans un délai maximum de vingt-quatre (24) mois de la date du sinistre.

A cet effet, le Crédit-Bailleur donne au Crédit-Preneur, qui l'accepte, la délégation des obligations normalement dévolues au Maître de l'Ouvrage. Les conditions de cette délégation seront précisées par un acte ultérieur établi à la suite du sinistre. Le délai maximum de reconstruction est fixé à une année à compter de l'obtention du permis de construire. L'ouverture du chantier devra obligatoirement intervenir dans le mois qui suivra la délivrance du permis de construire.

Le Crédit-Preneur fera, si nécessaire, l'avance du coût de reconstruction. Mais le montant des indemnités qui seront attribuées sera reversé au Crédit-Preneur pour le remboursement du montant du coût de reconstruction par lui avancé, étant précisé que si le coût de la reconstruction s'avérait supérieur à l'indemnité allouée, la différence serait supportée par le Crédit-Preneur sans aucun recours contre le Crédit-Bailleur. Le montant des indemnités allouées s'entend net de toutes incidences fiscales éventuelles.

En outre, dans le cas où la destruction totale de l'Immeuble serait due à un sinistre non assuré pour quelque raison que ce soit, ou à un sinistre assuré mais après la survenance duquel la Compagnie d'Assurances refuserait toute indemnisation, le Crédit-Preneur supportera seul le coût de la reconstruction.

A compter de la date du sinistre et jusqu'au jour de l'achèvement de la reconstruction de l'Immeuble, le Crédit-Preneur restera redevable au Crédit-Bailleur des Loyers et charges annexes du Crédit-bail dans l'hypothèse où la compagnie d'assurances de l'Immeuble n'assumerait pas le règlement en principal, intérêts, frais et accessoires desdits Loyers et charges annexes.

c) Résiliation du Crédit-bail

Faute pour le Crédit-Preneur de demander la levée de la promesse de vente ou la continuation du contrat, le Crédit-bail sera résilié de plein droit. Les conditions et l'indemnité de la résiliation sont les mêmes que celles prévues ci-après à l'article A.11.2. - *Résiliation à la demande du Crédit-Preneur*.

Cette résiliation sera constatée par acte authentique établi aux frais du Crédit-Preneur.

Article A.9.2. - Deuxième cas

La reconstruction à l'identique du Bien loué est impossible.

Article A.9.2.1. - En cas de sinistre partiel assuré

Le Crédit-bail continuera à produire son plein et entier effet sur la partie utilisable de l'Immeuble. La part du Loyer, celle de la valeur de rachat et celle de

l'indemnité de résiliation correspondant à la valeur des Biens assurés, seront réduites proportionnellement au pourcentage du sinistre retenu par la ou les Compagnies d'Assurances (c'est-à-dire dans la proportion de l'indemnité allouée par rapport au capital total indexé garanti) l'indemnité allouée étant prise nette de toutes incidences fiscales éventuelles.

La réduction du Loyer prendra effet au jour où l'indemnité d'assurance aura été encaissée par le Crédit-Bailleur.

L'indemnité après imposition éventuelle comme définie ci-dessus, sera appliquée à couvrir la diminution de la Valeur Résiduelle de l'Immeuble après sinistre, celle-ci étant indexée en totalité sur les indices retenus à l'article A.10.2.2.- *Indexation du loyer d'exploitation*.

Le surplus de l'indemnité profitera au Crédit-Preneur mais il en supportera également l'insuffisance éventuelle.

Article A.9.2.2. - En cas de sinistre partiel non assuré ou non indemnisé

Le Crédit-Preneur pourra :

- Soit continuer le Crédit-bail sans réduction de Loyer ;
- Soit lever la promesse de vente comme indiqué ci-dessus à l'article A.9.1.2. a) - *Demande de levée de la promesse de vente* ;
- Soit résilier le Crédit-bail en versant au Crédit-Bailleur l'indemnité de résiliation définie à l'article A.11.2. - *Résiliation à la demande du Crédit-Preneur*.

Cette résiliation sera constatée par acte authentique établi aux frais du Crédit-Preneur.

Article A.9.2.3. - En cas de sinistre total assuré ou non assuré, indemnisé ou non indemnisé

Le Crédit-Preneur pourra :

- Soit demander la levée de la promesse de vente comme indiqué à l'article A.9.1.2. a) - *Demande de levée de la promesse de vente* ;
- Soit demander la résiliation du contrat dans les formes prévues à l'article A.9.2.2. - *En cas de sinistre partiel non assuré ou non indemnisé*.

Après paiement du prix de vente ou de l'indemnité de résiliation du contrat, le Crédit-Bailleur cédera au Crédit-Preneur toute créance qu'il détiendrait, le cas échéant, contre une Compagnie d'Assurances, ou contre tout tiers, du fait du sinistre, dans les conditions prévues par l'article 1690 du Code civil aux frais exclusifs du Crédit-Preneur.

Article A.9.2.4. - Dispositions communes aux articles A.9.2.2. - En cas de sinistre partiel non assuré ou non indemnisé et A.9.2.3. - En cas de sinistre total assuré ou non assuré, indemnisé ou non indemnisé

L'option stipulée au profit du Crédit-Preneur devra être notifiée au Crédit-Bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans le mois de la connaissance de l'impossibilité de reconstruction.

Le Crédit-Preneur restera redevable en tout état de cause envers le Crédit-

Bailleur de l'ensemble des Loyers et charges du Crédit-bail jusqu'au jour de la signature de l'acte de vente ou de l'acte constatant la résiliation.

Article A.9.3. - Contestation éventuelle des indemnités

Article A.9.3.1. - Principe de la contestation

La fixation du montant des indemnités pouvant être dues par les compagnies d'assurances ou par toute autre personne physique ou morale, à raison du sinistre partiel ou total survenu dans l'Immeuble, sera convenue par le Crédit-Bailleur en présence du Crédit-Preneur ou lui dûment appelé.

Les offres d'indemnités qui seraient émises ne pourront être acceptées par le Crédit-Bailleur qu'avec l'accord du Crédit-Preneur mais celui-ci ne pourra différer sa réponse au-delà d'un délai maximum de quinze (15) jours à partir de la notification desdites offres qui lui sera faite par le Crédit-Bailleur. Cette notification sera adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le Crédit-Preneur ne pourra opposer un refus aux offres acceptées par le Crédit-Bailleur qu'en se conformant aux prescriptions suivantes : le Crédit-Bailleur donne tous pouvoirs au Crédit-Preneur pour contester le montant des indemnités auprès des Compagnies d'Assurances ou de tout autre tiers redevable de ces indemnités à charge pour le Crédit-Preneur de tenir informé le Crédit-Bailleur du déroulement de ces contestations.

Si ces contestations ne pouvaient aboutir à un règlement amiable, le Crédit-Bailleur s'oblige à introduire toutes actions judiciaires utiles, auxquelles le Crédit-Preneur pourra intervenir. Dans ce cas, le Crédit-Preneur acquittera directement ou remboursera au Crédit-Bailleur tous les frais, droits et honoraires qui seraient dus, et tous éventuels dommages et intérêts qui pourraient être mis à la charge du Crédit-Bailleur du fait de ces actions.

Article A.9.3.2. - Tempéraments

Toutefois, il est expressément convenu :

Article A.9.3.2.1. - S'agissant de sinistre total suivi de reconstruction

La contestation par le Crédit-Preneur du montant des indemnités ne pourra être considérée comme recevable qu'à la condition expresse que le Crédit-Preneur procède, sans retard et sans attendre le résultat d'une telle contestation, à la reconstruction de l'Immeuble sinistré dans les conditions stipulées à l'article A.9.1.2. - b) *Continuation du Crédit-bail*.

Le Crédit-Bailleur disposera néanmoins de la faculté de se désister de l'action en cours, étant expressément convenu que les frais de justice engagés, comme ceux du désistement d'action et tous autres frais quelconques dus à l'occasion du litige, demeureront à la charge du Crédit-Preneur, sans recours contre le Crédit-Bailleur.

Dans tous les cas, la totalité des indemnités qui seraient allouées à raison du sinistre, serait reversée nette de toutes incidences fiscales éventuelles au Crédit-Preneur sous réserve de l'achèvement des travaux de reconstruction pour le couvrir du coût de reconstruction dans les conditions stipulées à l'article A.9.1.2. b) - *Continuation du Crédit-bail*.

Article A.9.3.2.2. - S'agissant de sinistre total non suivi de reconstruction

La contestation par le Crédit-Preneur des indemnités offertes ne serait considérée comme valable que si elle est immédiatement suivie de la consignation entre les mains du Crédit-Bailleur d'une somme égale à la Valeur Résiduelle

Financière de l'Immeuble sinistré, telle qu'elle est déterminée ci-dessous à l'article A.10.6. - *Valeur Résiduelle Financière*, étant précisé que, dans ce cas, la valeur résiduelle sera indexée dans les mêmes conditions et proportions que celles prévues à l'Article A.10.2.2. - *Indexation du loyer d'exploitation*.

Une telle consignation mettra fin à la perception des Loyers du Crédit-bail. Le Crédit-Preneur restera toutefois redevable des charges générées par l'Immeuble.

Cette consignation pourra être remplacée par une caution émanant d'un établissement bancaire Français notamment solvable pour une durée indéterminée et pour un montant équivalent. Mais dans une telle hypothèse, afin de couvrir le Crédit-Bailleur du préjudice résultant de l'immobilisation de son capital, le Crédit-Preneur sera tenu de verser au Crédit-Bailleur des intérêts calculés au taux des Loyers du présent contrat, sur le montant de la somme ainsi cautionnée, et ce, prorata temporis, à partir de la date d'acceptation par le Crédit-Bailleur du texte signé par la caution, jusqu'à celle de l'encaissement effectif par le Crédit-Bailleur de l'indemnité contestée. Ces intérêts sont stipulés payables à terme échu à la fin de chaque trimestre civil.

Le Crédit-Preneur devra en outre acquitter les Loyers et charges annexes arriérés au jour de la consignation ou de la remise de la caution bancaire.

Article A.9.3.2.3. - S'agissant de sinistre partiel suivi de reconstruction

La contestation par le Crédit-Preneur de l'indemnité offerte ne sera recevable qu'à la condition que, sans attendre le résultat de la contestation, le Crédit-Preneur à ses frais avancés, procède à la reconstruction de la partie de l'Immeuble sinistré.

Ainsi qu'il a été dit ci-dessus pour le cas de sinistre total suivi de reconstruction, tout retard dans les travaux pourra, s'il plaît au Crédit-Bailleur, entraîner la perte pour le Crédit-Preneur de son droit à contestation et la faculté pour le Crédit-Bailleur de désister de l'action en cours ; les frais de l'action et du désistement demeurant en tout état de cause à la charge du Crédit-Preneur.

En outre, aucune réduction de Loyer ne sera accordée au Crédit-Preneur pendant toute la durée de reconstruction et de contestation de l'indemnité.

Le montant de l'indemnité net de toutes incidences fiscales éventuelles qui sera, en définitive, attribué, sera reversé au Crédit-Preneur pour le rembourser du coût de reconstruction par lui avancé.

Article A.9.3.2.4. - S'agissant de sinistre partiel non suivi de reconstruction

La faculté de contestation des indemnités offertes demeure réservée au Crédit-Preneur sans condition particulière, étant toutefois expressément précisé que la réduction du Loyer ci-dessus prévue n'interviendra qu'après la perception effective par le Crédit-Bailleur de l'indemnité due au titre du sinistre considéré ; ladite indemnité nette de toutes incidences fiscales éventuelles.

Article A.9.4. - Obligation du Crédit-Preneur en cas de sinistre

Dès qu'un sinistre se déclare, le Crédit-Preneur doit user de tous les moyens en son pouvoir pour arrêter la progression du dommage, pour sauver les Biens assurés et veiller ensuite à leur conservation.

En toute occasion, il y a lieu de réserver les droits du Crédit-Bailleur propriétaire.

Le Crédit-Preneur doit en outre :

1°. Informer rapidement téléphoniquement le Crédit-Bailleur du dommage survenu ;

2°. Etablir en trois (3) exemplaires une déclaration circonstanciée du sinistre dans les vingt-quatre (24) heures de sa survenance et/ou connaissance ;

3°. Adresser un exemplaire de cette déclaration daté et signé au Crédit-Bailleur ;

4°. Adresser deux (2) exemplaires de cette déclaration datés et signés au courtier ou à l'agent auprès duquel les assurances ont été souscrites.

En cas de sinistre, le Crédit-Preneur devra également, si possible, avec l'aide de la compagnie d'assurances :

- Formuler immédiatement sur place, s'il y a lieu, toutes réserves susceptibles de fixer les responsabilités en cause et les confirmer dans la journée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ;
- Formuler, s'il y a lieu, auprès des autorités administratives toutes les réserves nécessaires et faire tous constats qui pourraient s'avérer utiles ;
- Au besoin, déposer toute plainte qui pourrait se révéler nécessaire.

Tout manquement du Crédit-Preneur à ce qui précède entraîne de plein droit sa responsabilité personnelle vis-à-vis du Crédit-Bailleur.

Article A.10. - Charges Financières

Article A.10.1. - Préloyers

Article A.10.1.1. - Préoyer d'engagement

Le Crédit-Preneur versera le préoyer d'engagement stipulé ci-après à l'article *B.4. - Préloyers*.

Article A.10.1.2. - Préoyer de financement

Le Crédit-Preneur versera le préoyer stipulé ci-après à l'article *B.4. - Préloyers*.

Article A.10.2. - Loyer et indexation du Loyer

Article A.10.2.1. - Loyer

Le terme « Loyer » employé pour des raisons de commodité correspond, à une redevance financière comportant la rémunération et l'amortissement des capitaux engagés dans le cadre des présentes.

La Date d'Entrée en Loyer, le montant et la périodicité du Loyer sont indiqués aux Conditions Particulières.

Article A.10.2.2. - Indexation du loyer d'exploitation

Il est préalablement précisé que l'indexation ne s'applique pas aux éléments de Loyers correspondant à l'amortissement des aides publiques.

Le Loyer sera indexé, dans la proportion indiquée à l'article *B.8. -*

INDEXATION, sur l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'INSEE, base 100 au premier (1^{er}) trimestre 2008.

Le Loyer sera ajusté à chaque échéance à la hausse ou à la baisse, proportionnellement à la variation constatée entre le dernier indice connu à la date de réajustement, et le dernier indice connu à la date de l'entrée en Loyer.

Si l'indice susvisé cessait d'être publié, ou si le recours à cet indice dans le cadre d'une opération de Crédit-bail était prohibé par la réglementation future, il lui serait substitué soit le nouvel indice officiel soit un indice choisi par les Parties d'un commun accord, ou à défaut, par voie d'expertise effectuée par un seul expert, désigné d'un commun accord entre les Parties, ou par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance rendue sur requête de la partie la plus diligente ; les frais d'expertise seraient à la charge exclusive du Crédit-Preneur.

Si toute indexation était interdite par la réglementation future, il serait substitué à l'indexation une formule assurant au Loyer, pour la période restant à courir, une variation correspondant à l'extrapolation de l'évolution moyenne de l'indice INSEE observée pendant les dix (10) dernières années précédant cette interdiction, de façon à maintenir l'équilibre financier du Crédit-bail.

Article A.10.3. - Assujettissement à la T.V.A.

Article A.10.3.1. - Option

Le Crédit-Preneur et le Crédit-Bailleur ont la faculté d'opter pour l'assujettissement du Loyer à la taxe à la valeur ajoutée, conformément aux dispositions de l'article 260 du Code général des impôts.

Cette option figure, si elle est exercée, à l'article *B.3.1. - Option*.

Article A.10.3.2. - Reversement au Trésor de la T.V.A. à titre de régularisation

Il est rappelé qu'aux termes de l'article 207 de l'annexe II du Code général des impôts, modifié par le décret n° 2010-1075 du 10 septembre 2010 et par le décret n° 2015-1763 du 24 décembre 2015, la cession ou la disparition des immeubles constituant des immobilisations pour lesquelles la déduction de la taxe ayant grevé leur construction ou leur acquisition a été opérée conformément à l'article 208 de l'annexe II du Code général des impôts, si elle intervient avant la fin de la dernière année du contrat telle que déterminée en fonction de la durée stipulée à l'article *B.6. – DUREE DU CONTRAT*, et si en cas d'une vente le Crédit-Bailleur n'a pas expressément opté pour l'assujettissement de cette mutation à la TVA, entraîne l'obligation pour le propriétaire initial de ces immeubles de procéder à une régularisation de la déduction au moyen du versement d'une fraction de la taxe initialement déduite. Cette fraction sera égale au montant de cette taxe, diminuée d'une somme calculée comme suit :

TVA initialement déduite x nombre d'années civiles ou de fractions d'année civile écoulées depuis la date de naissance du droit à déduction

—

Durée stipulée à l'article *B.6. – DUREE DU CONTRAT*

En contrepartie de ce versement, le cédant doit délivrer à son acquéreur une attestation qui lui permettra de déduire la taxe ainsi reversée dans les conditions prévues pour les acquisitions des immeubles constituant des immobilisations.

En conséquence, il est expressément convenu, à titre de condition essentielle

des présentes, que dans l'hypothèse où pour quelque raison que ce soit, pendant la durée du présent Crédit-bail, le Crédit-Bailleur était appelé à procéder à une quelconque régularisation de la déduction par lui effectuée de la taxe sur la valeur ajoutée ayant grevé initialement l'Immeuble, toutes sommes que le Crédit-Bailleur serait ainsi appelé à reverser à l'Administration Fiscale, devraient lui être remboursées sur sa première demande et sans délai par le Crédit-Preneur à qui, en contrepartie, le Crédit-Bailleur délivrera l'attestation susvisée, et ce sous réserve de l'application des dispositions de l'article 257 bis du Code général des impôts ou option par le Crédit-Bailleur pour l'assujettissement à la T.V.A. de la vente résultant de la levée d'option.

Un tel remboursement sera exigible quelle qu'en soit la cause motivant l'obligation pour le Crédit-Bailleur de procéder à la régularisation de la déduction, cette cause fut-elle exclusive de toute cession de l'Immeuble.

Il sera exigible même si le, Crédit-Preneur pour quelque raison que ce soit, ne pouvait pas effectivement bénéficier du droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée figurant sur l'attestation qui lui sera délivrée par le Crédit-Bailleur.

En outre, l'affectation des éventuelles indemnités d'assurance ou d'expropriation stipulées dans le Crédit-bail doit, de convention expresse entre les Parties, s'entendre de l'indemnité amputée d'une somme égale au montant du versement de la taxe sur la valeur ajoutée, auquel le Crédit-Bailleur peut être tenu à l'occasion de l'hypothèse considérée (sinistre partiel ou total, expropriation partielle ou totale) en exécution de l'article 207 de l'annexe II du Code général des impôts ; le montant de ce versement de la Taxe sur la Valeur Ajoutée devant être prélevé en premier lieu sur les indemnités dont s'agit, et ce prélèvement étant compensé au profit du Crédit-Preneur par la délivrance de l'attestation prévue.

Enfin, pour le cas où tout ou partie des immobilisations financées dans le cadre du Crédit-bail aurait bénéficié du régime de la T.V.A. Non Perçue Récupérable spécifique aux départements d'Outre-Mer, le Crédit-Preneur s'engage à maintenir lesdites immobilisations à l'activité pour laquelle elles ont été initialement édifiées et à procéder directement auprès des services fiscaux dont il dépend, aux régularisations prévues aux 4° et 5°) de l'article 295 A du Code général des impôts, si elles sont nécessaires.

Article A.10.4. - Complément temporaire de préoyer ou Loyer au titre du financement de la T.V.A.

En cas d'assujettissement de la présente opération à la T.V.A., les préloyers et Loyers de la présente opération seront calculés sur le montant hors taxe de l'investissement total. En conséquence, le Crédit-Preneur sera redevable au Crédit-Bailleur d'intérêts sur la taxe à la valeur ajoutée financée par celui-ci et non encore imputée. Ces intérêts, payables taxe à la valeur ajoutée en sus, seront calculés et perçus suivant les dispositions de l'article B.9.

Article A.10.5. - Majoration

Chaque préoyer, Loyer ou charges quelconques, sera majoré :

- Soit de la T.V.A. au taux en vigueur lors de sa facturation, en cas d'option pour le régime de la T.V.A. ;
- Soit de tous droits ou taxes s'appliquant à la perception des préloyers, Loyers ou charges quelconques.

Article A.10.6. - Valeur Résiduelle Financière

La Valeur Résiduelle Financière dont il est fait état dans le cadre du présent Crédit-bail est égale à la différence entre :

- Le montant de l'investissement global du Crédit-Bailleur, servant de base au calcul des Loyers,
- et le total des amortissements financiers compris dans les Loyers échus et réglés au jour de sa détermination.

Article A.10.7. - Assiette définitive de l'investissement

Si pour quelque cause que ce soit, le montant du financement n'est pas entièrement utilisé lors de la prise d'effet du Crédit-bail, les premiers Loyers seront, en tout état de cause, calculés sur la base de l'investissement prévisionnel.

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 Crédit-Bailleur dans leur totalité sans que le Crédit-Preneur puisse prétendre à une restitution quelconque.

Toutefois, l'échéancier des Loyers, établi après arrêté définitif de l'investissement, prendra en compte le montant des Loyers effectivement perçus par le Crédit-Bailleur au titre des premières échéances, afin que le Crédit-Preneur ne supporte aucune perte financière.

Dans tous les cas, le Crédit-Preneur devra justifier au Crédit-Bailleur, dans les six mois de l'entrée en Loyers, du montant des sommes engagées au titre des différentes composantes de l'investissement financé par le Crédit-Bailleur (marchés, contrats divers, assurances liées à la construction, devis acceptés, prix d'acquisition, honoraires et frais divers) ou de celles qui en seraient la conséquence (taxes ou redevances diverses liées à la construction ou à la transformation de l'Immeuble).

Si les justificatifs ne lui sont pas fournis dans ledit délai, le Crédit-Bailleur pourra arrêter le montant définitif de l'investissement aux sommes effectivement décaissées ou engagées (après un avis adressé au Crédit-Preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception) et informera le Crédit-Preneur que les montants qui n'auraient pas été pris en compte resteront à la charge du Crédit-Preneur.

Article A.10.8. - Frais divers

Article A.10.8.1. - Frais d'études et de recherche de capitaux

Ces frais sont stipulés à l'article *B.5. – FRAIS D'ETUDE ET DE RECHERCHE DE CAPITAUX*.

Article A.10.8.2. - Frais de gestion

Le Crédit-Bailleur facturera au Crédit-Preneur le coût de toutes prestations réalisées au profit du Crédit-Preneur autres que celles inhérentes à la gestion normale des Loyers et charges relatives à l'Immeuble, notamment, établissement d'avenant sous seing privé, coût de gestion d'un sinistre « assurances », d'un litige relatif à la construction, établissement d'attestations et autorisations diverses, agréments de toute sous-location, modifications de toutes garanties, cession du contrat de Crédit-bail, fourniture de toutes copies d'actes, gestion de litiges fiscaux, gestion de litige de copropriété ou de voisinage ... etc. ...

Le coût de ces prestations sera facturé selon le tarif ci-après permettant de maintenir au profit du Crédit-Bailleur la juste rémunération de son intervention.

CONDITIONS ET TARIFS DES ACTES DE GESTION
--

ACTES DE GESTION ADMINISTRATIVE	Frais Hors Taxe en Euros
Duplicata de document (hors contrat ou avenant de Crédit-bail)	1 ^{er} offert puis 50,00 EUR par duplicata
Changement de dénomination sociale	Offert
Changement d'adresse de siège social, postale, facturation...	Offert
Changement de domiciliation bancaire, de RIB	50,00 EUR
Demande générant des recherches	100,00 EUR
Demandes d'attestations pour les CAC	100,00 EUR
Envoi d'un tableau d'amortissement en cours de contrat, de documents chantier	50,00 EUR
Fourniture de copie d'acte supplémentaire (contrat de Crédit-bail, avenants, autres actes ...)	300,00 EUR
Domiciliation et sous-location (occupation de surface < à 25 m ² de la surface de plancher globale)	Offert

ACTES DE GESTION DU CONTRAT	Frais Hors Taxe en Euros
Information annuelle des cautions	Offert
Gestion du bail à construction, bail emphytéotique et AOT	Offert
Gestion des taxes foncières	Offert
Gestion de la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux en Ile-de-France	50,00 EUR/an pour toute facturation supérieure à 500,00 EUR HT
Gestion de la copropriété	400,00 EUR/an
Frais de traitement des révisions des bases locatives	100,00 EUR par relance
Simulation de consolidation de taux	250,00 EUR
Modification de dates d'échéance, de périodicité, recadrage des échéances	2.500,00 EUR
Frais d'autorisation de travaux sans permis de construire	150,00 EUR
Frais d'autorisation de travaux avec permis de construire	750,00 EUR
Agrément de sous-location sans convention de cession des sous-loyers	750,00 EUR
Agrément de sous-location avec convention de cession des sous-loyers	1.000,00 EUR
Etablissement d'un avenant sous seing privé	2.500,00 EUR
Etude de modifications de contrat donnant lieu à un avenant ou un changement de Crédit-Preneur (cession de contrat de crédit-bail, cession de titres....)	0,50% de l'encours brut (minimum de 5.000,00 EUR)
Autres modifications de contrat donnant lieu à un avenant ou un changement de Crédit-Preneur (apport partiel d'actifs, transmission universelle de patrimoine, fusion absorption, modification de garanties ...)	4.000,00 EUR
Autres modifications et demandes ne donnant pas lieu à un avenant ou un changement de Crédit-Preneur (audit, agrément et intervention à diverses conventions notamment : servitudes, convention ERDF...)	750,00 EUR

Simulation de prix de levée d'option	400,00 EUR
Frais de levée d'option d'achat contractuelle (anticipée ou à terme)	0,15% du prix de cession (minimum 3.500,00 EUR)

FRAIS LIES AUX INCIDENTS FINANCIERS (Hors intérêts de retard contractuels)	Frais Hors Taxe en Euros
Représentation de prélèvement	25,00 EUR
Frais forfaitaires de recouvrement par facture	40,00 EUR

FRAIS LIES AUX INCIDENTS DE FONCTIONNEMENT NON FINANCIERS	Frais Hors Taxe en Euros
Tous frais (notamment contentieux) liés au suivi des litiges relatifs à l'immeuble ou à sa gestion, qu'ils soient nés antérieurement ou postérieurement à l'acquisition de l'immeuble par le Crédit-Bailleur	2.000,00 EUR/an
Gestion d'une procédure afférente à un litige fiscal (contestation de taxe foncière, taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxe bureau ...)	500,00 EUR/litige

ACTES DE GESTION ASSURANCE	Frais Hors Taxe en Euros
Sinistre à la personne (Décès PTIA)	150,00 EUR
Gestion de sinistres Construction/Multirisques sur un immeuble non couvert par l'assurance groupe de NATIXIS LEASE	2.200,00 EUR
Frais de gestion des cotisations impayées	150,00 EUR

ACTES DE GESTION CHANTIER	Frais Hors Taxe en Euros
Gestion de la reconstruction suite à un sinistre	1.000,00 EUR

Les tarifs exprimés ci-dessus en Euro sont majorés des droits et taxes en vigueur (TVA ...)

Les tarifs ci-dessus feront l'objet d'une révision annuelle.

Ces tarifs révisés pourront être fournis gratuitement à première demande du Crédit-Preneur.

En cas de pluralité de Crédit-Bailleurs, les frais ainsi facturés restent en règle générale affectés au Chef de File. En cas de décision contraire, ces frais seront répartis ainsi qu'il suit :

- Une part de 50% sera affectée exclusivement au Chef de File ;
- Une part de 50% sera répartie entre l'ensemble des Crédit-Bailleurs, Chef de File inclus, au prorata de leur participation à l'opération.

Article A.10.8.3. - Frais d'expertise

Le Crédit-Bailleur facturera au Crédit-Preneur le coût de toutes expertises réalisées ou à réaliser dans le cadre de toutes réglementations applicables aux sociétés de crédit-bail, sociétés financières, établissement de crédit, et notamment toutes expertises de valorisation de l'Immeuble ou de son coût de reconstruction.

Article A.10.9. - Cessation de publication des taux de référence stipulés aux présentes

Si, avant l'expiration du Crédit-bail, l'un des taux de référence stipulés aux présentes cesse d'être publié, il sera fait application du taux de remplacement publié sous l'égide de l'autorité compétente.

A défaut de publication d'un taux de remplacement, le taux de référence applicable sera arrêté d'un commun accord entre le Crédit-Bailleur et le Crédit-Preneur.

En cas de désaccord entre le Crédit-Bailleur et le Crédit-Preneur, ce taux de référence sera arrêté par un expert qu'ils choisiront d'un commun accord ou qui sera désigné à la requête de la partie la plus diligente par le Président du Tribunal de Grande Instance de PARIS.

Le défaut de détermination du taux de référence n'emportera pas pour le Crédit-Preneur, ni pour la Caution Solidaire, de délai de paiement des sommes dues au Crédit-Bailleur, lesquelles devront être réglées à bonne date sur la base du dernier taux publié, et feront ensuite, s'il y a lieu, l'objet d'un réajustement dans les meilleurs délais.

Article A.11. - Résiliation du contrat

Article A.11.1. - Résiliation pour faute du Crédit-Preneur

Nonobstant les dispositions de l'article 1184 du Code civil dont les termes et bénéfice sont expressément réservés, il est convenu qu'en cas de non-respect par le Crédit-Preneur de l'une quelconque des obligations mises à sa charge au titre du Crédit-bail, celui-ci sera résilié de plein droit dans tous ses effets, si bon semble au Crédit-Bailleur, sans qu'il soit besoin de faire prononcer cette résiliation en justice, un mois après mise en demeure, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou exploit d'huissier, le sommant de régulariser la situation, restée infructueuse en tout ou partie.

La résiliation du contrat entraînera notamment l'obligation pour le Crédit-Preneur de verser au Crédit-Bailleur, dans les termes de l'article 1231-5 du Code civil, une indemnité de résiliation, égale à 80% de la Valeur Résiduelle Financière de l'opération telle que définie à l'article A.10.6. - *Valeur Résiduelle Financière*, majorée le cas échéant de la T.V.A. ou de toute autre taxe s'appliquant à la présente opération.

Le Crédit-Preneur reconnaît formellement que cette indemnité correspond à l'aspect essentiellement financier du Crédit-bail, l'opération ayant été réalisée par le Crédit-Bailleur à la demande expresse du Crédit-Preneur en considération de sa personne et de ses besoins.

Le Crédit-Preneur supportera en outre le coût de toutes incidences fiscales liées à la résiliation du Crédit-bail.

Le présent article constitue une condition essentielle et déterminante, sans lequel le Crédit-Bailleur n'aurait pas contracté.

Article A.11.2. - Résiliation à la demande du Crédit-Preneur

Le Crédit-Preneur pourra demander, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou exploit d'huissier, la résiliation du Crédit-bail, à partir de la date stipulée aux conditions particulières.

1°. Pour pouvoir exercer cette faculté de résiliation, le Crédit-Preneur devra se trouver à jour dans le paiement des Loyers et charges, et avoir exécuté la totalité des obligations contractées au titre des présentes.

2°. Cette résiliation ne pourra prendre effet, qu'à une date d'échéance de Loyer.

3°. Le Crédit-Preneur devra prévenir le Crédit-Bailleur de son intention d'user de la présente clause de résiliation douze (12) mois au plus et neuf (9) mois au moins à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

4°. Le Crédit-Preneur devra justifier, aux termes d'un état des lieux établi à ses frais et contradictoirement avec le Crédit-Bailleur du parfait état d'entretien et de réparation de l'Immeuble, au plus tard un mois avant la date présumée de résiliation. Il devra en outre justifier au Crédit-Bailleur de la conformité de l'Immeuble au regard des réglementations en vigueur et de l'exécution des obligations prévues à l'article A.2.3. - *Réglementations et autorisations administratives*. Au cas particulier, le Crédit-Preneur communiquera au Crédit-Bailleur une copie de l'ensemble des formalités accomplies auprès de l'Administration en vue de la cessation d'activité, conformément à toute réglementation environnementale en vigueur. Il remettra également au Crédit-Bailleur une note indiquant l'ensemble des mesures prises pour assurer la mise en sécurité du site et la gestion des déchets. La résiliation ne pourra être effective qu'à compter de la remise en état intégrale de l'Immeuble, ladite remise en état devant être accomplie en conformité avec l'ensemble de la réglementation environnementale en vigueur.

5°. Le Crédit-Preneur devra verser au Crédit-Bailleur, au plus tard le jour de la signature de l'acte constatant la résiliation, à titre d'indemnité, T.V.A. en sus s'il y a lieu, une somme égale à :

70 % x (VRF - prix de vente à l'expiration du contrat)

- VRF = Valeur Résiduelle Financière telle que définie à l'article A.10.6.
- *Valeur Résiduelle Financière* calculée à la date de prise d'effet de la résiliation ;
- Prix de vente = prix de la levée d'option en fin de contrat stipulé à l'article B.10. – *PRIX DE VENTE DE L'IMMEUBLE A L'EXPIRATION DU CREDIT-BAIL*.

A défaut de la réalisation de l'une ou l'autre des conditions précitées, le Crédit-Bailleur serait en droit, si bon lui semble, de considérer la demande de résiliation comme nulle et non avenue.

Les Loyers et charges seront exigibles jusqu'au jour de la prise d'effet de la résiliation.

L'indemnité sera due même dans le cas où la résiliation du Crédit-bail aurait été demandée par le Crédit-Preneur ou ses ayants-droit après sa mise en redressement ou liquidation judiciaire.

Le Crédit-Preneur supportera en outre le coût de toutes incidences fiscales liées à la résiliation du Crédit-bail, l'indemnité de rupture au titre de toute éventuelle couverture de taux qu'elle soit consentie par le Crédit-Bailleur ou par un autre établissement financier, ainsi que le coût de l'acte de résiliation et de publication de ladite résiliation.

Article A.11.3. - Libération des lieux dans tous les cas de résiliation

En cas de retard dans la libération des lieux, il sera fait application des dispositions de l'article A.19. - *Libération des lieux*.

Toute indemnité ainsi mise à la charge du Crédit-Preneur s'ajoutera à l'indemnité de résiliation.

Article A.12. - Expropriation

Article A.12.1. - Expropriation totale

En cas d'expropriation totale de l'Immeuble, le Crédit-bail sera résilié de plein droit et l'indemnité d'expropriation sera perçue par le Crédit-Bailleur, y compris celle couvrant les améliorations et extensions effectuées par le Crédit-Preneur, à charge par le Crédit-Bailleur de restituer au Crédit-Preneur, dans le mois du paiement de ladite indemnité, une somme égale à la différence entre :

a) D'une part le montant de ladite indemnité nette de toutes incidences fiscales,

b) et d'autre part :

* La Valeur Résiduelle Financière indexée dans les conditions et proportions indiquées à l'article A.10.2.2. - *Indexation du loyer d'exploitation*, de l'Immeuble exproprié visée à l'article A.10.6. - *Valeur Résiduelle Financière*, augmentée forfaitairement de 10% si l'expropriation intervient pendant la période irrévocable du Crédit-bail ;

* Le prix défini à l'article A.15.2. - *Prix pour la période pouvant donner lieu à la levée anticipée de la promesse de vente*.

Si l'indemnité d'expropriation nette de toutes incidences fiscales perçue par le Crédit-Bailleur était inférieure au montant des sommes prévues au b) ci-dessus, le Crédit-Preneur verserait au Crédit-Bailleur la différence qu'il serait tenu de payer dans le mois de la date à laquelle le jugement d'expropriation aurait acquis l'autorité de la chose jugée.

A compter de l'ordonnance emportant transfert de propriété et jusqu'au paiement effectif au Crédit-Bailleur de l'indemnité d'expropriation, le Crédit-Preneur sera redevable envers le Crédit-Bailleur d'une indemnité d'occupation égale au montant des Loyers qui auraient été exigibles au cours de cette période.

Le montant des indemnités offertes en cas d'expropriation ne pourra être accepté par le Crédit-Bailleur qu'en présence du Crédit-Preneur ou de lui dûment appelé. Le Crédit-Preneur devra faire connaître sa position au plus tard quinze jours avant l'expiration du délai accordé au Crédit-Bailleur pour accepter ou refuser le montant des indemnités et, en tous cas, au plus tard un (1) mois après que le Crédit-Bailleur lui ait fait connaître par lettre recommandée avec demande d'avis de réception son intention d'accepter les offres faites. Cet avis du Crédit-Preneur devra être donné au Crédit-Bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le Crédit-Preneur ne pourra opposer un refus aux offres acceptées par le Crédit-Bailleur qu'en se conformant aux prescriptions ci-après.

En cas de contestation du montant des indemnités, que cette contestation émane du Crédit-Bailleur ou qu'elle soit la conséquence de la faculté de contester réservée ci-dessus au Crédit-Preneur, celui-ci à qui tous pouvoirs sont donnés à cet

effet, devra exercer tous recours amiables utiles, et tenir le Crédit-Bailleur au courant du déroulement de la procédure en lui transmettant une copie des pièces y afférente.

Si ces contestations ne pouvaient aboutir à un règlement amiable, le Crédit-Bailleur s'oblige à introduire à la demande du Crédit-Preneur, toutes actions judiciaires utiles, auxquelles le Crédit-Preneur pourra intervenir. Dans ce cas, le Crédit-Preneur acquittera directement ou remboursera au Crédit-Bailleur tous les frais, droits et honoraires qui seraient dus.

Le Crédit-Preneur devra alors verser au Crédit-Bailleur le montant des sommes ci-dessus prévues au b) en fonction de la date d'expropriation. Dans ce cas, et pendant la durée de la consignation, il ne sera dû aucun Loyer ni indemnité au profit du Crédit-Bailleur. Le Crédit-Preneur restera toutefois redevable des charges générées par l'Immeuble. La somme déposée en consignation sera nantie au profit du Crédit-Bailleur en garantie des sommes qui pourraient lui être dues au titre du présent contrat. La somme consignée ne sera pas rémunérée, la rémunération consistant en l'abandon de tous Loyers ou indemnités par le Crédit-Bailleur.

Cette consignation pourra être remplacée par une caution bancaire dans les conditions stipulées à l'article A.9.3.2.2. - *S'agissant de sinistre total non suivi de reconstruction* en cas de sinistre total non suivi de reconstruction.

Article A.12.2. - Expropriation partielle

En cas d'expropriation partielle, il sera fait application des dispositions ci-dessus prévues en cas de sinistre partiel assuré ne pouvant donner lieu à reconstruction, l'indemnité d'expropriation s'analysant comme l'indemnité de sinistre.

La réduction de Loyers ne prendra effet qu'à partir du jour de l'encaissement effectif de l'indemnité d'expropriation par le Crédit-Bailleur.

Article A.12.3. - Disposition commune

En tout état de cause, le Crédit-Preneur et/ou tout sous-locataire fera son affaire personnelle de son indemnisation par l'autorité expropriante pour la perte de son fonds de commerce, ou de l'indemnisation de tout sous-locataire.

Article A.13. - Réquisition

En cas de réquisition ou d'occupation temporaire, totale ou partielle des locaux, par toute autorité ou organisme, le Crédit-bail continuera à produire son plein et entier effet. Le Loyer continuera à être exigible, sans aucune diminution. L'indemnité de réquisition ou d'occupation, déduction faite de tous impôts ou débours exposés du chef de la réquisition, sera reversée au Crédit-Preneur après règlement des Loyers et charges exigibles.

CHAPITRE 2 : ACQUISITION DE L'IMMEUBLE PAR LE CREDIT-PRENEUR

Article A.14. - Promesse unilatérale de vente à l'expiration du Crédit-bail

Conformément aux dispositions de l'article L.313-7.2 du Code monétaire et financier, les présentes conventions doivent permettre au Crédit-Preneur de devenir, s'il le désire, propriétaire de l'Immeuble à l'expiration du Crédit-bail.

A cet effet, le Crédit-Bailleur promet au Crédit-Preneur de lui vendre l'Immeuble désigné à l'article B.1.1. - *Désignation*, à l'expiration conventionnelle des présentes.

Cette promesse de vente est soumise à la condition résolutoire de la non-exécution par le Crédit-Preneur de toutes les charges, clauses et conditions du Crédit-bail. A défaut, ladite promesse de vente sera considérée comme nulle et non avenue, si bon semble au Crédit-Bailleur.

Le Crédit-Preneur accepte cette promesse en tant que promesse et sans prendre aucun engagement d'acquérir, se réservant d'user, si bon lui semble, de cette faculté dans les conditions indiquées ci-après.

Article A.14.1. - Levée de la promesse de vente

Le Crédit-Preneur s'il souhaite donner suite à la présente promesse, devra en demander la réalisation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au siège social du Crédit-Bailleur quatre mois au moins et douze (12) mois au plus avant la date prévue pour l'expiration du Crédit-bail.

A défaut de demander cette réalisation dans ce délai, la présente promesse serait caduque, si bon semble au Crédit-Bailleur, et l'Immeuble resterait la propriété du Crédit-Bailleur sans aucune indemnité.

En outre, à défaut de signature de l'acte authentique de vente au plus tard à la date d'expiration théorique du Crédit-bail, celui-ci pourra être prorogé pour une durée de huit (8) mois moyennant le paiement, si bon semble au Crédit-Bailleur, d'une indemnité d'occupation trimestrielle, décomptée et payée mensuellement, à l'expiration d'une franchise d'un mois suivant le début de ce délai complémentaire, chaque mois commencé étant dû en entier. Cette indemnité sera calculée en prenant pour base le double du dernier Loyer du Crédit-bail, ce montant étant ramené à une période mensuelle et le cas échéant, majoré du montant de la TVA au taux en vigueur.

Passé ce délai complémentaire, le Crédit-Preneur perdra la faculté d'acquérir l'Immeuble et paiera, en outre, au Crédit-Bailleur, pendant une période de quatre (4) mois maximum, une indemnité d'occupation trimestrielle, décomptée et payée mensuellement, chaque mois commencé étant dû en entier. Cette indemnité sera calculée en prenant pour base le triple du dernier Loyer du Crédit-bail, ce montant étant ramené à une période mensuelle et le cas échéant, majoré du montant de la TVA au taux en vigueur. Passé ce délai de quatre (4) mois, le Crédit-Preneur devra libérer les lieux en application des dispositions de l'article A.19. - *Libération des lieux*.

Article A.14.2. - Cession de la promesse de vente

Le contrat formant un tout indivisible, la présente promesse de vente ne peut être transmise ou cédée indépendamment de l'ensemble du contrat, conformément aux dispositions prévues à l'article A.5. - *Cession du contrat*.

Article A.14.3. - Conditions de réalisation de la vente

La vente, si elle a lieu, interviendra avec notamment l'obligation pour le Crédit-Preneur de prendre l'Immeuble vendu dans l'état dans lequel il se trouvera au jour de la vente, sans exception ni réserve.

En outre, il est expressément convenu que le Crédit-Bailleur ne sera tenu à aucune garantie, même pour les vices cachés et ce, par dérogation expresse aux dispositions de l'article 1641 du Code civil.

Le Crédit-Preneur fera son affaire personnelle de toutes sous-locations ou occupations quelconques qui auraient pu être consenties avec ou sans l'accord du Crédit-Bailleur.

La signature de l'acte authentique de vente devra intervenir au plus tard au

jour de l'expiration du contrat de Crédit-bail, sauf l'effet des différentes prorogations prévues à l'article A.14.1.

Le Crédit-Preneur supportera seul tous les frais, droits, impôts, taxes et honoraires qu'entraînera la réalisation de la vente.

Il devra régler en outre au Crédit-Bailleur le montant de la taxe foncière de l'année en cours, soit par provision sur la base de l'avis d'imposition de l'année précédente forfaitairement majoré de 10%, soit sur présentation de l'avis d'imposition reçu par le **Crédit-Bailleur** au titre de l'année en cours.

Article A.14.4. - PRIX

Le prix de vente à payer en exécution de la présente promesse est indiqué à l'article *B.10. – PRIX DE VENTE DE L'IMMEUBLE A L'EXPIRATION DU CRÉDIT-BAIL*.

Ce prix sera indexé dans les mêmes proportions et suivant les mêmes modalités que celles stipulées à l'article *A.10.2.2. - Indexation du loyer d'exploitation*.

Il pourra être majoré de toutes sommes dues en application des dispositions fiscales rappelées à l'article *A.10.3.2. Reversement au Trésor de la T.V.A à titre de régularisation*.

En outre, il pourra également être majoré de toute T.V.A. en cas d'option par le Crédit-Bailleur, à sa discrétion, pour l'assujettissement de cette mutation à la T.V.A.

Il est expressément convenu que le prix de la vente ainsi déterminé, forme avec les Loyers dans l'esprit des Parties, un tout pour l'expression des conditions financières du présent contrat, et que, dans l'hypothèse où, pour quelque raison que ce soit, l'intégralité des sommes dues au Crédit-Bailleur ne lui aurait pas été versée à bonne date par le Crédit-Preneur, ou les cessionnaires successifs, le prix de vente susvisé serait majoré d'une somme permettant de restituer au contrat le rendement actuariel qui aurait résulté de l'application exacte des dispositions contractuelles, effet de l'indexation inclus.

Article A.15. - Levée anticipée de la promesse de vente

Article A.15.1. - Conditions

Le Crédit-Preneur aura la faculté de lever par anticipation, à compter de la date stipulée à l'article *B.11.1. Prix de levée d'option anticipée de la promesse de vente* des Conditions Particulières, la promesse de vente qui lui est consentie à l'article *A.14. - Promesse unilatérale de vente à l'expiration du Crédit-bail*.

La levée anticipée de la promesse de vente pourra intervenir, à la fin de chaque année du Crédit-bail visée à l'article *B.11.1. Prix de levée d'option anticipée de la promesse de vente* et conformément aux clauses et conditions stipulées aux articles *A.14.1. - Levée de la promesse de vente*, *A.14.3. - Conditions de réalisation de la vente* et *A.14.5. - Renonciation à recours*.

Article A.15.2. - Prix

Le Crédit-Preneur pourra acquérir l'Immeuble, en versant au Crédit-Bailleur le prix ci-dessous stipulé :

1°. Si le calcul des Loyers est assujetti à un taux révisable à la date de levée d'option, le prix est indiqué à l'article *B.11.1. Prix de levée d'option anticipée de la promesse de vente*.

Sur ce prix de vente, viendra s'imputer le solde non amorti du compte Avance-Preneur et/ou du compte subvention(s) ouvert(s) dans les Livres du Crédit-Bailleur au titre de la présente opération.

2°. Si le calcul des Loyers est assujetti à un taux fixe à la date de la levée d'option, le prix de vente sera égal à l'addition des éléments suivants :

a) somme des actualisations de chacun des Loyers restant à courir entre la date de levée d'option et le terme du contrat (actualisation des Loyers nets (i) de la part subvention, (ii) de la part avance remboursable, et/ou (iii) de toute partie de Loyer non soumise à calcul d'intérêts) ;

b) montant équivalent (i) aux sommes restant dues par le Crédit-Bailleur sur les avances remboursables ou au titre des subventions et (ii) aux sommes correspondant au cumul des Loyers non soumis à l'actualisation ci-dessus ;

c) montant de la Valeur Résiduelle en fin d'opération telle que déterminée à l'article *B.10. – PRIX DE VENTE DE L'IMMEUBLE A L'EXPIRATION DU CREDIT-BAIL.*

Le taux d'actualisation retenu pour le calcul de l'élément **a)** visé ci-dessus sera celui du taux du SWAP emprunteur contre EURIBOR 6 mois dont la durée est la plus proche de celle restant à courir entre la date de levée d'option et le terme du Crédit-bail. Ce taux du SWAP emprunteur contre EURIBOR sera celui constaté sur la page THOMSON REUTER EURSFIXA coté dix (10) jours ouvrés précédant la date de signature de l'acte de vente constatant la levée d'option.

Ce taux d'actualisation sera plafonné au taux du contrat pratiqué lors de la dernière échéance précédent la date de levée d'option, minoré de la marge ayant servi au calcul de ce Loyer.

3°. Dispositions communes

Le prix ainsi obtenu sera indexé dans les mêmes conditions et proportions que celles stipulées à l'article *A.10.2.2. - Indexation du loyer d'exploitation.*

Sur ce prix de vente, viendra s'imputer le solde non amorti du compte Prêt Crédit-Preneur et/ou du compte subvention(s) ouvert(s) dans les Livres du Crédit-Bailleur au titre de la présente opération.

Ce prix pourra être majoré de toutes sommes dues en application des dispositions fiscales rappelées à l'article *A.10.3.2. - Reversement au Trésor de la T.V.A à titre de régularisation.*

En outre, il pourra également être majoré de toute T.V.A. en cas d'option par le Crédit-Bailleur, à sa discrétion, pour l'assujettissement de cette mutation à la T.V.A.

Il est expressément convenu que le prix de vente ainsi déterminé forme avec les Loyers, dans l'esprit des Parties, un tout pour l'expression des conditions financières du Crédit-bail et que, si pour une raison quelconque le Crédit-Bailleur était amené à consentir une réduction du Loyer sur une ou plusieurs échéances, le prix de vente serait calculé pour assurer au Crédit-Bailleur le taux réel de l'opération compte tenu des effets intégraux de l'indexation.

Article A.16. - Location simple

Si le Crédit-Preneur ne lève pas l'option d'achat qui lui est ci-dessus consentie, il pourra demander au Crédit-Bailleur, au plus tard un (1) mois avant l'expiration du Crédit-bail, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception,

de lui accorder un contrat de location simple, dans les conditions qui seront alors débattues sur la base des conditions du marché locatif local, sans qu'aucun privilège ne découle pour le Crédit-Preneur des conditions de son occupation antérieure, le Crédit-Preneur s'interdisant, en sa qualité de locataire, tout recours contre le Crédit-Bailleur, au titre de tous passifs environnementaux pouvant se révéler postérieurement à la date de location.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS ET DECLARATIONS DIVERSES

Article A.17. - Règlement des sommes dues par le Crédit-Preneur

Article A.17.1. - Principe du règlement

Les sommes dues par le Crédit-Preneur au Crédit-Bailleur, notamment au titre des préloyers, Loyers, accessoires, charges, intérêts de retard, taxes et impôts quelconques, seront prélevées, après notification préalable émise par le Crédit-Bailleur, sur le compte bancaire du Crédit-Preneur. D'un commun accord entre les Parties, cette notification préalable sera émise au moins cinq (5) jours calendaires avant la date du premier prélèvement, ramené à deux (2) jours ouvrés pour tous les prélèvements récurrents ultérieurs.

Ce prélèvement sera autorisé par un mandat permanent signé par le Crédit-Preneur en faveur du Crédit-Bailleur.

Les sommes dues par le Crédit-Preneur au Crédit-Bailleur, au titre du Crédit-bail sont portables et non quérables.

Article A.17.2. - Difficultés de règlement

Il sera dû, en outre, par le Crédit-Preneur au Crédit-Bailleur, une indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement relatifs à toutes sommes et/ou factures impayées. Le montant de ladite indemnité, actuellement en vigueur, est fixé à la somme de QUARANTE EUROS (40,00 EUR) et ce en application des dispositions de l'article L.441-6 du Code de commerce.

Tous frais et débours avancés par le Crédit-Bailleur, dans le cadre d'une procédure judiciaire ou extrajudiciaire, en vue d'obtenir le parfait règlement des sommes qui lui sont dues par le Crédit-Preneur, feront l'objet d'un remboursement par le Crédit-Preneur.

Article A.18. - Pénalités de retard - Majoration

En cas de non-paiement à échéance des loyers, intérêts, charges, impôts, taxes, contributions dus par le Crédit-Preneur et plus généralement de toute somme que le Crédit-Preneur pourrait devoir au Crédit-Bailleur au titre du Crédit-bail, en ce compris toute indemnité de résiliation pour quelque cause que ce soit, le Crédit-Bailleur percevra des intérêts de retard sans qu'une mise en demeure préalable soit nécessaire. Ces intérêts de retard seront calculés au Taux de la moyenne de l'Euribor 3 Mois (M Euribor 3 Mois) majoré de cinq cents (500) points de base. Le taux de référence retenu sera celui du mois précédent l'exigibilité de la créance sans que cette majoration ne puisse valoir accord sur un délai de paiement.

Le présent article continuera à produire l'ensemble de ses effets même en cas de résiliation du présent contrat pour quelque cause que ce soit, ce qui est expressément

Article A.19. - Libération des lieux

En cas de résiliation pour quelque cause que ce soit et nonobstant les effets de ladite résiliation, ou à défaut pour le Crédit-Preneur d'avoir demandé la réalisation de la vente et en l'absence d'un contrat de location entre les Parties, le Crédit-Preneur et/ou tout occupant, devront quitter les lieux au plus tard à la date de la résiliation ou de l'expiration du Crédit-bail.

En cas de retard dans l'évacuation des lieux, le Crédit-Preneur paiera au Crédit-Bailleur une indemnité d'occupation décomptée mensuellement, chaque mois commencé étant dû en entier. Cette indemnité sera calculée en prenant pour base la dernière échéance de Loyer connue au jour du terme ou de la résiliation du contrat augmentée forfaitairement de 20%, ramenée à une période mensuelle. Il est précisé pour les besoins du présent article que l'indemnité d'occupation sera due par le Crédit-Preneur au Crédit-Bailleur jusqu'à la remise en état intégrale de l'Immeuble par le Crédit-Preneur, ladite remise en état étant considérée comme achevée lorsqu'elle aura été accomplie en conformité avec l'ensemble de la réglementation environnementale en vigueur.

En outre, pendant ladite période, le Crédit-Preneur continuera à supporter toutes les charges prévues à l'article A.3.2. - *Impôts - Taxes - Charges - Frais divers*.

Le paiement de cette indemnité ne préjuge en rien des autres droits du Crédit-Bailleur du fait de la non-libération des lieux par le Crédit-Preneur. A cet égard, il pourra notamment contraindre le Crédit-Preneur à quitter immédiatement les lieux par simple ordonnance de référé constatant la résiliation ou le terme du contrat et prononçant l'expulsion.

Article A.20. - Domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Parties ès-qualités font élection de domicile, au siège de la Société qu'elles représentent ou à leur domicile.

Article A.21. - Attribution de juridiction

Toutes contestations portant sur l'interprétation et l'exécution des présentes conventions, seront soumises aux juridictions compétentes du ressort de la Cour d'Appel de Paris, à qui attribution expresse de juridiction est consentie par les parties.

Article A.22. - Vente de l'Immeuble

Conformément à la réglementation en vigueur régissant le Crédit-bail immobilier, tout nouveau propriétaire de l'Immeuble sous quelque forme que ce soit notamment : vente de gré à gré, échange, fusion-absorption, apport partiel, sera de plein droit tenu à l'exécution de toutes les clauses et conditions des présentes.

Article A.23. - Obligations déclaratives

Article A.23.1. - Obligations du Crédit-Bailleur

Le Crédit-Bailleur conservera à l'appui de sa comptabilité, pendant toute la durée du contrat de Crédit-bail :

- Un état récapitulatif des Conditions Générales ;
- Un tableau faisant apparaître pour chaque échéance la quote-part du Loyer prise en compte pour la fixation du prix de cession éventuelle de l'Immeuble à l'issue du Crédit-bail ou les informations permettant de déterminer celle-ci ainsi que son affectation au financement respectif des frais d'acquisition ou de constitution d'un droit réel des éléments amortissables et des éléments non amortissables.

Lorsque l'économie du Crédit-bail est modifiée en raison de changements dans la situation du Crédit-Preneur ou des Biens pris en crédit-bail, ou de modifications des conditions financières de l'opération, des documents modificatifs devront être établis et conservés par le Crédit-Bailleur.

Ces documents sont établis conformément aux modèles établis par l'administration et transmis par le Crédit-Bailleur au Crédit-Preneur, dans le mois de l'entrée en Loyer.

Article A.23.2. - Obligations du Crédit-Preneur

Le Crédit-Preneur doit conserver, à l'appui de sa comptabilité, pendant toute la durée du Crédit-bail, les documents visés ci-dessus à l'article A.23.1. - *Obligations du Crédit-Bailleur* qui lui auront été délivrés par le Crédit-Bailleur.

Le Crédit-Preneur doit, par ailleurs, tenir sur papier libre, conformément au modèle établi par l'Administration Fiscale, un tableau récapitulatif faisant apparaître pour chaque échéance de Loyer la quote-part dudit Loyer non déductible, pour la détermination de son bénéfice imposable.

En cas de cession du Crédit-bail une copie des documents délivrés par le Crédit-Bailleur doit être remise au cessionnaire par le Crédit-Preneur, accompagnée d'une attestation établie par les soins de celui-ci conformément au modèle établi par l'Administration Fiscale.

Article A.24. - Subvention - Aides Publiques

Pour le cas où la présente opération bénéficierait d'avances à taux privilégié, d'aides ou de subventions allouées par tous Organismes ou Collectivités Locales, il est expressément convenu que :

- Le Crédit-Preneur s'engage à faire le nécessaire pour satisfaire aux obligations conditionnant l'octroi, le versement et le maintien des subventions d'investissement, avances et/ou bonifications d'intérêts, notamment celles prévues aux Conditions Particulières du Crédit-bail ou qui seraient obtenues postérieurement ;
- L'avantage financier en résultant sera intégralement répercuté au Crédit-Preneur, sous forme d'avoirs hors T.V.A. établis par le Crédit-Bailleur au profit du Crédit-Preneur à concurrence de l'amortissement des subventions ou aides obtenues, constaté périodiquement dans les livres du Crédit-Bailleur, ou du montant des bonifications de Loyers ou d'intérêts encaissés par le Crédit-Bailleur ;
- A compter de l'entrée en Loyers et dans l'attente de la perception par le Crédit-Bailleur de la totalité des sommes dues au titre des subventions ou avances remboursables obtenues au titre de la présente opération, le Crédit-Preneur sera redevable au Crédit-Bailleur d'un complément de Loyer composé uniquement d'intérêts calculés au taux des préloyers de financement stipulé à l'article B.4.2. - *Préloyer de financement* s'il en existe, ou à défaut, au taux stipulé à l'article B.9. – *COMPLEMENT DE PRELOYERS OU LOYERS AU TITRE DU FINANCEMENT DE LA TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE*. S'il n'existe aucune stipulation de taux au sein desdits articles, le complément de Loyers sera calculé au taux d'intérêt retenu pour le calcul des Loyers. Ce complément de Loyer sera calculé sur le montant des subventions ou avances remboursables non encaissées par le Crédit-Bailleur au jour de l'entrée en Loyers jusqu'à leur encaissement définitif ;

- Le Crédit-Preneur supportera seul les conséquences de toute remise en cause des aides prévues et/ou obtenues, notamment en cas de non-respect par lui des obligations mises à sa charge dans ce cadre ;
- Pour le cas où tout, ou partie, d'une subvention ou d'une aide devrait être restitué par le Crédit-Bailleur, celui-ci appellera simultanément auprès du Crédit-Preneur un Loyer exceptionnel égal au montant ainsi restitué, T.V.A. en sus ;
- Toute modification de régime fiscal qui pourrait entraîner, au titre de la gestion des subventions et aides publiques, une modification de l'équilibre financier du contrat pour le Crédit-Bailleur, entraînera une adaptation corrélative des conditions financières de l'opération afin que son rendement actuariel ne subisse pas de variation ;
- En cas de résiliation ou de résolution du contrat de Crédit-bail pour quelque raison que ce soit, le Crédit-Bailleur ne sera tenu à aucun versement au profit du Crédit-Preneur.

Article A.25. - Cession / transfert des droits et obligations par le Crédit-Bailleur

Article A.25.1. - Cessions et transferts par le Crédit-Bailleur

Article A.25.1.1. - Libres cessions et transferts

Les Parties conviennent par les présentes que le Crédit-Bailleur pourra céder sans l'accord du Crédit-Preneur tout ou partie de ses droits (qu'il s'agisse de droits personnels ou réels) au titre du Crédit-bail, de l'Immeuble ou des sûretés en résultant ; (y compris sa créance de loyers futurs et sa créance éventuelle correspondant au prix de levée d'option, sans que cette liste soit limitative) et/ou céder sans l'accord du Crédit-Preneur tout ou partie de ses obligations au titre du Crédit-bail ou de l'Immeuble (y compris son obligation de vendre l'Immeuble ou de rembourser tout prêt consenti par le Crédit-Preneur, sans que cette liste soit limitative) au profit d'une banque, d'une institution ou société financière, de tout organisme de titrisation, ou le cas échéant, de toute entité française ou étrangère avec ou sans personnalité morale et dont l'objet inclurait notamment l'acquisition de droits et/ou d'obligations, ou organisme de placement collectif ou enfin, de toute société de son groupe (Ci-après, le « Bénéficiaire »).

Chaque Bénéficiaire du transfert éventuel mandate et autorise d'ores et déjà le Crédit-Bailleur, et en cas de pluralité, leur Chef de file, à conclure, en son nom et pour son compte, toute modification ou renonciation ayant été approuvée par ou pour le compte des Crédit-Bailleurs, au plus tard à la date à laquelle la cession ou le transfert sera effectif et se reconnaîtra lié par une telle modification, obligation ou renonciation, de la même manière que le Crédit-Bailleur initial l'aurait été s'il était resté Crédit-Bailleur.

Pour sa part, le Crédit-Preneur ainsi que toutes les parties intervenantes à l'acte (notamment au titre de la constitution de sûretés, caution, associés, garant, sans que cette liste soit limitative) se reconnaissent d'ores et déjà liés par une telle modification, transfert, cession ou renonciation à l'égard du Bénéficiaire de la même manière qu'ils l'auraient été à l'égard du Crédit-Bailleur initial.

Article A.25.1.2. - Cession ou transfert soumis à l'accord du Crédit-Preneur

L'accord du Crédit-Preneur à une cession ou à un transfert autres que ceux visés aux termes de l'article A.25.1.1. - *Libres cessions et transferts*, ne pourra être refusé ou retardé sans motif légitime. A défaut de réponse du Crédit-Preneur dans les

dix (10) Jours Ouvrés suivant la demande du Crédit-Bailleur, le Crédit-Preneur sera réputé avoir donné son accord.

Article A.25.2. - Octroi de sûretés sur les droits du Crédit-Bailleur

Le Crédit-Bailleur pourra, à tout moment, sans devoir informer ou obtenir le consentement du Crédit-Preneur, nantir, céder, hypothéquer, conférer un privilège ou autrement constituer une sûreté ou une garantie (ainsi que toute autre convention ou accord ayant un effet analogue) sur tout ou partie de ses droits au titre du présent contrat de Crédit-bail ou sur ses droits au titre de l'Immeuble afin de garantir ses obligations ou celles d'un tiers dans la mesure où ce nantissement, cette cession ou cette autre sûreté ou garantie n'a pas pour effet d'affecter les droits du Crédit-Preneur au titre du contrat de Crédit-bail, d'obliger le Crédit-Preneur à effectuer un paiement autre qu'un paiement devant être effectué en faveur du Crédit-Bailleur au titre du contrat de Crédit-bail et ne fait pas obstacle à l'application des règles contractuelles stipulées au présent Crédit-bail.

Article A.25.3. - Communication – Informations confidentielles

En accord entre les Parties et avec la décharge expresse du Crédit-Preneur de son obligation de confidentialité prescrite par l'article L. 511-33 du Code monétaire et financier en matière de secret bancaire, le Crédit-Bailleur pourra communiquer, outre les informations visées à l'article L. 511-33 du Code monétaire et financier, toute information confidentielle relative au contrat de Crédit-bail, à l'Immeuble ou aux sûretés en résultant :

- (a) A ses sociétés affiliées, sa société mère, ou toute autre filiale de sa société mère ainsi qu'à leurs dirigeants, administrateurs, employés, conseils professionnels, commissaires aux comptes, associés et représentants ;
- (b) A toute personne, qui sera alors astreinte à une obligation de confidentialité :
 - (i) à qui (ou par l'intermédiaire de qui) le Crédit-Bailleur transfère ou cède (ou peut potentiellement transférer ou céder) tout ou partie de ses droits et/ou obligations au titre du Crédit-bail, de l'Immeuble et/ou des sûretés en résultant ;
 - (ii) avec qui (ou par l'intermédiaire de qui) le Crédit-Bailleur conclut (ou peut potentiellement conclure), directement ou indirectement, une opération de financement (y compris sous forme de sous-participation) en relation avec le Crédit-bail ou l'Immeuble, ou toute autre opération en vertu de laquelle des paiements doivent être faits, ainsi qu'aux sociétés affiliées, aux fonds liés, aux représentants et aux conseils professionnels de cette personne ;
 - (iii) désignée par le Crédit-Bailleur ou par une personne à qui les paragraphes (b)(i) ou (b)(ii) ci-dessus s'appliquent afin de recevoir les communications, les avis, les informations ou les documents communiqués conformément au Crédit-bail ;
 - (iv) qui investit ou finance (ou peut potentiellement investir ou financer), directement ou indirectement, une transaction visée aux paragraphes (b)(i) ou (b)(ii) ci-dessus ;
 - (v) à qui une information doit être communiquée en vertu ou sur demande d'une cour ou d'un tribunal compétent, d'une autorité gouvernementale, bancaire, fiscale ou autre autorité réglementaire ou de toute autre entité similaire, du règlement de tout marché boursier concerné ou

conformément à la législation ou à la réglementation applicable ;

(vi) à qui et au bénéfice de qui le Crédit-Bailleur consent (ou peut consentir) un nantissement, une cession ou toute autre sûreté, ainsi que toute autre convention ou accord ayant un effet analogue conformément à l'article A.25.2. - *Octroi de sûretés sur les droits du Crédit-Bailleur* ;

(vii) à qui l'information doit être communiquée dans le cadre ou pour les besoins d'un contentieux, d'un arbitrage, d'une enquête administrative ou autre, d'une procédure ou d'un litige ;

(viii) qui est une Partie, ou

(ix) à toute autre personne avec le consentement du Crédit-Preneur.

Article A.26. - Actions interrogatoires

Le Crédit-Preneur ne pourra intenter les actions interrogatoires prévues aux articles 1123, 1158 et 1183 du Code civil, que sous réserve d'avoir préalablement obtenu l'accord exprès du Crédit-Bailleur, à l'exception des actions exercées contre le Crédit-Bailleur.

TITRE B : CONDITIONS PARTICULIERES

Les Conditions Particulières ci-après complètent ou modifient les Conditions Générales en vue de leur application au Crédit-bail, étant précisé que l'ensemble de ces Conditions Générales et Particulières constitue un tout indivisible qui engage irrévocablement les Parties et qu'en cas de contradiction entre les Conditions Générales et les Conditions Particulières, ce sont ces dernières qui prévaudront.

Article B.1. - DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

Article B.1.1. - Désignation

Un Immeuble situé **sur la Commune de BORDEAUX (Gironde) 11, rue Furtado et 14, rue Azam**, devant consister, après achèvement des travaux réalisés en vertu du CPI, en un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes, de soixante-dix-sept (77) chambres et de quatre-vingt-un (81) lits, élevé d'un rez-de-chaussée sur sous-sol et de deux étages, d'une surface hors œuvre nette de 4.442 m² conformément au permis de construire modificatif délivré, le 27 août 2018, plus amplement énoncé en l'exposé qui précède.

Terrain autour en nature de jardin.

L'ensemble figurant au cadastre de ladite Commune sous les références suivantes :

Commune de BORDEAUX (33000)			
Sections	Numéros	Lieudits	Contenances
CX	8	11 rue furtado	00ha.28a.24ca
CX	20	14 rue azam	00ha.01a.05ca
Soit une contenance totale de			00ha.29a.29ca

Ainsi, sous réserve des stipulations de l'article A.2.6. - *Changements et embellissements*, tel que ledit Immeuble existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses dépendances, ensemble, tous immeubles par destination pouvant en dépendre, et tous droits de mitoyenneté y attachés, sans aucune exception ni réserve, le Crédit-Preneur déclarant parfaitement connaître les lieux.

Article B.1.1.1. - Plan des Biens Immobiliers

Les Biens Immobiliers donnés en Crédit-bail se trouve délimité par un liseré de couleur rouge sur les plans de situation et cadastral demeurés en annexe.

(Annexe 3. Plans de situation et cadastral de l'Immeuble)

Article B.1.2. - Origine de propriété

L'Immeuble appartient au Crédit-Bailleur pour l'avoir acquis de la société dénommée FONCIERE BEAULIEU PATRIMOINE, ainsi qu'il a été dit au paragraphe 5.1 *Acquisition de l'Immeuble du 12 août 2011* des présentes.

Article B.1.3. - Autorisations Administratives – Information sur les risques de pollution du sol – Diagnostics techniques

Article B.1.3.1. - Autorisations Administratives

I. Aménagement commercial

Titre sans objet.

II. Permis de construire

Concernant les autorisations administratives de construire, les Parties conviennent de se référer aux différentes opérations décrites dans l'exposé qui précède.

III. Exploitation d'une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement

Le Crédit-Preneur déclare que l'activité devant être exercée dans l'Immeuble ne relèvera pas de la réglementation relative aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement résultant, notamment, des dispositions de la loi du 19 juillet 1976 et de la loi du 13 juillet 1992.

VI. Etablissements Recevant du Public

L'Immeuble financé est un établissement relevant de la réglementation sur les Etablissements Recevant du Public de type J et PS et de 4^{ème} catégorie.

Le Notaire soussigné informe le Crédit-Preneur sur les dispositions de l'article L111-8 du Code de la construction et de l'habitation modifié par ordonnance n° 2011-1916 du 22 décembre 2011 ci-après littéralement reproduites :

« Les travaux qui conduisent à la création, l'aménagement ou la modification d'un établissement recevant du public ne peuvent être exécutés qu'après autorisation délivrée par l'autorité administrative qui vérifie leur conformité aux règles prévues aux articles L.111-7, L.123-1 et L.123-2.

Lorsque ces travaux sont soumis à permis de construire, celui-ci tient lieu de cette autorisation dès lors que sa délivrance a fait l'objet d'un accord de l'autorité administrative compétente mentionnée à l'alinéa précédent. Toutefois, lorsque

l'aménagement intérieur d'un établissement recevant du public ou d'une partie de celui-ci n'est pas connu lors du dépôt d'une demande de permis de construire, le permis de construire indique qu'une autorisation complémentaire au titre de l'article L. 111-8 du code de la construction et de l'habitation devra être demandée et obtenue en ce qui concerne l'aménagement intérieur du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée avant son ouverture au public. »

Le Crédit-Preneur, produira, dès réception :

- Le procès-verbal de la sous-commission départementale de sécurité qu'il aura obtenu dans le cadre de son exploitation ;
- Le procès-verbal de la sous-commission départementale pour l'accessibilité des personnes handicapées ;
- Copie de l'arrêté municipal d'ouverture au public.

Le Crédit-Preneur reconnaît qu'il lui incombera de veiller au respect de ladite réglementation en vigueur et également des dispositions de la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées ainsi qu'au dispositif d'Agendas d'Accessibilité Programmée (par abréviation « Ad'AP ») prévu par l'ordonnance n° 2014-1090 du 26 septembre 2014, le cas échéant et si nécessaire, et à en justifier au Crédit-Bailleur, afin que la responsabilité de ce dernier ne puisse être engagée à ce titre.

VII- Arrêté de délocalisation de l'EHPAD – Condition résolutoire

Le Crédit-preneur déclare qu'aux termes de deux lettres recommandées avec accusé de réception en dates du 18 juillet 2017, la société dénommée SEDNA BORDEAUX, autrefois dénommée TIERS TEMPS BORDEAUX, en sa qualité de futur exploitant de l'Immeuble, a informé l'Agence Régionale de Santé de Nouvelle Aquitaine et le Conseil Départemental de la Gironde de la demande de délocalisation de la Résidence « Des Carmes » dans les Biens Immobiliers.

Une copie numérisée des courriers en date du 18 juillet 2017 figure au Dossier d'Information.

L'arrêté de délocalisation emportant transfert de quatre-vingt-un (81) lits n'ayant pas été délivré à la date de ce jour, les Parties conviennent que le Crédit-bail est conclu sous la condition résolutoire prévue ci-dessous.

Le présent contrat de Crédit-bail immobilier pourra être résolu à la demande de l'une ou l'autre des Parties, sans aucun préavis et sans qu'aucune indemnité, restitution de frais ou dommages-intérêts ne puisse être demandé par l'une ou l'autre des Parties, **à défaut de délivrance, au plus tard le 1er avril 2019** de l'arrêté de délocalisation emportant transfert de quatre-vingt-un (81) lits de l'EHPAD délivré par l'Agence Régionale de Santé de Nouvelle Aquitaine à la société dénommée SEDNA BORDEAUX et l'autorisation du Conseil départemental ;

Précision étant ici faite que le Crédit-Preneur s'engage à remettre au Crédit-Bailleur, dès réception :

- (i) La copie l'arrêté de délocalisation emportant transfert de quatre-vingt-un (81) lits de l'EHPAD délivré par l'Agence Régionale de Santé de Nouvelle Aquitaine à la société dénommée SEDNA BORDEAUX et l'autorisation du Conseil départemental ;
- (ii) Une attestation délivrée par le Conseil Départemental de la Gironde mentionnant la date de publication de cette autorisation au recueil des actes administratifs du Département ;

(iii) La justification de l'absence de recours et de retrait desdites autorisations.

Dans cette hypothèse, les Parties conviennent :

- Que le Crédit-Preneur aura l'obligation de payer jusqu'à la date de résolution des présentes, les préloyers, Loyers et charges annexes stipulées aux articles B.4.1. - *Préoyer d'engagement*, B.4.2. - *Préoyer de financement* et B.7. - *LOYER DU CREDIT-BAIL* ;
- Que le Crédit-Bailleur renonce à réclamer au Crédit-Preneur, le remboursement des travaux modificatifs objet de l'avenant 1 du CPI en date du 28 juin 2018.

La constatation de la résolution du Crédit-bail ou de son caractère définitif interviendra aux termes d'un acte à recevoir aux présentes minutes à la requête de la partie la plus diligente.

Article B.1.3.2. - Information sur les risques de pollution du sol

En outre, le Notaire informe les Parties des dispositions de l'article L. 125-7 du Code de l'environnement, issu de la Loi Grenelle II n° 2010-788 du 12 juillet 2010, ci-après littéralement relatées :

« Sans préjudice de l'article L. 514-20 et de l'article L. 125-5, lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L. 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application de l'article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité. »

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.

Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article. »

Etant ici précisé que le décret relatif aux Secteurs d'Information sur les Sols (par abréviation « SIS ») prévus par l'article L. 125-6 du Code de l'environnement a été pris le 26 octobre 2015 sous le numéro 2015-1353 et est entré en vigueur le 29 octobre 2015.

L'Etat des Servitudes Risques et d'Information sur les Sols (« l'ESRIS ») ci-après visé indique si l'Immeuble est ou non situé dans un secteur d'information sur les sols (SIS).

En application des dispositions ci-dessus, le Crédit-Bailleur rappelle qu'aux termes de l'acte de vente reçu par Maître Christophe BRAULT, Notaire à PARIS (8^{ème} arrondissement) 4, rue de Berri, le 12 août 2011, la Société dénommée FONCIERE BEAULIEU PATRIMOINE, vendeur, conformément aux dispositions de l'article L. 125-7 du Code de l'environnement, a déclaré ce qui suit, ci-après littéralement rapporté :

« Le **VENDEUR** reconnaît avoir été informé de son obligation de procéder à des investigations pour s'assurer de l'absence dans le passé d'exploitation dans les **BIENS** objet des présentes d'installations classées soumises à autorisation ou qui auraient dû l'être, par suite le **VENDEUR** déclare et garantit :

- Que le **BIEN** n'a pas fait l'objet d'une exploitation d'une installation soumise à autorisation, déclaration ou enregistrement susceptible de présenter un danger ou un inconvénient important résultant de cette exploitation et qu'il n'en existe pas aujourd'hui ;
- Qu'il n'a jamais été déposé ni utilisé dans les **BIENS** et sur le terrain sur lequel sont édifiés les **BIENS** ou enfoui dans celui-ci de substances dangereuses pour la santé ;
- Qu'aucune activité dans les **BIENS** et sur le terrain n'a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L.514-20 du Code de l'environnement ;
- Que les **BIENS** ne sont frappés d'aucune pollution susceptible de résulter de l'exploitation actuelle de ces derniers ;
- Qu'il n'existe pas de transformateur à pyralène ou à astrakel dans les **BIENS** ;
- Qu'il ne s'est pas produit, de son chef ou de celui de ses ayants-cause ou voisins, dans les **BIENS** dont il s'agit, d'incident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article L.211-5 du Code de l'environnement, et qu'il n'a reçu du Préfet aucune prescription à ce titre ;
- Qu'aucun produit, matière, substance, préparation, emballage ou déchet n'a été entreposé en violation d'une réglementation applicable aux **BIENS** ou n'a été rejeté dans un cours d'eau de surface ou souterrain ou dans un puits, une mare, une source, un lac, un étang situé à proximité de l'immeuble, ni dans le système d'évacuation des eaux usées et ni dans les égouts raccordés aux **BIENS** ;
- Que ni lui-même, ni aucun locataire ou occupant de l'immeuble n'a jamais transporté de déchets toxiques dans un endroit ou vers une destination qui pourrait engager sa responsabilité ou qui pourrait entraîner les frais de nettoyage ou de remise en état de sites, des atteintes à l'environnement ou des dommages aux personnes.
- Qu'aucun jugement ni aucune ordonnance ou décision judiciaire ou administrative n'a contraint ou enjoint **L'ACQUEREUR** ou son éventuel locataire à cesser tout ou partie de ses activités à la suite d'un trouble de voisinage ou d'une pollution quelconque, à réparer un trouble causé à l'environnement ;
- Qu'il n'a pas reçu de réclamation d'une autorité publique ou d'un tiers et n'a pas été informé de l'existence d'une enquête de la part d'une autorité publique ou d'une procédure de la part d'un tiers pour non-respect des lois environnementales ou atteinte à l'environnement.

S'il se révèle que les **BIENS** objet des présentes figurent sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement, le **VENDEUR** fera son affaire personnelle, à ses frais exclusifs, de les faire sortir de ce répertoire et de les remettre en état au sens de l'article L.512-17 du Code de l'environnement. A ce titre,

le **VENDEUR** s'oblige à justifier à **L'ACQUEREUR** de l'accomplissement de ses diligences dans les meilleurs délais.

(...)

Rapport de diagnostic pollution

Le **VENDEUR** a fait établir par la société AIS GRAND SUD, dont le siège social est à MERIGNAC (33708), 28 avenue de la Grange Noire, un rapport de diagnostic pollution en date du 1^{er} juin 2011, dont les conclusions sont ci – après relatées, savoir :

« Dans le cadre de la réalisation de l'EHPAD au 11 rue Furtado à BORDEAUX, la société FONCIERE BEAULIEU PATRIMOINE a fait réaliser un diagnostic sommaire de la qualité des sols.

Le diagnostic réalisé par la société AIS GRAND SUD a permis :

- d'identifier la **présence de remblais de nature hétérogène sur l'ensemble de la parcelle** ;

- de mettre en évidence l'absence de nappe jusqu'au mois 4,00 mètres de profondeur au droit de nos sondages le jour de notre intervention ;

- de mettre en évidence la **présence de matériaux et hydrocarbures en concentration variable** dans les sols au droit de nos sondages réalisés ;

- de mettre en évidence un **impact notable en hydrocarbures au droit de notre sondage S9**.

Au regard des premiers résultats de cette étude, AIS GRAND SUD recommande la réalisation des actions suivantes :

« A. Afin d'éviter tout contact (contact cutané / ingestion de terre) avec les polluants, nous recommandons :

1. Soit d'imperméabiliser la totalité du site (mise en place d'un revêtement étanche (dalle béton, enrobé au niveau des parkings...) ce qui permettra le plus d'éviter le lessivage des sols impactés en métaux par les eaux météoritiques et donc leur migration vers les eaux souterraines ;

2. Soit d'excaver les terres présentes au droit des futures zones d'espaces verts et de mettre en place un apport de terres végétales sur au moins 0,50 mètres d'épaisseur afin d'éviter tout risque de contact avec les terres sous-jacentes qui resteront en place. Néanmoins, cette dernière solution ne permettra pas d'éviter un éventuel lessivage des métaux vers les eaux souterraines. Il faudra alors réaliser des prélèvements au niveau des sondages ayant révélés les teneurs maximales en métaux afin d'effectuer des analyses sur éluat (test de lixiviation, puis analyse des métaux sur l'éluat obtenu).

B. En outre, nous conseillons d'ores et déjà de vérifier la qualité des eaux souterraines au droit du site en réalisant un prélèvement d'eau au sein du piézomètre temporaire installé lors de l'étude géotechnique, et en analysant les paramètres HCT et métaux.

C. Enfin, comme le projet prévoit la réalisation de sous-sols, il sera nécessaire d'évacuer les terres excavées vers des filières d'évacuation adaptées. La réalisation de prélèvements moyens sur les terres excavées permettra la réalisation de tests qui définiront les possibilités d'évacuation de ces terres (filières déchets inertes ou non inertes). »

Le VENDEUR, en sa qualité de FUTUR PRENEUR A CREDIT-BAIL, s'engage expressément à réaliser les travaux recommandés par la société AIS GRAND SUD aux termes du rapport susvisé.

Le VENDEUR sera seul responsable du choix des entreprises chargé de réaliser ces travaux.

En conséquence, et compte tenu du caractère essentiellement financier de l'intervention de l'ACQUEREUR, en sa qualité de futur CREDIT-BAILLEUR dans la présente opération, l'ACQUEREUR ne saurait donc encourir quelque responsabilité que ce soit à l'occasion d'une éventuelle pollution occasionnée lors de la réalisation desdits travaux.

En outre, le VENDEUR s'engage expressément à satisfaire à toute demande susceptible d'émaner de la D.R.E.A.L, notamment toute demande complémentaire d'investigation, d'expertise ou de travaux, de sorte que l'ACQUEREUR ne soit jamais recherché à ce sujet.

Cet engagement constitue une condition essentielle et déterminante des présentes, sans laquelle l'ACQUEREUR n'aurait pas contracté. »

Une copie numérisée du rapport de diagnostic pollution figure au Dossier d'Information.

La société SEQUABAT a fait établir par la société AIS GRAND SUD, ci-dessus désignée, un rapport d'étude de diagnostic pollution n°13-EB-0016 en date du 4 avril 2013, dont une copie numérisée figure au Dossier d'Information.

Il résulte de l'article de l'article 7- « CONCLUSIONS ET RECOMMANDATIONS », ce qui suit ci-après littéralement retrancrit :

« 7. CONCLUSIONS ET RECOMMANDATIONS

a. Principales conclusions

L'évaluation environnementale réalisée au droit du site à l'étude a permis de définir :

- ❖ *La présence de sources potentielles de pollution visibles sur et à proximité immédiate du site (cuve à fuel aérienne et surface de lavage déjà identifiées en Mai 2011) ;*
- ❖ *La vulnérabilité des sols compte tenu notamment d'un revêtement fissuré et des sources potentielles de pollution aériennes ;*
- ❖ *Vis-à-vis des enjeux sanitaires :*
 - *La présence d'anomalies diffuses en métaux lourds dans les sols, au droit de la zone d'étude, jusqu'à 3 m de profondeur minimum ;*
 - *L'absence d'anomalies notables en HAP volatil, COHV, BTEX et Hydrocarbures volatils C5-C10 identifiées au droit du site, pour les échantillons analysés et prélevés, dans les remblais et dans le terrain naturel.*
- ❖ *Vis-à-vis des enjeux économiques liés aux éventuelles excavations de terre du site (création d'un niveau de sous-sol sur la partie de la parcelle) :*

- L'absence de signes organoleptiques et d'anomalies sur matière brute et en éléments lixiviables pour les observations et analyses réalisées sur les sols, entre 0 et 2m de profondeur, au droit du futur niveau de sous-sol, vis-à-vis des critères de l'arrêté du 28 octobre 2010 ;

Le schéma conceptuel du site est présenté en annexe 5.

b. Recommandations

➤ **Précaution sanitaires**

Les métaux lourds mis en évidence au droit du site présentent un risque potentiel, principalement, dans le cas de contacts cutanés, d'ingestion de sol ou d'inhalation de poussières.

Au regard du projet de création d'espace vert aux environs du bâtiment, nous recommandons le maintien ou la création d'un recouvrement en surface (terre végétale ou remblais d'apport sains sur une épaisseur minimale de 30 cm ou enrobé ou dalle de béton) qui permettra de s'affranchir des risques sanitaires liés à la présence de métaux dans les sols.

➤ **Evacuation des terres**

Dans le cadre des évacuations de terres, liées au projet d'aménagement (création d'un sous-sol), les observations et analyses effectuées sur les sols, montrent des teneurs conformes aux critères de l'arrêté du 28 octobre 2010, fixant les conditions d'acceptation des terres dans les installations de stockage de déchets inertes (ISDI).

Dans l'hypothèse où l'ensemble de la zone concernée par la création du niveau de sous-sol (1660m²) serait excavée sur une hauteur de 3,3 m environ (informations obtenues d'après le plan fourni du niveau sous-sol), soit un volume total d'environ 5478 m³ :

❖ *Le cout global d'évacuation, de transport et d'enfouissement des 5478 m³ de terres suivant la filière de stockage de déchets inertes (ISDI) est ainsi estimé à environ 295.800 euros HT hors terrassement et chargement des camions sur site (avec une densité des terres prise égale à 1,8 et 1 tonne = 30 euro HT) ; »*

Aux termes d'une attestation établie le 31 juillet 2018, dont une copie numérisée figure au Dossier d'Information, la société SEQUABAT a confirmé les points suivants :

- «
- ✓ Recommandations du rapport dépollution : alinéa précautions sanitaires (page 13) :
La recommandation a été suivie, les espaces verts ont été traités par la création d'un recouvrement de surface en terre végétale de 30cm minimum et par des dalles de béton de circulation piétonne.
 - ✓ Recommandations du rapport dépollution : alinéa Evacuation des terres (page 13) :
La recommandation a été suivie, les terrassements ont été évacués en décharge pour matériaux inertes lors des travaux en 2013. »

Le Crédit-Bailleur reconnaît avoir été informé par son notaire de son obligation de procéder à des investigations pour s'assurer de l'absence dans le passé de l'exploitation sur l'Immeuble objet des présentes d'installations classées soumises à autorisation, enregistrement, ou qui auraient dû l'être.

Par suite, il déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation, enregistrement, ou qui aurait dû l'être sur les lieux objet des présentes ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, depuis qu'il est propriétaire, une telle installation classée, sauf ce qui pourrait être stipulé dans les diagnostics ci-avant visés
- ne pas connaître l'existence de déchets au sens de l'article L. 541-1-1 du Code de l'environnement ;
- qu'il n'a reçu de l'administration, à sa connaissance, sur le fondement de l'article L. 541-3 du Code de l'environnement, en sa qualité de « producteur » ou de « détenteur » de déchets, aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble.

Le Crédit-Preneur déclare être parfaitement informé de cette situation et, plus généralement, de la situation environnementale de l'Immeuble, compte tenu de l'audit qu'il en a fait. En conséquence, il décharge le Crédit-Bailleur de toute responsabilité à cet égard.

Article B.1.3.3. - Diagnostics techniques

I. Etat des Servitudes 'Risques' et d'Information sur les Sols (« ESRIS »)

1. Rappel des textes

Le Crédit-Preneur déclare avoir parfaite connaissance des dispositions relatives à l'information sur les risques naturels, minier et technologiques majeurs et particulièrement des dispositions des articles L.125-5 et R.125-23 à R.125-27 du Code de l'environnement comportant obligation d'annexer, notamment à toute promesse ou acte de vente d'un bien immobilier ou un bail, un Etat des Servitudes 'Risques' et d'Information sur les Sols établi depuis moins de six (6) mois avant la conclusion du contrat, fondé sur les informations transmises par le Préfet du département au Maire de la commune où sont situés les Biens immobiliers (ci-après l'« ESRIS »).

2. Etat des Servitudes 'Risques' et d'Information sur les Sols

Le Crédit-Preneur reconnaît avoir pris connaissance de l'Etat des Servitudes 'Risques' et d'Information sur les Sols établi, le 28 juin 2018 par le Cabinet Pierre BLOY, Géomètre-Expert à PARIS (15^{ème} arrondissement) 21-23, rue de l'Amiral Roussin.

Il résulte de cet état que l'Immeuble est situé, savoir :

- Dans le périmètre d'un plan de prévention de risques naturels prescrit prenant en compte les risques d'inondation;
- En dehors du périmètre d'un plan de prévention de risques miniers;
- En dehors du périmètre d'un plan de prévention de risques technologiques ;
- Dans une Commune classée en zone faible (zone 2) de sismicité ;
- En dehors d'un Secteur d'Information sur les Sols (SIS) :

- Dans une Commune classée en potentiel radon de catégorie 2.

Un exemplaire de cet Etat des Servitudes ‘Risques’ et d’Information sur les Sols conforme à l’arrêté du 18 décembre 2017 pris en application de l’article R. 125-26 du Code de l’environnement est ci-annexé.

(Annexe 4. Etat des Servitudes ‘Risques’ et d’Information sur les Sols)

3. Déclarations du Crédit-Preneur

Le Crédit-Preneur déclare avoir parfaite connaissance des dispositions de l’ESRIS demeuré en annexe, et s’engage à exécuter toutes les obligations qui en résultent, notamment à l’égard de tous les exploitants ou locataires de l’Immeuble.

Il est expressément convenu entre les Parties, à titre de condition essentielle et déterminante des présentes, que le Crédit-Preneur conservera à sa charge exclusive et définitive toutes les conséquences qui peuvent résulter de la situation présente ou future de l’Immeuble au regard de la réglementation sur les risques sismiques, naturels, miniers et technologiques et devra notamment assumer, à ses frais et sans aucun recours contre le Crédit-Bailleur pour tous troubles dans l’exercice de son activité, le coût de tous travaux consécutifs à un éventuel sinistre ayant pour cause un risque sismique, naturel, minier ou technologique.

4. Déclarations sur les sinistres antérieurs

Le Crédit-Bailleur, conformément aux dispositions de l’article L.125-5 IV du Code de l’Environnement, déclare que :

- Depuis qu’il est propriétaire des Biens Immobiliers, ces derniers n’ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d’une indemnité en application des dispositions de l’article L.125-2 ou de l’article L.128-2 du Code des assurances ;
- Qu’il n’a pas été informé, en application des dispositions de l’article L.125-5 du Code de l’environnement d’un tel sinistre ayant affecté les Biens Immobiliers.

II. Situation de l’Immeuble au regard du diagnostic de performance énergétique

L’Immeuble entre dans le champ d’application des dispositions de l’article L.134-2 du Code de la construction et de l’habitation relatives au diagnostic de performance énergétique.

Le Crédit-Bailleur s’oblige à faire établir ce diagnostic et à en rapporter la copie au Crédit-Preneur à l’achèvement de l’Immeuble.

III. Situation de l’Immeuble au regard de l’amiante

Le Crédit-Bailleur rappelle qu’aux termes de l’acte de vente reçu par Maître Christophe BRAULT, Notaire à PARIS (8^{ème} arrondissement) 4, rue de Berri, le 12 août 2011, il a déclaré ce qui suit, ci-après littéralement rapporté :

« REGLEMENTATION SUR L’AMIANTE

Concernant l’immeuble situé 14 rue Azam :

Rappel de la réglementation

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande au VENDEUR de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} Juillet 1997.

Le VENDEUR déclare que l'immeuble dont il s'agit a fait l'objet d'un permis de construire délivré antérieurement au 1^{er} Juillet 1997.

Par suite, les dispositions sus-visées ont vocation à s'appliquer aux présentes.

Le rédacteur des présentes rappelle aux parties que le rapport technique doit, pour être recevable, avoir été établi par un contrôleur technique agréé au sens des articles R 111-29 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ou un technicien de la construction ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission.

Rapport amiante

Un état a été établi par AQUITAINE BATIMENT EXPERTISES, ayant son siège social à CESTAS (33610), 15 chemin des Pièces de Choisy, le 6 septembre 2004, dont les conclusions sont ci-après littéralement rappelées :

« Il n'y a pas de matériaux ou produits de construction susceptibles de contenir de l'amiante. »

Une copie de cet état est demeurée ci-annexée après mention.

Le VENDEUR, en sa qualité de FUTUR CREDIT-PRENEUR déclare :

- avoir pris connaissance du rapport amiante sus-énoncé ;
- être informé de la réglementation en vigueur,
- et faire son affaire personnelle de cette situation.

Etant ici précisé que le bâtiment est destiné à être démolî.

Le VENDEUR, en sa qualité de FUTUR CREDIT-PRENEUR reconnaît en outre avoir été informé par le Notaire associé soussigné qu'avant toute démolition un repérage des produits et matériaux contenant de l'amiante devra être effectué et les résultats transmis à toute personne physique ou morale appelée à concevoir ou à réaliser des travaux et ce conformément aux dispositions de l'article R1334-27 du Code de la Santé Publique.

Concernant l'immeuble situé 11 rue Furtado et 16 rue Azam :

Rappel de la réglementation

Les Parties reconnaissent être parfaitement informées par le notaire soussigné des dispositions des différents textes, décrets et circulaires, relatifs à l'amiante et plus particulièrement des dispositions des articles L.1334-13 et R.1334-14 à R.1334-29 du Code de la Santé Publique et du décret n°96.97 du 7 février 1996, modifié successivement par les décrets n°97.855 du 12 septembre 1997, n°2001.840 du 13 septembre 2001, n°2002.839 du 3 mai 2002, n°2004-802 du 29 juillet 2004, n°2006-676 du 8 juin 2006 et n°2006-1099 du 31 août 2006.

Ces dispositions prévoient notamment à la charge des propriétaires, les obligations suivantes :

- *L'obligation pour les propriétaires des immeubles bâties, à l'exception des immeubles d'habitation comportant un seul logement, de rechercher la présence de flocage contenant de l'amiante dans les immeubles dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} janvier 1980, la présence de calorifugeage contenant de l'amiante dans les immeubles dont le permis de construire a été délivré avant le 29 Juillet 1996 et la présence de faux plafonds contenant de l'amiante dans les immeubles dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} Juillet 1997 (ci-après « l'Obligation de Recherche »), conformément aux dispositions de l'article R1334-15 du Code de la Santé Publique.*
- *L'obligation par tous les propriétaires d'immeubles bâties dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997 d'annexer à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat et à tout contrat réalisant ou constatant la vente de ces immeubles, un état mentionnant la présence, ou le cas échéant, l'absence de matériaux ou produits de construction contenant de l'amiante (ci-après « l'Etat Amiante »), conformément aux dispositions de l'article L 1334-13 premier alinéa et l'article R1334-24 du Code de la Santé Publique.*
- *L'obligation imposant aux propriétaires des immeubles bâties avant le 1^{er} juillet 1997, à l'exception des propriétaires d'immeuble à usage d'habitation comportant un seul logement et des propriétaires des parties privatives des immeubles collectifs d'habitation, de constituer le dossier technique amiante (ci-après le « Dossier Technique Amiante ») défini à l'article R.1334-26 avant les dates limites suivantes :*
 - (i). Le 31 décembre 2003 pour les immeubles de grande hauteur visés à l'article R 122-2 du Code de la Construction et de l'Habitation et les établissements recevant du public définis à l'article R.123-2 du même code, classés de la première à la quatrième catégorie, à l'exception des parties privatives des immeubles collectifs d'habitation ;*
 - (ii). Et avant le 31 décembre 2005 pour les immeubles de bureaux, les établissements recevant du public classés en cinquième catégorie, les immeubles destinés à une activité industrielle ou agricole, locaux de travail et les parties communes des immeubles d'habitation.*

Ce Dossier Technique Amiante doit être constitué, conservé et actualisé par le propriétaire et communiqué à tout occupant de l'immeuble et à toutes personnes y effectuant des travaux. En outre, ce dossier technique doit être tenu à la disposition des agents ou services mentionnés dans les articles L.48 (agents et officiers de police judiciaire, services d'inspection de salubrité) et L.772 (service communal d'hygiène et de santé) du Code de la santé publique.

Les Parties reconnaissent en outre, qu'avant toute démolition un repérage des produits et matériaux contenant de l'amiante devra être effectué et les résultats transmis à toute personne physique ou morale appelée à concevoir ou à réaliser des travaux et ce conformément aux dispositions de l'article R1334-27 du Code de la Santé Publique.

Enfin, les Parties reconnaissent être parfaitement informées par le notaire soussigné que le rapport technique doit, pour être recevable, avoir été établi par un contrôleur technique agréé au sens des articles R.111-29 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ou un technicien de la construction ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission.

Recherche et repérage d'amiante dans les locaux objets de la présente vente

La société FURTADO AZAM, précédent propriétaire, a fait établir un rapport de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante par Monsieur Bernard HORRUT, expert immobilier, le 13 juin 2010, dont les conclusions sont ci-après littéralement rappelées :

« Sur décision de l'opérateur de recherche et après analyses, par un laboratoire agréé, d'échantillons prélevés lors d'un précédent diagnostic, il a été repéré des matériaux et produits :

- contenant de l'amiante (calorifugeage de tuyau dans le hall)**
- réputés contenir de l'amiante (bardage décoratif peint dans la partie habitation sur la rue Furtado : entrée, cage d'escalier, paliers et séjour, ainsi qu'un tuyau entreposé dans l'atelier.)**

Une copie du rapport amiante, accompagnée de l'attestation d'assurance et de l'attestation sur l'honneur est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

Déclarations du VENDEUR

Le VENDEUR, en sa qualité de futur CREDIT-PRENEUR, déclare :

- Avoir parfaite connaissance des conclusions et prescriptions contenues dans le rapport de repérage d'amiante pour en avoir reçu une copie préalablement aux présentes ;
- Avoir parfaite connaissance de la localisation de l'amiante révélé par le constat de repérage d'amiante ;
- S'obliger à respecter toutes les obligations résultant de ces diagnostics ainsi que les dispositions légales et réglementaires relatives à la protection contre les risques sanitaires liés à l'amiante rappelées, notamment, ci-dessus ;
- Avoir parfaite connaissance qu'aux termes des dispositions législatives et réglementaires applicables en la matière, dès lors que le rapport de repérage d'amiante ou le Dossier Technique Amiante révèlent la présence d'amiante dans l'**IMMEUBLE**, il doit être procédé :
 - Soit à un contrôle périodique de l'état de conservation des matériaux et produits, contrôle effectué dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise au propriétaire des résultats du contrôle, ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage ;
 - Soit à une surveillance du niveau d'empoussièvement dans l'atmosphère par un organisme agréé en macroscopie électronique à transmission ;
 - Soit à des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante par une entreprise spécialisée.
- S'obliger, à se conformer, à ses frais exclusifs, aux éventuelles évolutions législatives et réglementaires en la matière ;

- *Et, le cas échéant, à procéder au retrait de l'amiante révélée dans l'hypothèse où la législation ou la réglementation viendrait à l'exiger, et ce à ses frais exclusifs.*

Etant ici précisé que les bâtiments sont destinés à être démolis.

En conséquence, le VENDEUR a fait établir par la Société AT DIAG, dont le siège est à MONT SAINT AIGNAN (76130), 2 rue des Mouettes, le 23 juillet 2011, un repérage des matériaux et produits de l'amiante avant démolition totale d'un immeuble bâti.

Une copie ce de rapport de repérage accompagné de l'attestation d'assurance et de l'attestation de compétence du diagnostiqueur est demeurée ci-annexée. »

Une copie numérisée des rapports amiante figure au Dossier d'Information.

Le Crédit-Bailleur déclare qu'à sa connaissance, dans le cadre de la démolition des Biens, les travaux de désamiantage ont été réalisés dans les règles de l'art.

Article B.1.4. - Transfert de permis de construire au profit du Crédit-Bailleur

Titre sans objet.

Article B.1.5. - Destination de l'Immeuble

Le Crédit-Preneur déclare que l'Immeuble sera à destination d'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes.

Le Crédit-Preneur s'engage à exploiter ou à faire exploiter l'Immeuble selon sa destination et en conformité avec l'ensemble des obligations applicables à l'activité qui y sera exercée et, notamment, celles tirées du Code de l'environnement relatives aux déchets ainsi qu'aux sols pollués.

Article B.1.6. - Servitudes

Les servitudes résultent de l'Acte de Vente sus-énoncé et, le cas échéant, des documents organiques régissant la zone susvisée.

Le Crédit-Preneur déclare avoir parfaite connaissance de l'existence de ces servitudes et vouloir en faire son affaire personnelle.

Article B.2. - ACQUISITION DE L'IMMEUBLE – ACHEVEMENT DES TRAVAUX

L'Immeuble a été acquis par le Crédit-Bailleur dès avant ce jour ainsi qu'il a été précisé à l'article 5.1 des présentes.

Les travaux financés aux termes de l'article B.3.2. - *Plafond de Financement* devront être achevés **au plus tard le 14 novembre 2018**.

Article B.3. - OPTION TVA – PLAFOND DE FINANCEMENT

Article B.3.1. - Option TVA

Les Loyers seront assujettis à la TAXE A LA VALEUR AJOUTEE.

Les Loyers ainsi que les Loyers spécifiques ou complémentaires ou toutes autres charges, intérêts de retard ou indemnités incombant au Crédit-Preneur au titre du Crédit-bail 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 T.V.A. s'effectuant en fonction des surfaces des différents locaux, le Crédit-Preneur déclare expressément que les surfaces se répartissent de la manière suivante :

- Surface affectée à usage d'hébergement : ... 2.491,10 m², soit 82,69%
- Surface affectée à d'autres usages : 521,60 m², soit 17,31%
- Surface totale de l'Immeuble : 3.012,70 m², soit 100%

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

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

Article B.3.2. - Assiette de financement

L'assiette de financement est fixée à **DOUZE MILLIONS D'EUROS (12.000.000,00 EUR) HORS TAXE.**

A ce plafond, s'ajoutera la Taxe à la Valeur Ajoutée financée par le Crédit-Bailleur au titre de la présente opération.

Cette assiette de financement s'entend pour une livraison de l'Immeuble tel qu'il résulte des dispositions du CPI et de son avenant numéro 1

Les Parties conviennent que l'assiette de financement ne comprend pas le coût des travaux modificatifs et/ou supplémentaires qui pourraient être demandés par le Crédit-Preneur à compter de ce jour.

Par travaux modificatifs et/ou supplémentaires, les Parties entendent tous les travaux excédant les obligations de la société SEQUABAT, promoteur, au titre du contrat de promotion immobilière du 12 juillet 2017 et de son avenant, susvisés.

Toute demande de travaux modificatifs ou complémentaires donnant lieu à un nouvel avenant au contrat de promotion immobilière devra être validée conjointement par le Crédit-Bailleur et le Crédit-Preneur, tant sur la nature des travaux que sur les délais de réalisation et sera à la charge exclusive du Crédit-preneur.

Article B.3.3. - Frais d'expertise de reconstruction en valeur à neuf

Pour le cas où l'Immeuble serait assuré par le Crédit-Bailleur, et conformément aux dispositions de l'article A.8.1. - *Assurances souscrites par le Crédit-Bailleur des Conditions Générales du Crédit-bail et aux dispositions de l'article B.16 – Dérogations aux conditions générales : dérogation à l'article A.8.1 – Assurance*

souscrites par le Crédit-Bailleur des Conditions Particulières, le Crédit-Bailleur fera expertiser l'Immeuble, objet des présentes, dans l'année qui suivra la Date d'Entrée en Loyer du Crédit-bail afin de déterminer sa valeur de reconstruction à neuf qui servira de base à l'établissement de la police « tous risques sauf » et permettra d'accélérer les procédures de règlement en cas de sinistre.

Le coût de cette expertise, en dehors de l'assiette de financement, sera à la charge exclusive du Crédit-Preneur qui s'oblige expressément et irrévocablement à rembourser le Crédit-Bailleur à première demande de ce dernier.

Article B.4. - PRELOYERS

Article B.4.1. - Préoyer d'engagement

Ce préoyer rémunère l'engagement de financement du Crédit-Bailleur.

Il est payable, TVA en sus, par terme trimestriel d'avance et calculé prorata temporis en calendaire-bancaire (soit le nombre de jours exact de la période de calcul sur 360 jours) puis recadré en trimestres civils.

Il est dû à compter de ce jour jusqu'à la Date d'Entrée en Loyer et s'établit à 0,10% par trimestre de l'assiette prévisionnelle hors taxes du Crédit-bail.

Les Parties conviennent que ce préoyer d'engagement sera réglé par le Crédit-Preneur au Crédit-Bailleur par prélèvement à la date du prélèvement du premier Loyer.

Article B.4.2. - Préoyer de financement

Titre sans objet.

Article B.5. - FRAIS D'ETUDE ET DE RECHERCHE DE CAPITAUX

Titre sans objet.

Article B.6. - DUREE DU CONTRAT DE CREDIT-BAIL

La période préliminaire du Crédit-bail prend effet à compter de ce jour pour se terminer le dernier jour du mois au cours duquel interviendra l'achèvement des travaux, tel que prévu à l'article *B.2. - ACQUISITION DE L'IMMEUBLE - ACHEVEMENT DES TRAVAUX*.

Le Crédit-bail entrera en Loyer pour une durée de **douze (12) années** entières et consécutives à compter du premier jour du mois suivant celui de l'achèvement des travaux, soit une Date d'Entrée en Loyer au plus tard, le 1^{er} décembre 2018.

Article B.7. - LOYERS DU CREDIT-BAIL

Article B.7.1. - Loyer à taux variable

Le Loyer est dû à compter de la Date d'Entrée en Loyers pendant la durée du Crédit-bail et est calculé sur la base du montant maximum de l'investissement hors taxes visé à l'article B.3.2. - *Plafond de Financement*.

Ce Loyer sera majoré de la Taxe sur la Valeur Ajoutée au taux en vigueur lors de chaque échéance.

LOYERS A TAUX VARIABLE

Le Loyer annuel sera payable trimestriellement et à terme d'avance.

Chaque trimestrialité sera égale à la somme des deux (2) éléments suivants :

- Premier élément :

Un montant permettant d'amortir en principal sur la durée du Crédit-bail, et selon le rythme déterminé au tableau ci-après, la totalité de l'encours financier de l'opération.

- Second élément :

Intérêts calculés sur le nombre de jours exact de la période ramenée à une année de 360 jours en appliquant à l'encours financier, avant amortissement de la période, un pourcentage égal à la formule ci-après :

EURIBOR M à 3 mois majoré de 1,34 % par an

La marge ci-dessus exprimée est garantie pour une entrée en loyer du contrat au plus tard le 1^{er} décembre 2018 et pour toute sa durée.

Soit, à titre indicatif, sur la base de l'EURIBOR M à 3 mois égal à -0,319 % en Août 2018, un Loyer trimestriel figurant dans le tableau financier ci-après annexé.

(Annexe 5. Tableau financier)

Etant précisé que l'indice de taux servant de référence audit calcul ne pourra être considéré comme inférieur à 0,00 %.

L'EURIBOR M à 3 mois (European Inter Bank Offered Rate ou Taux Interbancaire offert européen - TIBEUR) sera celui publié sous l'égide de l'Institut Européen des Marchés Monétaires.

L'EURIBOR M à 3 mois est la moyenne mensuelle de l'EURIBOR, tel que précisé ci-dessus, calculée sur le dernier mois précédent la date de début de période.

Toutefois, tout retard dans la mise en loyers, ci-dessus visée, pour quelque cause que ce soit donnera lieu à une majoration de marge de :

- 0,05 % pour tout décalage de la Date d'Entrée en Loyers entre 3 et 6 mois ;
- 0,10 % pour tout décalage de la Date d'Entrée en Loyers de plus de 6 mois.

Article B.8. - INDEXATION

Les clauses du présent contrat de Crédit-bail relatives à l'indexation sont sans objet.

Article B.9. - COMPLEMENT DE PRELOYERS AU TITRE DU FINANCEMENT DE LA TAXE A LA VALEUR AJOUTEE

Titre sans objet.

Article B.10. - PRIX DE VENTE DE L'IMMEUBLE A L'EXPIRATION DU CONTRAT DE CREDIT-BAIL

Le prix de vente de l'Immeuble est fixé à **QUATRE MILLIONS D'EUROS (4.000.000,00 EUR) HORS TAXE**, sous réserve des dispositions de l'article A.14.4. - **PRIX**.

A ce prix s'ajoutera, la Taxe sur la Valeur Ajoutée due.

Article B.11. - LEVEE ANTICIPEE DE LA PROMESSE UNILATERALE DE VENTE - RESILIATION ANTICIPEE

Article B.11.1. - Prix de levée d'option anticipée de la promesse unilatérale de vente

La levée d'option aura lieu moyennant un prix déterminé dans les conditions ci-après.

La levée d'option anticipée de la promesse de vente est possible à compter de la fin de la **septième (7^{ème}) année** suivant la Date d'Entrée en Loyer du Crédit-bail.

Le prix de vente de l'Immeuble sera égal à la Valeur Résiduelle Financière, augmentée de :

- 4% si la levée d'option intervient à la fin de la 7^{ème} année ;
- 3% si la levée d'option intervient à la fin de la 8^{ème} année ;
- 2% si la levée d'option intervient à la fin de la 9^{ème} année ;
- 1% si la levée d'option intervient à la fin de la 10^{ème} année ;
- Sans augmentation si la levée d'option intervient à compter de la fin de la 11^{ème} année.

En cas de consolidation à taux fixe par le Crédit-Preneur les valeurs de rachat de l'Immeuble seront déterminées conformément au calcul d'actualisation stipulé à l'article A.15.2.2°. *Prix des Conditions Générales*.

Ces valeurs sont indiquées sous réserve des *Dispositions communes* stipulées à l'article A.15.2.3°. *Prix*.

Article B.11.2. - Faculté de résiliation anticipée à la demande du Crédit-Preneur

A compter de la fin de la **septième (7^{ème}) année** suivant la Date d'Entrée en Loyer du Crédit-bail.

Article B.12. - MANDAT SEPA – RELEVE D'IDENTITE BANCAIRE AU FORMAT IBAN BIC

Le Crédit-Preneur autorise le Crédit-Bailleur jusqu'à annulation dûment notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception, au moins deux mois à l'avance, à prélever, à leur date d'échéance, les préloyers, Loyers et charges du Crédit-bail augmentées de leurs accessoires, sur le compte correspondant au Relevé d'Identité Bancaire remis au Crédit-Bailleur.

Le Crédit-Preneur s'oblige à informer le Crédit-Bailleur de tout changement de domiciliation bancaire, moyennant un préavis de deux (2) mois à compter de la date de début de période du premier Loyer qui serait à prélever sur le nouveau compte bancaire du Crédit-Preneur. Il devra dans le délai susvisé, adresser par lettre recommandée avec accusé de réception au Crédit-Bailleur, le Relevé d'Identité Bancaire au format IBAN BIC correspondant.

En cas de litige sur un prélèvement, le Crédit-Preneur pourra en faire suspendre l'exécution sur simple demande à l'Etablissement teneur du compte, sous réserve de régler directement le litige avec le Crédit-Bailleur.

Article B.13. - GARANTIES

Article B.13.1. - Cautionnement

Aux présentes, est à l'instant intervenue :

La Société dénommée **SAGESSE RETRAITE SANTE Holding**, Société par actions simplifiée au capital de 63.009.260,00 EUR, dont le siège social est situé à PARIS (14^{ème} arrondissement) 26, rue Rémy Dumoncel, identifiée au SIREN sous le numéro 448.700.690 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS,

Représentée par Monsieur Fabrice JOURNEL, domicilié professionnellement au siège de ladite société sus-énoncé,

Agissant, aux présentes, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Madame Sandrine AVELANGE, Président du directoire de la société **SAGESSE RETRAITE SANTE Holding** aux termes d'une procuration sous seing privé en date à ANTIBES, du 18 septembre 2018, dont un exemplaire est demeuré en annexe,

Madame Sandrine AVELANGE, susnommée, ayant elle-même agi en sa qualité de Président du directoire de ladite société, fonction à laquelle elle a été nommée et qu'elle a acceptée pour une durée illimitée, non révoquée à ce jour ainsi déclaré, aux termes d'une décision du conseil de surveillance en date du 10 juillet 2014, dont une copie certifiée conforme à l'original du procès-verbal est demeurée en annexe ;

Et comme étant habilitée à l'effet des présentes, en vertu d'une décision du conseil de surveillance de ladite société en date du 4 juillet 2018 dont un extrait du procès-verbal est demeuré ci-joint et annexé aux présentes, après mention.

(Annexe 6. Pouvoirs de la Société SRS HOLDING)

Ci-après dénommée, de même que son représentant, sous le vocable la « Caution ».

La Caution, après avoir pris connaissance du présent contrat de Crédit-bail par la lecture qui lui en a été faite, **déclare se rendre et se constituer, irrévocablement et inconditionnellement, caution solidaire du Crédit-Preneur**

envers le Crédit-Bailleur, ce qui est accepté par son représentant, **avec renonciation au bénéfice de discussion**, pour garantir le paiement et le remboursement de toutes les sommes que le Crédit-Preneur peut ou pourra devoir en principal, intérêts, frais, indemnités, commissions et accessoires au Crédit-Bailleur au titre des engagements du Crédit-Preneur vis-à-vis du Crédit-Bailleur, tels qu'ils résultent des présentes conventions sus-énoncées, savoir:

- **Pour une durée de cinq (5) années courant à compter de ce jour et pour un montant limité à la somme de DOUZE MILLIONS D'EUROS (12.000.000,00 EUR) ;**
- **Puis, pendant toute la durée résiduelle du présent contrat de Crédit-bail, pour un montant limité à la somme de DEUX MILLIONS CINQUANTE MILLE EUROS (2.050.000,00 EUR).**

La Caution s'engage expressément à rembourser et payer les sommes dues au Crédit-Bailleur en cas de défaillance du Crédit-Preneur à première réquisition du Crédit-Bailleur et sans invoquer le bénéfice de discussion et de division.

Il est bien entendu que ce cautionnement est sans concours avec le Crédit-Bailleur et que la Caution renonce à l'avance à toute subrogation dans les droits, actions et priviléges du Crédit-Bailleur, ainsi qu'à tout concours avec ce dernier du chef du présent engagement dans toutes productions ou poursuites quelconques contre le Crédit-Preneur tant que le Crédit-Bailleur ne sera pas intégralement payé ou remboursé des sommes en capital, intérêts, commissions, frais et indemnités quelconques dus par le Crédit-Preneur en vertu des présentes conventions, et que les versements partiels que la Caution serait amenée à effectuer en exécution du présent cautionnement ne formeront pas un paiement mais une provision sur les sommes dues tout en restant redevable du surplus « non payé ».

S'agissant de la Caution personne morale, sauf accord exprès du Crédit-Bailleur pour l'annuler, le présent engagement subsistera, même au cas où le pacte social du Crédit-Preneur subirait des modifications et en cas notamment de fusion ou absorption par une autre société.

La Caution renonce au bénéfice de tout terme qui pourrait être consenti au Crédit-Preneur ; elle renonce également à invoquer le bénéfice du terme originaire dans le cas où le Crédit-Preneur en serait déchu.

La cession du Crédit-bail ne déliera pas la Caution des engagements stipulés ci-dessus ; elle demeurera donc tenue de les exécuter même en cas de cessions successives, sauf en cas de mainlevée du lien de solidarité entre le Crédit-Preneur devenu cédant et son cessionnaire.

Il y aura solidarité et indivisibilité entre toutes personnes venant aux droits et obligations de la Caution, et ces personnes seront tenues d'exécuter tous les engagements pris ci-dessus par ladite Caution.

La Caution personne morale s'oblige à faire connaître au Crédit-Bailleur, dans les trois (3) mois, toutes modifications pouvant apparaître ultérieurement, notamment dans son pacte social, ainsi que tous événements ayant pour effet de faire disparaître sa personnalité morale. Elle s'oblige également à informer dans les mêmes conditions le Crédit-Bailleur de tous ses engagements ultérieurs.

Le Crédit-Preneur s'engage à veiller au respect par la Caution des obligations ci-dessus visées et à produire au Crédit-Bailleur, à première demande de sa part, une garantie de substitution équivalente, en cas d'appauvrissement ou de disparition de la Caution.

La Caution déclare avoir parfaite connaissance de l'ensemble des obligations

financières résultant du Crédit-bail pour le Crédit-Preneur pendant toute la durée du contrat et pouvant lui incomber au titre du présent engagement de caution, ainsi que des dispositions de l'article A.24. - *Subventions - Aides Publiques*.

En conséquence, la Caution dispense expressément le Crédit-Bailleur de l'informer de la modification éventuelle de la ventilation des composantes de l'investissement et/ou des sources de financement affectées à la présente opération, qui pourrait résulter de la prise en compte postérieurement à ce jour, de toutes subventions, aides à l'investissement, bonification de Loyers ou d'intérêts, tel que stipulé à l'article A.24. - *Subventions - Aides Publiques*.

En cas de défaillance du Crédit-Preneur et à défaut de règlement par la Caution dans un délai de quinze (15) jours de la réquisition du Crédit-Bailleur, les sommes dues au Crédit-Bailleur par la Caution au titre des présentes seront productives d'intérêts au Taux Moyen Mensuel du Marché Monétaire (TMM) pratiqué le jour de l'échéance majoré de quatre pour cent (4%) et décomptées depuis le jour de l'échéance impayée.

La Caution reconnaît que le présent engagement subsistera même au cas où le pacte social du Crédit-Bailleur subirait des modifications et en cas notamment de fusion absorption. En tout état de cause, la Caution s'engage à réitérer le présent engagement au profit de la nouvelle structure qui se substituerait au Crédit-Bailleur.

Article B.13.2. - Nantissement du Prêt Crédit-Preneur

Titre sans objet.

Article B.13.3. - Assurance décès – perte totale et irréversible d'autonomie

Titre sans objet.

Article B.13.4. - Nantissement du Crédit-bail

A la garantie du paiement du Loyer et du remboursement de toutes les sommes mises à la charge du Crédit-Preneur aux termes du Crédit-bail et plus généralement de l'exécution de toutes les obligations à la charge du Crédit-Preneur, ce dernier remet en nantissement au Crédit-Bailleur ce qui est accepté par ce dernier, les éléments incorporels résultant au profit du Crédit-Preneur du 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 Crédit-Bailleur aura et exercera sur les différents éléments du Crédit-bail, tous les droits, actions et priviléges conférés par la Loi aux créanciers nantis.

L'efficacité du privilège résultant du nantissement conféré, sera assurée de la façon suivante :

- Les Parties requièrent le Notaire soussigné de ne délivrer qu'une copie authentique du Crédit-bail ; cette copie authentique portera la mention : « *Copie authentique spéciale et unique soumise à nantissement* », qui sera remise au Crédit-Bailleur ;
- Le Crédit-Preneur s'engage à ne demander aucune autre copie authentique du Crédit-bail ;
- Le Crédit-Preneur ne pourra consentir aucun autre nantissement de son droit au présent Crédit-bail.

Cette stipulation ne saurait toutefois faire obstacle à la délivrance de la copie exécutoire au Crédit-Bailleur.

Article B.13.5. - Nantissement de compte-titres assorti d'un engagement de non-cession d'actions

1. Constitution du Nantissement

Le représentant de la société dénommée **FURTADO**, Crédit-Preneur, déclare et garantit qu'elle a pour seul Associé intervenant aux présentes, savoir :

La Société dénommée **SAS LES PINS**, Société par actions simplifiée au capital de 40.000,00 EUR, dont le siège social est situé à ANTIBES (06600) 1185 chemin de Rabiac Estagnol, identifiée au SIREN sous le numéro 073.802.852 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ANTIBES.

Représentée par Monsieur Fabrice **JOURNEL**, Président, domicilié professionnellement au siège de ladite société sus-énoncé,

Agissant aux présentes en sa qualité de président de ladite société, fonction à laquelle il a été nommé et qu'il a acceptée pour une durée illimitée, non révoqué de ses fonctions à ce jour ainsi déclaré, aux termes d'une décision de l'associé unique en date du 9 mai 2012 dont une copie certifiée conforme à l'original du procès-verbal est demeurée en annexe ;

Et comme étant spécialement habilité à l'effet des présentes, en vertu d'une décision de l'associé unique de ladite société en date du 13 septembre 2018 dont une copie certifiée conforme à l'original du procès-verbal est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes, après mention.

(Annexe 7. Pouvoirs de la Société SAS LES PINS)

Es-qualité de seul et unique associé de la société Crédit-Preneur ci-après dénommée vocable « l'Associé ».

L'Associé, détenant l'intégralité du capital social de la société Crédit-Preneur, s'engage, par les présentes, à affecter en nantissement en premier rang et sans concours, en faveur du Crédit-Bailleur, qui l'accepte, conformément aux dispositions de l'article L. 211-20 du Code monétaire et financier (ci-après le « **Nantissement** »), en garantie du paiement et du remboursement de toutes sommes dues au titre du présent contrat de Crédit-bail, le compte de titres financiers (ci-après le « **Compte-Titres Crédit-Preneur** ») dont les références figurent dans la déclaration de nantissement de compte de titres financiers (ci-après la « **Déclaration de Nantissement** ») et sur laquelle devront être inscrits, à la date de ce jour, les titres financiers détenus par l'Associé dans le capital du Crédit-Preneur (ci-après les « **Titres Financiers** »).

Le Nantissement est réalisé entre les Parties et à l'égard du **Crédit-Preneur**, du teneur du Compte-Titres Crédit-Preneur et des tiers, au moyen de la signature par l'Associé d'une Déclaration de Nantissement de compte de titres financiers.

L'Associé remet, ce jour, au Crédit-Bailleur les documents suivants :

- (i) La Déclaration de Nantissement de compte titres financiers dûment signée par l'Associé, dont une copie est demeurée en annexe

(Annexe 8. Déclaration de Nantissement de compte titres financiers)

- (ii) Une Attestation de Nantissement de compte de titres financiers (ci-

après « l'**Attestation de Nantissement** »), dûment signée par un représentant habilité du teneur du Compte-Titres Crédit-Preneur, dont une copie est demeurée en annexe.

(Annexe 9. Attestation de Nantissement de compte de titres financiers)

2. Assiette du Nantissement

Conformément aux dispositions de l'article L.211-20 du Code monétaire et financier, les Titres Financiers figurant initialement sur le Compte-Titres Crédit-Preneur, ceux qui leur seront substitués ou les complèteront, de quelque manière que ce soit, sont et seront compris dans l'assiette du Nantissement.

En conséquence, les sommes reçues au titre des Titres Financiers sont et seront comprises dans l'assiette du Nantissement.

Le Nantissement sera pris à hauteur de la somme de la somme de **DOUZE MILLIONS D'EUROS (12.000.000,00 EUR)**.

3. Droit de l'Associé sur les Titres Financiers

Aussi longtemps qu'aucune cause de résiliation du Crédit-bail ne sera intervenue, l'Associé continuera d'exercer ses droits en qualité d'actionnaire du Crédit-Preneur, y compris ses droits de vote attachés aux Titres Financiers, sous réserve du respect des stipulations du Crédit-bail.

4. Réalisation du Nantissement et affectation du produit de réalisation du Nantissement

Dans le cas de résiliation du Crédit-bail, ou dès lors que des sommes dues et exigibles par le Crédit-Preneur demeurerait impayées, le Crédit-Bailleur pourra procéder à la réalisation du Nantissement sur tout ou partie des Titres Financiers conformément aux dispositions de l'article L.211-20 du Code monétaire et financier.

En conséquence, dans cette hypothèse, le Crédit-Bailleur aura le droit, conformément aux dispositions de l'article L.211-20 - V du Code monétaire et financier :

- (i) de faire procéder à la vente forcée des Titres Financiers aux enchères, selon les modalités prévues par l'article L.521-3 du Code de commerce ;
- (ii) de faire ordonner en justice que les Titres Financiers lui demeureront en paiement, conformément à l'article 2347 du Code civil (sur renvoi de l'article L.521-3 du Code de commerce) ;
- (iii) de se voir attribuer en pleine propriété, dans un délai de quinze (15) jours ouvrés à compter de l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception de mise en demeure de réalisation à l'attention de l'Associé, ce que ce dernier reconnaît et accepte, les Titres Financiers conformément à l'article L.521-3 du Code de commerce et à l'article 2348 du Code civil, étant précisé que ce transfert en pleine propriété ne pourra intervenir que dans le strict respect des stipulations des paragraphes ci-dessous.

Pour valoriser les Titres Financiers pour les besoins des paragraphes ci-dessus, le Crédit-Bailleur et l'Associé acceptent de désigner conjointement un expert conformément aux dispositions de l'article 2348 du Code civil, parmi les experts suivants : PwC, Ernst & Young ou KPMG, à charge pour ce dernier de valoriser les Titres Financiers en application des principes et méthodes d'application usuels pour valoriser les sociétés ayant les caractéristiques ou activités similaires à celles du

Crédit-Preneur ;

Le Crédit-Bailleur et l'Associé devront s'assurer que la désignation de l'expert ne fera naître aucun conflit d'intérêts. Si la nomination de l'un quelconque des experts devait générer un conflit d'intérêts, la partie concernée par ce conflit devra notifier à l'autre partie son opinion dans un délai de dix (10) Jours à compter de l'envoi de la notification de la réalisation du Nantissement faite par le Crédit-Bailleur à l'Associé. Par ailleurs, si l'ensemble des experts refusaient, successivement, d'agir, le Crédit-Bailleur et l'Associé devront se concerter sur le choix d'un autre expert indépendant dans un délai de dix (10) Jours.

Dans le cas où le Crédit-Bailleur et l'Associé demeureraient en désaccord sur le choix d'un expert à la fin de cette période, les parties conviennent de saisir le Président du Tribunal de commerce de PARIS, afin que ce dernier, à la demande de la partie la plus diligente, désigne dans un délai de dix (10) Jours à compter de sa saisine, une banque de premier rang ou un cabinet d'audit exerçant en France en qualité d'expert.

Dans tous les cas :

- (i) la désignation de l'expert sera définitive ;
- (ii) l'expert désigné devra remettre son rapport à l'Associé et au Crédit-Bailleur, dans les trente (30) jours civils de sa désignation ;
- (iii) les conclusions de l'expert et la valorisation en découlant lieront définitivement les parties et seront sans recours possible.

Conformément aux articles 2348 et 2366 du Code civil, et dans la mesure où la valeur des Titres Financiers et des fruits et produits y afférents excèderait le montant dû au Crédit-Bailleur en vertu du Crédit-bail, la différence sera sans délai restituée à l'Associé.

5. Déclarations et engagements spécifiques de l'Associé

L'Associé déclare et garantit qu'à la date des présentes :

- (i) **Propriété** : il a la pleine et entière propriété des Titres Financiers et en conséquence leur libre disposition ;
- (ii) **Inscription** : les Titres Financiers sont inscrits à la date de signature des présentes sur le Compte-Titres Crédit-Preneur ;
- (iii) **Absence de sûreté** : à l'exception du Nantissement, les Titres Financiers ne font l'objet d'aucune cession, gage, sûreté ou autre droit quelconque au profit de tout tiers à son initiative et ne font l'objet d'aucune procédure de saisie dont l'Associé n'aura pas sans délai informé le Crédit-Bailleur ;
- (iv) **Validité** : le Nantissement est valable et est pleinement opposable sous réserve des dispositions légales et réglementaires affectant de façon générale les droits des créanciers, et sous réserve, le cas échéant, de l'accomplissement des formalités nécessaires.

L'Associé s'interdit de se faire consentir par le Crédit-Preneur, ou de prendre sur les biens présents ou futurs de ce dernier, toute sûreté réelle ou personnelle et/ou tout droit de préférence, à quelque titre que ce soit.

L'Associé s'interdit, pour se décharger de son engagement, d'invoquer toute modification dans la forme juridique du Crédit-Bailleur ou du Crédit-Preneur quand

bien même elle entraînerait la création d'un être moral nouveau.

L'Associé ne sera pas déchargé du fait :

- (i) de modifications du présent Crédit-bail ;
- (ii) de la cession du Crédit-bail ;
- (iii) de la prorogation du terme du Crédit-bail ;
- (iv) de tous accords ultérieurs affectant de quelque manière que ce soit les stipulations du Crédit-bail.

L'Associé déclare et garantit que les modifications qui pourront être ultérieurement apportées au Crédit-bail lui seront opposables immédiatement, de plein droit et sans formalité. La novation ne pourra être présumée par l'Associé qui ne pourra l'invoquer que si le Crédit-Bailleur lui a expressément notifié sa volonté d'opérer une novation.

L'Associé déclare et garantit qu'il ne consentira pas de nantissement ultérieur sur les Titres Financiers au profit de qui que ce soit tant que le Nantissement restera en vigueur.

6. Durée du Nantissement

Le Nantissement entrera en vigueur ce jour.

Le Nantissement demeurera en vigueur aussi longtemps que le Crédit-Bailleur, agissant conformément aux stipulations du Crédit-bail n'aura pas donné mainlevée dudit Nantissement, ce qu'il aura l'obligation de faire dès que le Crédit-Preneur aura réglé l'ensemble des sommes qui seront dues, et exécuté l'ensemble des obligations, en vertu du Crédit-bail.

7. Stipulations diverses

Un manquement quelconque, ou retard par le Crédit-Bailleur dans l'exercice des droits qui lui sont conférés au titre des présentes ne saurait être assimilé à une renonciation totale ou partielle auxdits droits. La sûreté constituée aux termes des présentes ne sera pas affectée par le manquement du Crédit-Bailleur à prendre toute autre sûreté à titre de garantie des engagements et obligations à la charge du Crédit-Preneur en vertu du Crédit-bail ou par la nullité de toute autre sûreté prise à titre de garantie.

L'Associé s'engage, en tant que de besoin, à coopérer avec le Crédit-Bailleur, à signer ou à faire signer tous pouvoirs ou autres documents raisonnablement requis par lui et à prendre toutes mesures nécessaires afin d'exécuter les stipulations du Nantissement.

8. Engagement de non cession des Titres Financiers

Nonobstant le Nantissement ci-dessus consenti, l'Associé s'engage à l'égard du Crédit-Bailleur, à ne pas modifier la répartition actuelle du capital social du Crédit-Preneur, notamment, par voie de cession, d'augmentation de capital ou d'apport, à ne pas modifier le capital social, ou la forme sociale et à ne pas céder ou donner en garantie à une personne autre que le Crédit-Bailleur pendant toute la durée du Crédit-bail, les actions qu'il détient dans le capital social du Crédit-Preneur, sans l'accord préalable et écrit du Crédit-Bailleur,

9. Frais – Dispense de signification – Formalités

9.1 Frais

Tous droits, ainsi que tous impôts, indemnités et frais raisonnables auxquels le Nantissement, ainsi que son exécution et sa réalisation, pourront donner lieu seront à la charge du Crédit-Preneur.

9.2 Formalités

L'Associé se porte fort de ce que la mention du Nantissement soit reportée dans le registre des mouvements de titres du Crédit-Preneur à la date de ce jour.

Les Titres Financiers nanties devront être virées à un compte spécial ouvert au nom de l'Associé, dans les livres du Crédit-Preneur avec indication du Nantissement et des mentions relatives à l'identité du créancier.

A cet effet, l'Associé s'engage à effectuer toutes les diligences afin qu'une copie du registre des mouvements de titres de la société Crédit-Preneur constatant le Nantissement des Titres Financiers soit remise par le teneur du Compte-Titres Crédit-Preneur au Crédit-Bailleur, au plus tard dans les dix (10) Jours Ouvrés des présentes.

Article B.13.6. - Modification du capital et de la forme sociale de la société FURTADO

Aux termes de la décision d'actionnaire unique de la société **FURTADO**, en date du 18 septembre 2018, ci-dessus visée, l'actionnaire unique de ladite société a accepté que toute modification portant sur le capital et changement de forme sociale soient soumis à l'accord préalable du Crédit-Bailleur.

En conséquence, Monsieur Fabrice JOURNEL de ladite société,

Agissant aux présentes tant en son nom personnel qu'au nom et comme mandataire de tous les autres associés de la société,

S'engage préalablement à toute modification portant sur le capital social et changement de forme sociale de ladite société, à obtenir l'accord préalable du Crédit-Bailleur.

Article B.13.7. - Cession des loyers de sous-location(s) à titre de garantie

Article B.13.7.1. - Convention cadre

A la garantie de toutes sommes en principal, intérêts et tous accessoires que le Crédit-Preneur pourra devoir au Crédit-Bailleur en vertu des présentes conventions, à quelque titre que ce soit, le Crédit-Preneur cède au Crédit-Bailleur, à titre de garantie, ses créances nées ou à naître sur tous sous-locataires ou futurs sous-locataires au titre des Loyer de toute(s) sous-location(s) qu'il pourra consentir sur l'immeuble objet du présent Crédit-bail.

Les articles L.313-23 à L.313-34 du Code monétaire et financier ont pour objet de faciliter le crédit aux entreprises. A cet effet, ils offrent aux personnes morales de droit public ou de droit privé, la possibilité de céder en gage ou en pleine propriété, aux établissements de crédit (par simple remise à ces derniers d'un bordereau) les créances qu'elles peuvent détenir sur d'autres personnes morales de droit public ou de droit privé ou sur des personnes physiques dans l'exercice de leur activité professionnelle.

Les présentes ont pour objet de préciser les modalités d'application des articles susmentionnés du Code monétaire et financier dans les rapports entre le Crédit-Bailleur et le Crédit-Preneur.

Ils s'appliquent de plein droit à tout bordereau y faisant référence.

La cession s'effectuera par la remise au Crédit-Bailleur du bordereau de cession de créances conforme au modèle demeuré en annexe des présentes, dûment signé par le Crédit-Preneur.

(Annexe 10. Modèle de bordereau de cession de créances professionnelles)

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

Cette cession de créances ne sera toutefois notifiée à tout sous-locataire ou garant du sous-locataire que dans l'hypothèse d'une défaillance du Crédit-Preneur dans le paiement des Loyers et charges du Crédit-bail.

Il est également précisé que la T.V.A. collectée au titre des créances cédées et dont le paiement aura été obtenu à son profit par le Crédit-Bailleur, sera affectée au respect des obligations fiscales du Crédit-Preneur pris en sa qualité de Cédant.

Cette cession sera régularisée par le Crédit-Preneur au profit du Crédit-Bailleur dans les trois (3) mois de la connaissance par le Crédit-Bailleur de toute sous-location consentie par le Crédit-Preneur et ce, conformément aux dispositions de l'article A.4. – *Sous-location* des Conditions Générales.

En conséquence, il s'oblige à transmettre au Crédit-Bailleur, tous baux de sous-location au fur et à mesure de leur conclusion.

Le Crédit-Preneur s'interdit, pendant toute la durée du présent Crédit-bail, de consentir à toute personne physique ou morale autre que le Crédit-Bailleur, une cession des loyers dus au titre de toute sous-location des locaux, objet du Crédit-bail.

Il est rappelé que le Crédit-Bailleur pourra faire jouer la clause de résiliation stipulée aux Conditions Générales, après une mise en demeure restée sans effet dans le délai d'un (1) mois de la réception de la mise en demeure, dans l'un ou l'autre des cas suivants :

- Refus par le Crédit-Preneur de signer le bordereau de cession de Loyer dans le délai convenu ;
- Non dénonciation par Crédit-Preneur au Crédit-Bailleur des contrats de sous-location au fur et à mesure de leur conclusion ;
- Cession des Loyers consentie par le Crédit-Preneur à toute personne autre que le Crédit-Bailleur ;

Dès que l'intégralité des sommes dues au titre du présent Crédit-bail aura été réglée au Crédit-Bailleur, toute cession de créances consentie en vertu des présentes cessera de produire ses effets de plein droit, et le Crédit-Preneur retrouvera la libre disposition desdites créances.

Article B.13.7.2. - Autorisation de sous-location

Le Crédit-Bailleur autorise le Crédit-Preneur à sous-louer, **pour une durée ferme de douze (12) années**, l'Immeuble à :

La Société dénommée **S.E.D.N.A. BORDEAUX**, Société par actions simplifiée

au capital de 3.048,98 EUR, dont le siège social est situé à BORDEAUX (33000) 1, rue Montgolfier, identifiée au SIREN sous le numéro 385.190.764 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX,

Ci-après dénommée sous le vocable l'« Exploitant » ou « Sous-Locataire ».

Laquelle est expressément agréée par le Crédit-Bailleur comme sous-locataire, sous réserve de la production par le Crédit-Preneur de l'avis favorable de la commission de l'ARS Nouvelle Aquitaine.

Un exemplaire du projet de bail de sous-location agréée par les Parties est demeuré ci-annexé.

(Annexe 11. Projet de bail de sous-location)

Le Crédit- Preneur s'engage à ne pas modifier substantiellement le Bail en particulier en terme de durée et de montant de loyers.

Article B.14. - ENGAGEMENTS PARTICULIERS

Article B.14.1.1. - Engagement de maintien de fonds propres positifs

Le Crédit-Preneur s'oblige pendant toute la durée du présent Crédit-bail à maintenir des capitaux propres positifs par augmentation du capital social ou comptes courants d'associés bloqués qui devront être justifiés chaque année à la date de la présentation des comptes du Crédit-Preneur par production d'une attestation du commissaire aux comptes à la date de présentation des comptes.

Article B.14.1.2. - Mise à disposition anticipée

Le Crédit-Bailleur rappelle au Crédit-Preneur les dispositions de l'article 23.1 - *Mise à disposition anticipée* du Contrat de Promotion Immobilière, ce que le Crédit-Preneur reconnaît et déclare accepter.

Conformément aux dispositions du CPI, cette mise à disposition anticipée au profit de l'Exploitant a pour seul objectif de permettre à l'Exploitant de faire réaliser des travaux d'aménagement consistant en l'installation des mobiliers et équipements nécessaires avant le passage de la commission de sécurité.

Le Crédit-preneur s'interdit dès à présent, et interdira à tous futur(s) sous-locataire(s), d'exécuter ou de faire exécuter tous travaux d'aménagement dans les Biens Immobiliers de nature à faire obstacle à l'obtention de l'attestation de non contestation à la conformité des autorisations administratives de construire obtenues, ou de nature à empêcher le Crédit-Bailleur ou ses ayant-droit de pénétrer dans les Biens Immobilier pour effectuer les travaux nécessaires à la mise en conformité et à l'obtention de l'avis favorable de la Commission de sécurité.

Article B.14.1.3. - Travaux modifcatifs et/ou supplémentaires

Conformément aux dispositions évoquées dans l'exposé des présentes, la Maîtrise d'ouvrage est assurée par le Crédit-Bailleur jusqu'à la livraison de l'Ouvrage conformément aux dispositions du CPI et de son avenant.

Toute nouvelle demande de travaux modifcatifs et/ou complémentaires et/ou supplémentaires donnant lieu à un nouvel avenant au CPI devra être validée conjointement par le Crédit-bailleur et le Crédit-preneur, le coût complémentaire devant être supporté intégralement par le Crédit-preneur.

Par travaux modifcatifs et/ou supplémentaires, les Parties entendent tous les travaux excédant les obligations de la société SEQUABAT, promoteur, au titre du contrat de promotion immobilière du 12 juillet 2017 et de son avenant, susvisés.

Dans le cas où le Crédit-Preneur, postérieurement à ce jour et avant la livraison, désirerait que des modifications fussent apportées aux Biens Immobiliers ou que des travaux supplémentaires fussent exécutés, il appartiendra au Crédit-Bailleur d'apprécier avec le maître d'œuvre d'exécution si les modifications demandées sont réalisables.

Toute demande de travaux modifcatifs ou complémentaires émanant du Crédit-Preneur devra avoir reçu l'accord écrit de la société TIERS TEMPS BORDEAUX, en sa qualité de sous-locataire, tant sur la nature que sur les délais d'exécution.

Les travaux devront rester conformes aux engagements administratifs contractés par le Crédit-Bailleur et aux autorisations administratives obtenues.

Article B.14.1.4. - Suivi des travaux - Livraison- Parfait achèvement

Le Crédit-Preneur participera aux côtés du le Crédit-Bailleur ou de ses représentants aux comités de coordination mis en place aux termes du CPI.

Le Crédit-Preneur sera associé aux modalités de mise à disposition de l'Immeuble dans les conditions fixées par l'article 23 du CPI et par l'article II et III de l'avenant n°2 de l'AMO en date du 26 juillet 2017.

Le Crédit-Preneur précisera au Crédit-Bailleur les éventuelles réserves qu'il souhaiterait voir relever à la Livraison de l'Immeuble, et ce en conformité avec les descriptifs et annexes techniques du CPI.

Dès signature du procès-verbal de Livraison, un procès-verbal de mise à disposition miroir reprenant les réserves émises par le Crédit-Bailleur sera signé entre les Parties.

Le Crédit-Preneur s'engage à informer le Crédit-Bailleur de tout désordre qui surviendrait pendant la période de parfait achèvement de telle sorte que celui-ci puisse faire intervenir le Promoteur dans les meilleurs délais.

Pour la réalisation des travaux de reprises des désordres, le Crédit-Preneur devra permettre au Crédit-Bailleur de bénéficier d'un accès à l'Immeuble.

Article B.15. - ASSURANCES CONSTRUCTION

En vue de satisfaire aux obligations prévues par la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction, le Crédit-Bailleur a souscrit auprès de ses propres assureurs, les polices suivantes :

- une police "Dommages-Ouvrage" (comportant les garanties obligatoires ainsi que les garanties complémentaires),
- une police «Responsabilité Décennale des Constructeurs Non Réalisateur».
- une police "Tous Risques Chantier" incluant une garantie "Responsabilité Civile du fait des travaux".

Le Crédit-Preneur reconnaît avoir pris connaissance des conditions des assurances susmentionnées dont un résumé lui a été remis par le Crédit-Bailleur dès avant ce jour.

Article B.16. - DEROGATION AUX CONDITIONS GENERALES -
DEROGATION A L'ARTICLE A.8.1 – ASSURANCES SOUSCRITES PAR LE CREDIT-BAILLEUR

Conformément à l'article A.8.1 des Conditions Générales du Crédit-bail, le Crédit-Bailleur a souscrit auprès de son propre assureur les assurances multirisques de l'Immeuble.

Néanmoins, à la demande expresse du Crédit-Preneur, le Crédit-Bailleur autorisera le Crédit-Preneur à souscrire ces assurances auprès de son propre assureur à compter du 1^{er} janvier 2019, sous réserve que cette police présente les mêmes conditions de garanties et de franchises que celles souscrites par le Crédit-Bailleur.

A cet effet, le Crédit-Preneur devra fournir au Crédit-Bailleur, avant le 1^{er} novembre 2018, une copie des conditions générales, particulières et spéciales, de la police d'assurance concernée, qui devra notamment comporter les clauses suivantes :

- Le Crédit-Bailleur devra avoir la qualité d'assuré additionnel en sa qualité de propriétaire crédit-Bailleur,
- Abrogation totale de la règle proportionnelle,
- Renonciation à tous recours contre le Crédit-Bailleur et ses assureurs,
- Le Crédit-Bailleur doit être désigné en tant que bénéficiaire des indemnités de sinistre bâtiment et pertes de loyers de crédit-bail immobilier.

Etant précisé que les biens financés seront assurés en valeur de reconstruction à neuf.

Le Crédit-Bailleur pourra diligenter une expertise en valeur de reconstruction à neuf, en cas de modification substantielle de l'Immeuble. Le rapport d'expertise établi par un organisme agréé par les assureurs, déterminera la valeur de reconstruction et la valeur d'assurances de l'Immeuble. Le coût de cette étude sera à la charge du Crédit-Preneur.

Le Crédit-Preneur s'oblige, à titre de condition essentielle et déterminante de cette dérogation consentie par le Crédit-Bailleur, à inclure dans son contrat d'assurance une clause obligeant son assureur à avertir le Crédit-Bailleur de toutes modifications, résiliation du contrat, quelle qu'en soit la raison.

Il y aura lieu, en ce qui concerne la Police Responsabilité Civile, de prévoir que le Crédit-Bailleur bénéficie des garanties du contrat concerné, en sa qualité de propriétaire de l'Immeuble.

Si le Crédit-Bailleur valide les conditions proposées, pour une application au 1er janvier de l'année N, le Crédit-Preneur devra remettre au Crédit-Bailleur, l'année N-1, un exemplaire de la police signée par la Compagnie et l'assuré.

Il s'engage, en outre, à produire et à justifier tous les ans au Crédit-Bailleur du paiement régulier de la prime.

En tout état de cause, en cas d'insuffisance et/ou de mauvaise couverture, le Crédit-Bailleur est autorisé à souscrire toute assurance complémentaire ou toute nouvelle assurance, aux frais exclusifs du Crédit-Bailleur.

Article B.17. - DEROGATION AUX CONDITIONS GENERALES -
DEROGATION A L'ARTICLE A.10.8.3 – FRAIS D'EXPERTISE

Par dérogation à ce qui est précisé à l'article A.10.8.3, les Parties conviennent expressément que le Crédit-Bailleur conservera à sa charge exclusive les frais de toutes expertises réalisées ou à réaliser dans le cadre de toutes réglementations applicables aux sociétés de crédit-bail, sociétés financières, établissement de crédit et notamment toutes expertises de valorisation de l'Immeuble ou de son coût de reconstruction.

Article B.18. - MANDAT DE GESTION

Titre sans objet.

Article B.19. - PUBLICITE FONCIERE - EFFET RELATIF - EVALUATIONS - POUVOIRS - COPIE EXECUTOIRE NOMINATIVE

Article B.19.1. - Publicité foncière

Le Crédit-bail n'ayant pas une durée supérieure à douze (12) ans, il ne sera pas publié au service de la publicité foncière du lieu de situation de l'Immeuble.

Article B.19.2. - Effet relatif

En vue de l'application de l'effet relatif de publicité foncière et en conformité de l'article 32 paragraphe 2 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955, il est précisé que l'Immeuble ci-dessus désigné a été acquis par le Crédit-Bailleur aux termes d'un acte reçu le 12 août 2011, par Maître Christophe BRAULT, Notaire à PARIS (8^{ème} arrondissement).

Article B.19.3. - Evaluations

Pour le calcul des frais, droits, honoraires et émoluments des présentes, les Parties déclarent que le montant de l'investissement du Crédit-Bailleur pour la réalisation de la présente opération de Crédit-bail immobilier est évalué à la somme de DOUZE MILLIONS D'EUROS (12.000.000,00 EUR) HORS TAXE.

L'assiette foncière est évaluée par le Crédit-Preneur à la somme de **TROIS MILLIONS QUATRE-VINGT-SEPT MILLE SEPT CENT SOIXANTE-QUINZE EUROS (3.087.775,00 EUR)**.

Article B.19.4. - Pouvoirs

Les Parties agissant dans un intérêt commun, confèrent par les présentes à tout Collaborateur de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, tous pouvoirs à l'effet de :

- Etablir, s'il y a lieu, par acte à la suite des présentes et après la régularisation par acte authentique de l'acquisition par le Crédit-Bailleur de l'Immeuble existant et l'assiette foncière compris dans le présent Crédit-bail, la désignation définitive de l'Immeuble objet du Crédit-bail et son origine de propriété ;
- Dresser, le cas échéant, tous actes rectificatifs, modificatifs ou complémentaires des présentes, ayant trait à la désignation de l'Immeuble donné en Crédit-bail, à l'identité des Parties ou à l'origine de propriété qui pourraient se révéler nécessaires en vue de permettre l'accomplissement des formalités de publicité foncière, et à l'effet de régulariser tout acte complémentaire ;

- Constater par acte authentique à la suite des présentes, la non réalisation des conditions résolutoires stipulées, s'il y a lieu, aux Conditions Particulières. La réalisation d'une ou plusieurs conditions résolutoires sera constatée par acte dressé par le Notaire du Crédit-Bailleur à la requête de la partie la plus diligente ;
- Constater par acte authentique à la suite des présentes, la réalisation des conditions suspensives stipulées, s'il y a lieu, aux Conditions Particulières. La non réalisation d'une ou plusieurs conditions suspensives sera constatée par acte dressé par le Notaire du Crédit-Bailleur, à la requête de la partie la plus diligente.

Article B.19.5. - Délivrance de copie exécutoire nominative

Les Parties requièrent le Notaire soussigné de délivrer, aux frais du Crédit-Preneur, une copie exécutoire nominative du présent Acte de Crédit-bail au profit et à première demande du Crédit-Bailleur.

Article B.20. - FRAIS

Tous les frais, droits, honoraires et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront supportés par le Crédit-Preneur, ainsi que son représentant l'y oblige expressément, de même que le coût de la copie exécutoire à délivrer au Crédit-Bailleur.

Article B.21. - LUTTE ANTI-CORRUPTION

Les Parties déclarent, chacune en ce qui la concerne, qu'elle-même, ni aucun de leurs organes sociaux, dirigeants, employés ou agents ou, à leur meilleure connaissance, aucun de leurs affiliés, leurs organes sociaux, dirigeants, employés ou agents ne se sont engagés dans une activité ou n'ont accomplis d'actes qui pourraient être considérés, dans toute juridiction dans laquelle les Parties et leurs affiliés exercent une activité, comme violant toute loi ou réglementation quelconque ayant pour objet ou pour finalité la prévention et/ou la répression de la corruption, du trafic d'influence et plus généralement des infractions à la probité, en ce compris l'article 17 de la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique et les décrets pris pour son application (dite « Loi Sapin II »), lesdites infractions, lois ou réglementations, ci-après désignées les « Règles Anti-corruption ».

Les Parties déclarent également qu'elles ont pris et prendront à tout moment, toutes mesures qu'ils jugent adéquates afin de prévenir les risques de corruption, de trafic d'influence et, plus généralement, afin de prévenir les infractions à la probité, par eux-mêmes, leurs organes sociaux, dirigeants, employés ou agents ainsi que leurs affiliés leurs organes sociaux, dirigeants, employés ou agents.

Article B.22. - DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

Dans le cadre de la signature et de l'exécution du présent contrat, et plus généralement de la relation d'affaires entre les Parties aux présentes, la société **NATIXIS LEASE** et sa filiale la société **NATIXIS LEASE IMMO** ont recueilli certaines informations concernant des personnes physiques.

Les informations expliquant pourquoi et comment la société **NATIXIS LEASE** entend utiliser ces données, la durée pendant laquelle elles seront conservées ainsi que les droits dont les personnes physiques concernées disposent sur ces données, sont disponibles dans la NOTICE D'INFORMATION sur le site Internet de la société **NATIXIS LEASE** et dont une copie est demeurée ci-annexée.

(Annexe 12. Notice d'information sur la protection des données personnelles)

La société **NATIXIS LEASE** communiquera en temps utile les évolutions apportées à ces informations.

Article B.23. - DECLARATIONS

Article B.23.1. - Déclarations du Crédit-Bailleur

Le représentant, ès-qualité du Crédit-Bailleur, garantit au nom de la société qu'il représente l'exactitude des informations et déclarations suivantes :

- La société est une société de droit français dûment constituée et existant valablement, dont les caractéristiques figurant au présent Acte sont exactes et à jour ;
- La société n'a pas fait et ne fait pas l'objet de mesures liées à l'application des dispositions des articles L. 611-1 et suivants et des articles L. 620-1 et suivants du Code de commerce, portant sur le redressement judiciaire et sur la nomination d'un mandataire ad'hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application des dispositions visées ci-dessus ;
- La société n'est concernée par aucune demande en nullité ou en dissolution ;
- La société et son représentant ont la capacité légale et ont obtenu tous les consentements et autorisations de ses organes sociaux et, le cas échéant, des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations éventuellement nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées de l'Acte ;
- La signature et l'exécution du présent contrat de Crédit-bail par le Crédit-Bailleur ne contreviennent à aucun contrat ou engagement auquel il est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés du Crédit-bail.

Article B.23.2. - Déclarations du Crédit-Preneur

Le représentant, ès-qualité du Crédit-Preneur, garantit au nom de la société qu'il représente l'exactitude des informations et déclarations suivantes :

- La société est une personne morale de droit français, ayant son siège en France, dûment constituée et existant valablement, dont les caractéristiques figurant au présent Acte sont exactes et à jour ;
- La société a la pleine capacité et pouvoirs pour conclure et exécuter le présent contrat de Crédit-bail conformément à ses statuts et à tout

autre document émanant de la société ;

- La société et son représentant ont la capacité légale et ont obtenu tous les consentements et autorisations de ses organes sociaux et, le cas échéant, des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations éventuellement nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées de l'Acte ;
- Que le signataire de l'Acte a reçu les pouvoirs pour conclure toutes les conventions ayant trait au contrat de Crédit-bail ;
- Que ni la signature, ni l'exécution d'une quelconque disposition du présent contrat de Crédit-bail et des autres conventions prévues audit Acte ne contreviennent à aucun accord, acte, jugement, sentence arbitrale, disposition législative, réglementaire ou autre, qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés du Crédit-bail ;
- Qu'il n'existe actuellement ni de risque d'exister un litige, une action en justice ou une réclamation qui puisse affecter de manière défavorable et significative, la situation financière, l'activité ou les biens objet du contrat de Crédit-bail ou encourir la validité et la force du présent Acte et des autres conventions prévues audit Acte ;
- Les obligations souscrites au titre du présent contrat de Crédit-bail constituent des obligations directes et inconditionnelles vis-à-vis du Crédit-Bailleur et viennent au même rang à tous égards que toutes autres obligations de même nature du Crédit-Preneur ;
- La société n'est concernée par aucune demande en nullité ou en dissolution ;
- La société n'a pas fait et ne fait pas l'objet de mesures liées à l'application des dispositions des articles L. 611-1 et suivants et des articles L. 620-1 et suivants du Code de commerce, portant sur le redressement judiciaire et sur la nomination d'un mandataire ad hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application des dispositions visées ci-dessus.

Article B.23.3. - Déclarations de la Caution

Le représentant, ès-qualité de la société dénommée SAGESSE RETRAITE SANTE Holding, Caution, garantit au nom de la société qu'il représente l'exactitude des informations et déclarations suivantes :

- La société est une personne morale de droit français, ayant son siège en France, dûment constituée et existant valablement, dont les caractéristiques figurant au présent Acte sont exactes et à jour ;
- La société a la pleine capacité et pouvoirs pour conclure et exécuter le présent contrat de Crédit-bail conformément à ses statuts et à tout autre document émanant de la société ;
- La société et son représentant ont la capacité légale et ont obtenu tous les consentements et autorisations de ses organes sociaux et, le cas échéant, des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations éventuellement nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées de

l'Acte ;

- Que le signataire de l'Acte a reçu les pouvoirs pour conclure l'engagement pris par la société qu'il représente aux termes du contrat de Crédit-bail ;
- Que ni la signature, ni l'exécution d'une quelconque disposition de l'engagement pris par la société qu'il représente aux termes du contrat de Crédit-bail ne contreviennent à aucun accord, acte, jugement, sentence arbitrale, disposition législative, réglementaire ou autre, qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés du Crédit-bail ;
- Qu'il n'existe actuellement ni de risque d'exister un litige, une action en justice ou une réclamation qui puisse affecter de manière défavorable et significative, la situation financière, l'activité ou les biens objet du contrat de Crédit-bail ou encourir la validité et la force du présent Acte et de l'engagement pris par la société qu'il représente aux termes du contrat de Crédit-bail ;
- Les obligations souscrites au titre du présent contrat de Crédit-bail constituent des obligations directes et inconditionnelles vis-à-vis du Crédit-Bailleur ;
- La société n'est concernée par aucune demande en nullité ou en dissolution ;
- La société n'a pas fait et ne fait pas l'objet de mesures liées à l'application des dispositions des articles L. 611-1 et suivants et des articles L. 620-1 et suivants du Code de commerce, portant sur le redressement judiciaire et sur la nomination d'un mandataire ad'hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application des dispositions visées ci-dessus.

Article B.24. - MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office Notarial du Notaire soussigné dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- Les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.) ;
- Les Etude de Notaires participant à l'Acte ;
- Les établissements financiers concernés ;
- Les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,

- Le Conseil Supérieur du Notariat ou son délégué, pour être transcrits dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013 ;
- Les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés pendant trente (30) ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés soixante-quinze (75) ans et cent (100) ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Correspondant informatique et libertés désigné par l'Office Notarial du Notaire soussigné à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

Article B.25. - TABLE DES ANNEXES – FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Article B.25.1. - Table des annexes

Il est ci-après établi la liste des annexes, lesquelles font partie intégrante du présent Acte et y demeurent annexées après mention.

- Annexe 1. Pouvoirs de la Société Crédit-Preneur.....	2
- Annexe 2. Liste des pièces formant le Dossier d'Information.....	13
- Annexe 3. Plans de situation et cadastral de l'Immeuble	64
- Annexe 4. Etat des Servitudes 'Risques' et d'Information sur les Sols	72
- Annexe 5. Tableau financier	79
- Annexe 6. Pouvoirs de la Société SRS HOLDING	81
- Annexe 7. Pouvoirs de la Société SAS LES PINS	84
- Annexe 8. Déclaration de Nantissement de compte titres financiers	84
- Annexe 9. Attestation de Nantissement de compte de titres financiers	84
- Annexe 10. Modèle de bordereau de cession de créances	
professionnelles	89
- Annexe 11. Projet de bail de sous-location	90
- Annexe 12. Notice d'information sur la protection des données	
personnelles.....	95

Article B.25.2. - Formalisme lié aux annexes

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

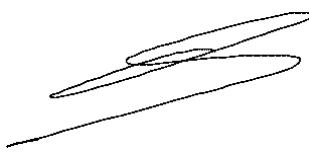
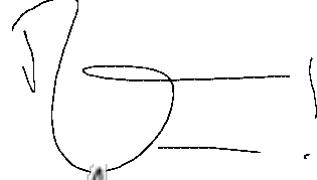
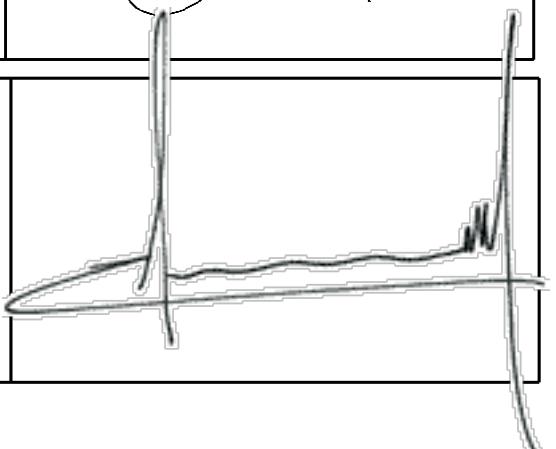
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du Notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'Office Notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent Acte.

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

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

<p>Mme CAMUS Cécile représentant de la société dénommée CICOBAIL a signé</p> <p>à PARIS 8ème arrondissement le 19 septembre 2018</p>	
<p>M. JOURNEL Fabrice agissant en qualité de représentant a signé</p> <p>à PARIS 8ème arrondissement le 19 septembre 2018</p>	
<p>et le notaire Me BRAULT CHRISTOPHE a signé</p> <p>à L'OFFICE L'AN DEUX MILLE DIX HUIT LE DIX NEUF SEPTEMBRE</p>	

Pour copie certifiée conforme

Fabrice JOURNEL
Président

FURTADO

Société par Actions Simplifiée au capital de 100 €
Siège social : 1185 Chemin de Rabiac Estagnol – 06600 ANTIBES
839 979 598 RCS ANTIBES

PROCES-VERBAL
DES DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE
DU 18 SEPTEMBRE 2018

L'an deux-mille dix-huit,
Le dix-huit Septembre,
A dix heures,

La soussignée :

La Société **SAS LES PINS**, Société par Actions Simplifiée au capital de 40 000 euros, ayant son siège social au 1185 Chemin de Rabiac Estagnol 06600 ANTIBES, immatriculée au RCS de ANTIBES sous le numéro 073 802 852, représentée par Monsieur Fabrice JOURNEL, son Président en exercice.

Associée unique de la Société FURTADO,

I - A PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Le Président a présenté un projet d'acquisition d'un ensemble immobilier sis à BORDEAUX (33) 11 rue Furtado et 14 rue Azam via la conclusion d'un contrat de crédit-bail immobilier avec CICOBAIL (le « **Contrat de Crédit-Bail** »), destiné à assurer le financement des travaux de démolition de la grande majorité de l'immeuble et de construction d'un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (ci-après « l'EHPAD »), de soixante-dix-sept (77) chambres et de quatre-vingt-un (81) lits, élevé d'un rez-de-chaussée sur sous-sol et de deux étages, pour une surface hors œuvre nette de 4.442 m² (l'**Opération**), en vue d'y accueillir l'exploitant la Société SEDNA Bordeaux, filiale de SEDNA France,

Il est précisé que la Maîtrise d'Ouvrage est assurée par le Crédit-Bailleur jusqu'à la livraison de l'immeuble au plus tard le 31/10/2018, conformément à un contrat de promotion immobilière (« **le CPI** ») en date du 12 juillet 2017 et de son avenant de travaux numéro 1 portant modificatifs au CPI, en date du 22 et 28 Juin 2018 signé entre CICOBAIL et le Promoteur SEQUABAT.

L'Associé Unique déclare avoir pris connaissance du projet du Contrat de Crédit-Bail et du CPI qui lui ont été communiqué en amont des présentes décisions.

II - A PRIS LES DECISIONS SUIVANTES RELATIVES A :

- Autorisation à donner pour la mise en place d'un crédit-bail immobilier
- Autorisation pour conférer des garanties
- Conclusion d'un bail de sous-location
- Pouvoirs pour les formalités

PREMIERE DECISION

L'Associé Unique, connaissance prise du Contrat de Crédit-Bail, décide et autorise le Président, Monsieur Fabrice JOURNEL avec faculté de subdélégation à la personne de son choix à conclure et signer le contrat de crédit-bail immobilier afin de financer l'Opération ; d'effectuer toutes les démarches nécessaires à la régularisation dudit contrat de crédit-bail immobilier ; de consentir toutes les garanties y afférentes, et plus généralement faire le nécessaire à cet effet. les principales caractéristiques de l'Opération sont les suivantes :

- Crédit bailleur: CICOBAIL
- Montant HT maximum 12 000 000 € HT
- Durée :12 années à compter de la date de livraison de l'immeuble et au plus tard le 15/11/2018

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.

- Préoyer d'engagement : 0,10% par trimestre de l'assiette prévisionnelle hors taxes du Crédit-bail. Du 18 juin 2018 au 30 Septembre 2018 = 14 000 HT, soit 16.800,00 EUR TTC

Le Loyer est dû à compter de la Date d'Entrée en Loyers pendant la durée du Crédit-bail et est calculé sur la base du montant maximum de l'investissement hors taxes visé à l'article B.3.2. - Plafond de Financement.

Ce Loyer sera majoré de la Taxe sur la Valeur Ajoutée au taux en vigueur lors de chaque échéance.

LOYERS A TAUX VARIABLE

Le Loyer annuel sera payable trimestriellement et à terme d'avance.

Chaque trimestrialité sera égale à la somme des deux (2) éléments suivants :

- Premier élément :

Un montant permettant d'amortir en principal sur la durée du Crédit-bail, et selon le rythme déterminé au tableau ci-après, la totalité de l'encours financier de l'opération.

- Second élément :

Intérêts calculés sur le nombre de jours exact de la période ramenée à une année de 360 jours en appliquant à l'encours financier, avant amortissement de la période, un pourcentage égal à la formule ci-après :

EURIBOR M à 3 mois majoré de 1,34 % par an

La marge ci-dessus exprimée est garantie pour une entrée en loyer du contrat au plus tard le 15 novembre 2018 et pour toute sa durée.

Soit, à titre indicatif, sur la base de l'EURIBOR M à 3 mois égal à -0,319 % en Août 2018, un Loyer trimestriel figurant dans le tableau financier ci-après annexé.
(Annexe 16 du contrat de CBI. Tableau financier)

Etant précisé que l'indice de taux servant de référence audit calcul ne pourra être considéré comme inférieur à 0,00 %.

L'EURIBOR M à 3 mois (European Inter Bank Offered Rate ou Taux Interbancaire offert européen - TIBEUR) sera celui publié sous l'égide de l'Institut Européen des Marchés Monétaires.

L'EURIBOR M à 3 mois est la moyenne mensuelle de l'EURIBOR, tel que précisé ci-dessus, calculée sur le dernier mois précédent la date de début de période.

Toutefois, tout retard dans la mise en loyers, ci-dessus visée, pour quelque cause que ce soit donnera lieu à une majoration de marge de :

- 0,05 % pour tout décalage de la Date d'Entrée en Loyers entre 3 et 6 mois ;
 - 0,10 % pour tout décalage de la Date d'Entrée en Loyers de plus de 6 mois.
- Possibilité de lever l'option par anticipation à compte de la fin de la septième (7^{ème}) année du contrat de crédit-bail immobilier ;
- Valeur résiduelle en fin de contrat : **QUATRE MILLIONS D'EUROS (4.000.000,00 EUR) HORS TAXE;**
- Garanties
- Nantissement du contrat de Crédit-Bail Immobilier,
 - Nantissement de comptes titres financiers de FURTADO pendant la durée du contrat de crédit-bail
 - Engagement de non cession des actions de FURTADO et de non-modification du capital social sans l'accord préalable du Crédit-Bailleur,
 - cession des loyers de sous-location à provenir de SEDNA Bordeaux (RCS Bordeaux 384 190 764) conformément aux dispositions des articles L.313-23 à L.313-34 du Code monétaire et financier
 - caution solidaire de SRS HOLDING au profit du Crédit-Preneur envers le Crédit-Bailleur pour l'exécution de toutes les charges, clauses et conditions du contrat du Crédit-bail à hauteur de 12 000 000 €, pendant les 5 premières années du contrat, puis à hauteur de 2.050.000 € (soit 2 ans le loyers TTC

- majoré de 10 %) pendant la durée résiduelle du contrat de Crédit-Bail Immobilier.
- engagement de maintien des fonds propres positifs

Et plus généralement aux conditions particulières, générales et financières figurant dans le projet de crédit-bail immobilier mis à la disposition de l'associé.

DEUXIEME DECISION

L'Associé Unique, comme conséquence de la décision, décide et autorise :

- les cessions Dailly des loyers de sous location à percevoir de SEDNA BORDEAUX en garantie du paiement et du remboursement de toutes les sommes en principal, intérêts, intérêts de retard, frais, commissions, pénalités, indemnités pour contentieux et en général tous accessoires que la société **FURTADO** pourra devoir à la société en vertu dudit contrat de crédit-bail immobilier dont les principales caractéristiques sont énumérées ci-dessus, et ceci pendant toute la durée du contrat de crédit-bail,
- le nantissement du contrat de crédit-bail immobilier, ensemble le droit au bail et le bénéfice de la promesse unilatérale de vente sans exception ni réserve pendant toute la durée du contrat et dispense Maitre Christophe BRAUT, Notaire, de procéder à la signification de ce nantissement conformément à l'article 1690 du Code civil et de déclarer se le tenir pour dûment signifié.

TROISIEME DECISION

L'Associé Unique autorise, de manière irrévocable et inconditionnelle, la conclusion d'un bail de sous-location portant sur l'Immeuble objet du contrat de crédit-bail immobilier au profit de la société dénommée SEDNA BORDEAUX aux conditions que le mandataire jugera les plus opportunes pour la Société.

QUATRIEME DECISION

L'Associé Unique, compte tenu des résolutions précédentes, autorise le Président, Monsieur Fabrice JOURNEL, avec faculté de subdélégation à la personne de son choix, à l'effet de signer tout document, faire toute déclaration procéder à toute formalité, consentir les garanties demandées avec dispense de notification au profit de la Société FURTADO conformément à l'article 2362 du Code Civil, et plus généralement à faire tout ce qui sera utile et nécessaire pour mener à bien la conclusion du crédit-bail immobilier dans les conditions décrites ci-dessus.

Conformément à l'article 1161 du code civil, L'Associé Unique autorise le Président ou son délégataire à déroger au principe édicté par le premier alinéa de l'article 1161 du Code civil entendant se prévaloir des dispositions résultant du second alinéa du même article à l'effet d'autoriser, dès à présent, le Président ou son délégataire à agir pour le compte de plusieurs parties à l'acte à régulariser.

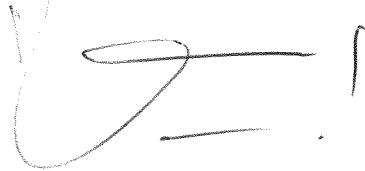
De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal signé par l'associée unique et le Président et répertorié sur le registre des décisions de l'associée unique.

FURTADO

Société par actions simplifiée au capital de 100 euros
Siège social : 1185 Chemin de Rabiac Estagnol – 06600 ANTIBES

STATUTS CONSTITUTIFS

Copie certifiée conforme
à l'original

A handwritten signature in black ink, appearing to read "FURTADO".

FURTADO

Société par actions simplifiée au capital de 100 euros
Siège social : 1185 Chemin de Rabiac Estagnol – 06600 ANTIBES

STATUTS

LE SOUSSIGNE :

La Société **SAS LES PINS**, Société par Actions Simplifiée au capital de 40 000 euros, ayant son siège social au 1185 Chemin de Rabiac Estagnol 06600 ANTIBES, immatriculée au RCS de ANTIBES sous le numéro 073 802 852, représentée par Monsieur Fabrice JOURNEL, son Président en exercice,

A arrêté ainsi qu'il suit les statuts d'une Société par actions simplifiée unipersonnelle qu'il a décidé de constituer.

FURTADO

Société par actions simplifiée au capital de 100 euros
Siège social : 1185 Chemin de Rabiac Estagnol – 06600 ANTIBES

STATUTS

ARTICLE 1 - FORME

Il est formé par l'associé unique, soussigné propriétaire des actions ci-après créées une Société par actions simplifiée régie par les dispositions légales et réglementaires applicables et par les présents statuts.

Elle fonctionne indifféremment sous la même forme avec un ou plusieurs associés. Elle ne peut faire publiquement appel à l'épargne sous sa forme actuelle de SAS.

ARTICLE 2 - OBJET

La société a pour objet, en France et dans tous pays :

- L'acquisition, l'étude, la réalisation, la gestion, le contrôle, l'exploitation de tous immeubles ou parties d'immeubles ainsi que de tous biens et droits immobiliers
- L'administration et la gestion par voie de location ou autrement de ces biens immobiliers et de tous autres biens dont elle viendrait à être propriétaire.
- La vente des biens ainsi acquis
- L'activité de marchands de biens, la prestation de service pour le montage d'opérations immobilières et toutes activités pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou d'en faciliter l'extension et le développement.
- L'exploitation, la prise, l'acquisition de tous titres de propriété industrielle ou intellectuelle concernant ces activités
- La participation directe ou indirecte de la société de quelque nature qu'elles soient, économiques ou juridiques, financières, immobilières ou mobilières, et dans toutes entreprises commerciales ou industrielles pouvant se rattacher à l'objet social ou à tout autre objet similaire ou connexe.

ARTICLE 3 - DENOMINATION SOCIALE

La société a pour dénomination sociale : **FURTADO**

Tous actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers doivent indiquer la dénomination sociale, précédée ou suivie immédiatement et lisiblement des mots "Société par actions simplifiée" ou des initiales "SAS" et de l'énonciation du capital social.

ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé : 1185 chemin de Rabiac Estagnol – 06600 ANTIBES

Il peut être transféré en tout autre endroit du même département ou d'un département limitrophe par décision du président et en tout autre lieu par décision de l'associé unique ou par une décision collective extraordinaire des associés.

ARTICLE 5 – DUREE

La durée est fixée à 99 ans à compter de son immatriculation au RCS.

La prorogation de la société est décidée par les associés aux termes d'une décision extraordinaire.

La durée de la société peut également être réduite à toute époque par décision de l'associé unique ou par une décision collective extraordinaire des associés.

ARTICLE 6 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social s'étend du 1er janvier au 31 décembre.

Exceptionnellement, le premier exercice comprendra le temps écoulé entre la date de constitution de la société et le 31 décembre 2018.

ARTICLE 7 - APPORTS EN NUMERAIRE

Au titre de la constitution de la Société, l'associé unique, soussigné, apporte une somme en numéraire de CENT EUROS (100 €).

Ladite somme correspondant à 100 actions de 1 €, souscrites en totalité et libérées de la totalité, a été déposée, au crédit d'un compte ouvert au nom de la Société en formation ainsi que l'atteste le certificat du dépositaire établi par la Banque NATIXIS situé 68 - 76 Quai de la Râpée - 75012 PARIS

ARTICLE 8 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de CENT EUROS (100 €)

Il est divisé en CENT (100) actions de UN (1) € chacune, entièrement libérées.

ARTICLE 9 - MODIFICATIONS DU CAPITAL

Le capital social peut être augmenté ou réduit dans les conditions prévues par la loi par décision unilatérale de l'associé unique ou par une décision collective des associés statuant sur le rapport du Président.

Le capital social peut être augmenté soit par émission d'actions ordinaires, soit par majoration du montant nominal des titres de capital existants.

Il peut également être augmenté par l'exercice des droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital, dans les conditions prévues par la loi. Les titres de capital nouveaux sont émis soit à leur montant nominal, soit à ce montant majoré d'une prime d'émission.

Ils sont libérés soit par apport en numéraire y compris par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la Société, soit par apport en nature, soit par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission, soit en conséquence d'une fusion ou d'une scission. Ils peuvent aussi être libérés consécutivement à l'exercice d'un droit attaché à des valeurs mobilières donnant accès au capital comprenant, le cas échéant, le versement des sommes correspondantes.

L'associé unique ou les associés peuvent déléguer au Président les pouvoirs nécessaires à l'effet de réaliser ou de décider, dans les conditions et délais prévus par la loi, l'augmentation ou la réduction du capital.

En cas d'augmentation du capital en numéraire ou d'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, l'associé unique ou les associés "*a (ou ont)*", proportionnellement au montant de leurs actions, un droit de préférence à la souscription des nouveaux titres émis. Toutefois, l'associé unique ou les associés "*peut (ou peuvent)*" renoncer à titre individuel à leur droit préférentiel de souscription et la décision d'augmentation du capital peut supprimer ce droit préférentiel dans les conditions prévues par la loi.

Les actions nouvelles de numéraire doivent obligatoirement être libérées lors de la souscription de la quotité du nominal (ou du pair) prévue par la loi et, le cas échéant, de la totalité de la prime d'émission.

ARTICLE 10 - ACTIONS

I - FORME :

Les actions émises par la société ont obligatoirement la forme nominative. Elles sont inscrites à un compte ouvert par l'associé au nom de la société selon les modalités prévues par la loi et les règlements en vigueur.

II - DROITS SUR L'ACTIF SOCIAL ET SUR LES BENEFICES :

Toute action donne droit à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente, dans les bénéfices, réserves ou dans l'actif social, selon les conditions et modalités stipulées par ailleurs dans les présents statuts.

III - USUFRUIT ET NUE-PROPRIETE D'ACTIONS :

Sauf convention contraire notifiée à la société, si une action est grevée d'usufruit, le droit de décision appartient à l'usufruitier pour les décisions de nature ordinaires et au nu-propriétaire pour celles de nature extraordinaire ou spéciale.

ARTICLE 11 - CESSION D'ACTIONS

Tant que la société demeure unipersonnelle, toutes les transmissions d'actions s'effectuent librement.

La transmission des actions s'opère par virement de compte à compte sur instruction signée du Cédant ou de son représentant qualifié.

ARTICLE 12 - DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES AUX CESSIONS D'ACTIONS (EN CAS DE PERTE DU CARACTÈRE UNIPERSONNEL)

Si la société vient à compter plusieurs associés, toute cession d'actions à des tiers étrangers à la société sera soumise à agrément de la collectivité des associés dans les conditions ci-après :

a) La demande d'agrément du cessionnaire est notifiée à la société et à chaque associé, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception, indiquant les noms, prénoms et adresse du cessionnaire, le nombre des actions dont la cession est envisagée ainsi que le prix offert et les conditions de la vente.

L'agrément résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de trois (3) mois à compter de la demande.

La décision d'agrément est prise par décision collective des associés à l'unanimité, le cédant prenant part au vote. Elle n'est pas motivée et, en cas de refus, ne peut jamais donner lieu à une réclamation quelconque.

Le cédant est informé de la décision dans les trente (30) jours par lettre recommandée avec avis de réception.

En cas de refus, le cédant aura trente (30) jours pour faire connaître, dans la même forme, s'il renonce ou non à son projet.

b) Dans le cas où le cédant ne renoncerait pas à son projet de cession, le Président est tenu, dans le délai de trois (3) mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les actions, soit par des associés ou par des tiers, avec le consentement du cédant ou par la société en vue d'une réduction du capital.

A cet effet, le Président avisera les associés de la cession projetée, par lettre recommandée, en invitant chacun à lui indiquer le nombre d'actions qu'il veut acquérir.

Tout associé désirant exercer son droit de rachat devra le notifier à la société dans un délai maximal d'un (1) mois à compter de l'information communiquée par le président sur le projet de cession en précisant le nombre d'actions qu'il entend acquérir.

En cas de pluralité de candidatures d'associés, les actions seront réparties entre les candidats au prorata du nombre d'actions qu'ils détenaient lors de la notification à la société de la demande d'agrément, les rompus étant affectés au plus fort reste.

A défaut de se mettre d'accord avec le cédant sur le prix de rachat, le Président pourra faire procéder à l'expertise prévue à l'article 1843-4 du Code Civil.

A défaut d'accord entre les parties, les frais et honoraires seront supportés par moitié par les anciens et par moitié par les nouveaux associés.

- c) Si aucune demande n'a été adressée au Président dans le délai ci-dessus ou si les demandes ne portent pas sur la totalité des actions, le Président peut faire acheter les actions disponibles par des tiers.
- d) Avec l'accord du cédant, les actions peuvent également être achetées par la Société qui en alors tenu de les céder dans un délai de six (6) mois ou de les annuler. Le Président sollicite cet accord par lettre recommandée avec avis de réception à laquelle le cédant doit répondre dans les trente (30) jours de la réception.

En cas d'accord, le Président provoque une décision collective des associés à l'effet de décider du rachat des actions par la société et de la réduction corrélative du capital social. La convocation doit intervenir suffisamment tôt pour que soit respecté le délai de trois (3) mois ci-après.

Dans tous les cas d'achat ou de rachat visés ci-dessus, le prix des actions est fixé comme indiqué au f) ci-après.

- e) Si la totalité des actions n'a pas été achetée ou rachetée dans le délai de trois (3) mois à compter de la notification du refus d'agrément, le cédant peut réaliser la vente au profit du cessionnaire primitif, pour la totalité des actions cédées, nonobstant les offres d'achat partielles qui auraient pu être faites.

Ce délai de trois (3) mois peut être prolongé par ordonnance de référendum du président du tribunal de commerce, non susceptible de recours, à la demande de la société, l'associé cédant et le cessionnaire dûment appelé.

- f) Dans le cas où les actions offertes sont acquises par des associés ou des tiers, le président notifie au cédant les noms, prénoms et domicile du ou des acquéreur(s).

A défaut d'accord entre les parties, le prix des actions est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code Civil.

Les frais d'expertise sont supportés par moitié par le vendeur et par l'acquéreur.

- g) La cession au nom du ou des acquéreur(s) est régularisée d'office par un ordre de mouvement signé du Président ou d'un délégué du Président sans qu'il soit besoin de la signature du titulaire des actions.

- h) Les dispositions du présent article seront applicables dans tous les cas de fusion entre vifs, soit à titre gratuit, soit à titre onéreux, alors même que la cession aurait lieu par voie d'adjudication publique en vertu d'une décision de justice. Elles seront également applicables en cas d'apport en société, d'apport partiel d'actif, de fusion ou de scission.

ARTICLE 13 - DIRECTION

La société est dirigée par un président, personne physique ou morale, associé ou non.

I - NOMINATION :

Le premier Président de la Société nommé aux termes des présents statuts pour une durée illimitée, est :

Monsieur Fabrice JOURNEL

Né le 7 janvier 1967 à ST QUENTIN

Demeurant professionnellement 118~~S~~Chemin de Rabiac Estagnol – 06600 ANTIBES

lequel déclare accepter lesdites fonctions et satisfaire à toutes les conditions requises par la loi et les règlements pour leur exercice.

Lorsque la présidence est exercée par une personne morale, celle-ci désigne, parmi ces dirigeants de droit, la personne chargée d'exercer la présidence. Les dirigeants de la personne morale sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourrent les mêmes responsabilités civiles et pénales que s'ils étaient président ou dirigeant en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

II - DUREE DES FONCTIONS - REMUNERATION :

La décision nommant le président fixe la durée de ses fonctions.

Les modalités de sa rémunération seront arrêtées séparément par décision collective des associés.

III - CESSATION DES FONCTIONS :

Les fonctions de président prennent fin soit :

- par l'arrivée du terme prévu lors de sa nomination,
- par la démission. Celle-ci ne pourra être effective qu'après un préavis de un mois. Ce délai pourra être réduit au cas où la société aurait pourvu à son remplacement dans un délai plus court,
- par l'impossibilité d'exercer ses fonctions pendant une durée supérieure à trois mois,
- par l'arrivée de la limite d'âge,
- par la révocation. Celle-ci peut intervenir à tout moment, sans qu'il soit besoin d'un juste motif, par décision de l'associé unique ou décision collective des associés.

La révocation des fonctions de Président n'ouvre droit à aucune indemnité.

IV - CUMUL DE MANDATS :

Le président n'est soumis à aucune limitation de mandat.

V - LIMITE D'AGE :

Le président doit être âgé de moins de 75 ans.

Lorsque la limite d'âge précitée est atteinte, le président est réputé démissionnaire d'office à l'issue de la plus prochaine décision de l'associé unique ou des associés.

VI - POUVOIRS :

Le président veille au bon fonctionnement de la société. Il en assure la direction générale. Il arrête le rapport de gestion, les comptes annuels et le cas échéant les comptes consolidés. Il assure la tenue du registre des décisions, l'information des commissaires aux comptes et des actionnaires.

Le président représente la société à l'égard des tiers. Il est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société dans la limite de l'objet social. A ce titre il dispose des pouvoirs définis par la loi et les présents statuts.

Dans les rapports avec les tiers, la société est engagée même par les actes du Président qui ne relèvent pas de l'objet social à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Dans les rapports internes et sans que la limitation puisse être opposée au tiers, l'associé unique ou les associés peuvent limiter les pouvoirs du président et soumettre certains actes à une autorisation préalable.

VII - DELEGATION DE POUVOIRS :

Le président peut, dans la limite de ses attributions, conférer toute délégation de pouvoirs en vue de la réalisation d'opérations déterminées.

Ces délégations subsistent lorsqu'il vient à cesser ses fonctions à moins que son successeur ne les révoque.

VIII - OBLIGATIONS :

Le président est soumis aux obligations fixées par la loi et les règlements et notamment à l'établissement des comptes annuels et du rapport de gestion.

Il doit, en outre, effectuer la formalité de dépôt, au greffe du tribunal de commerce, des documents annuels visés à l'article 44-1 du décret sur les sociétés commerciales.

ARTICLE 14 – REPRESENTATION SOCIALE

Les délégués du Comité d'Entreprise exercent les droits prévus par l'article L2323-67 du Code du Travail auprès du Président.

ARTICLE 15 - COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le contrôle de la société est effectué dans les conditions fixées par la loi par un ou plusieurs commissaires aux comptes titulaires et suppléants désignés par décision collective des associés.

ARTICLE 16 - CONVENTIONS ENTRE LA SOCIETE ET LES DIRIGEANTS

Toute convention intervenant, directement ou par personne interposée entre la Société et son Président, l'un de ses dirigeants, son associé unique ou l'un de ses associés disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % ou, s'il s'agit d'une société associée, la Société la contrôlant au sens de l'article L 233-3 du Code de commerce doit être portée à la connaissance des Commissaires aux comptes dans le mois de sa conclusion.

Le Président ou l'intéressé doit, dans le mois de la conclusion d'une convention, en aviser le Commissaire aux comptes par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Les Commissaires aux comptes présentent à l'associé unique ou aux associés un rapport sur la conclusion et l'exécution des conventions au cours de l'exercice écoulé. L'associé unique ou es associés statuent sur ce rapport lors de la décision statuant sur les comptes de cet exercice. Les interdictions prévues à l'article L 225-43 du Code de commerce s'appliquent au Président et aux dirigeants de la Société

Les conventions portant sur les opérations courantes conclues à des conditions normales sont communiquées au Commissaire aux comptes.

CONVENTIONS INTERDITES :

A peine de nullité du contrat, il est interdit au président et aux dirigeants de la société, autres que les personnes morales, de contracter, sous quelque forme que ce soit, des emprunts auprès de la société, de se faire consentir par elle un découvert en compte courant ou autrement, ainsi que de faire cautionner ou avaliser par elle leurs engagements envers les tiers.

ARTICLE 17 - DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE

1) DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE – COMPETENCE DE L'ASSOCIE UNIQUE :

L'associé unique est seul compétent pour :

- approuver les comptes annuels et affecter le résultat ;
- nommer et révoquer le Président ;
- nommer les Commissaires aux comptes ;
- décider la transformation de la Société, une opération de fusion, de scission, d'augmentation, de réduction ou d'amortissement du capital ;
- modifier les statuts ;
- dissoudre la Société.

L'associé unique ne peut pas déléguer ses pouvoirs.

Les décisions unilatérales de l'associé unique sont répertoriées dans un registre coté et paraphé.

2) INFORMATION DE L'ASSOCIE UNIQUE OU DES ASSOCIES :

1 - L'associé unique non Président, indépendamment de son droit d'information préalable à l'approbation annuelle des comptes, peut à toute époque, prendre connaissance au siège social des documents prévus par la loi et relatifs aux trois derniers exercices sociaux.

2 - Lorsque la Société comporte plusieurs associés, l'étendue et les modalités de leurs droits d'information et de communication sont déterminées par les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

ARTICLE 18 - DECISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES

Les pouvoirs qui sont dévolus à l'associé unique dans le cadre de la Société unipersonnelle sont exercés par la collectivité des associés.

1) DECISIONS COLLECTIVES OBLIGATOIRES

La Collectivité des associés est seule compétente pour prendre les décisions suivantes :

- transformation de la société ;
- modification du capital social : augmentation, amortissement et réduction ;
- fusion, scission, apport partiel d'actifs ;
- dissolution ;
- nomination des commissaires aux comptes ;
- nomination, rémunération, révocation du Président ;
- approbation des comptes annuels et affectation des résultats ;
- approbation des conventions conclues entre la Société et ses dirigeants ;
- modification des statuts, sauf transfert du siège social ;
- nomination du liquidateur et décisions relatives aux opérations de liquidation ;
- agrément des cessions d'actions ;
- exclusion d'un associé et suspension de ses droits de vote.

2) DECISION DES ASSOCIES - MODE DE CONSULTATION :

Sous réserve de ce qui est dit aux présents statuts concernant la compétence et les pouvoirs des autres organes sociaux, les décisions collectives seront adoptées soit en assemblée, soit par consultation écrite, soit par l'expression dans un acte, soit en assemblée, soit par téléconférence (téléphonique ou audiovisuelle).

Le choix de la forme de la consultation sera faite par l'auteur de la convocation. Néanmoins, la tenue d'une assemblée est de droit si la demande en est faite par au moins deux associés.

a) ASSEMBLEE :

Droit de convocation :

Les associés sont convoqués en assemblée par le président à l'endroit indiqué sur la convocation, en France ou à l'étranger. Toutefois un ou plusieurs associés détenant au moins le quart des actions peuvent demander la réunion d'une assemblée.

En outre tout associé, par ordonnance du président du tribunal de commerce statuant en référé, peut obtenir la désignation d'un mandataire chargé de convoquer une assemblée.

Toute assemblée irrégulièrement convoquée peut-être annulée. Toutefois, l'action en justice n'est pas recevable lorsque tous les associés étaient présents ou représentés.

Droit de communication - Délai :

Quinze jours au moins avant la date de la réunion de l'assemblée, les documents suivants doivent être adressés à chaque associé :

- le texte des résolutions proposées,
- le rapport du président,
- le cas échéant, celui des commissaires aux comptes.

Pendant ce même délai, les mêmes documents sont tenus au siège social, à la disposition des associés, qui peuvent en prendre connaissance ou copie.

Présidence :

L'assemblée est présidée par le président, et en son absence par l'auteur de la convocation ou un associé désigné par l'assemblée. Il est signé une feuille de présence.

Représentation :

Un associé peut se faire représenter par son conjoint ou par un autre associé, capable, à moins que la société ne comprenne que deux époux ou deux associés.

Les représentants légaux d'associés juridiquement incapables peuvent participer au vote, même s'ils ne sont pas eux-mêmes associés.

Les sociétés et autres personnes morales associées sont représentées soit par leur représentant légal, soit par toute personne physique qu'elles se seront substituées.

Le président établit un procès-verbal contenant toutes les mentions énoncées au paragraphe "procès-verbaux".

Vote par correspondance :

Les associés pourront également voter par correspondance au moyen d'un formulaire remis à la société sur leur demande présentée au moins cinq jours avant l'assemblée.

A défaut d'indication de vote sur une résolution, le vote sera considéré comme positif.

b) CONSULTATION ECRITE :

Droit de procéder à la consultation :

Seul le président a le droit de consulter les associés par écrit.

Droit de communication :

Les mêmes documents que ceux envoyés en cas d'assemblée doivent être adressés par courrier recommandé aux associés.

Bulletin de vote :

A ces documents est joint un bulletin de vote, en deux exemplaires, portant les mentions suivantes :

- sa date d'envoi aux associés,
- la date à laquelle la société devra avoir reçu les bulletins de vote. Cette date, qui ne pourra être inférieure à un délai de quinze jours à compter de celle de la réception des bulletins de vote, devra être respectée même à défaut d'indication.
- la liste des documents joints,
- le texte des résolutions proposées avec, sous chacune d'elle, l'indication des options de délibérations (adoption, rejet, abstention),
- l'adresse à laquelle doivent être retournés les bulletins.

Vote :

Chaque associé devra compléter le bulletin de vote en cochant, pour chaque résolution, la case correspondant au sens de son vote. Si aucune ou plusieurs cases sont cochées pour une même résolution, le vote sera réputé être un vote de rejet.

Chaque associé doit retourner un exemplaire de ce bulletin de vote dûment complété, daté et signé, à l'adresse indiquée, et, à défaut au siège social.

Le défaut de réponse d'un associé dans le délai indiqué vaut abstention totale de l'associé concerné.

Dans les cinq jours ouvrés suivant réception du dernier bulletin de vote au plus tard le cinquième jour ouvré suivant la date limite fixée pour la réception des bulletins, le président établit, date et signe le procès-verbal des délibérations lequel doit comprendre toutes les mentions énoncées au paragraphe "procès-verbaux".

Les bulletins de vote, les preuves d'envoi de ces bulletins et le procès-verbal des décisions sont conservées au siège social.

c) DELIBERATION PAR VOIE DE TELECONFERENCE (TELEPHONIQUE OU AUDIOVISUELLE) :

Droit de convocation :

Seul le président a le droit de convoquer une délibération par voie de téléconférence.

Droit de communication - Délai :

Quinze jours au moins avant la tenue de la délibération les mêmes documents que ceux envoyés en cas d'assemblée doivent être adressés par courrier recommandé aux associés.

Justification du vote :

Le président, dans la journée de la délibération, établit, date et signe un exemplaire du procès-verbal de la réunion portant :

- l'identité des associés votant et, le cas échéant, des associés qu'ils représentent,
- celle des associés ne participant aux délibérations (non votants),
- ainsi que, pour chaque résolution, l'identité des associés avec le sens de leurs votes respectifs (adoption, rejet, abstention).

Le président en adresse immédiatement une copie par fac-similé ou tout autre moyen à chaque associé. Les associés votant en retournent une copie au président, par fac-similé ou tout autre moyen.

Les preuves d'envoi du procès-verbal aux actionnaires et les copies en retour signées de ces derniers comme indiqué ci-dessus sont conservés au siège social.

3) PROCES-VERBAUX :

Les décisions collectives des associés, quel que soit leur mode, sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial ou sur des feuilles mobiles numérotées. Ces feuilles ou registres sont tenus au siège social. Ils sont signés le jour même par le président de séance.

Les procès verbaux devront indiquer le mode de délibération, la date de délibération, les associés présents, représentés ou absents et de toute autre personne ayant assisté à tout ou

partie des délibérations, les documents et rapports soumis à délibération ainsi que le texte des résolutions et sous chaque résolution le sens du vote des associés (adoption, rejet, abstention). Les copies ou extraits des procès-verbaux des délibérations sont valablement certifiés par le président ou un fondé de pouvoirs habilité à cet effet.

4) NATURE DES DECISIONS :

Nature :

Sous réserve de ce qui est dit au présent statuts, les décisions de nature extraordinaire sont celles qui emportent ou entraînent, directement ou indirectement modification des statuts, les décisions de nature ordinaire étant celles qui n'entrent pas dans la définition ci-dessus.

Majorité :

Sous réserve d'autres conditions définies dans les présents statuts ou par la loi les décisions extraordinaires sont adoptées quand elles réunissent l'approbation d'un ou de plusieurs associés représentant au moins les 3/4 des actions. Les décisions ordinaires sont adoptées quand elles réunissent l'approbation d'un ou de plusieurs associés représentant plus de la moitié des actions.

ARTICLE 19 – ETABLISSEMENT ET APPROBATION DES COMPTES ANNUELS :

A la clôture de chaque exercice, le Président dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date et établit les comptes annuels comprenant le bilan, le compte de résultat et l'annexe.

Il établit également un rapport sur la gestion de la Société pendant l'exercice écoulé.

L'associé unique approuve les comptes annuels, après rapport du Commissaire aux comptes, dans le délai de six mois à compter de la clôture de l'exercice. En cas de pluralité d'associés, les associés doivent statuer par décision collective sur les comptes annuels au vu du rapport de gestion et des rapports du ou des Commissaires aux comptes dans les 6 mois de la clôture de l'exercice.

Lorsque les comptes consolidés sont établis, ils sont présentés avec le rapport de gestion du groupe et les rapports du commissaire aux comptes, lors de cette décision collective.

ARTICLE 20 - AFFECTATION DES RESULTATS :

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures ainsi que des sommes nécessaires aux dotations de la réserve légale, des réserves statutaires et augmenté du report bénéficiaire.

Sur le bénéfice distribuable, il est prélevé tout d'abord toute somme que l'associé unique décidera de reporter à nouveau sur l'exercice suivant ou d'affecter à la création de tous fonds de réserve extraordinaire, de prévoyance ou autre avec une affectation spéciale ou non. Le surplus est attribué à l'associé unique.

L'associé unique peut décider d'opter, pour tout ou partie du dividende mis en distribution, entre le paiement du dividende en numéraire ou en actions émises par la Société, ceci aux conditions fixées ou autorisées par la loi.

ARTICLE 21 - AFFECTATION DES RESULTATS (en cas de pluralités d'associés):

1. Toute action en l'absence de catégorie d'actions ou toute action d'une même catégorie dans le cas contraire, donne droit à une part nette proportionnelle à la quote-part du capital qu'elle représente, dans les bénéfices et réserves ou dans l'actif social, au cours de l'existence de la Société comme en cas de liquidation.

Chaque action supporte les pertes sociales dans les mêmes proportions.

2. Après approbation des comptes et constatation de l'existence d'un bénéfice distribuable, l'associé unique ou la collectivité des associés décide sa distribution, en totalité ou en partie, ou son affectation à un ou plusieurs postes de réserves dont "*il (ou elle)*" règle l'affectation et l'emploi.

3. L'associé unique ou la collectivité des associés peut décider la mise en distribution de toute somme prélevée sur le report à nouveau bénéficiaire ou sur les réserves disponibles en indiquant expressément les postes de réserves sur lesquels ces prélèvements sont effectués. Toutefois, les dividendes sont prélevés par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice. La décision de l'associé unique ou de la collectivité des associés ou, à défaut, le Président, fixe les modalités de paiement des dividendes.

ARTICLE 22 - PUBLICITE DES COMPTES ANNUELS

Dans le mois qui suit l'approbation des comptes annuels, la société doit déposer, en double exemplaire, au greffe du tribunal auprès duquel elle est immatriculée au RCS :

- les comptes annuels, le rapport de gestion, le rapport des commissaires sur ces comptes, éventuellement complétés de leurs observations sur les modifications apportées aux comptes par les associés.
- la proposition d'affectation du résultat et de la résolution d'affectation votée.

En cas de refus d'approbation des comptes annuels, une copie de la décision des associés est déposée dans le même délai, en double exemplaire.

ARTICLE 23- DISSOLUTION - LIQUIDATION

La Société est dissoute dans les cas prévus par la loi ou en cas de dissolution anticipée décidée par décision collective des associés.

La décision de l'associé unique ou de la collectivité des associés qui constate ou décide la dissolution nomme un ou plusieurs Liquidateurs.

Au cas où la société serait pluripersonnelle et la dissolution décidée, la liquidation sera faite par un ou plusieurs liquidateurs nommés par une décision des associés de nature ordinaire, où à défaut, par décision de justice.

Le Liquidateur, ou chacun d'eux s'ils sont plusieurs, représente la Société. Il dispose des pouvoirs les plus étendus pour réaliser l'actif même à l'amiable. Il est habilité à payer les créanciers sociaux et à répartir le solde disponible entre les associés.

L'associé unique ou la collectivité des associés peut autoriser le Liquidateur à continuer les affaires sociales en cours et à en engager de nouvelles pour les seuls besoins de la liquidation.

Le produit net de la liquidation, après apurement du passif, est employé au remboursement intégral du capital libéré et non amorti des actions.

Le surplus, s'il en existe, est attribué l'associé unique ou est réparti entre les associés proportionnellement au nombre d'actions de chacun d'eux.

Les pertes, s'il en existe, sont supportées par l'associé unique ou par les associés jusqu'à concurrence du montant de leurs apports.

Si toutes les actions sont réunies en une seule main, la dissolution de la Société entraîne, lorsque l'associé unique est une personne morale, la transmission universelle du patrimoine à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation, conformément aux dispositions de l'article 1844-5 du Code civil.

ARTICLE 24- ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Toutes les contestations qui peuvent s'élever pendant le cours de la société ou de sa liquidation, soit entre les associés au sujet des affaires sociales, soit entre l'associé unique ou les associés et la société, sont soumises aux tribunaux compétents du lieu du siège social.

ARTICLE 25 – NOMINATION DU PREMIER COMMISSAIRE AUX COMPTES

Est nommé Commissaire aux comptes titulaire de la société pour les six premiers exercices sociaux :

- **Le Cabinet CONSTANTIN ASSOCIES, 185 Avenue Charles de Gaulle – 92524 NEUILLY SUR SEINE CEDEX**

Le Commissaire aux comptes a fait connaître à l'avance qu'ils accepteraient le mandat qui viendrait à leur être confié et a déclaré satisfaire à toutes les conditions requises par la loi et les règlements pour l'exercice dudit mandat.

ARTICLE 26 – ENGAGEMENTS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION

L'associé unique, a établi un état des actes accomplis à ce jour pour le compte de la Société en formation avec l'indication pour chacun d'eux, des engagements qui en résulteront pour la Société. Cet état est annexé aux présents statuts.

L'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés entraînera de plein droit reprise par la Société desdits actes et engagements.

Monsieur Fabrice JOURNEL, Président, est expressément habilité à conclure dès ce jour pour le compte de la Société les actes et engagements entrant dans l'objet social et conforme à l'intérêt social à l'exclusion de ceux relevant de la compétence exclusive de l'associé unique susvisée à l'article Décisions de l'associé unique.

Lesdits actes et engagements seront réputés avoir été faits et souscrits dès l'origine par la Société après vérification par l'associé unique, postérieurement à l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés, de leur conformité avec le mandat ainsi conféré, et au plus tard par l'approbation des comptes du premier exercice social.

Par ailleurs, Monsieur Fabrice JOURNEL, Président, est habilité à accomplir les actes et prendre les engagements suivants :

- Ouverture d'un compte bancaire à la Banque NATIXIS situé 68 - 76 Quai de la Râpée - 75012 PARIS pour dépôt des fonds constituant le capital social,
- procéder ou faire procéder à toutes formalités prescrites par la loi et notamment requérir l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés,
- signer une attestation de domiciliation pour le siège social avec la société SRS
- assurer les dépenses courantes en ce qu'elles concernent la mise en fonctionnement de la société,
- régler tous les frais, droits et honoraires auxquels les formalités donneront lieu,
- encaisser et régler les sommes, faire toutes déclarations, signer toutes pièces et en général faire le nécessaire,

Lesdits actes et engagements seront repris par la Société du seul fait de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

ARTICLE 27 - PUBLICITE - POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés au Président à l'effet de signer l'insertion relative à la constitution de la société dans un journal d'annonces légales et au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes pour effectuer toutes autres formalités.

Fait en autant d'exemplaires que requis par la loi

A ~~Autibes~~
Le 22/05/2019

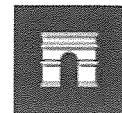
ANNEXE**ETAT DES ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION**

- Ouverture d'un compte bancaire à la Banque NATIXIS situé 68-76 Quai de la Rapée – 75012 PARIS pour dépôt des fonds constituant le capital social.
- Signer une attestation de domiciliation pour le siège social avec la société SRS

PERINNE Notaires

Espace client : NATIXIS LEASE IMMO

Dossier : CBI FURTADO



PERINNE
NOTAIRES

CBI FURTADO

Edition du mercredi 19 septembre 2018 à 10h36 par Monsieur Yonie LEVI

Nombre de sous dossiers : 104

Nombre de documents : 187

Volume total : 350.27 Mo

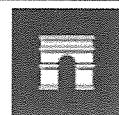
- 1 ACCORD DE FINANCEMENT (0)
- 2 CORRESPONDANCE (2)
 - 2.1 Natixis Lease Immo (0)
 - 2.2 Notaire Crédit-Preneur (2)
 - 1 Mail de saisine Notaire CP - 16.05.2018 (54.69 Ko)
 - 2 Docs à réunir par le notaire CP (67.84 Ko)
- 3 APPEL DE FONDS (0)
 - 3.1 Demande de virement (0)
 - 3.2 RIB - Etude PERINNE Notaires (0)
- 4 EXPOSE (105)
 - 4.1 Droit de propriété (10)
 - 4.1.1 Titre de propriété du chef du Vendeur (1)
 - 1 Vente (avec annexes) FONCIERE BEAULIEU P. à CICOBAIL - 12 08 2011 (35.21 Mo)
 - 4.1.2 Titres de propriété antérieurs (6)
 - 4.1.2.1 Concernant la parcelle CX n° 8 (2)
 - 1 Vente FURTADO AZAM / FONCIERE BEAULIEU PATRIMOINE du 15 juin 2010 (8.36 Mo)
 - 2 Attestation d'acquisition suite à vente du 15 juin 2010 (72.08 Ko)
 - 4.1.2.2 Concernant la parcelle CX n° 20 (4)
 - 1 Vente REVOL à FONCIERE BEAULIEU PATRIMOINE du 28 octobre 2010 (4.83 Mo)
 - 2 Promesse de vente du 10-7-2008 REVOL à KAUFMANN & BROAD AQUITAIN (1.56 Mo)
 - 3 Vente BOUY à REVOL du 23 novembre 2004 (885.88 Ko)
 - 4 Note origine de propriété (186.59 Ko)
 - 4.1.3 Note sur l'origine trentenaire (1)
 - 1 Note sur origine CX 8 et 20 (155.36 Ko)
 - 4.1.4 Situation hypothécaire 2018 (2)
 - 1 EHF réel du 25 juin 2018 (0.96 Mo)
 - 2 EHF du 11 juin 2018 (332.36 Ko)
 - 4.2 Crédit-bail CICOBAIL à FONCIERE BEAULIEU PATRIMOINE - 12.08.2011 et résiliation (8)
 - 4.2.1 CBI du 12 août 2011 (1)
 - 1 CBI CICOBAIL - FONCIERE BEAULIEU PATRIMOINE - 12 août 2011 (460.58 Ko)
 - 4.2.2 Résiliation du CBI du 12 août 2011 (6)
 - 1 Jugement 30 août 2016 - Ouverture Liquidation judiciaire B-PATRIMOINE (ex.FONCIERE BEAULIEU PATRIMOINE) (138.90 Ko)
 - 2 Courrier Cabinet TORIEL, Avocat - Résiliation CBI - 12 septembre 2016 (171.60 Ko)
 - 3 Courrier du 23 septembre 2016 Me BROUARD-Mandataire Judiciaire - Résiliation CBI (29.25 Ko)
 - 4 Courrier liquidation judiciaire (25.00 Ko)
 - 5 Jugement (non signé) de résiliation du CBI du 18 septembre 2017 (115.91 Ko)
 - 6 KBis B-PATRIMOINE IM 20 juin 2018 (126.11 Ko)
 - 4.2.3 Bail de sous-location (1)
 - 1 Bail de sous-location FONCIERE BEAULIEU PATRIMOINE à FURTADO GESTION (2.05 Mo)
 - 4.3 Contrats liés à la construction (10)
 - 4.3.1 Résiliation Contrat de Promotion Immobilière du 5 mars 2013 et Avenant (2)

Diffusion interdite sans autorisation préalable de PERINNE Notaires

Date de l'édition : mercredi 19 septembre 2018 à 10h36

Utilisateur : Monsieur Yonie LEVI

Page 1/7



- 1 SEQUABAT -Demande de résiliation CBI - 21 septembre 2015 (70.94 Ko)
- 2 CICOBAIL -Courrier à STE SEQUABAT prenant acte résiliation CBI et avenant. 9 décembre 2015 (97.21 Ko)

■ 4.3.2 Contrat BDM architectes (2)

- 1 Contrat de maîtrise d'oeuvre du 8 janvier 2010 (729.04 Ko)
- 2 Avenant numéro 5 du 28 août 2017 - BDM architectes (6.11 Mo)

■ 4.3.3 Contrat de mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage du 18 février 2016 et avenants (3)

- 2 Contrat AMO du 18 février 2016 (239.02 Ko)
- 3 Avenant n°1 AMO du 7 mars 2017 (438.28 Ko)
- 4 Avenant n°2 AMO du 26 juillet 2017 (935.81 Ko)

■ 4.3.4 Contrat de promotion immobilière (3)

- 1 Contrat de promotion immobilière signé le 12 07 2017 (12.12 Mo)
- 2 avenant au CPI du 22 et 28 06 2018 (745.80 Ko)
- 3 Planning Fin Chantier TC - MAJ180621 (222.23 Ko)

■ 4.4 Autorisations administratives liées à la construction (58)

- 1 confirmation sequabat non interuption de chantier du 21 novembre 2017 (55.24 Ko)

■ 4.4.1 Permis de construire n° PC-033-063-09-Z0024 du 30 juin 2009 (23)

- 1 Déclaration d'ouverture de chantier (660.50 Ko)

■ 4.4.1.1 Demande de permis de construire (18)

- 1 Demande de PC du 12 janvier 2009 (1.59 Mo)
- 2 PC27 - Pièces concernant le permis de démolir (3.23 Mo)
- 3 PC INITIAL RDC PCDS 09c (2) (6.27 Mo)
- 4 PC INITIAL S-SOL PCDS 09b (2) (3.96 Mo)
- 5 PC INITIAL FACADES PCDS 09f (2) (51.31 Mo)
- 6 PC INITIAL MASSE PCDS 09a (2) (4.36 Mo)
- 7 PC INITIAL R+1 PCDS 09d (2) (4.77 Mo)
- 8 Notice gestion des eaux pluviales (287.45 Ko)
- 9 Dde d'autorisation d'occupation des sols (482.50 Ko)
- 10 Comiss. d'accessibilité aux personnes handicapées (220.53 Ko)
- 11 Commission de sécurité (303.23 Ko)
- 12 Notice architecturale et paysagère (15.36 Mo)
- 13 Plans des niveaux (858.04 Ko)
- 14 plans de situation (682.72 Ko)
- 15 Note d'accessibilité aux personnes handicapées (714.15 Ko)
- 16 Rapport préliminaire vérifi. dossier (674.83 Ko)
- 17 Note Technique réseaux (304.29 Ko)
- 18 PC INITIAL R+2 PCDS 09e (2) (4.79 Mo)

■ 4.4.1.2 Arrêté de permis de construire du 30 juin 2009 (1)

- 1 Permis de construire du 30 juin 2009 (329.68 Ko)

■ 4.4.1.3 Transmission en Préfecture (1)

- 1 Justification transmission en Préfecture du Permis (44.85 Ko)

■ 4.4.1.4 Justificatifs d'affichage en Mairie et sur le terrain (1)

- 1 Constat affichage PC sur le terrain (1.25 Mo)

■ 4.4.1.5 Attestation de non recours et non retrait (Mairie) (1)

- 1 Non recours-Non retrait (57.13 Ko)

■ 4.4.1.6 Déclaration d'ouverture de chantier (0)**■ 4.4.2 Permis de construire modificatif n°1 (0)****■ 4.4.3 Permis de construire modificatif n°2 (1)**

- 1 Retrait PCM 02 (752.22 Ko)

**■ 4.4.4 Transfert du Permis de construire 033 063 09 Z0024T03 (3)**

- 1 Récépissé de dépôt d'une demande de transfert de PC (103.16 Ko)
- 2 Certificat d'obtention du transfert total tacide du PC- 10 avril 2018 (54.93 Ko)
- 3 PV constat d'affichage transfert PC - 18-04 - 18-05 et 19-06 2018 (632.86 Ko)

■ 4.4.5 Permis de construire modificatif 4 (30)**■ 4.4.5.1 Dossier de Demande de permis de construire modificatif (25)**

- 1 PC MODIF INSERT PC 06-07-08 (2) (20.57 Mo)
- 2 Demande de PCM - 3 avril 2018 (signée par Architecte et CICOBAIL) (6.76 Mo)
- 3 PC MODIF R+2 PCDS 08d (2) (1.85 Mo)
- 4 PC MODIF R+1 PCDS 05c (2) (1.99 Mo)
- 5 PC MODIF R+1 PCDS 08c (2) (1.99 Mo)
- 6 PC MODIF R+3 PCDS 08e (2) (1.11 Mo)
- 7 PC MODIF R+3 PCDS 05e (2) (1.11 Mo)
- 8 PC MODIF S-SOL PCDS 08a (2) (0.99 Mo)
- 9 PC MODIF RDC PCDS 08b (2) (8.12 Mo)
- 10 PC MODIF S-SOL PCDS 05a (2) (0.99 Mo)
- 11 PC MODIF RDC PCDS 05b (2) (8.16 Mo)
- 12 PC MODIF R+2 PCDS 05d (2) (1.85 Mo)
- 13 Furtado Sommaire PCmodif (2) (43.70 Ko)
- 14 PC MODIF MASSE PCDS 02-07 (2) (7.44 Mo)
- 15 Plans SSI Furtado 06-12-17 (2) (4.42 Mo)
- 16 PC notice access PCM (2) (378.39 Ko)
- 17 PC MODIF MASSE PCDS 02-04a (2) (7.61 Mo)
- 18 PC PC39 (2) (378.52 Ko)
- 19 PC MODIF MASSE PC 01-02 (2) (7.43 Mo)
- 20 PC notice secur PCM (2) (328.21 Ko)
- 21 PC PC40 (2) (328.46 Ko)
- 22 PC annexe SSI PCM (2) (328.42 Ko)
- 23 PC notice archi PCM (2) (328.34 Ko)
- 24 PC dossier PC modif (2) (328.22 Ko)
- 25 PC annexe SSI PCM 2 (2) (328.25 Ko)

■ 4.4.5.2 Dépôt de demande de PCM (2)

- 1 Lettre de modification délai d'instruction PCM4 (464.49 Ko)
- 2 Récépissé de dépôt d'une demande de PCM4 - 033 063 09 z0024 M04 (119.60 Ko)

■ 4.4.5.3 Arrêté de permis de construire modificatif du 27 août 2018 (2)

- 1 ARRETE DE PCM 033 063 09 Z0024 M04 du 27 08 2018 (2.56 Mo)
- 2 AVIS BORDEAUX METROPOLE 03 08 2018 SUR PCM (5.44 Mo)

■ 4.4.5.4 Affichage du permis de construire modificatif (1)

- 1 Affichage PCM 4 du 7 septembre 2018 (266.95 Ko)

■ 4.5 Dossier d'Intervention Ultérieure sur l'Ouvrage (DIUO) (0)**■ 4.6 Assurances construction (2)**

- 1 Assurances TRC - RCMO (351.15 Ko)
- 2 Attestation NLI paiement prime provisionnelle et absence de sinistre (291.18 Ko)

■ 4.7 Assurance multirisques de l'Immeuble (0)**■ 4.8 Dossier de Diagnostic Technique (10)****■ 4.8.1 Amiante (3)****■ 4.8.1.1 Pièces de 2011 (3)**

- 1 Rapport amiante avant démolition du 23.11.2011 (6.75 Mo)



- ☒ 2 Rapport amiante - visite des lieux le 12-6-2010 (446.20 Ko)
- ☒ 3 Conclusiton rapport amiante du 3 septembre 2004 (207.51 Ko)

■ 4.8.2 Termites (1)

- ☒ 1 Etat parasitaire du 8 juillet 2011 (821.36 Ko)

■ 4.8.3 Plomb (1)

- ☒ 1 constat plomb du 22 07 2011 (7.35 Mo)

■ 4.8.4 Performance Energétique (2)

- ☒ 1 DPE du 8-7-2008 (347.58 Ko)

- ☒ 2 DPE du 16-10-2007 (800.78 Ko)

■ 4.8.5 Gaz (1)

- ☒ 1 Diagnostics GAZ du 13 juin 2010 (574.90 Ko)

■ 4.8.6 Electricité (1)

- ☒ 1 Installation électrique diagnostic du 13-6-2010 (1.33 Mo)

■ 4.8.7 ERNMT (1)

- ☒ 1 ERNT du 13 07 2011 (1.82 Mo)

■ 4.8.8 Assainissement (0)**■ 4.8.9 Mérules (0)****■ 4.9 Environnement - Pollution du sol (6)****■ 4.9.1 Rapport d'étude (3)**

- ☒ 1 AIS GRAND SUD - Rapport d'Etude de diagnostic pollution (2.38 Mo)
- ☒ 2 SEQUABAT - Courrier à CICOBAIL - Etude de Dépollution (23.34 Ko)
- ☒ 3 Rapport POLLUTION du 1er juin 2011 (4.56 Mo)

■ 4.9.2 Factures travaux de dépollution (3)

- ☒ 1 BDS dégazage cuve essence (2.17 Mo)
- ☒ 2 BDS traitement puit et cuve (2.28 Mo)
- ☒ 3 BDS décompte final (2.48 Mo)

■ 4.10 Impôts - Taxes - Redevances (0)**■ 4.10.1 Taxe foncière (0)**

- ☒ 4.10.1.1 Déclarations modèle CBD - P (0)
- ☒ 4.10.1.2 Avis de taxe foncière sur les trois dernières années (0)
- ☒ 4.10.1.3 Justificatifs de paiement (0)

■ 4.10.2 Taxe annuelle sur les bureaux, locaux commerciaux et de stockage et surfaces de stationnement - Ile-de-France (0)

- ☒ 4.10.2.1 Copie de la déclaration sur les trois dernières années (0)
- ☒ 4.10.2.2 Justificatifs de paiement (0)

■ 4.10.3 Redevance pour création de bureaux, locaux commerciaux et de stockage et surfaces de stationnement - Ile-de-France (0)

- ☒ 4.10.3.1 Imprimés pour le calcul de la redevance (0)
- ☒ 4.10.3.2 Notification du montant de la redevance (0)
- ☒ 4.10.3.3 Justificatif du paiement de la redevance (0)
- ☒ 4.10.3.4 Attestation du titulaire du permis concernant l'absence de déclaration modificative (0)

■ 4.11 Tableau des surfaces (1)

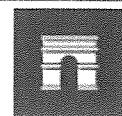
- ☒ 1 Tableau des surfaces - Septembre 2018 (19.58 Ko)

■ 5 CREDIT-BAIL IMMOBILIER (80)**■ 5.1 Conditions générales du CBI (1)**

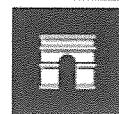
- ☒ 1 Conditions Générales - CBI NLI à TIERS TEMPS BORDEAUX (FURTADO) (350.58 Ko)

■ 5.2 Projets de CBI (0)**■ 5.3 Observations / Projets de CBI (0)****■ 5.4 Crédit-Preneur (10)**

- ☒ 1 FURTADO - Statuts enregistrés du 22 mai 2018 (3.80 Mo)



- 2 FURTADO - Certificat de non-faillite - 19 juin 2018 (46.32 Ko)
- 3 FURTADO - Extrait k-bis - 18 juin 2018 (26.01 Ko)
- 4 FURTADO - Statuts enregistrés (3.80 Mo)
- 5 passeport F. JOURNAL (240.31 Ko)
- 6 FURTADO - CNF du 17 septembre 2018 (46.17 Ko)
- 7 FURTADO - Etat d'endettement du 17 septembre 2018 (41.38 Ko)
- 8 FURTADO - Kbis du 17 septembre 2018 (25.99 Ko)
- 9 CCC PV FURTADO autorisation crédit-bail (472.02 Ko)
- 10 PV FURTADO 18.09.18 (1.11 Mo)
- 5.5 SAS LES PINS - Associée de la Sté FURTADO (8)
 - 1 SAS LES PINS - Certificat de non-faillite - 19 juin 2018 (46.11 Ko)
 - 2 SAS LE SPINS - Extrait k-bis - 10 juin 2018 (26.07 Ko)
 - 3 SAS LES PINS - Statuts (737.88 Ko)
 - 4 SA LES PINS PV nommant lez Pdt (535.17 Ko)
 - 5 PV SAS LES PINS (46.50 Ko)
 - 6 SAS LES PINS - CNF du 17 septembre 2018 (45.97 Ko)
 - 7 SAS LES PINS - Etat d'endettement 17 septembre 2018 (47.97 Ko)
 - 8 SAS LES PINS - KBis du 17 septembre 2018 (26.08 Ko)
- 5.6 Projets de bail de sous-location (15)
 - 1 Projet de bail FURTADO V12.09.18 (382.50 Ko)
 - 2 Projet de bail FURTADO V12.09.18 MU NL 1409 (386.50 Ko)
 - 3 Projet de bail FURTADO V12.09.18 - modif du 17-09-2018 (382.50 Ko)
 - 5.6.1 S.E.D.N.A BORDEAUX (10)
 - 1 S.E.D.N.A BORDEAUX - Extrait k-bis - 18 juin 2018 (25.75 Ko)
 - 2 S E.D.N.A BORDEAUX - Statuts (250.39 Ko)
 - 3 Kbis SEDNA BORDEAUX 3 juillet 2018 (348.65 Ko)
 - 4 CNF SEDNA BORDEAUX (98.86 Ko)
 - 5 SEDNA BORDEAUX PV nommant le représentant de la Société (278.69 Ko)
 - 6 CI Christel ROUSSEL (906.25 Ko)
 - 7 SEDNA Bordeaux autorisation sous-location (53.85 Ko)
 - 8 STATUTS SEDNA BORDEAUX (250.67 Ko)
 - 9 SEDNA BORDEAUX PV changement de dénomination sociale (249.47 Ko)
 - 10 certificat non faillite SEDNA BORDEAUX (257.29 Ko)
 - 5.6.2 SEDNA FRANCE (2)
 - 1 KBIS SEDNA France 29.07.18 (26.43 Ko)
 - 2 SEDNA FRANCE - Etat d'endettement du 17 septembre 2018 (41.69 Ko)
 - 5.7 Audit environnemental - Pollution (0)
 - 5.8 Autorisation ICPE (0)
 - 5.9 Urbanisme commercial (0)
 - 5.10 Situation locative : BEFA (0)
 - 5.11 Autorisation(s) administrative(s) de construire (0)
 - 5.11.1 Permis de construire du A COMPLETER (0)
 - 5.11.2 Permis de construire modificatif du A COMPLETER (0)
 - 5.11.3 Transfert PC (0)
 - 5.12 Autorisation(s) administrative(s) de travaux (0)
 - 5.12.1 Déclaration de travaux du A COMPLETER (0)
 - 5.13 Garanties du contrat de CBI (16)
 - 5.13.1 Nantissement de compte-titres (Actions) (2)

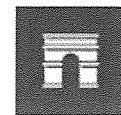


- 1 Liste souscripteurs FURTADO (189.19 Ko)
- 2 Registre mouvt titres FURTADO (941.12 Ko)
- 5.13.2 Engagement de non-cession d'actions (0)**
- 5.13.3 Cautionnement (14)**
 - 1 KBIS SRS HOLDING 11.09.18 (26.78 Ko)
 - 2 certificat non redressement SRS HOLDING (187.21 Ko)
 - 3 tat des inscriptions SRS HOLDING (189.19 Ko)
 - 4 Passeport Madame Sandrine AVELANGE (650.36 Ko)
 - 5 extrait PV DVH 10.07.14 renouv mandat Président (50.29 Ko)
 - 6 extrait Organigramme SRS au 13.09.18 (9.56 Ko)
 - 7 Statuts SRS HOLDING au 2.05.18 (1.14 Mo)
 - 8 SRS HOLDING - Priv et nantissement du 17 septembre 2018 (70.16 Ko)
 - 9 Présentation préalable à la décision du conseil de surveillance de la société SRS HOLDING (47.50 Ko)
 - 10 extrait PV CS SRS H04 juillet 2018 autorisation caution (17.17 Ko)
 - 11 Renouvellement mandat Président SRS HOLDING (51.42 Ko)
 - 12 certif négatif SRS HOLDING (243.40 Ko)
 - 13 état inscriptions SRS HOLDING (418.02 Ko)
 - 14 pouvoir SA signature caution SRS HOLDING (352.97 Ko)
- 5.13.4 Cession Daily (0)**
- 5.14 E.S.R.I.S (2)**
 - 1 ESRIS (1.53 Mo)
 - 2 ESRIS du 28 juin 2018 (2.27 Mo)
- 5.15 E.H.P.A.D (28)**
 - 1 formulaire dossier spécifique DEF (2) (690.68 Ko)
 - 5.15.1 EHPAD FURTADO DOMERCQ (8)**
 - 1 Arrêté de création de l'EHPAD du 30-11-2009 (146.14 Ko)
 - 2 courrier à ARS et Conseil régional pour ANR et recueil des actes administratifs (769.89 Ko)
 - 3 Arrêté de classement autorisation lits - 30.12.2010 (122.08 Ko)
 - 4 Compte rendu de la commission des avant projets (178.22 Ko)
 - 5 Rapport présenté au CROSMS (1.77 Mo)
 - 6 Rapport au Comité Régionale (1.52 Mo)
 - 7 Estimation travaux (186.43 Ko)
 - 8 Contrôle technique de construction (1.14 Mo)
 - 5.15.2 EHPAD TIERS TEMPS BORDEAUX (19)**
 - 1 ARS - Autorisation d'extension d'un place d'accueil - 22 mai 2012 (975.25 Ko)
 - 2 Conseil Rég. de la Gironde - Annulation Arrêté du 24 juillet 1989 (57.91 Ko)
 - 3 Préfecture de la Gironde - Extension de l'Etablissement - 28 mars 2006 (56.72 Ko)
 - 4 EHPAD FURTADO - Notice sécurité ind B signée - 12 2017 (2) (693.58 Ko)
 - 5 Plans SSI Furtado 06-12-17 (2) (4.42 Mo)
 - 6 Accusé réception au courrier de la Sté DOMUS (469.46 Ko)
 - 7 CSD05 cahier des charges Furtado 08-12-17 (2) (249.09 Ko)
 - 8 Sté DOMUS - Courrier à l'ARS - 18 juillet 2017 (276.55 Ko)
 - 9 Correspondance Sté DOMUSVI - Demande arrêté de transf. (276.55 Ko)
 - 10 Direct. Affaires Sanitaires - Avis favorable pour transformation - 22 mars 2001 (74.73 Ko)
 - 11 Echanges de courriels ARS - STE DOMUSVI- Demande arrêté de transf. (469.46 Ko)
 - 12 Direct. départementale des Affaires Sanitaires - Arrêté du 11 août 1998 création de 30 lits (52.58 Ko)
 - 13 Résidence Les Carmes - 1990 01 29 - AR Conseil Général creation ... (57.91 Ko)
 - 14 Résidence Les Carmes - 1998 08 11 - AR DDASS creati... (52.58 Ko)

PERINNE Notaires

Espace client : NATIXIS LEASE IMMO

Dossier : CBI FURTADO



PERINNE
NOTAIRES

- 15 Résidence Les Carmes - 2001 03 20 - AR DDASS transf... (74.73 Ko)
- 16 Résidence Les Carmes - 2006 03 28 - AR conjoint cap... (56.72 Ko)
- 17 Résidence Les Carmes - 2012 05 16 - Autorisation 6... (975.25 Ko)
- 18 Courriel ARS - Réception de demande de transfert (469.46 Ko)
- 19 Echange de mails - DOMUSVI et ARS (457.16 Ko)

6 COPIE DES ACTES SIGNES (0)

- 6.1 Acte d'acquisition (0)
- 6.2 Contrat de crédit-bail immobilier (0)
- 6.3 Bail de sous-location (0)
- 6.4 Bordereau Dailly (0)

Département :
GIRONDE

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Commune :
BORDEAUX

Section : CX
Feuille : 000 CX 01

Échelle d'origine : 1/500
Échelle d'édition : 1/650

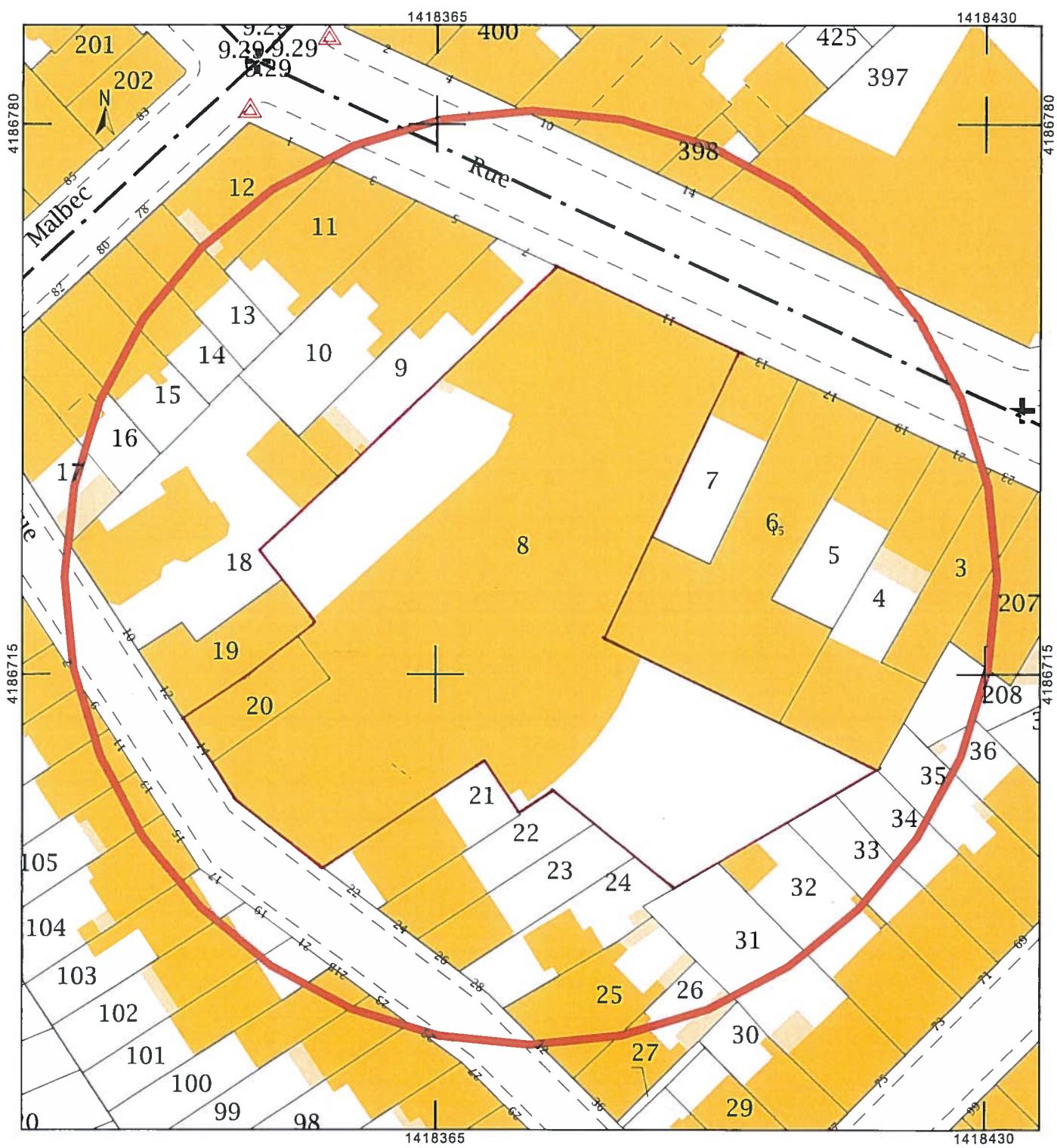
Date d'édition : 17/09/2018
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC45
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
PTGC
Cité Administrative - Boite 53 Tour B -
14ème Etagé 33090
33090 BORDEAUX
tél. 05.56.24.85.97 - fax 05 56 24 86 21

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Etat des servitudes 'risques' et d'information sur les sols

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité et pollution des sols

! Attention ... si elles n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner l'immeuble, ne sont pas mentionnés par cet état.

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un immeuble.

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n°

du 29 OCTOBRE 2012

mis à jour le

Adresse 9/11, RUE FURTADO / 14/16, RUE AZAM 33 000 BORDEAUX

Cadastre : Section CX 8-20

Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels [PPRN]

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N				oui	x	non
prescrit	anticipé	approuvé	en date du			
¹ si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :						
inondation	x	crue torrentielle	remontée de nappe			avalanche
cyclone		mouvements de terrain	sècheresse géotechnique			feu de forêt
séisme		volcan	autres			
> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN				² oui		non
² si oui, les travaux prescrits ont été réalisés				oui		non
> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N				¹ oui		non x
prescrit	anticipé	approuvé	en date du			
¹ si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :						
inondation	crue torrentielle	remontée de nappe	avalanche			
cyclone	mouvements de terrain	sècheresse géotechnique	feu de forêt			
séisme	volcan	autres				
> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN				² oui		non
² si oui, les travaux prescrits ont été réalisés				oui		non

Extraits des documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

Documents graphiques et autres

Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques miniers [PPRM]

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M				oui	non	x
prescrit	anticipé	approuvé	en date du			
³ si oui, les risques miniers pris en considération sont liés à :						
mouvement de terrain		autres				
Extraits des documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte						
Documents graphiques et autres						
> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM				⁴ oui		non
⁴ si oui, les travaux prescrits ont été réalisés				oui		non

Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques technologiques [PPRT]

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR T prescrit et non encore approuvé				oui	non	x
prescrit	anticipé	approuvé	en date du			
⁵ si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :						
effet toxique	effet thermique	effet de surpression				
> L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR T approuvé				oui		x
Extraits des documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte						
Documents graphiques et autres						
> L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissage				oui		non
> L'immeuble est situé en zone de prescription				⁶ oui		non
⁶ Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés				oui		non
⁶ Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location				oui		non

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en

zone 1 - très faible	zone 2 - faible	x	zone 3 - modérée	zone 4 - moyenne	zone 5 - forte
----------------------	-----------------	---	------------------	------------------	----------------

Information relative à la pollution de sols

> Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS)	oui	non	x
--	-----	-----	---

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe naturelle, minière ou technologique

> L'information est mentionnée dans l'acte de vente	oui	non	*
---	-----	-----	---

Information relative au potentiel radon

> L'immeuble est situé dans une commune classée en potentiel radon de catégorie	2
---	---

Vendeur / bailleur

date / lieu

Paris le 28/06/2018

Acquéreur / locataire

Qui, quand et comment remplir l'état des servitudes risques et d'information sur les sols ?

Quelles sont les personnes concernées ?

- Au terme des articles L. 125-5, L125-6 et L125-7 et R 125-23 à 27 du Code de l'environnement, les acquéreurs ou locataires de bien immobilier, de toute nature, doivent être informés par le vendeur ou le bailleur, qu'il s'agisse ou non d'un professionnel de l'immobilier, des risques et pollutions auxquels ce bien est exposé.

Un état des servitudes risques et d'information sur les sols, fondé sur les informations transmises par le Préfet de département, doit être en annexe de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente de ce bien immobilier qu'il soit bâti ou non bâti.

Quand faut-il établir un état des servitudes risques et d'information sur les sols ?

- L'état des servitudes risques et d'information sur les sols est obligatoire lors de toute transaction immobilière en annexe de tout type de contrat de location écrit, de réservation d'un bien en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente.

Quel est le champ d'application de cette obligation ?

- Cette obligation d'information s'applique dans chacune des communes dont la liste est arrêtée par le Préfet du département, pour les biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés :
 1. dans le périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques ayant fait l'objet d'une approbation par le Préfet;
 2. dans une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou des risques miniers résiduels approuvé par le Préfet ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application de l'article L. 562-2 du Code de l'environnement ;
 3. dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques, d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou de risques miniers résiduels prescrit par le Préfet ;
 4. dans une des zones de sismicité 2, 3, 4 ou 5 mentionnées par les articles R 563-4 et D 563-8-1 du Code de l'environnement ;
 5. dans un secteur d'information sur les sols.

NB : Le terme bien immobilier s'applique à toute construction individuelle ou collective, à tout terrain, parcelle ou ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

Où consulter les documents de référence ?

- Pour chaque commune concernée, le préfet du département arrête :
 - la liste des terrains présentant une pollution ;
 - la liste des risques à prendre en compte ;
 - la liste des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer.
- L'arrêté préfectoral comporte en annexe, pour chaque commune concernée :
 1. la note de présentation du ou des plans de prévention ainsi que des secteurs concernés, excepté pour les plans de prévention des risques technologiques ;
 2. un ou plusieurs extraits des documents graphiques permettant de délimiter les secteurs d'information sur les sols, les zones exposées aux risques pris en compte, de préciser leur nature et, dans la mesure du possible, leur intensité dans chacune des zones ou périmètres délimités ;
 3. le règlement des plans de prévention des risques définissant notamment les prescriptions et obligations ;
 4. le zonage réglementaire de sismicité : 2, 3, 4 ou 5 défini par décret.
- Le préfet adresse copie de l'arrêté au maire de chaque commune intéressée et à la chambre départementale des notaires.
- L'arrêté est affiché réglementairement en mairie et publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.
- Un avis de publication de l'arrêté est inséré dans un journal diffusé dans le département.
- Les arrêtés sont mis à jour :
 - lors de la prescription d'un nouveau plan de prévention des risques naturels, miniers ou technologiques ou de modifications relatives à la sismicité et/ou lors de la révision annuelle des secteurs d'information sur les sols ;
 - lors de l'entrée en vigueur d'un arrêté préfectoral rendant immédiatement opposables certaines dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers résiduels, ou approuvant un plan de prévention des risques ou approuvant la révision d'un de ces plans ;
 - lorsque des informations nouvelles portées à la connaissance du préfet permettent de modifier l'appréciation de la sismicité locale, des secteurs d'information sur les sols, de la nature ou de l'intensité des risques auxquels se trouve exposée tout ou partie d'une commune.
- Les documents mentionnés ci-dessus peuvent être consultés en mairie des communes concernées ainsi qu'à la préfecture et dans les sous-préfectures du département où est situé le bien mis en vente ou en location. Ils sont directement consultables sur Internet à partir du site de la préfecture de département.

Qui établit l'état des servitudes risques et d'information sur les sols ?

- L'état des servitudes risques et d'information sur les sols est établi directement par le vendeur ou le bailleur, le cas échéant avec l'aide d'un professionnel qui intervient dans la vente ou la location du bien.
- Il doit être établi moins de six mois avant la date de conclusion de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente du bien immobilier auquel il est annexé.
- Il est valable pour la totalité de la durée du contrat et de son éventuelle reconduction. En cas de co-location, il est fourni à chaque signataire lors de sa première entrée dans les lieux. Le cas échéant, il est actualisé en cas d'une entrée différée d'un des co-locataires .

Quelles informations doivent figurer ?

- L'état des servitudes risques et d'information sur les sols mentionne la sismicité, l'inscription dans un secteur d'information sur les sols et les risques naturels, miniers ou technologiques pris en compte dans le ou les plans de prévention prescrits, appliqués par anticipation ou approuvés.
- Il mentionne si l'information relative à l'indemnisation post catastrophes et/ou celles spécifiques aux biens en dehors des logements, est mentionnée dans le contrat de vente ou de location.
- Il mentionne aussi la réalisation ou non des travaux prescrits vis-à-vis de l'immeuble par le règlement du plan de prévention des risques approuvé.
- Il est accompagné des extraits des documents graphiques de référence permettant de localiser le bien au regard des secteurs d'information des sols et des zonages réglementaires vis-à-vis des risques.
- Pour les biens autres que les logements concernés par un plan de prévention des risques technologiques, il est accompagné, en application de l'article R.125-26 et lorsque celle-ci a été reçue par le vendeur ou le bailleur, de l'information sur le type de risques auxquels le bien est soumis, ainsi que la gravité, la probabilité et la cinétique de ces risques.

Comment remplir l'état des servitudes risques et d'information sur les sols ?

- Il faut d'une part reporter au bien, les informations contenues dans l'arrêté préfectoral et dans les documents de référence et d'autre part, le compléter des cartographies et des informations propres à l'immeuble : sinistres indemnisés, prescription et réalisation de travaux.

Faut-il conserver une copie de l'état des servitudes risques et d'information sur les sols ?

- Le vendeur ou le bailleur doit conserver une copie de l'état des servitudes risques et d'information sur les sols, daté et visé par l'acquéreur ou le locataire, pour être en mesure de prouver qu'il a bien été remis lors de la signature du contrat de vente ou du bail.

information sur les sols et les risques naturels, miniers ou technologiques pour en savoir plus, consultez le site Internet :

www.georisques.gouv.fr

Ministère de la transition écologique et solidaire - Tour Séquoia 92055 La Défense cedex
www.ecologique-solidaire.gouv.fr

AVERTISSEMENT

Certains champs ne peuvent être remplis que par le vendeur ou le bailleur. Ces champs correspondent aux astérisques placés en marge droite.

- Concernant les prescriptions de travaux, l'information dépend d'éléments non connus concernant l'immeuble (altitude des planchers, destination, ...).
- Concernant la réalisation des travaux prescrits, il revient au propriétaire ou au syndic de copropriété d'y apporter réponse.

Cabinet Pierre Bloy

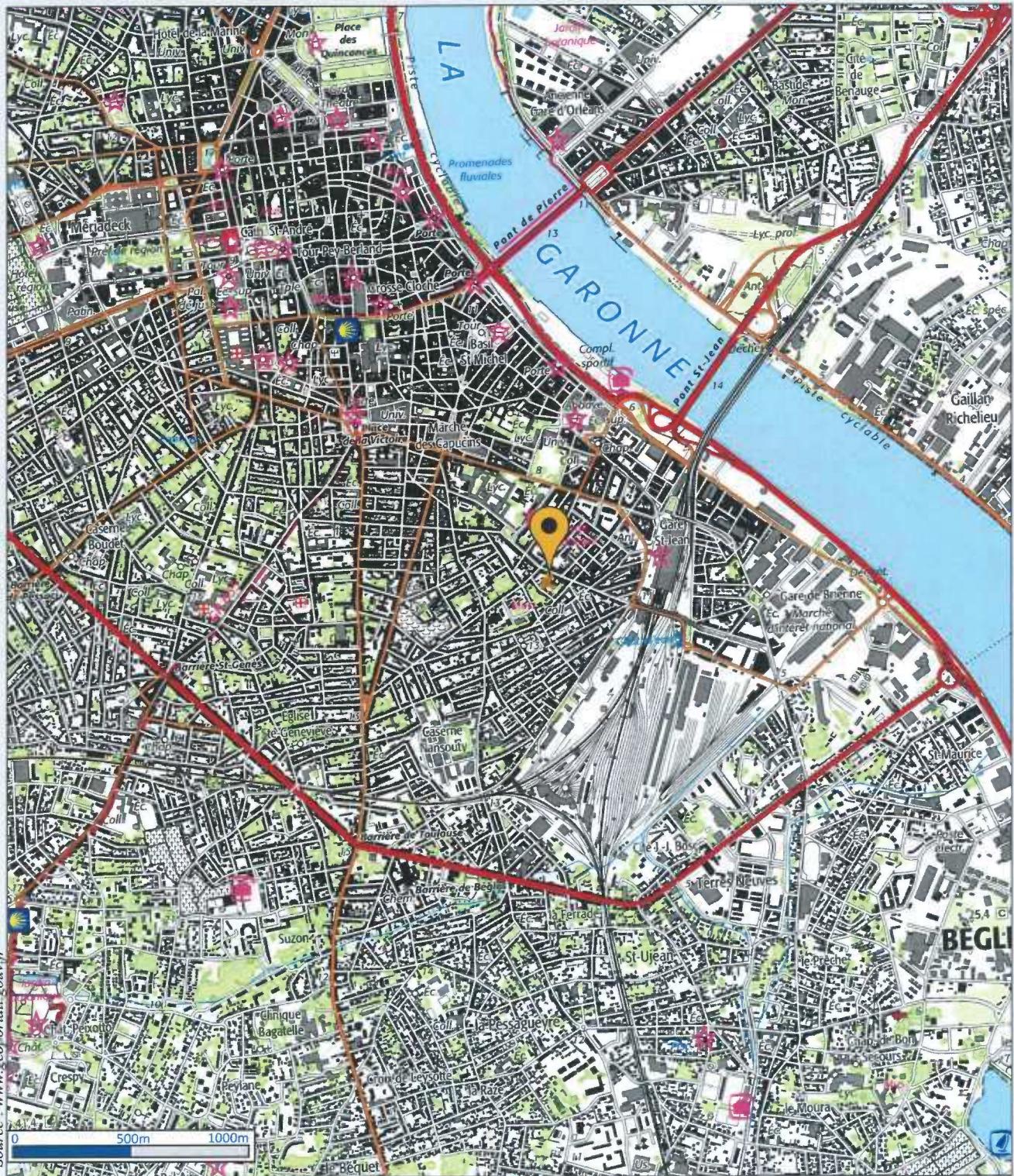
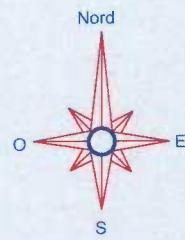
PLAN DE SITUATION

BORDEAUX (33)

9/11, RUE FURTADO

14/16, RUE AZAM

Cadastre : Section CX 8-20

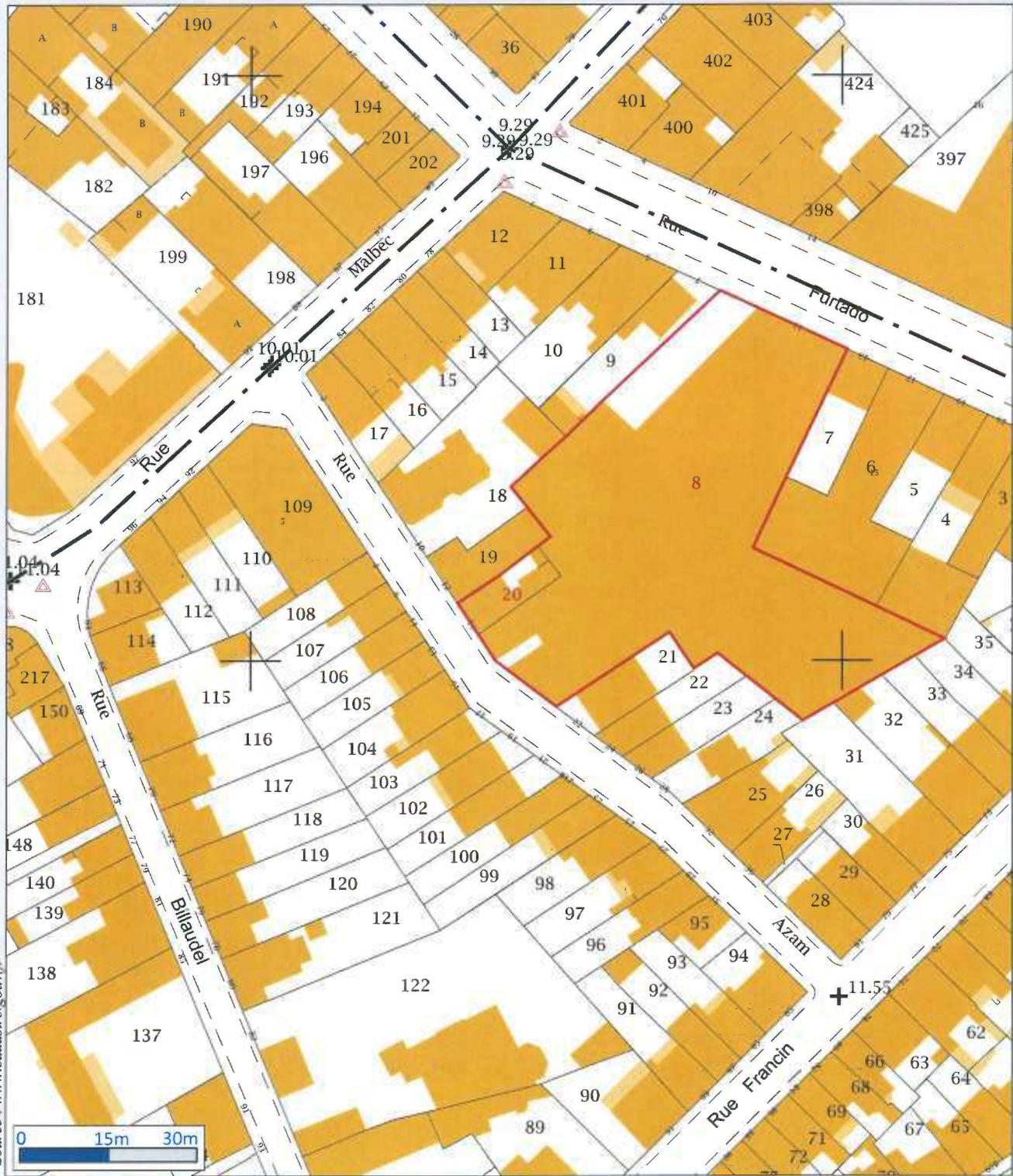
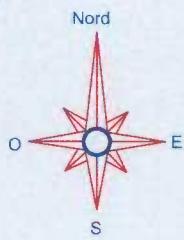


Source : www.eorail.gouv.fr

ECHELLE : 1/25 000

PLAN D'ENSEMBLE

Consultez www.bloy.geometre-expert.fr





PRÉFET DE LA GIRONDE

*Direction départementale
des territoires et de la mer
de la Gironde*

*Service risques
et gestion de crise*

ARRETE DU

29 OCT. 2012

ARRETE fixant la liste des communes concernées par l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans le département de la gironde

**LE PREFET DE LA REGION AQUITAINE,
PREFET DE LA GIRONDE
OFFICIER DE LA LEGION D'HONNEUR
OFFICIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MERITE**

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'environnement, notamment les articles L.125-5 et R.125-23 à R.125-27 ;

VU le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention des risques ;

VU le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ;

VU le code la construction et de l'habitation, notamment ses articles L.271-4 et L.271-5 ;

VU le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et les départements ;

VU l'arrêté préfectoral du 18 juillet 2011, et son annexe, fixant la liste des communes concernées par l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

Sur proposition du Directeur départemental des territoires et de la mer de la Gironde ;

-ARRETE-

Article 1

L'arrêté du 18 juillet 2011 fixant la liste des communes concernées par l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ainsi que son annexe sont abrogés.

Article 2

La liste des communes de Gironde concernées par l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs est fixée en annexe du présent arrêté. Toute modification de cette liste de communes fera l'objet d'un arrêté préfectoral modifiant l'annexe du présent arrêté.

Article 3

La liste des risques et des documents à prendre en compte est fixée par arrêté préfectoral sur chaque commune visée à l'article 2. Toute modification du dossier d'information de la commune (liste des risques et des documents) fera l'objet d'un nouvel arrêté préfectoral pour la commune considérée.

Article 4

Le dossier d'information prévu par l'article 3 du présent arrêté est librement consultable en préfecture, sous-préfecture et mairie concernée.

Article 5

L'obligation d'information prévue au IV de l'article L.125-5 du code de l'environnement, s'applique pour l'ensemble des arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique sur le territoire de la commune dans lequel se situe le bien. Ceux-ci sont consultables en préfecture, sous-préfecture et mairie concernée.

Article 6

Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Gironde et sera accessible sur son site internet. Une mention de l'arrêté sera insérée dans le journal « Sud-Ouest ».

Article 7

Mesdames et Messieurs le secrétaire général de la préfecture, le directeur de cabinet, les sous-préfets d'arrondissements, les chefs de service régionaux ou départementaux et les maires du département sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'application du présent arrêté.

Fait à Bordeaux, le

29 OCT. 2012



Michel DELPUECH

Liste des communes de Gironde où s'applique l'obligation d'établir un état des risques naturels et technologiques lors de tout contrat de vente ou de location

Annexe à l'arrêté du 29 octobre 2012

fixant la liste des communes concernées par l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans le département de la gironde

ABZAC	BARSAC	BONZAC
AMBARES ET LAGRAVE	BASSANNE	BORDEAUX
AMBES	BASSENS	BOULIAC
ANDERNOS les BAINS	BAURECH	BOURDELLES
ANGLADE	BAYON SUR GIRONDE	BOURG
ARBANATS	BAYAS	(le) BOUSCAT
ARCACHON	BEAUTIRAN	BRANNE
ARCINS	BEGADAN	BRAUD et SAINT LOUIS
ARES	BEGLES	BRUGES
ARSAC	BEGUEY	CABARA
ARTIGUES PRES BORDEAUX	BERSON	CADARSAC
ARVEYRES	BEYCHAC-	CADAUJAC
ASQUES	BIGANOS	CADILLAC
AUBIE-ET-ESPESSAS	(les) BILLAUX	CADILLAC en FRONSADAIS
AUDENGE	BLAIGNAC	CAMARSAC
AVENSAN	BLAIGNAN	CAMBES
AYGUEMORTES les GRAVES	BLANQUEFORT	CAMBLANES et MEYNAC
BAGAS	BLAYE	CAMIAC-ET-SAINT-DENIS
BARIE	BLESIGNAC	CAMIRAN
BARON	BONNETAN	CAMPS SUR l'ISLE



PRÉFET DE LA GIRONDE

*Direction départementale
des territoires et de la mer
de la Gironde*

Service risques et gestion de crise

ARRETE DU 20 novembre 2012

ARRETE fixant la liste des risques et des documents à prendre en compte pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs

COMMUNE DE BORDEAUX

**LE PREFET DE LA REGION AQUITAINE,
PREFET DE LA GIRONDE
OFFICIER DE LA LEGION D'HONNEUR
OFFICIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MERITE**

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'environnement, notamment les articles L.125-5 et R.125-23 à R.125-27 ;

VU le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention des risques ;

Vu le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ,

VU le code la construction et de l'habitation, notamment ses articles L.271-4 et L.271-5 ;

VU le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et les départements ;

VU l'arrêté préfectoral du 29 octobre 2012 fixant la liste des communes concernées par l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans le département de la gironde ;

Sur proposition du Directeur départemental des territoires et de la mer de la Gironde ;

-ARRETE-

Article 1

L'arrêté du 24 août 2011 portant information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs pour la commune de BORDEAUX est abrogé.

Article 2

La liste des risques et des documents à prendre en compte pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés dans la commune mentionnée à l'article 1 est fixée dans la fiche synthétique d'informations sur les risques naturels et technologiques majeurs annexée au présent arrêté.

Article 3

La fiche synthétique d'information sur les risques naturels et technologiques majeurs visée à l'article 2 du présent arrêté sera mise à jour chaque fois que la liste des risques et des documents à prendre en compte sera modifiée.

Article 4

Le présent arrêté sera affiché en mairie et publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département de la Gironde.

Une copie du présent arrêté ainsi que le dossier d'information sont adressés à la chambre départementale des notaires.

Article 5

Le Secrétaire Général de la Préfecture de la Gironde, le Directeur de Cabinet du Préfet de la Gironde, les sous-préfets de la Gironde, le Directeur départemental des territoires et de la mer de la Gironde et le Maire de la commune mentionnée à l'article 1 du présent arrêté sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

Fait à Bordeaux, le 20 novembre 2012



Michel DELPUECH



Préfecture de département

33000/3 code postal	Commune de BORDEAUX	code Insee 33063
------------------------	----------------------------	-------------------------

Fiche communale d'informations sur les risques naturels, miniers et technologiques

pour l'application des I, II de l'article L 125-5 du Code de l'environnement

1. Fiche communale annexée à l'arrêté préfectoral

n°

du **20/11/12**

mis à jour le

servitudes**2. Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques [PPR]**

2.1 La commune est située dans le périmètre d'un PPR	naturels	X	miniers	technologiques	non
---	-----------------	----------	----------------	-----------------------	------------

Approuvé (Aire élargie de l'agglomération bordelaise – secteurs Bordeaux nord et sud)date **07/07/05**aléa **Inondation****Révision prescrite**date **02/03/12**aléa **Inondation**

Les documents de référence mentionnés à l'article R125-24 du Code de l'environnement sont :

La note de présentation du PPRI Aire élargie de l'agglomération bordelaise – secteurs Bordeaux nord et sudconsultable sur Internet * **X****Le règlement**consultable sur Internet * **X****Plan de zonage réglementaire**consultable sur Internet * **X****L'arrêté d'approbation du PPRI**consultable sur Internet * **X****L'arrêté préfectoral de révision du 2 mars 2012**consultable sur Internet * **X**

Le règlement de ce PPR intègre des prescriptions de travaux

oui **X** **non**

2.2 La commune est située dans le périmètre d'un PPR	naturels	miniers	technologiques	non	X
---	-----------------	----------------	-----------------------	------------	----------

date

aléa

Les documents de référence mentionnés à l'article R125-24 du Code de l'environnement sont :

consultable sur Internet *

Le règlement de ce PPR intègre des prescriptions de travaux

oui **non****3. Situation de la commune au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité**
en application de l'article R 563-4 du code de l'environnement.Forte **X** Moyenne Modérée Faible Très faible

La commune est située dans une zone de sismicité

Zone 5 Zone 4 Zone 3 Zone 2 Zone 1 *

* Il n'existe aucune obligation réglementaire pour le niveau 1 de sismicité

Le document de référence mentionné à l'article R125-24 du Code de l'environnement est :

Article D 563-8-1 sur la répartition des communes entre les cinq zones de sismicitéconsultable sur Internet * **X****pièces jointes****4. Cartographie**

extraits de documents ou de dossiers permettant la localisation des immeubles au regard des risques encourus en application de l'article R15-26 du Code de l'environnement

Carte de zonage réglementaire du PPRI sur la commune: 1 planche**5. Arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique**La liste actualisée des arrêtés est consultable sur le portail www.georisques.gouv.fr dans la rubrique descriptif des risques relatifs à votre commune.

Date de mise à jour de la présente fiche : 1 Juillet 2017

Le préfet de département

Site www.gironde.gouv.fr



PREFET DE LA GIRONDE

Direction Départementale
Des Territoires et de la Mer
de la Gironde

**Arrêté préfectoral portant prescription de la révision du plan de prévention des risques
d'inondation de la commune de Bordeaux**

LE PREFET DE LA REGION AQUITAINE,
PREFET DU DEPARTEMENT DE LA GIRONDE,
CHEVALIER DE LA LEGION D'HONNEUR,
OFFICIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MERITE,

VU le code de l'environnement et notamment ses articles L562-1 à L569-9 et R562-1 à R562-12 relatifs aux plans de prévention des risques naturels prévisibles,

VU le code général des collectivités locales, notamment ses articles L2211-1, L2212-1 à 4 et L2215-1 relatifs à l'exercice des pouvoirs de police, en particulier en matière de sécurité publique, en vue de la mise en œuvre de toutes mesures adaptées tendant à prévenir ou à faire cesser les accidents et risques naturel,

VU le code des assurances et notamment les articles L125-1 et suivants liant le niveau de l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles à la mise en œuvre de mesures de prévention,

VU la loi n°82.213 du 2 mars 1982 modifiée, relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions,

VU l'arrêté préfectoral en date du 7 juillet 2005 approuvant le plan de prévention des risques d'inondation de la commune de Bordeaux

VU les inondations du 27 décembre 1999, et des 27 et 28 février 2010 sur l'Estuaire de la Gironde,

VU l'évolution des connaissances en matière de fonctionnement des crues sur l'Estuaire de la Gironde suite à ces événements,

CONSIDÉRANT que le PPRI actuellement en vigueur sur la commune de Bordeaux n'intègre pas la prise en compte de ces événements,

SUR PROPOSITION de Madame la Secrétaire générale de la préfecture,

ARRETE

**ARTICLE PREMIER : Prescription de la révision du plan de prévention des risques
d'inondation**

La révision du plan de prévention des risques d'inondation est prescrite sur le territoire de la commune de Bordeaux.

ARTICLE 2 : Service instructeur

En sa qualité de service départemental de l'État, la direction départementale des territoires et de la mer de la Gironde est chargée du suivi du projet au sens de l'article R562-2 du code de l'environnement.

ARTICLE 3 : Modalités de concertation et d'association des collectivités territoriales

Il est créé un comité de concertation et d'association des collectivités territoriales relatif à la révision des plans de prévention des risques d'inondation des communes de l'aire élargie de l'agglomération bordelaise et de la presqu'île d'Ambès, présidé par le Préfet de la région Aquitaine, Préfet de la Gironde ou son représentant.

Ce comité est l'instance au sein de laquelle est conduite l'association des collectivités territoriales et des établissements publics de coopération intercommunale concernés au sens de l'article L562-3 du code de l'environnement.

Il est réuni à chaque étape de la procédure de révision des plans de prévention des risques d'inondation des communes en vue de présenter l'ensemble des éléments constitutifs des projets de plans de prévention, notamment graphiques et littéraux, depuis les études techniques jusqu'aux documents à soumettre à enquête publique puis à l'approbation, en vue de recueillir les observations et propositions des membres.

Sont membres du comité de concertation et d'association :

M. le Préfet ou son représentant,
M. le Maire d'Ambarès et Lagrave ou son représentant,
M. le Maire d'Ambès ou son représentant,
M. le Maire de Bassens ou son représentant,
M^{me} le Maire de Bayon-sur-Gironde ou son représentant,
M. le Maire de Bègles ou son représentant,
M. le Maire de Blanquefort ou son représentant,
M. le Maire de Bordeaux ou son représentant,
M. le Maire de Bouliau ou son représentant,
M. le Maire du Bouscat ou son représentant,
M^{me} le Maire de Bruges ou son représentant,
M. le Maire de Cenon ou son représentant,
M^{me} le Maire d'Eysines ou son représentant,
M^{me} le Maire de Floirac ou son représentant,
M. le Maire du Haillan ou son représentant,
M. le Maire de Latresne ou son représentant,
M. le Maire de Lormont ou son représentant,
M. le Maire de Martignas-sur-Jalle ou son représentant,
M^{me} le Maire de Parempuyre ou son représentant,
M. le Maire de Saint-Jean-d'Illac ou son représentant,
M. le Maire de Saint Louis de Montferrand ou son représentant,
M. le Maire de Saint-Médard-en-Jalles ou son représentant,
M. le Maire de Saint-Vincent-de-Paul ou son représentant,
M. le Maire du Taillan-Médoc ou son représentant,
M. le Maire de Villenave-d'Ornon ou son représentant,

M. le Président du Conseil Général de la Gironde (CG 33) ou son représentant,
M. le Président de la Communauté Urbaine de Bordeaux (CUB) ou son représentant,
M. le Président du Syndicat mixte du schéma directeur de l'aire métropolitaine bordelaise (SYSDAU) ou son représentant,
M. le Président de la Communauté de Communes des portes de l'entre deux mers ou son représentant,

M. le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer de Gironde (DDTM 33) ou son représentant,
M. le Président du Syndicat mixte pour le développement durable de l'estuaire de la Gironde (SMIDDEST) ou son représentant,
M. le Président du Syndicat Mixte Études Aménagement Garonne (SMEAG) ou son représentant,
M. le Président de l'Établissement Public Territorial du Bassin de la Dordogne (EPIDOR) ou son représentant,
M. le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Bordeaux ou son représentant,
M. le Président de la Chambre d'Agriculture de la Gironde ou son représentant,
M. le Président de la Chambre de Métiers de la Gironde ou son représentant,
M. le Directeur général du Grand Port Maritime de Bordeaux (GPMB) ou son représentant,
M. le Chef du Service départemental de l'architecture et du patrimoine ou son représentant,

M le Président de l'Association Aubiers Collines à Bouliac (AACB) ou son représentant,
M le Président de Claire Aubarède ou son représentant,
M le Président de Vivre avec le fleuve ou son représentant,
M le Président de la Société pour l'Étude, la Protection et l'Aménagement de la Nature dans le Sud-Ouest (SEPANSO) ou son représentant,
M le Président d'Aquitaine alternative ou son représentant,

M le Président du Syndicat Intercommunal des Jalles de Landes à Garonne, (SIJALAG) ou son représentant,
M le Président du Syndicat Intercommunal des Bassins Versants de l'Artigue et de la Maqueline (SIB-VAM) ou son représentant,
M le Président du Syndicat de Protection des Inondations de la Presqu'île d'Ambès (SPIPA) ou son représentant,
M le Président du Syndicat de Protection des Inondations Rive Droite (SPIRD) ou son représentant,
M le Président du Syndicat Intercommunal d'Études, de travaux, de Restauration et d'Aménagement du bassin versant de la Pimpine (SIETRA) ou son représentant,
M le Président du Syndicat Intercommunal pour l'aménagement du bassin du ruisseau le Gua ou son représentant.

Pourront également être conviés aux réunions du comité toutes personnes ou organismes dont les compétences seraient recherchées.

Ce comité de concertation et d'association pourra se réunir en formation restreinte avec les collectivités concernées afin de préciser les conditions d'élaboration, de recueillir toute données utiles à l'élaboration et à la préparation des éléments constitutifs des projets de plan.

Les représentants de services de l'État en charge de l'élaboration des PPRI ou de leur suivi dont la direction départementale des territoires et de la mer, les représentants des bureaux d'étude en charge de l'élaboration des PPRI participent auprès du Préfet au comité de concertation et d'association.

ARTICLE 4 : Modalités complémentaires de concertation

En complément de la concertation conduite dans le cadre des travaux du comité de pilotage décrit à l'article 3, la concertation avec le public s'effectuera au travers de communications écrites sur l'avancement de la révision du plan de prévention des risques d'inondation proposées par le représentant de l'État à la commune de Bordeaux pour affichage en mairie où un cahier sera mis à disposition du public.

Une ou plusieurs réunions publiques d'information seront organisées pour présenter le projet de plan de prévention en cours d'élaboration.

ARTICLE 5 : Mesures de publicité

Le présent arrêté est notifié aux membres du comité de concertation défini à l'article 3.

Le Maire de Bordeaux, le président de la Communauté Urbaine de Bordeaux , le président du Syndicat Mixte du Schéma Directeur de L'aire Métropolitaine Bordelaise procéderont à son affichage pendant un mois en mairie, au siège de la Communauté Urbaine de Bordeaux et au siège du Syndicat Mixte du Schéma Directeur de l'aire Métropolitaine Bordelaise Ils pourront en assurer la diffusion par tous moyens appropriés.

Mention de cet affichage sera insérée dans le journal sud ouest pour l'ensemble du département.

Le présent arrêté fera l'objet d'une insertion au Recueil des actes administratifs de l'État dans le département .

ARTICLE 6 : Exécution

Madame la Secrétaire générale de la préfecture de Gironde et Monsieur le Directeur départemental des territoires et de la mer de la Gironde, Monsieur le Maire de Bordeaux, Monsieur le président de la Communauté Urbaine de Bordeaux , Monsieur le président du Syndicat Mixte du Schéma Directeur de L'aire Métropolitaine Bordelaise sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

ARTICLE 7 : Délais et voies de recours

Le présent arrêté pourra faire l'objet d'un recours préalable soit auprès du préfet du département de la Gironde, soit auprès du ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, ou d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Bordeaux, dans les deux mois à compter de la plus tardive des mesures de publicité prévues à l'article 5.

Fait à BORDEAUX, le 2 mars 2012

LE PREFET



Patrick STEFANINI



PREFECTURE DE LA GIRONDE

Service Interministériel Régional de Défense et de Protection Civile
Direction Départementale de l'Équipement de la Gironde
DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'ÉQUIPEMENT
DE LA GIRONDE

PLAN DE PRÉVENTION DU RISQUE INONDATION

Aire élargie de l'agglomération Bordelaise

Commune de Bordeaux

Carte de zonage réglementaire

Echelle : 1 : 10 000

ZONAGE

Zone rouge : Elle est constituée du champ d'expansion de la crue de référence centennale et doit préserver le champ de la crue, globalement inconstructible.

Zone rouge bordure fleuve : Elle est constituée du secteur urbanisé situé sous moins d'1m d'eau au confluent et reste un secteur urbanisable mais avec prescriptions conseillées.

Zone rouge bordure fleuve avec limité rouge : Elle est constituée du secteur urbanisé situé sous moins d'1m d'eau en confluent et reste un secteur urbanisable mais avec prescriptions conseillées.

Zone jaune : Elle est constituée du secteur urbanisé non inondable en confluent mais inondable en périphérie et reste un secteur urbanisable avec limitations des établissements sensibles.

Ligne de l'envolée des crues historiques (trace approximatif)

Limite communale

Les secteurs de la commune non catégorisés ne sont plus concernés par les aléas pris en compte dans le P.P.I.L.



ECHEANCIER DU DOSSIER
FURTADO - 12 ans - EURIBOR M à 3 mois en Aout 2018 - VR 4 M€

	Encours après paiement	Amortissements	Intérêts	Montant de base
Inv	12 000 000,00	0,00	0,00	0,00
1	11 846 095,95	153 904,05	40 199,99	194 104,04
2	11 691 676,33	154 419,62	39 684,42	194 104,04
3	11 536 739,40	154 936,93	39 167,11	194 104,04
4	11 381 283,43	155 455,97	38 648,07	194 104,04
5	11 225 306,68	155 976,75	38 127,29	194 104,04
6	11 068 807,41	156 499,27	37 604,77	194 104,04
7	10 911 783,87	157 023,54	37 080,50	194 104,04
8	10 754 234,30	157 549,57	36 554,47	194 104,04
9	10 596 156,94	158 077,36	36 026,68	194 104,04
10	10 437 550,02	158 606,92	35 497,12	194 104,04
11	10 278 411,77	159 138,25	34 965,79	194 104,04
12	10 118 740,40	159 671,37	34 432,67	194 104,04
13	9 958 534,14	160 206,26	33 897,78	194 104,04
14	9 797 791,19	160 742,95	33 361,09	194 104,04
15	9 636 509,75	161 281,44	32 822,60	194 104,04
16	9 474 688,01	161 821,74	32 282,30	194 104,04
17	9 312 324,17	162 363,84	31 740,20	194 104,04
18	9 149 416,41	162 907,76	31 196,28	194 104,04
19	8 985 962,91	163 453,50	30 650,54	194 104,04
20	8 821 961,84	164 001,07	30 102,97	194 104,04
21	8 657 411,37	164 550,47	29 553,57	194 104,04
22	8 492 309,65	165 101,72	29 002,32	194 104,04
23	8 326 654,84	165 654,81	28 449,23	194 104,04
24	8 160 445,09	166 209,75	27 894,29	194 104,04
25	7 993 678,54	166 766,55	27 337,49	194 104,04
26	7 826 353,32	167 325,22	26 778,82	194 104,04
27	7 658 467,56	167 885,76	26 218,28	194 104,04
28	7 490 019,38	168 448,18	25 655,86	194 104,04
29	7 321 006,90	169 012,48	25 091,56	194 104,04
30	7 151 428,23	169 578,67	24 525,37	194 104,04
31	6 981 281,47	170 146,76	23 957,28	194 104,04
32	6 810 564,72	170 716,75	23 387,29	194 104,04
33	6 639 276,07	171 288,65	22 815,39	194 104,04
34	6 467 413,60	171 862,47	22 241,57	194 104,04
35	6 294 975,39	172 438,21	21 665,83	194 104,04
36	6 121 959,51	173 015,88	21 088,16	194 104,04
37	5 948 364,03	173 595,48	20 508,56	194 104,04
38	5 774 187,01	174 177,02	19 927,02	194 104,04
39	5 599 426,49	174 760,52	19 343,52	194 104,04
40	5 424 080,53	175 345,96	18 758,08	194 104,04
41	5 248 147,16	175 933,37	18 170,67	194 104,04
42	5 071 624,41	176 522,75	17 581,29	194 104,04
43	4 894 510,31	177 114,10	16 989,94	194 104,04
44	4 716 802,88	177 707,43	16 396,61	194 104,04
45	4 538 500,13	178 302,75	15 801,29	194 104,04
46	4 359 600,06	178 900,07	15 203,97	194 104,04
47	4 180 100,68	179 499,38	14 604,66	194 104,04
48	4 000 000,00	180 100,68	14 003,36	194 104,04
Vr	0,00	4 000 000,00	0,00	4 000 000,00
Total		12 000 000,00	1 316 993,92	13 316 993,92

LA SOUSSIGNÉE,

Madame Sandrine Aline Jeanine **AVELANGE**, directrice financière, divorcée de Monsieur Frantz **WOLLNER**, non remariée depuis, domiciliée professionnellement à ANTIBES (06600) 1185, chemin de Rabiac Estagnol Née à VALENCIENNES (59300) le 26 août 1969

Agissant en qualité de Présidente du Directoire de la société dénommée **SRS HOLDING**, sociétés par actions simplifiée au capital de 63.009.260€, dont le siège social est situé à PARIS (75014) 26, rue Rémy Dumoncel, identifiée au SIREN sous le numéro 448 700 690 et immatriculée au RCS de PARIS, Fonction à laquelle elle a été renouvelée en date du 31 juillet 2014

Et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de la décision du Conseil de Surveillance en date du 4 juillet 2018

Figurant ci-après sous la dénomination « le **CONSTITUANT** » ou « le **MANDANT** ».

Le **CONSTITUANT** a, par ces présentes, désigné pour **MANDATAIRE** spécial :

Monsieur Fabrice **JOURNEL**, domicilié professionnellement à ANTIBES (06600) 1185, chemin de Rabiac Estagnol,

A qui elle donne pouvoir pour elle et en son nom,

A l'effet d'intervenir à un acte à recevoir par Maître Christophe BRAULT, notaire à PARIS (75008) 4, rue de Berri avec la participation de Maître Astrid LEROUX, notaire à PARIS (75116) 16 avenue Kléber contenant contrat de crédit-bail immobilier à régulariser entre:

La Société dénommée **CICOBAIL**, Société Anonyme au capital de 103.886.940,00 EUR, dont le siège social est situé à PARIS (75013) 30, avenue Pierre Mendès France, identifiée au SIREN sous le numéro 722.004.355 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS,
la société CICOBAIL

ET

La Société dénommée **FURTADO**, Société par actions simplifiée au capital de 100,00 EUR, dont le siège social est situé à ANTIBES (06600) 1185, chemin de Rabiac Estagnol, identifiée au SIREN sous le numéro 839.979.598 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ANTIBES.

A l'EFFET que pour la société **SRS HOLDING** sus nommée de se porter caution de la société **FURTADO** sus nommée dans les termes et conditions ci-après:

"La Caution, après avoir pris connaissance du présent contrat de Crédit-bail par la lecture qui lui en a été faite, déclare se rendre et se constituer, irrévocablement et inconditionnellement, caution solidaire du Crédit-Preneur envers le Crédit-Bailleur, ce qui est accepté par son représentant, avec renonciation au bénéfice de discussion, pour garantir le paiement et le remboursement de toutes les sommes que le Crédit-Preneur peut ou pourra devoir en principal, intérêts, frais, indemnités, commissions et accessoires au Crédit-Bailleur au titre des engagements du Crédit-Preneur vis-à-vis du Crédit-Bailleur, tels qu'ils résultent des présentes conventions sus-énoncées, savoir:

- *Pour une durée de cinq (5) années courant à compter de ce jour et pour un montant limité à la somme de DOUZE MILLIONS D'EUROS (12.000.000,00 EUR) ;*
- *Puis, pendant toute la durée résiduelle du présent contrat de Crédit-bail, pour un montant limité à la somme de DEUX MILLIONS CINQUANTE MILLE EUROS (2.050.000,00 EUR).*



La Caution s'engage expressément à rembourser et payer les sommes dues au Crédit-Bailleur en cas de défaillance du Crédit-Preneur à première réquisition du Crédit-Bailleur et sans invoquer le bénéfice de discussion et de division.

Il est bien entendu que ce cautionnement est sans concours avec le Crédit-Bailleur et que la Caution renonce à l'avance à toute subrogation dans les droits, actions et priviléges du Crédit-Bailleur, ainsi qu'à tout concours avec ce dernier du chef du présent engagement dans toutes productions ou poursuites quelconques contre le Crédit-Preneur tant que le Crédit-Bailleur ne sera pas intégralement payé ou remboursé des sommes en capital, intérêts, commissions, frais et indemnités quelconques dus par le Crédit-Preneur en vertu des présentes conventions, et que les versements partiels que la Caution serait amenée à effectuer en exécution du présent cautionnement ne formeront pas un paiement mais une provision sur les sommes dues tout en restant redevable du surplus « non payé ».

S'agissant de la Caution personne morale, sauf accord exprès du Crédit-Bailleur pour l'annuler, le présent engagement subsistera, même au cas où le pacte social du Crédit-Preneur subirait des modifications et en cas notamment de fusion ou absorption par une autre société.

La Caution renonce au bénéfice de tout terme qui pourrait être consenti au Crédit-Preneur ; elle renonce également à invoquer le bénéfice du terme originaire dans le cas où le Crédit-Preneur en serait déchu.

La cession du Crédit-bail ne déliera pas la Caution des engagements stipulés ci-dessus ; elle demeurera donc tenue de les exécuter même en cas de cessions successives, sauf en cas de mainlevée du lien de solidarité entre le Crédit-Preneur devenu cédant et son cessionnaire.

Il y aura solidarité et indivisibilité entre toutes personnes venant aux droits et obligations de la Caution, et ces personnes seront tenues d'exécuter tous les engagements pris ci-dessus par ladite Caution.

La Caution personne morale s'oblige à faire connaître au Crédit-Bailleur, dans les trois (3) mois, toutes modifications pouvant apparaître ultérieurement, notamment dans son pacte social, ainsi que tous événements ayant pour effet de faire disparaître sa personnalité morale. Elle s'oblige également à informer dans les mêmes conditions le Crédit-Bailleur de tous ses engagements ultérieurs.

Le Crédit-Preneur s'engage à veiller au respect par la Caution des obligations ci-dessus visées et à produire au Crédit-Bailleur, à première demande de sa part, une garantie de substitution équivalente, en cas d'appauvrissement ou de disparition de la Caution.

La Caution déclare avoir parfaite connaissance de l'ensemble des obligations financières résultant du Crédit-bail pour le Crédit-Preneur pendant toute la durée du contrat et pouvant lui incomber au titre du présent engagement de caution, ainsi que des dispositions de l'article A.24. - Subventions - Aides Publiques.

En conséquence, la Caution dispense expressément le Crédit-Bailleur de l'informer de la modification éventuelle de la ventilation des composantes de l'investissement et/ou des sources de financement affectées à la présente opération, qui pourrait résulter de la prise en compte postérieurement à ce jour, de toutes subventions, aides à l'investissement, bonification de Loyers ou d'intérêts, tel que stipulé à l'article A.24. - Subventions - Aides Publiques.

En cas de défaillance du Crédit-Preneur et à défaut de règlement par la Caution dans un délai de quinze (15) jours de la réquisition du Crédit-Bailleur, les sommes dues au Crédit-Bailleur par la Caution au titre des présentes seront productives d'intérêts au Taux Moyen Mensuel du Marché Monétaire (TMM) pratiqué le jour de l'échéance majoré de quatre pour cent (4%) et décomptées depuis le jour de l'échéance impayée.

La Caution reconnaît que le présent engagement subsistera même au cas où le pacte social du Crédit-Bailleur subirait des modifications et en cas notamment de fusion absorption. En tout état de cause, la Caution s'engage à réitérer le présent engagement au profit de la nouvelle structure qui se substituerait au Crédit-

Bailleur."

Faire toutes déclarations notamment comme le constituant le fait ici sans en justifier et sans que ces déclarations puissent dispenser les tiers d'exiger les justifications nécessaires :

- Qu'il n'existe aucun obstacle à sa capacité civile de contracter.
- Qu'il n'est pas, lui-même, ni en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire à quelque titre que ce soit, civil ou commercial, ni soumis à de telles procédures.
- Qu'il n'est pas un associé tenu indéfiniment et solidairement du passif social dans une société soumise actuellement à une procédure de redressement ou de liquidation.
- Que son identité complète est celle indiquée aux présentes.

Le Constituant autorise le Mandataire à déroger au principe édicté par le premier alinéa de l'article 1161 du Code civil entendant se prévaloir des dispositions résultant du second alinéa du même article à l'effet d'autoriser, dès à présent, le Mandataire à agir pour le compte de plusieurs parties à l'acte à régulariser

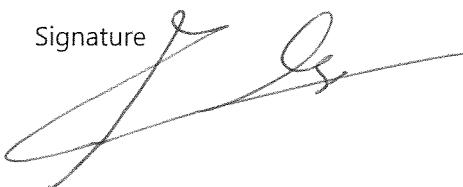
DECHARGE DE MANDAT

A la suite de ces opérations, le **MANDATAIRE** sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura effectué en vertu du présent mandat et des déclarations du **CONSTITUANT** par le seul fait de l'accomplissement de l'opération, sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, documents et pièces, élire domicile, et généralement faire le nécessaire.

Fait à Antibes
Le 18/09/18

Signature



Je, soussignée Maître Astrid VEROUT,
Notaire à PARIS (75116) 16, Avenue
Kieber, cette à la signature apposée
ci-contre à Madame Sandrine
Abelange
Fait à Paris, le 18/09/2018



~~COPIE CERTIFIÉE CONFORME~~

SAS DV HOLDING
Société par actions simplifiée au capital de 74 753 300 euros
Siège social : 26 rue Rémy Dumoncel - 75014 Paris
448 700 690 RCS PARIS

**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DECISIONS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE
EN DATE DU 10 JUILLET 2014**

Renouvellement du mandat du Président au 31 juillet 2014 :

.../...

Après en avoir délibéré, le Conseil de Surveillance décide à l'unanimité de renouveler Sandrine AVELANGE, à compter du 31 juillet 2014, dans ses fonctions de Présidente du Directoire et par conséquent Présidente de DV HOLDING, et ce pour une durée illimitée.

.../...

Remerciant le Conseil de Surveillance de la confiance qu'il veut bien lui témoigner à nouveau, Sandrine AVELANGE, déclare accepter le renouvellement de son mandat et précise qu'elle continue de satisfaire à toutes les conditions légales pour l'exercice de ses fonctions. Elle peut en outre déléguer des pouvoirs, mais seulement pour un objet et une durée limitées.

* * *

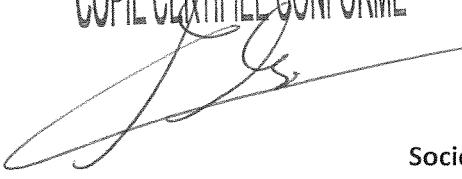
Personne ne demandant la parole, le Conseil de Surveillance donne, en tant que de besoin, tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal à l'effet d'accomplir les formalités légales de publicité et de dépôt afférentes aux décisions qui précèdent.

Personne ne demandant plus la parole, la séance est levée.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui a été signé, après lecture, par le Président et un membre du Conseil de Surveillance.

Yves JOURNEL

COPIE CERTIFIEE CONFORME



SRS Holding

Société par actions simplifiée au capital de 63 009 260 euros
Siège social : 26, rue Rémy Dumoncel – 75014 PARIS
448 700 690 RCS PARIS

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DU CONSEIL DE SURVEILLANCE
EN DATE DU 4 JUILLET 2018

Le 4 juillet 2018, à 15 heures, les membres du Conseil de Surveillance de la société SRS Holding, société par actions simplifiée au capital de 63 009 260 Euros, dont le siège social est à PARIS (75014) – 26, rue Rémy Dumoncel, sur convocation du Président, se sont réunis en Conseil de Surveillance en y participant soit dans les locaux de Vivalto Santé 61, avenue Victor Hugo 75116 Paris, soit par conférence téléphonique.

Sont présents ou représentés :

- Monsieur Yves JOURNEL, Président du Conseil de Surveillance,
- Monsieur Olivier ARLES représentant permanent de la MACIF, membre du Conseil de Surveillance, (connecté par conférence téléphonique)
- Monsieur Daniel CAILLE, membre du conseil de surveillance,
- Madame Eveline BONDET, membre du conseil de surveillance, (connectée par conférence téléphonique)
- Madame Géraldine JOURNEL, membre du Conseil de Surveillance, représentée par Monsieur Yves JOURNEL.

Assistant également à la réunion :

- Madame Sandrine AVELANGE, Présidente du Directoire,
- Monsieur Alexander MARESCH, Directeur d'Investissements (connecté par conférence téléphonique)

Le Conseil est présidé par Yves JOURNEL, en sa qualité de Président du Conseil de Surveillance.

Yves JOURNEL rappelle que le Conseil de Surveillance est appelé à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

Pour approbation :

- 1) .../...
- 2) Furtado : Acquisition d'un immeuble d'Ehpad de 81 lits à Bordeaux en CBI dans le cadre de la relocalisation de SEDNA Bordeaux

..../....

2. Furtado : Acquisition d'un immeuble à usage d'Ehpad de 81 lits à Bordeaux en CBI dans le cadre de la relocalisation de SEDNA Bordeaux.

Sandrine AVELANGE expose que l'Ehpad de 81 lits de Bordeaux cédé par DomusVi à SEDNA faisait l'objet d'un projet de relocalisation. Un maintien dans les lieux qui ne disposent pas de jardin nécessiterait des travaux de réhabilitation chiffrés à 2,4 M€ HT (sans la restauration des façades et de la flèche). Une solution alternative dans un immeuble appartenant à Natixis, situé rue Furtado à Bordeaux et disposant d'un jardin permettrait d'accueillir la capacité de l'établissement avec moins de chambres doubles (4). L'accueil de jour serait situé à proximité.

Le rachat de l'immeuble se ferait via un crédit-bail immobilier sur 12 ans, sur la base d'une valeur de l'immeuble pour un montant de 12 000 000 HT, un taux : Euribor 3 mois (flooré à 0) + 1,34 % l'an, une VR de 4 M€ et des trimestrialités prévisionnelles de 194,1 K€ HT. Les garanties apportées seraient le nantissement du CBI, le nantissement des titres du crédit preneur, la cession daily des loyers de sous-location et la caution solidaire de SRS HOLDING.

L'acquisition se ferait par une société ad hoc, la SAS Furtado, filiale indirectement à 100 % de SRS. AtoutPatrimoine souhaiterait intervenir à hauteur de 25 % dans la SAS Furtado. Nous sommes dans l'attente du retour du Crédit Bailleur sur cette participation éventuelle.
La livraison se ferait au dernier trimestre 2018.

Le Conseil de Surveillance à l'unanimité donne son accord pour l'achat en crédit-bail de l'Immeuble situé rue Furtado à Bordeaux dans les conditions ci-dessus.

Sandrine AVELANGE précise que Foncière GSP a reçu un offre d'acquisition ferme et sans conditions suspensives pour l'immeuble actuel de 6 M€ net vendeur. Dans les comptes sociaux, la VNC est nulle, dans les comptes consolidés, la VNC est de 5,5M€.

Les membres du Conseil prennent acte de ce que le Président autorisé à agir au nom et pour le compte de la Société, avec faculté de subdélégation à la personne de son choix, aux fins de la conclusion des documents approuvés aux termes de la décision qui précède, (en ce compris dans le cadre de toute délégation ou subdélégation de pouvoirs autorisée aux termes de ladite résolution), sera susceptible d'agir en qualité de représentant d'autres parties (en ce compris d'autres sociétés du groupe), ou pour leur propre compte en qualité de parties, dans le cadre de la conclusion desdits documents, et autorisent, en tant que de besoin, la conclusion desdits documents au titre de l'article 1161 du Code civil.

...../.....

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui après lecture a été signé par les membres du conseil de surveillance présents.

Pour copie certifiée conforme

Fabrice JOURNEL
Président

SAS LES PINS

Société par Actions Simplifiée au capital de 40.000 euros
Siège social : 1185 Chemin de Rabiac Estagnol – 06600 ANTIBES
073 802 852 RCS ANTIBES

PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE DU 13 SEPTEMBRE 2018

L'an deux-mille dix-huit,
Le treize Septembre,
A onze heures,

La soussignée :

La société **SAGESSE RETRAITE SANTE SAS**, Société par actions simplifiée au capital de 12 480 000 euro, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 395 358 666, ayant son siège social au 26 Rue Rémy Dumoncel – 75014 PARIS, représentée par son Président en exercice Madame Sandrine AVELANGE

Associée unique de la Société SAS LES PINS,

I - A PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Le Président expose que la SAS FURTADO, sa filiale directe à 100% a pour projet de conclure un contrat de crédit-bail immobilier portant sur un ensemble immobilier sis à BORDEAUX (33) 11 rue Furtado et 14 rue Azam, destiné à assurer le financement des travaux de démolition de la grande majorité de l'immeuble et de construction d'un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (ci-après « l'EHPAD »), de soixante-dix-sept (77) chambres et de quatre-vingt-un (81) lits, élevé d'un rez-de-chaussée sur sous-sol et de deux étages, pour une surface hors œuvre nette de 4.442 m² (l'**Opération**), en vue d'y accueillir l'exploitant la Société SEDNA Bordeaux, filiale de SEDNA France,

Dans le cadre dudit contrat de crédit-bail immobilier consenti par CICOBAIL, il a été demandé un engagement des associés de la SAS FURTADO quant au capital et à la forme juridique de la société.

Le Président demande à l'associée unique d'autoriser la Société à garantir les engagements pris par la SAS FURTADO dans le cadre du contrat de crédit-bail immobilier sous forme :

- Engagement de non cession des titres qu'elle détient dans la SAS FURTADO et de ne pas modifier la forme sociale de la société, le montant et la répartition de son capital social pendant toute la durée du crédit-bail sans avoir obtenu l'accord express et écrite du créditeur bailleur
- Affecter en gage, à titre de nantissement de compte-titre

II - A PRIS LES DECISIONS SUIVANTES RELATIVES :

- Aux Garanties à octroyer au profit de la SAS FURTADO dans le cadre du crédit-bail immobilier
- A la délégation de pouvoirs en vue des formalités

PREMIERE DECISION

L'associée unique, après avoir pris connaissance du projet de crédit-bail à souscrire par la société SAS FURTADO, portant sur l'immobilier situé à BORDEAUX (33) 11 rue Furtado et 14 rue Azam, qui doit être consenti par CICOBAIL au profit de la société dénommée SAS FURTADO, sus-dénommée.

Autorise **les garanties suivantes au profit de la SAS FURTADO** au terme du contrat du crédit-bail immobilier :

- **engagement de ne pas céder les titres** qu'elle détient dans la société dénommée SAS FURTADO, sans l'accord préalable et exprès du CREDIT-BAILLEUR,
- **engagement de ne pas modifier la forme sociale de la société, le montant et la répartition de son capital social** pendant toute la durée du crédit-bail sans avoir obtenu l'accord express et écrit du CREDIT-BAILLEUR.

et, à la sûreté et garantie du paiement des sommes susceptibles d'être dues par le CREDIT PRENEUR en vertu dudit contrat, engagement irrévocable d'affecter en gage, à titre de nantissement de compte-titre, en premier rang et sans concurrence, **dans les conditions prévues aux articles L 211-20 et D211-10 modifiés du Code Monétaire et Financier, au profit du CREDIT-BAILLEUR, son compte-titres détenus au sein de la société SAS FURTADO, à hauteur de la somme de DOUZE MILLIONS D'EUROS (12.000.000,00 EUR).**

L'associé, connaissance prise du projet de déclaration de nantissement de compte-titre portant sur l'ensemble des actions de la société, approuve exprésément les termes et conditions du projet de déclaration de nantissement de compte-titre qui sera souscrit par la société.

DEUXIEME DECISION

En conséquence, L'Associée Unique autorise le Président avec faculté de subdélégation à la personne de son choix, à l'effet de signer tout document, faire toute déclaration procéder à toute formalité, consentir les garanties demandées, signer toute déclaration de compte-titre, dispenser le notaire de procéder à la signification de ce nantissement, déclarant se tenir pour dûment signifié, et plus généralement à faire tout ce qui sera utile et nécessaire pour mener à bien la conclusion du crédit-bail immobilier dans les conditions décrites ci-dessus.

Conformément à l'article 1161 du code civil, L'Associée Unique autorise le Président ou son déléguataire à déroger au principe édicté par le premier alinéa de l'article 1161 du Code civil entendant se prévaloir des dispositions résultant du second alinéa du même article à l'effet d'autoriser, dès à présent, le Président ou son déléguataire à agir pour le compte de plusieurs parties à l'acte à régulariser.

... / ...

SAS LES PINS

Société par Actions Simplifiée au capital de 40.000 euros
 Siège social : 109 Avenue Auguste Renoir – 06520 MAGAGNOSC
 073 802 852 RCS GRASSE

PROCES-VERBAL
DES DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE
DU 09 MAI 2012

L'an deux-mil douze
 Le Neuf Mai,
 A dix heures,

La soussignée :

Copie certifiée conforme

à l'original

- La Société DV France, Société par actions simplifiée au capital de 12.480.000 euros, dont le siège social est situé 26 Rue Rémy Dumoncel – 75014 PARIS, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 395 358 666, représentée Monsieur Jean-François VITOUX.

Associée unique de la SAS LES PINS, au capital de 40 000 euros, divisé en 10 000 actions de 4 euros chacune

Après avoir pris connaissance du rapport du Président non associé,

A PRIS LES DECISIONS SUIVANTES RELATIVES :

- Au remplacement du Président démissionnaire
- A la délégation de pouvoirs en vue des formalités

PREMIERE DECISION

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

DEUXIEME DECISION

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

Monsieur Fabrice JOURNEL
 Né le 7 janvier 1967 à SAINT QUENTIN (02)
 Demeurant professionnellement 109 Avenue Auguste Renoir – 06520 MAGAGNOSC.

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

Monsieur Fabrice JOURNEL représente la Société à l'égard des tiers. Il est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance dans la limite de l'objet social. Il dispose des pouvoirs définis par la loi et les statuts.

A titre de mesure d'ordre interne et sans que cette décision puisse être opposée aux tiers, Monsieur Fabrice JOURNEL ne pourra, sans l'autorisation préalable de l'Associée Unique de la Société :

- engager des investissements, pour le compte de la Société ou de ses filiales, supérieurs à 500 000 €,
- conclure ou résilier des contrats d'emprunts, de financements, ou de lignes de crédit pour le compte de la Société ou de ses filiales, pour un montant supérieur à 500 000 €,
- octroyer des crédits, des avances ou des prêts ainsi que des sûretés personnelles ou réelles, avals, gages, nantissements, cautions et garanties.

Monsieur Fabrice JOURNEL déclare avoir pris connaissance des engagements souscrits par DV France et FONCIERE GSP aux termes des contrats de crédit conclus le 31 Janvier 2011 entre DV France, Foncière GSP et les banques.

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

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

L'Associée unique prend acte de cette déclaration.

TROISIEME DECISION

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

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal signé par l'associée unique et le Président et répertorié sur le registre des décisions de l'associée unique.

DÉCLARATION DE NANTISSEMENT DE COMPTE DE TITRES FINANCIERS

Soumise aux dispositions des articles L. 211-20 et D. 211-10 à D. 211-14
du Code Monétaire et Financier

La soussignée :

La société dénommée **SAS LES PINS**, Société par actions simplifiée au capital de 40.000,00 EUR, dont le siège social est situé à ANTIBES (06600) 1185 chemin de Rabiac Estagnol, identifiée au SIREN sous le numéro 073.802.852 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ANTIBES.

Dument représentée par Monsieur Fabrice JOURNEL,

Ci-après désignée le « **Constituant** »

Constitue en nantissement en premier rang et sans concours le compte de titres financiers n°1.

Ci-après désigné le « **Compte Nanti** »

Ouvert dans les livres de :

La société dénommée **FURTADO**, Société par actions simplifiée au capital de 100,00 EUR, dont le siège social est situé à ANTIBES (06600) 1185, chemin de Rabiac Estagnol, identifiée au SIREN sous le numéro 839.979.598 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ANTIBES.

Ci-après désignée le « **Teneur de Compte** »

Dans lequel sont inscrites les 100 actions émises par la société FURTADO, dont les caractéristiques figurent ci-après :

Constituant	Quantité	Désignation : nature, forme, dénomination, nominal	Devise	Valeur unitaire
SAS LES PINS	100	Actions	Euro	1

Ci-après désignés les « **Actions** »

Au bénéfice du créancier nanti :

la Société dénommée **NATIXIS LEASE IMMO**, Société anonyme à conseil d'administration au capital de 62.029.232 €, dont le siège est à PARIS 13ÈME ARRONDISSEMENT (75013), 30 avenue Pierre Mendès France, identifiée au répertoire SIRENE sous le numéro 333384311 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS 13ème arrondissement ;

Ci-après désignée le « **Créancier Nanti** »

En garantie du paiement des sommes dues au Créditeur Nanti par la Société dénommée **FURTADO**, dans la limite d'un montant de **DOUZE MILLIONS D'EUROS (12.000.000,00 EUR)** au titre du contrat de crédit-bail immobilier signé en date du 19 septembre 2018, entre le Créditeur Nanti, en qualité de Crédit-Bailleur et la Société FURTADO en qualité de Crédit-Preneur.

Ci-après les « **Créances Garanties** »

Dans les conditions suivantes :

Conformément aux dispositions des articles L. 211-20 et D. 211-10 à D. 211-14 du Code Monétaire et Financier, le Constituant affecte en nantissement au bénéfice du Créditeur Nanti le Compte Nanti en garantie du paiement de l'intégralité des sommes dues, en principal, intérêts, frais et accessoires, au titre de la Créance Garantie jusqu'à son complet remboursement.

Le Constituant déclare que le Compte Nanti ainsi que les titres financiers objets de la présente déclaration ne sont frappés d'aucune indisponibilité à quelque titre que ce soit et qu'il en a la pleine propriété.

En ce qui concerne les actions émises par la société FURTADO, le Constituant déclare que la conclusion du présent nantissement a été autorisée par décision des associés de la société SAS LES PINS en date du 13 septembre 2018.

Sont compris dans l'assiette du nantissement tous les titres financiers figurant dans le Compte Nanti, ceux qui leur seront substitués ou les compléteront, de quelque manière que ce soit.

Le Constituant gardera cependant le bénéfice des fruits et produits du Compte Nanti.

Par ailleurs, les titres provenant notamment d'une conversion, d'une attribution gratuite, d'une souscription contre espèces à l'occasion d'une augmentation de capital suivant ou non une réduction du capital, d'un échange ou d'un regroupement, se substitueront de plein droit aux titres nantis.

De même, tous titres distribués ou émis par la société émettrice des titres compris dans le présent nantissement, contre remise de droits ou coupons détachés des titres nantis, seront portés au crédit du Compte Nanti.

Toutes sommes ou valeurs portées au compte, pour en accroître l'assiette, comme le produit de la réalisation des droits de souscription, seront affectées aux fins du présent acte, de plein droit et du seul fait de leur inscription au crédit dudit compte.

Le Constituant ne pourra disposer des titres financiers inscrits dans le Compte Nanti. Toutefois, il pourra être dérogé à ce principe sur accord exprès et préalable du Créditeur Nanti comme stipulé dans le contrat de crédit-bail conclu en date du 19 septembre 2018 entre le Constituant, le Teneur de Compte et le Créditeur Nanti.

Les frais relatifs aux présentes ainsi que leurs suites ou conséquences seront à la charge du Constituant.

La présente déclaration de nantissement est soumise au droit français. Toute contestation relative à la validité, l'interprétation ou l'exécution des présentes sera de la compétence du Tribunal de Commerce de PARIS.

Fait à PARIS

Le 19 septembre 2018

En quatre exemplaires originaux

Le Constituant

La société SAS LES PINS

Représentée par Monsieur Fabrice JOURNEL



ATTESTATION DE NANTISSEMENT DE COMPTE DE TITRES FINANCIERS

Après avoir pris connaissance de la déclaration de nantissement de compte de titres financiers, en date du 19 septembre 2018 souscrite par :

La société dénommée **SAS LES PINS**, Société par actions simplifiée au capital de 40.000,00 EUR, dont le siège social est situé à ANTIBES (06600) 1185 chemin de Rabiac Estagnol, identifiée au SIREN sous le numéro 073.802.852 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ANTIBES.

Ci-après désignée le « **Constituant** »

Au bénéfice de :

la Société dénommée **NATIXIS LEASE IMMO**, Société anonyme à conseil d'administration au capital de 62.029.232 €, dont le siège est à PARIS 13ÈME ARRONDISSEMENT (75013), 30 avenue Pierre Mendès France, identifiée au répertoire SIRENE sous le numéro 333384311 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS 13ème arrondissement ;

Ci-après désignée le « **Créancier Nanti** »

La soussignée,

La société dénommée **FURTADO**, Société par actions simplifiée au capital de 100,00 EUR, dont le siège social est situé à ANTIBES (06600) 1185, chemin de Rabiac Estagnol, identifiée au SIREN sous le numéro 839.979.598 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ANTIBES, , représentée par son Président Monsieur Fabrice JOURNEL,

Ci-après désignée le « **Teneur de Compte** »

1) Atteste par la présente le nantissement du compte de titres financiers n°1 ouvert dans les livres de la société FURTADO (ci-après le « **Compte Nanti** »),

2) Donne inventaire des titres financiers dont la liste figure sur ladite déclaration de nantissement à savoir :

les 100 actions émises par la société FURTADO, dont les caractéristiques figurent ci-après :

Constituant	Quantité	Désignation : nature, forme, dénomination, nominal	Devise	Valeur unitaire
SAS LES PINS	100	Actions	Euro	1

3) Prend acte de l'interdiction faite au Constituant de disposer des titres financiers inscrits dans le Compte Nanti, sauf accord préalable et écrit du Crédancier Nanti tel que stipulé dans la déclaration de nantissement du Compte Nanti ainsi que dans le contrat de crédit-bail immobilier conclu en date du 19 septembre 2018, entre le Constituant, le Teneur de Compte et le Crédancier Nanti.

4) Prend acte que les titres financiers figurant dans le Compte Nanti, ceux qui leur sont substitués ou les complètent, de quelque manière que ce soit, sont compris dans l'assiette du nantissement.

5) Prend acte que le Constituant gardera le bénéfice des fruits et produits du Compte Nanti.

Fait à PARIS le 19 septembre 2018, en quatre (4) exemplaires

Le Teneur de Compte

La société FURTADO

Représentée par son Président, Monsieur Fabrice JOURNEL



MODELE DE BORDEREAU

ACTE DE CESSION DE CREANCES PROFESSIONNELLES

(soumis aux dispositions des articles L.313-23 à L.313-34
du Code monétaire et financier)

BENEFICIAIRE

La Société dénommée [●], Société [●] au capital de [●] EUR, dont le siège est à [●], identifiée au SIREN sous le numéro [●] et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de [●].

Ci-après dénommée : « le Crédit-Bailleur ».

CEDANT

La Société dénommée [●], Société [●] au capital de [●] EUR, dont le siège est à [●], identifiée au SIREN sous le numéro [●] et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de [●].

Ci-après dénommée : « le Crédit-Preneur » ou « le CEDANT ».

OBJET DE LA CESSION

La cession est destinée à garantir le règlement de l'ensemble des sommes dues par le **CEDANT** à la société dénommée [●], Crédit-Bailleur en vertu du Contrat de Crédit-Bail reçu en date du [●] par Maître [●], notaire à [●].

DESIGNATION DE LA CREANCE CEDEE

DEBITEUR CEDE

La Société dénommée [●], Société [●], au capital de [●] EUR, dont le siège est à [●], identifiée au SIREN sous le numéro [●] RCS [●] et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de [●].

Ci-après dénommée : « le DEBITEUR CEDE » et tout garant dudit DEBITEUR CEDE.

TITRE DE CREANCE

Contrat de sous-location en date du [●] conclu au profit de la société dénommée [●], pour une durée égale à [●] pour prendre fin le [●] et toutes les garanties pouvant être consenties à l'appui dudit contrat, ci-après dénommé : « LE CONTRAT ».

MONTANT DE LA CREANCE CEDEEE

Ensemble des créances nées et à naître dont le **CEDANT** est ou sera propriétaire à l'encontre du **DEBITEUR CEDE** au titre du **CONTRAT**, y compris les éventuelles indemnités et toutes sommes à provenir de toutes garanties consenties à l'appui dudit **CONTRAT**, dans la limite des sommes dues au titre du Contrat de Crédit-Bail immobilier.

LIEU DE PAIEMENT

(Nom et adresse du Crédit-Bailleur ou du Chef de file du pool de Crédit-Bailleurs

Date de cession (1)

Signature et cachet du **Crédit-Preneur /CEDANT**

Signature du **Crédit-Bailleur**

Pour copie certifiée conforme

Fabrice JOURNEL

**CONTRAT DE SOUS LOCATION
SOUMIS AUX DISPOSITIONS DES ARTICLES L.145-1 ET SUIVANTS ET R.145-1
ET SUIVANTS DU CODE DE COMMERCEENTRE**

**SAS FURTADO
(BAILLEUR)**

**ET
SOCIETE SEDNA BORDEAUX
(PNEUREUR)**

**Des locaux sis
BORDEAUX (33) 11 rue Furtado et 14 rue Azam**

SOMMAIRE

ARTICLE 1. DESIGNATION.....	6
1.1. DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER	6
1.2. ORIGINE DE PROPRIETE	7
ARTICLE 2. DUREE	7
2.1. DUREE INITIALE.....	7
2.2. ARRIVEE DU TERME DU BAIL.....	9
ARTICLE 3. DESTINATION DES LOCAUX LOUES.....	9
ARTICLE 4. AUTORISATIONS.....	10
ARTICLE 5. CHARGES ET CONDITIONS	11
5.1. ETAT DES LIEUX	11
5.2. ENTRETIENS ET REPARATIONS.....	12
5.3. TRAVAUX DU PRENEUR – AMELIORATIONS – MISES AUX NORMES	13
5.3.1. <i>Améliorations</i>	13
5.3.2. <i>Constructions et Démolitions</i>	13
5.3.3. <i>Travaux imposés par l'administration</i>	15
5.4. ETAT RECAPITULATIF ET PREVISIONNEL DES TRAVAUX	16
5.5. OCCUPATION – JOUSSANCE.....	16
5.6. ENSEIGNES – SIGNALÉTIQUE - ANTENNES	18
5.7. MAINTIEN DE L'AFFECTATION.....	18
5.8. CESSION – SOUS LOCATION	19
5.8.1. <i>Sous-location</i>	19
5.8.2. <i>Cession</i>	21
5.8.3. <i>Fusion, Scission, Apport Partiel d'Actifs, TUP</i>	23
5.8.4. <i>Changement d'état ou de statut du PRENEUR</i>	23
5.8.5. <i>Cession de l'immeuble</i>	23
5.8.6. <i>Cession du fonds exploités dans les lieux loués</i>	24
5.8.7. <i>Visite des lieux</i>	25
5.9. CONTRIBUTIONS ET CHARGES DIVERSES	26
5.9.1. <i>Gestion technique déléguée</i>	26
5.9.2. <i>Gestion technique assurée par le BAILLEUR</i>	27
5.9.3. <i>Taxes, impôts et charges diverses</i>	27
5.9.4. <i>Abonnements de fluides</i>	28
5.9.5. <i>Mode de paiement des charges</i>	28
5.10. DROIT D'INFORMATION AU BENEFICE DU BAILLEUR	28
ARTICLE 6. ASSURANCES – RENONCIATION A RECLAMATION.....	29
6.1. ASSURANCES	29
6.2. RENONCIATION A RECLAMATION	31
ARTICLE 7. RESPONSABILITE	31
ARTICLE 8. LOYER.....	32
8.1. MONTANT DU LOYER.....	32
8.2. LOYER DE RENOUVELLEMENT.....	33
ARTICLE 9. INDEXATION DU LOYER	33
ARTICLE 10. DEPOT DE GARANTIE	34

ARTICLE 11. RESTITUTION DES LOCAUX LOUES.....	35
ARTICLE 12. DESTRUCTION - EXPROPRIATION	36
12.1. DESTRUCTION DES LOCAUX LOUES	36
12.2. EXPROPRIATION	37
ARTICLE 13. CLAUSE RESOLUTOIRE - SANCTIONS.....	37
ARTICLE 14. TOLERANCES – MODIFICATIONS	39
ARTICLE 15. SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE.....	39
ARTICLE 15.BIS NULLITE D'UNE CLAUSE.....	39
ARTICLE 16. ENVIRONNEMENT.....	39
16.1. RISQUES NATURELS, TECHNOLOGIQUES ET SISMIQUES.....	39
16.2. INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT	40
16.3. AMIANTE	40
16.4. PERFORMANCE ENERGETIQUE (DPE).....	40
16.5. ETAT DE POLLUTION DES SOLS	40
16.6. GRENELLE DE L'ENVIRONNEMENT	40
16.7. Annexe Environnementale.....	41
ARTICLE 17. DELEGATION DE LOYER	42
ARTICLE 18. ELECTION DE DOMICILE	42
ARTICLE 19. FRAIS ET ENREGISTREMENT.....	42
ARTICLE 20. ATTRIBUTION DE JURIDICITION.....	42

**CONTRAT DE SOUS LOCATION
SOUMIS AUX DISPOSITIONS DES ARTICLES L.145-1 ET SUIVANTS ET R.145-1
ET SUIVANTS DU CODE DE COMMERCE**

ENTRE LES SOUSSIGNÉES :

La Société dénommée **FURTADO**, Société par actions simplifiée au capital de 100,00 EUR, dont le siège social est situé à ANTIBES (06600) 1185, chemin de Rabiac Estagnol, identifiée au SIREN sous le numéro 839.979.598 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ANTIBES, représentée par monsieur Fabrice JOURNEL en sa qualité de Président

Agissant en qualité de crédit preneur,

Ci-après dénommée le « **BAILLEUR** »,
DE PREMIERE PART

ET :

La société SEDNA BORDEAUX

SAS au capital de 3 048.98 €, dont le siège social est situé à BORDEAUX (33000), 1 Rue Montgolfier, identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX sous le numéro 385 190 764, représentée par la société SEDNA FRANCE, en sa qualité de Président, elle-même représentée par Monsieur Christel ROUSSEL son Président

Ci-après dénommée le « **PRENEUR** »,
DE SECONDE PART

Ci-après, ensemble dénommées les « Parties » ou individuellement une « Partie »

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Le BAILLEUR est Crédit-Preneur d'un ensemble immobilier sis à BORDEAUX (33) 11 rue Furtado et 14 rue Azam, (ci-après « l'ENSEMBLE IMMOBILIER »).

Le crédit-preneur a la jouissance desdits lieux en vertu d'un contrat de crédit-bail immobilier consenti par :

La Société dénommée CICOBAIL, Société Anonyme au capital de 103.886.940,00 EUR, dont le siège social est situé à PARIS (75013) 30, avenue Pierre Mendès France, identifiée au SIREN sous le numéro 722.004.355 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS

Ci-après dénommée le « **CREDIT-BAILLEUR** », suivant acte reçu par Maître PERRINE de l'étude PERRINE, Notaire à Paris, le 19 Septembre 2018.

Le crédit-preneur reconnaît avoir été informé que les droits qui lui sont consentis sont liés à l'existence du crédit-bail susvisé et que le crédit-bail ne relève pas des dispositions des articles 145-1 et suivants du nouveau code de commerce relatifs aux baux commerciaux.

Aux termes de l'article « sous-location » du contrat de crédit-bail, il est expressément convenu ce qui suit littéralement rapporté :

« Toute sous-location totale ou partielle de l'Immeuble, laquelle devra respecter l'usage ou à l'activité prévu à l'article B.1.5. – Destination de l'Immeuble du Crédit-bail, devra être préalablement et par écrit, agréée par le Crédit-Bailleur.

Il est toutefois ici précisé que cet agrément sera réputé acquis pour toute sous-location portant sur une surface de plancher inférieure à 10% de la surface de plancher globale de l'Immeuble financé, dès la transmission par le Crédit-Preneur au Crédit-Bailleur, de la copie du bail de sous-location dans un délai de quinze (15) jours à compter de sa régularisation.

Lorsqu'une ou plusieurs sous-locations auront été expressément agréées par le Crédit-Bailleur, le Crédit-Preneur devra respecter les obligations suivantes :

- *En aucun cas, la durée de toutes sous-locations ne pourra excéder celle restant à courir au titre du Crédit-bail. Le Crédit-Bailleur ne sera pas tenu à leur renouvellement à l'expiration du Crédit-bail ;*
- *La résiliation du Crédit-bail, pour quelque cause que ce soit, mettra fin immédiatement à toutes sous-locations, si bon semble au Crédit-Bailleur ;*
- *Le Crédit-Preneur reconnaît qu'en cas de sous-location, il restera seul tenu des obligations du contrat de Crédit-bail ; tous les travaux d'aménagement ou de remise en état consécutifs aux sous-locations ou tenant à l'activité exercée par tout sous-locataire, seront à sa charge exclusive, ainsi que les indemnités éventuelles auxquelles tout sous-locataire pourrait prétendre à quelque titre que ce soit ;*
- *Le Crédit-Preneur devra vérifier la nature et la consistance des polices d'assurances souscrites par tout sous-locataire ; celles-ci devront stipuler une renonciation à recours contre Crédit-Bailleur et les assureurs du Crédit-Bailleur ; le Crédit-Bailleur et ses assureurs renoncent réciproquement à tous recours contre tout sous-locataire et les assureurs de tout sous-locataire ;*
- *Le Crédit-Preneur s'engage expressément à transmettre au Crédit-Bailleur une copie des baux de sous-location dans les quinze (15) jours de leur régularisation, ainsi que, le cas échéant, l'ensemble des Autorisations Administratives nécessaires au sous-locataire pour exercer son activité au sein de l'Immeuble ;*
- *Le Crédit-Preneur s'engage expressément à transmettre au Crédit-Bailleur une copie de l'ensemble des formalités accomplies en vue de formaliser, le cas échéant, le changement d'exploitant conformément à la réglementation des ICPE ou à toute autre réglementation environnementale en vigueur du fait de la sous-location opérée au sein de l'Immeuble ;*
- *Le Crédit-Preneur s'oblige également à justifier au Crédit-Bailleur, à première demande de ce dernier, d'un état sous-locatif à jour, ainsi que, le cas échéant, des documents visés à l'article A.7. – Contrôle de la situation financière du Crédit-Preneur et tout sous-locataire.*

Enfin, il est ici précisé que toute sous-location ainsi consentie n'entraîne pas ouverture du droit de préemption du locataire tel que résultant de l'article L.145-46-1 du Code de commerce.

La présente clause devra être reproduite dans tout contrat de sous -location qui devra en outre stipuler la renonciation expresse du sous-locataire à tous droits et actions à l'encontre du Crédit-Bailleur.

En outre, le Crédit-Preneur reconnaît avoir été parfaitement informé par le Crédit-Bailleur, antérieurement aux présentes, de ses obligations en matière de sous-location et notamment :

- (i) *Si la sous-location est assujettie sur option à la T.V.A., que cette option doit être préalablement portée, par ses soins, à la connaissance de l'administration fiscale ;*
- (ii) *Et des dispositions des articles L.125-9 du Code de l'environnement et R.137-1 du Code de la construction et de l'habitation, relatives à l'annexe environnementale. »*

Les PARTIES déclarent parfaitement connaître l'ensemble des stipulations du contrat de Crédit bail Immobilier ci-dessus mentionné, et entendent en respecter toutes les dispositions en ce qu'elles concernent le présent contrat de SOUS-LOCATION. (*Annexe 1: Contrat de crédit bail Immobilier*)

Le Crédit-Bailleur autorise le Crédit-Preneur à sous-louer, pour une durée ferme de douze (12) années entières et consécutives , l'Immeuble à :

La société SEDNA BORDEAUX (anciennement dénommée TIERS TEMPS BORDEAUX), SAS au capital de 3 048.98 €, dont le siège social est situé à BORDEAUX (33000), 1 Rue Montgolfier, identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX sous le numéro 385 190 764,

Laquelle est expressément agréée par le Crédit-Bailleur comme sous-locataire.

Il est précisé que conformément aux dispositions du CPI en date du 12 juillet 2017 conféré à la société SEQUABAT par le CREDIT-BAILLEUR , une mise à disposition anticipée au profit de l'Exploitant a été autorisé par le Crédit-Bailleur ayant pour seul objectif de permettre à l'Exploitant de faire réaliser des travaux d'aménagement consistant en l'installation des mobiliers et équipements nécessaires avant le passage de la commission de sécurité, et ce sans faire obstacle à l'obtention de l'attestation de non contestation à la conformité des autorisations administratives de construire obtenues, ou de nature à empêcher le Crédit-Bailleur ou ses ayant-droit de pénétrer dans les Biens Immobilier pour effectuer les travaux nécessaires à la mise en conformité.

Les Parties se sont rapprochées afin de conclure un contrat de sous-location portant sur l'ENSEMBLE IMMOBILIER (ci-après le « BAIL »)

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Par les présentes, le BAILLEUR fait bail et donne à loyer, au PRENEUR qui le reconnaît et l'accepte expressément, à titre commercial dans le cadre des dispositions des articles L.145-1 et suivants et R.145-1 et suivants du Code de commerce et leurs textes subséquents, étant précisé, en tant que de besoin, que ledit bail commercial restera soumis aux dispositions du décret n°53-960 du 30 septembre 1953 pour les dispositions non encore codifiées et ce jusqu'à codification.

ARTICLE 1. DESIGNATION

1.1. Désignation de l'ensemble immobilier

L'ENSEMBLE IMMOBILIER donné à bail consiste en un immeuble sis à BORDEAUX (33), savoir :

Un Immeuble situé sur la Commune de BORDEAUX (Gironde) 11, rue Furtado et 14, rue Azam, devant consister, après achèvement des travaux réalisés, en un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes, de soixante-dix-sept (77) chambres et de quatre-vingt-un (81) lits, élevé d'un rez-de-chaussée sur sous-sol et de deux étages,

Terrain autour en nature de jardin.

L'ensemble figurant au cadastre de ladite Commune sous les références suivantes :

Commune de BORDEAUX (33000)			
Sections	Numéros	Lieudits	Contenances
CX	8	11 rue furtado	00ha.28a.24ca
CX	20	14 rue azam	00ha.01a.05ca
Soit une contenance totale de			00ha.29a.29ca

La surface des LOCAUX LOUES, indiquée ci-dessus, l'est à titre indicatif et toute différence entre la surface réelle et celle indiquée au BAIL ne saurait justifier aucune action en réduction de loyer ou résiliation du BAIL.

Les parties se rencontreront le jour la livraison de l'immeuble afin d'établir par avenant des présentes le descriptif complet des LOCAUX LOUES et de leurs surfaces.

De même, le PRENEUR ne pourra formuler aucune réclamation du fait des constructions ou d'aménagements quelconques susceptibles de modifier ultérieurement les LOCAUX LOUES ainsi que les vues et les environnements des LOCAUX LOUES.

1.2. Origine de propriété

Le BAILLEUR déclare être crédit preneur des lieux ci-dessus désignés pour les avoir loués à CICOBAIL suivant acte reçu par Maître PERRINE de l'étude PERRINE, Notaire à Paris, le 19 Septembre 2018.

Le PRENEUR reconnaît avoir été informé que les droits qui lui sont consentis sont inopposables aux sociétés CICOBAIL, crédit bailleur.

ARTICLE 2. DUREE

2.1. Durée initiale et levée de l'option

Le BAIL est consenti et accepté pour une durée initiale de DOUZE (12) ANNEES, pleines, entières et consécutives qui prendra effet à compter de la plus proche des deux dates suivantes :

- Dans le mois suivant l'obtention des avis favorables de la Commission de sécurité et d'accessibilité et de l'Agence Régionale de Santé permettant l'ouverture de l'extension de la Résidence dans le cadre de l'arrêté de délocalisation emportant transfert de quatre-vingt-un (81) lits de l'EHPAD délivré par l'Agence Régionale de Santé de Nouvelle Aquitaine à la société dénommée SEDNA BORDEAUX autrefois dénommée TIERS TEMPS BORDEAUX et l'autorisation du Conseil départemental .

- Le 1^{er} DECEMBRE (ci-après la Date Butoir)

Cette date constituant la date de prise d'effet du BAIL.

Un avenant au BAIL viendra préciser la date de prise d'effet.

Usant de la possibilité offerte par l'article L.145-4 alinéa 2 du Code de commerce, les Parties conviennent que le BAIL aura une durée ferme de douze (12) ans, sans que le PRENEUR ne puisse exercer sa faculté de résiliation triennale et sous réserve que le CREDIT PRENEUR ou BAILLEUR exerce l'option qui lui a été conférée par le CREDIT BAILLEUR dans le cadre d'une promesse de vente.

Pendant le cours du contrat de crédit-bail en cours, le PRENEUR ne pourra pas exiger du BAILLEUR plus de droits que ceux détenus par celui-ci en sa qualité de crédit-preneur.

Si le BAIL arrive à expiration avant le terme du contrat de crédit-bail, le CREDIT PRENEUR ou BAILLEUR s'engage à renouveler la durée du BAIL aux mêmes termes et conditions pour la durée résiduelle du crédit-bail.

Si le CREDIT PRENEUR ou BAILLEUR exerce l'option qui lui a été conférée par le CREDIT BAILLEUR dans le cadre d'une promesse de vente et devient ainsi propriétaire des biens et droits immobiliers à l'expiration du contrat de crédit-bail, le présent BAIL sera pleinement soumis aux dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code de commerce sans formalités à compter du transfert de propriété.

Si le CREDIT PRENEUR ou BAILLEUR exerce l'option qui lui a été conférée par le CREDIT BAILLEUR dans le cadre d'une promesse de vente, le BAILLEUR pourra donner congé, conformément aux dispositions de l'article L.145-4 alinéa 3, à l'expiration de chaque période triennale, s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 afin de construire ou de reconstruire l'immeuble existant, de // le surélever, ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière, en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain, ou afin de reprendre les locaux d'habitation loués à titre accessoire aux locaux commerciaux dès lors qu'ils ne sont pas affectés à cet usage.

Si le CREDIT PRENEUR ou BAILLEUR n'a pas exercé l'option qui lui a été conférée par le CREDIT BAILLEUR dans le cadre d'une promesse de vente à l'expiration du contrat de crédit-bail, le BAIL sera résilié de plein droit à la date d'expiration du contrat de crédit-bail.

2.2. Arrivée du terme du bail

Si le CREDIT PRENEUR ou BAILLEUR exerce l'option qui lui a été conférée par le CREDIT BAILLEUR dans le cadre d'une promesse de vente, au terme du BAIL, le BAILLEUR aura la faculté de donner congé avec ou sans offre de renouvellement, conformément aux dispositions prévues par l'article L.145-9 du Code de Commerce.

A défaut d'un tel congé, le PRENEUR aura la faculté de demander le renouvellement du BAIL conformément aux dispositions de l'article L.145-10 du Code de commerce.

Au terme du BAIL, puis ensuite aux échéances habituelles, le PRENEUR pourra aussi donner congé par acte extrajudiciaire, au moins neuf mois avant l'échéance considérée et ce, par dérogation aux dispositions de l'article L. 145-9 du Code de commerce.

En cas de renouvellement, la durée du BAIL renouvelé sera de neuf ans, sauf accord des Parties pour une durée plus longue, conformément aux dispositions de l'article L.145-12 du Code de Commerce.

A défaut de congé délivré par l'une ou l'autre des Parties, le présent BAIL se poursuivra par tacite prolongation dans les conditions prévues par l'article L.145-9 du Code de commerce.

Tout exercice du droit d'option du PRENEUR dans les conditions prévues à l'article L. 145-57 du Code de commerce ne pourra être exercé par le PRENEUR que par un exploit d'huissier de justice respectant un préavis d'au moins neuf mois.

ARTICLE 3. DESTINATION DES LOCAUX LOUES

3.1 Les LOCAUX LOUES sont destinés exclusivement à accueillir un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes EHPAD (ci-après l'**« ACTIVITE AUTORISEE »**).

Le PRENEUR s'oblige à exploiter les LOCAUX LOUES selon les meilleurs standards de qualité applicables à l'exploitation d'un hôtel.

Il est expressément convenu entre les Parties que le PRENEUR pourra adjoindre à l'activité ci-dessus prévue des activités connexes ou complémentaires, dans les conditions fixées aux articles L. 145-47 à 145-55 du Code de commerce et sous réserve d'avoir obtenu préalablement d'une part l'accord du crédit bailleur et d'autre part toute autorisation administrative nécessaire.

3.2 Le PRENEUR devra se conformer aux lois, règlements et prescriptions administratives liés aux activités exercées par lui, de manière à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce titre et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

En cas de perte de bénéfice ou à défaut d'obtention de toute autorisation qui pourrait, dans le cours du Bail, être requise au titre de l'exploitation par le PRENEUR des LOCAUX LOUES, le PRENEUR renonce à tout recours contre le BAILLEUR, s'interdit de solliciter la résiliation du BAIL ou la diminution du Loyer à ce titre et s'engage à continuer à exécuter à bonne date ses obligations de paiement, notamment au titre du Bail.

Le PRENEUR s'engage à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété, ainsi que de toute modification ultérieure des règles d'urbanisme applicables aux terrains d'assiette des LOCAUX LOUES. Il s'interdit de changer la nature des LOCAUX LOUES.

Enfin, le PRENEUR doit occuper les LOCAUX LOUES paisiblement conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil et y exercer de façon continue l'activité autorisée.

ARTICLE 4. AUTORISATIONS

Le PRENEUR déclare qu'il peut exploiter les LOCAUX LOUES conformément à la législation et réglementation en vigueur.

Dans la mesure où l'activité exercée par le PRENEUR nécessiterait des autorisations administratives complémentaires, le PRENEUR fera son affaire desdites autorisations et se conformera, pendant toute la durée du BAIL et de ses renouvellements, à toute injonction qui pourrait lui être faite par l'autorité administrative, sans que la responsabilité du BAILLEUR puisse être recherchée à ce titre, sauf à ce que l'exécution desdites injonctions mette en péril l'exploitation du PRENEUR.

Le PRENEUR s'oblige à faire toutes démarches et à prendre toutes initiatives nécessaires au maintien de la validité des autorisations et conventions nécessaires à la poursuite de son exploitation dans les LOCAUX LOUES.

En cas de retrait de l'une ou l'autre des autorisations nécessaires à l'exploitation du PRENEUR, comme en cas d'arrêté de fermeture émanant de l'autorité administrative, le PRENEUR sera seul responsable de cette situation et restera tenu des obligations issues du BAIL jusqu'au terme de celui-ci. Afin d'éviter toute ambiguïté : si un tel retrait d'autorisation intervenait pendant la période ferme décrite à l'article 2.1, le PRENEUR resterait libre de donner congé à l'expiration de cette période ferme selon les modalités de l'article L 145-9 du Code de commerce mais avec un préavis de douze (12) mois au moins, ce qui mettrait un terme au BAIL et aux obligations du PRENEUR issues du BAIL. Si un tel retrait d'autorisation intervenait pendant la période de renouvellement décrite à l'article 2.2, le PRENEUR resterait libre de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, selon les modalités de l'article L 145-9 du Code de commerce mais avec un préavis de douze (12) mois au moins, ce qui mettrait un terme au BAIL et aux obligations du PRENEUR issues du BAIL.

Dans ce cadre, le BAILLEUR pourra également mettre en jeu les stipulations de l'article 10 du BAIL, sans préjudice du paiement par le PRENEUR d'une indemnité égale au montant des loyers TTC qui auraient été dus jusqu'au terme du BAIL.

Si l'intervention du BAILLEUR devait être nécessaire pour l'obtention desdites autorisations, celui-ci s'engage, en tant que de besoin, à s'associer et/ou faire les démarches nécessaires et délivrer les consentements, agréments ou signatures requis pour la constitution des dossiers et l'obtention des Autorisations et de leurs renouvellements, sans coût restant à la charge du BAILLEUR.

Lors de son départ et à moins que ce départ ne soit causé par la cession du fonds de commerce du PRENEUR, le PRENEUR s'oblige à transférer au BAILLEUR, sans frais pour ce dernier,

le bénéfice de toutes les autorisations administratives transférables dont les LOCAUX LOUES ont fait ou feront l'objet et qui auront été demandées et obtenues par lui. Le PRENEUR s'engage à ce titre à faire en sorte que soient transférées au BAILLEUR ou à toute personne désignée par lui les éventuelles licences autorisant la vente de boissons alcoolisées au sein des LOCAUX LOUES de manière à ce que la vente de telles boissons puisse être poursuivie par le nouvel exploitant.

ARTICLE 5. CHARGES ET CONDITIONS

Le BAIL est consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes que le PRENEUR s'oblige à exécuter sans pouvoir exiger aucune indemnité, ni diminution du loyer ci-après fixé :

5.1. Etat des lieux

Le PRENEUR prendra les LOCAUX LOUES dans leur état au jour de la prise d'effet du BAIL, sans pouvoir exiger aucun travaux, aucune réparation, remise en état, remise aux normes ou amélioration, ni aucune réduction de loyer de ce chef, ni lors de son entrée en jouissance, ni pendant la durée du BAIL.

LES LOCAUX LOUES sont livrés neufs.

Il est précisé que les LOCAUX LOUES ont été construits et aménagés pour le PRENEUR.

Le PRENEUR déclare que les LOCAUX LOUES sont neufs dans un immeuble entièrement rénové pour l'activité du PRENEUR. Il reconnaît que les LOCAUX LOUES présentent toutes les caractéristiques nécessaires à l'activité autorisée et qu'ils sont conformes à toutes les normes applicables pour cette activité.

Un état des lieux est dressé à la date de prise d'effet du BAIL amiablement et contradictoirement entre les Parties et sera annexé au BAIL conformément aux dispositions de l'article L.145-40-1 du Code de commerce (*annexe 3*).

De la même manière, en cas de cession du droit au BAIL ou de cession ou mutation à titre gratuit du fonds de commerce, un état des lieux sera établi de manière amiable et contradictoire entre le PRENEUR et le BAILLEUR ou son mandataire. Lors de la restitution des Locaux au BAILLEUR, un état des lieux sera à nouveau dressé entre le PRENEUR et le BAILLEUR ou son mandataire, de manière amiable et contradictoire.

A défaut de l'établissement amiable et contradictoire de l'état des lieux (d'entrée, pendant le cours du BAIL ou de sortie), il sera dressé par un huissier de justice, à l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les Parties conformément aux dispositions de l'article L.145-40-1 alinéa 2 du Code de commerce.

Les LOCAUX LOUES sont loués au PRENEUR vides de tout mobilier. Le mobilier présent dans les LOCAUX LOUES est la propriété du PRENEUR (sauf immeuble par destination).

5.2. Entretiens et réparations

Le PRENEUR tiendra les LOCAUX LOUES, de façon constante, en parfait état de réparations et d'entretien et supportera notamment tous frais de chauffage, de plomberie, d'étanchéité, d'insonorisation, de climatisation, de gardiennage, d'entretien et de renouvellement de la décoration végétale, des espaces verts et arborés.

Le PRENEUR s'engage également à effectuer à ses frais dans les LOCAUX LOUES tous les travaux rendus nécessaires à raison de la vétusté ou de la force majeure, le PRENEUR renonçant à se prévaloir des dispositions de l'article 1755 du Code civil.

La charge des dépenses de nettoyage, d'entretien, de sécurité, de remplacements, d'amélioration, de réparations des LOCAUX LOUES et de tous travaux dans leur intégralité, y compris de ravalement, de toiture (inclus la charpente) et d'étanchéité, incombe au PRENEUR.

Le PRENEUR devra notamment entretenir et remplacer au besoin, sous son entière responsabilité toutes les installations telles que, de manière non limitative, les robinets d'eau, appareils de w.-c., chauffe-eau, siphons et vidanges d'eau, de même que les fermetures des fenêtres, portes, volets, stores, glaces, vitres, cheminées, parquets, niches, statues, moulures, peintures décoratives, trumeaux, boiseries, etc., revêtements de sol et de murs y compris les vitrages des verrières qui pourraient recouvrir certaines parties des LOCAUX LOUES et n'exercer aucun recours contre le BAILLEUR pour causes d'infiltration provenant desdits vitrages ou de quelque cause que ce soit. Le PRENEUR supportera les réparations de tous dommages causés dans les LOCAUX LOUES dont l'origine serait une utilisation, une destination ou une négligence liées à ces derniers ou résultant d'intempéries ou catastrophes naturelles ou d'incendie, événements contre lesquels le PRENEUR sera assuré.

Le PRENEUR supportera également l'entretien, les réparations et le remplacement des canalisations, réseaux communs, collecteurs d'eaux pluviales, d'eaux usées, d'eaux-vannes, d'eau potable, réseaux de fluides de l'ENSEMBLE IMMOBILIER, ainsi que les charges résultant des éventuelles servitudes grevant ou bénéficiant à l'ENSEMBLE IMMOBILIER,

Le PRENEUR supportera aussi le coût des travaux d'embellissement dont le coût excède le montant du remplacement à l'identique quand bien même ils concerneraient des travaux de la nature de ceux visés à l'article 606 du Code civil, comme il est dit à l'article R. 145-35 du Code de commerce.

Toutefois, les autres dépenses relatives aux grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil et dans les stricts termes de l'article R. 145-35 du Code de commerce seront à la charge du BAILLEUR, en ce compris celles des travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté des Locaux ou à leur mise en conformité, dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations visées par l'article 606 du Code civil, ainsi que les honoraires liés à la réalisation de ces travaux.

Le PRENEUR souffrira, sans indemnité ni diminution de loyer, pendant toute la durée du BAIL et de ses renouvellements éventuels, tous travaux que le BAILLEUR serait en droit de faire exécuter en vertu du BAIL, dans les LOCAUX LOUES ou dans l'immeuble dont ils dépendent même si ces travaux durent plus de vingt et un jours, par dérogation aux

dispositions de l'article 1724 du Code civil, pourvu qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf dans le cas de force majeure.

Le BAILLEUR fera ses meilleurs efforts pour que la gêne occasionnée soit aussi faible que possible.

A cet effet, le PRENEUR déposera et entreposera, à ses frais, en tout endroit de son choix, si cela est nécessaire à la conduite du chantier, tout meuble et objet mobilier, marchandises, coffrages, agencement, décoration, enseignes, installation quelconque dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de tous travaux par le BAILLEUR.

En cas d'inobservation par le PRENEUR des obligations d'entretien ou de travaux à sa charge au titre du BAIL, le BAILLEUR aura la faculté, un mois après une simple notification par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix aux frais, risques et périls du PRENEUR, par dérogation à l'article 1222 du Code civil. Les frais de cette intervention, majorés de 12% correspondant aux honoraires de l'architecte du BAILLEUR, s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

5.3. Travaux du preneur – Améliorations – Mises aux normes

5.3.1. Améliorations

Le PRENEUR pourra effectuer dans les LOCAUX LOUES tous travaux d'améliorations des équipements et installations à condition que ceux-ci ne puissent ni changer la destination de l'immeuble, ni nuire à sa solidité, sous réserve de ce qui est indiqué au paragraphe ci-dessous.

Si le PRENEUR consulte par écrit le BAILLEUR sur des travaux d'amélioration des équipements et installations, la réponse de ce dernier doit être formulée sous un mois à compter de la réception de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception du PRENEUR et, à défaut de réponse, ces travaux sont réputés acceptés.

Le BAILLEUR se réserve néanmoins le droit de demander, à tout moment, la remise en état des LOCAUX LOUES, aux frais du PRENEUR, si les améliorations précitées ont été réalisées par le PRENEUR sans son agrément exprès, écrit et préalable.

Ces améliorations seront exécutées sous la surveillance de l'architecte du BAILLEUR, aux frais, risques et périls du PRENEUR.

Au départ du PRENEUR, les améliorations qui auront été effectuées resteront la propriété du BAILLEUR, sans indemnisation.

5.3.2. Constructions et Démolitions

Le PRENEUR ne pourra effectuer dans les LOCAUX LOUES aucune construction ou démolition sans autorisation expresse, écrite et préalable du BAILLEUR et du crédit bailleur, et sous réserve que celle-ci ne puisse ni changer la destination de l'immeuble, ni nuire à sa solidité, ni aucun travaux nécessitant l'obtention d'une autorisation administrative ou modifiant le nombre de chambres exploitées.

Le PRENEUR ne pourra donc faire dans les LOCAUX LOUES aucun changement de distribution sans le consentement préalable et par écrit du BAILLEUR.

En conséquence, le BAILLEUR se réserve le droit de demander, à tout moment, la remise en état des LOCAUX LOUES, aux frais du PRENEUR, si des constructions ou démolitions ont été réalisées par le PRENEUR sans son autorisation expresse, écrite et préalable.

Pour obtenir le consentement du BAILLEUR, le PRENEUR devra communiquer à ce dernier et au crédit bailleur un dossier technique complet des travaux envisagés comportant plans, descriptifs, notes techniques ainsi que l'état des démarches administratives envisagées.

Le BAILLEUR ne pourra donner son accord que sous réserve d'avoir obtenu préalablement celui du crédit bailleur.

Dans la mesure où les travaux seraient susceptibles d'affecter le gros-œuvre ou tous éléments importants de structure, le PRENEUR s'oblige à notifier simultanément avec son projet un avis de son architecte et de son bureau de contrôle, établi à ses frais, permettant au maître d'œuvre du BAILLEUR de vérifier que le projet ne porte atteinte, ni à la solidité de l'immeuble, ni à celle du gros-œuvre.

En outre, le PRENEUR, dans l'hypothèse où les travaux pourraient affecter la solidité de l'immeuble ou celle du gros-œuvre, s'oblige, s'il était autorisé à les effectuer, à contracter une assurance dommages-ouvrage et constructeur non réalisateur à concurrence du montant des travaux réalisés, une assurance tous risques chantier pendant la durée des travaux avec renonciation à recours contre le BAILLEUR, une assurance comportant une garantie « dommages aux existants » pour les dommages qui pourraient être causés aux LOCAUX LOUES consécutivement aux travaux.

Si les travaux du PRENEUR devaient entrer dans le champ de la réglementation thermique sur existant, le PRENEUR s'y conformerait et supporterait toutes les conséquences notamment administratives et financières qui en résulteraient. En outre, les travaux du PRENEUR devront être réalisés dans le respect de l'annexe environnementale dès lors qu'elle existe.

Le BAILLEUR dispose d'un délai d'un mois pour se prononcer à compter de la date de réception d'un dossier complet qui pourra être soumis à son architecte aux frais du PRENEUR. A défaut de réponse, le silence du BAILLEUR vaut acceptation des travaux.

Même autorisés, les travaux de construction ou de démolition seront exécutés, sous la surveillance de l'architecte agréé par le BAILLEUR (si ce dernier en a désigné un), aux frais, risques et périls du PRENEUR, qui devra en outre se conformer à la réglementation en vigueur quelle qu'en soit la nature.

Ainsi le PRENEUR supportera seul toutes les conséquences financières ou autres des dommages pouvant découler des travaux qu'il réalisera et indemnisera le BAILLEUR de tout préjudice direct que celui-ci pourrait subir du fait desdits travaux, et ce même si les travaux et les entreprises intervenantes ont été approuvés par le BAILLEUR.

Ces travaux ne pourront être réalisés que dans la limite des droits et obligations du BAILLEUR, les LOCAUX LOUES étant détenus dans le cadre d'un crédit-bail. Il en serait de

même dans le cadre d'un bail à construction par exemple ou si les LOCAUX LOUES venaient à dépendre d'un ENSEMBLE IMMOBILIER soumis à la loi sur la copropriété ou les immeubles bâtis.

Après réalisation de tous travaux au cours du BAIL, le PRENEUR devra fournir au BAILLEUR :

- dans les trente (30) jours de l'achèvement de ses travaux, une copie des procès-verbaux de réception établis avec les entreprises qu'il aura missionnées, le rapport du bureau de contrôle, le cas échéant la déclaration d'achèvement des travaux ;
- dans les trois (3) mois de l'achèvement de ses travaux, les plans de récolement des ouvrages exécutés ;
- dès que celle-ci sera obtenue, l'attestation de non-opposition à la conformité des travaux aux autorisations administratives obtenues et dès qu'il sera disponible, le dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage.

Au terme du présent BAIL, le BAILLEUR pourra :

- exiger la remise en l'état des LOCAUX LOUES, aux frais du PRENEUR ;
- devenir propriétaire par accession des travaux, embellissements, aménagements, constructions nouvelles, autorisées ou non, sans indemnité pour le PRENEUR.

Les travaux, embellissements, aménagements et constructions nouvelles seront pris en compte dans la détermination de la valeur locative à l'occasion du renouvellement consécutif à leur exécution, même s'il s'agit de travaux de mise en conformité à la destination contractuelle, dans l'hypothèse où le montant de ces travaux est complètement amorti dans les comptes du PRENEUR selon les règles comptables usuelles.

5.3.3. Travaux imposés par l'administration

En cours de bail, le PRENEUR supportera également la charge des dépenses liées à tous entretiens, remplacements, réparations et travaux prescrits, préconisés ou requis par l'autorité administrative, y compris ceux devant être réalisés sur injonction de l'autorité administrative concernant la conformité des LOCAUX LOUES à l'activité exercée par le PRENEUR, notamment quant aux normes de traitement et d'évacuation des fumées, d'isolation, de sécurité, y compris contre l'incendie, d'accueil du public (ERP), d'accès handicapés, d'hygiène et de salubrité spécifique à son activité sauf s'il s'agit des travaux limitativement visés à l'article 606 du Code civil et dans les stricts termes de l'article R. 145-35 du Code de commerce. Le PRENEUR devra respecter les éventuelles prescriptions qui pourraient être émises aux termes des différents diagnostics établis au regard de la réglementation sur les établissements recevant du public et à justifier à première demande au BAILLEUR.

Le PRENEUR est d'ores et déjà autorisé à effectuer de tels travaux, sous la réserve de justifier préalablement de leur caractère obligatoire au regard d'une injonction ou prescription réglementaire. Ils seront exécutés sous la surveillance de l'architecte du BAILLEUR dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR.

Ces travaux deviendront la propriété du BAILLEUR au départ du PRENEUR sans indemnité.

5.4. Etat récapitulatif et prévisionnel des travaux

Au titre de l'article L.145-40-2 alinéa 2 du Code de commerce et pour l'information du PRENEUR, le BAILLEUR a joint au BAIL un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés au cours des trois dernières années avec mention de leur coût pour la réhabilitation de l'immeuble en hôtel, ainsi qu'un état prévisionnel des travaux qu'il envisage éventuellement de réaliser dans les trois années à venir, assorti d'un budget prévisionnel (Annexe 4), étant précisé que cet état prévisionnel ne constitue pas un engagement de sa part d'effectuer ces travaux ni de les effectuer dans le délai visé. Cet état prévisionnel ne préjuge pas des travaux qui seraient ultérieurement décidés pour cause d'urgence et qui constitueraient des travaux ou charges contractuellement imputables au PRENEUR dans les termes du BAIL, ce que ce dernier reconnaît.

A compter de la signature des présentes, ces états et budgets, récapitulatifs et prévisionnels, seront communiqués par le BAILLEUR au PRENEUR tous les trois ans, à l'expiration de chaque échéance triennale conformément à l'article R. 145-37 du Code de commerce.

5.5. Occupation – Jouissance

Le PRENEUR s'engage vis-à-vis du BAILLEUR à jouir des LOCAUX LOUES raisonnablement en respectant leur destination et en prenant toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son activité, ne puisse nuire en quoi que se soit à la tranquillité, à l'hygiène, à la solidité ou à la bonne tenue des LOCAUX LOUES, et ne puisse causer aux bâtiments voisins, ainsi qu'aux voisins eux-mêmes, ni incommodité, ni gêne, ni trouble, ni préjudice, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées, que ceux-ci soient le fait du PRENEUR, de son personnel, de ses clients ou de ses visiteurs, et, d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

A ce titre, le PRENEUR répondra de toutes les dégradations et pertes infligées aux LOCAUX LOUES et devra informer immédiatement le BAILLEUR de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans lesdits lieux, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent ; et ce, sous peine d'être tenu de rembourser directement le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour le BAILLEUR de ce sinistre, ou d'être responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre à sa compagnie d'assurance.

Les activités autorisées ne devront donner lieu à aucune contravention ; le PRENEUR devra veiller à ce qu'elles ne fassent l'objet d'aucune plainte ou réclamation de la part de voisins ou de tiers, et notamment des occupants de l'ENSEMBLE IMMOBILIER. En conséquence, le PRENEUR fera son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits au BAILLEUR à ce sujet et garantira toutes les conséquences de quelque nature qu'elles soient pouvant en résulter pour ce dernier.

Au cas où le BAILLEUR aurait eu cependant à payer certaines sommes, notamment des pénalités ou indemnités, du fait de l'activité du PRENEUR, celui-ci serait tenu de les rembourser intégralement au BAILLEUR, frais et accessoires compris, et ce dans un délai de quinze (15) jours à réception de la demande de remboursement écrite du BAILLEUR adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Par ailleurs, le PRENEUR exercera directement, sans recours contre le BAILLEUR, les

actions contre tous auteurs de troubles de jouissance dont il serait victime.

Ainsi, en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le PRENEUR ne pourra rien réclamer au BAILLEUR, tous les droits dudit PRENEUR étant réservés contre l'Administration ou l'organisme expropriant.

En cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le PRENEUR pourrait être victime dans les LOCAUX LOUES, le PRENEUR renonce expressément au bénéfice de l'article 1719 alinéa 3 du Code civil, le BAILLEUR n'assumant aucune obligation de surveillance.

Afin de garantir le privilège du BAILLEUR, le PRENEUR tiendra les LOCAUX LOUES constamment garnis de meubles, matériels et marchandises, en quantité et valeur suffisantes, pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires et de l'exécution des conditions du BAIL.

Le PRENEUR devra exercer son activité de manière continue. Les LOCAUX LOUES devront être constamment ouverts et achalandés sauf fermeture d'usage (fermeture hivernale notamment).

Le PRENEUR devra se conformer aux lois, règlements et prescriptions administratives en vigueur et à venir, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'hygiène, la protection de l'environnement et l'inspection du travail.

Le PRENEUR devra s'abstenir d'exercer dans les LOCAUX LOUES toute activité soumise à autorisation administrative avant d'avoir obtenu cette dernière, de façon à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété, ni recherché, le PRENEUR étant seul responsable de ses manquements.

Le PRENEUR devra respecter les charges tolérées par la résistance des planchers et sera seul responsable de ses manquements.

Le PRENEUR devra prendre toutes précautions pour éviter l'introduction d'animaux nuisibles ou d'insectes ; il procèdera aux opérations de dératisation et de désinsectisation nécessaires. Il déclarera en mairie et en informera conjointement le BAILLEUR, la présence d'insectes xylophages dans les LOCAUX LOUES dès qu'il en aura connaissance.

Le PRENEUR s'engage à informer immédiatement le BAILLEUR de tout sinistre s'étant produit dans les LOCAUX LOUES, ainsi que tout accident ou dégradation.

Le PRENEUR devra laisser le représentant du BAILLEUR, et plus généralement toute personne désignée par celui-ci, pénétrer dans les LOCAUX LOUES, sous réserve d'avoir été averti au moins quarante-huit (48) heures avant ladite visite, sauf urgence. En cas de mise en vente de l'ENSEMBLE IMMOBILIER ou en cas de congé, pendant la période de préavis, le représentant du BAILLEUR ou toute personne désignée par lui pourra être accompagné(e) lors de cette visite par tous tiers intéressés par l'acquisition ou la location. De son côté, le BAILLEUR fera ses meilleurs efforts pour ne pas perturber l'exploitation du PRENEUR.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de tous troubles de jouissance dont il pourrait être victime de la part des autres occupants de l'ENSEMBLE IMMOBILIER, des voisins ou des tiers, et devra exercer directement contre eux toutes actions utiles, sans recours possible contre le BAILLEUR.

Le PRENEUR se conformera aux documents techniques et administratifs relatifs aux LOCAUX LOUES.

5.6. Enseignes – Signalétique - Antennes

L'installation de toute enseigne ou panneau signalétique est effectuée par le PRENEUR après avoir obtenu l'accord écrit du BAILLEUR, à l'exception de ceux relatifs d'une part, à l'activité exercée par le PRENEUR et d'autre part, aux logos nécessaires à son activité.

Le PRENEUR fait son affaire personnelle du respect, le cas échéant, des dispositions particulières, relatives aux dites enseignes et à la signalétique générale, du règlement de copropriété s'il en existe, du cahier des charges de la zone ou de tout règlement administratif en vigueur régissant tant l'ENSEMBLE IMMOBILIER que la zone d'activité dans lequel il se situe, à charge pour le PRENEUR de demander, d'obtenir et de maintenir à ses frais et sous sa responsabilité les autorisations administratives éventuellement nécessaires.

L'installation desdites enseignes est faite aux frais, risques et périls du PRENEUR. Il veille à ce qu'elles soient solidement maintenues, à les entretenir en parfait état et demeure seul responsable des accidents que leur pose ou leur existence pourraient occasionner.

Le PRENEUR ne pourra par ailleurs installer, à l'extérieur des LOCAUX LOUES, aucune antenne, parabole ou matériel supplémentaires, sans y avoir été préalablement autorisé par écrit par le BAILLEUR.

En cas d'autorisation du BAILLEUR, le PRENEUR fera son affaire personnelle de l'obtention et du coût de toute autorisation administrative éventuellement nécessaire pour leur installation, sans recours contre le BAILLEUR, et procédera à cette installation à ses frais et risques exclusifs.

Le PRENEUR en assurera l'entretien à ses frais exclusifs.

Le PRENEUR devra déposer lors de son départ des LOCAUX LOUES toute enseigne ou panneau signalétique. Il s'oblige dans cette hypothèse à remettre les surfaces sur lesquelles ils ont été installés, en leur état primitif, et à s'assurer de l'étanchéité des toitures et des revêtements ou à y remédier avant son départ.

5.7. Maintien de l'affectation

Le PRENEUR s'engage à occuper les LOCAUX LOUES et à les maintenir en état permanent d'utilisation effective conforme à sa destination. Cet engagement est une condition essentielle et déterminante pour le BAILLEUR.

Le PRENEUR devra justifier, à première demande du BAILLEUR, qu'il est titulaire de toutes les autorisations nécessaires pour l'activité exercée.

5.8. Cession – Sous Location

5.8.1. Sous-location

Le PRENEUR occupera personnellement les LOCAUX LOUES. Il s'interdira de sous-louer ou de prêter à des tiers, tout ou partie desdits LOCAUX LOUES, sous quelque prétexte que ce soit et sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire, ainsi que d'y domicilier toute personne physique ou morale.

En tout état de cause, il est ici rappelé que dans la commune intention des Parties, les LOCAUX LOUES forment un tout unique et indivisible.

Par dérogation à ce qui précède et à titre exceptionnel, le PRENEUR pourra toutefois sous-louer secondairement librement une partie des LOCAUX LOUES sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire :

- à des sociétés appartenant au Groupe du PRENEUR. Est considérée comme appartenant au Groupe pour l'application des présentes toute société dans laquelle le PRENEUR – ou toute filiale dont le PRENEUR détient directement la moitié ou plus du capital social et des droits de vote – détient directement ou indirectement une participation dans le capital social supérieure à 50%. Le PRENEUR devra justifier au BAILLEUR que la société sous-locataire est bien une société du groupe du PRENEUR telle que définie ci-dessus, à première demande du BAILLEUR et pour la première fois lors de la signature de l'acte de sous-location, dont une copie sera adressée au BAILLEUR dans les quinze (15) jours de sa signature. Ces liens de filiation devront subsister tant que le sous-locataire aura la jouissance d'une partie des LOCAUX LOUES. La société sous locataire devra en outre présenter des conditions de solvabilité suffisantes lui permettant d'acquitter le montant du loyer du BAIL. Au cas où pour une raison quelconque, un ou plusieurs sous-locataires venai(en)t à ne plus être société(s) du Groupe du PRENEUR au sens ci-dessus défini, le ou les acte(s) de sous-location concerné(s) (devront) devra être automatiquement résilié(s). Cette faculté de sous-location à des sociétés appartenant au Groupe du PRENEUR est accordée au PRENEUR à titre personnel. Elle est à ce titre inaccessible et intransmissible.
- à un tiers au profit d'activités annexes à l'EHPAD et dans la limite de 15% de la surface des LOCAUX LOUES et plus généralement à tout intervenant proposant une activité liée à l'activité EHPAD.

Toute sous-location devra se faire dans les conditions suivantes :

- aucune sous-location ne pourra être consentie si le PRENEUR n'est pas à jour du règlement de l'intégralité des loyers, charges et accessoires ;
- le PRENEUR devra en outre s'assurer que son sous-locataire dispose des couvertures d'assurances définies au BAIL ;

Toute sous-location devra en outre satisfaire aux conditions suivantes :

- Conformément à l'article L.145-31 du Code de Commerce, le PRENEUR devra inviter le BAILLEUR à concourir au contrat de sous-location ;
- la durée de la sous-location sera au plus égale à celle du BAIL restant à courir ; la sous-location s'éteindra automatiquement, par le départ du PRENEUR qui l'aura consentie, le sous-locataire ne pouvant prétendre à la propriété commerciale et à un quelconque droit au renouvellement direct du BAIL.
- le PRENEUR continuera d'être seul tenu vis-à-vis du BAILLEUR du paiement de la totalité des loyers et charges et de l'entièvre exécution des clauses, charges et conditions du BAIL ;
- lors du départ du PRENEUR pour quelle que raison que ce soit, le PRENEUR devra faire son affaire personnelle de l'éviction de son sous-locataire pour le cas où le BAIL prendrait fin pour quelle que raison que ce soit et prendra à sa charge toute indemnité d'éviction ou autre somme qui pourrait être éventuellement due au sous-locataire ;
- les polices d'assurances du sous-locataire devront prévoir une clause de renonciation à recours de sa part et de la part de son assureur contre le BAILLEUR et son assureur; ces polices devront également prévoir une clause de renonciation à recours réciproques entre le PRENEUR et le sous-locataire et leurs assureurs respectifs.
- La résiliation du contrat de crédit-bail pour quelque raison que ce soit entraînera de plein droit la résiliation du ou des contrats de sous-location(s).
La ou les sous-locations ne pourront en aucun cas être opposées au crédit-bailleur.

Le présent article devra être porté à la connaissance de tout sous-locataire et devra être reproduit dans le contrat de sous-location.

Les conventions de sous-location comporteront une renonciation expresse par le ou les sous-locataires à toute action et à tout droit au renouvellement de la sous-location à l'encontre du BAILLEUR.

En outre, toute sous-location devra avoir lieu moyennant un loyer et une durée au plus égaux à ceux fixés aux articles 2 et 8 des présentes, le loyer devant être stipulé payable de la manière ci-dessus convenue. Conformément aux dispositions de l'article L. 145-31 du Code de commerce, si le loyer de la sous-location à une société appartenant au Groupe du PRENEUR est supérieur au prix de la location principale, le BAILLEUR aura la faculté d'exiger une augmentation correspondante du loyer de la location principale.

Les sous-locations au deuxième degré restent interdites.

Tout non-respect des stipulations ci-dessus rendra la sous-location irrégulière et entraînera la résiliation du BAIL si bon semble au BAILLEUR.

Dans tous les contrats de sous-location la clause ci-après devra être stipulée :

« La SOCIETE SAS FURTADO ci-après dénommée le BAILLEUR confère par les présentes un bail de sous-location à la société ci-après dénommée le sous-locataire dans les conditions objet du présent contrat.

Le sous-locataire déclare et reconnaît que la présente sous-location est inopposable à la société CICOBAIL en leur qualité de crédit-bailleur et propriétaire des locaux.

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

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

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

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

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

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

5.8.2. Cession

Le PRENEUR ne pourra en aucun cas, et sous aucun prétexte, céder ou apporter son droit au présent bail, en tout ou en partie, si ce n'est à l'acquéreur de la totalité de son fonds de commerce, sans le consentement exprès, préalable et par écrit du BAILLEUR.

Le BAILLEUR s'engage à ne pas refuser indûment son accord et à donner raisonnablement celui-ci, pourvu que la cession maintienne intégralement tous les accords du BAIL et que le successeur présente, eu égard à la nature des LOCAUX LOUES ou à l'engagement de BAIL, toutes les garanties de solvabilité et de compétence professionnelle.

A cette fin, le PRENEUR devra informer le BAILLEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception de son intention de céder, un mois au moins avant la signature de l'acte matérialisant l'accord des Parties.

La cession devra intervenir par acte sous seing privé ou notarié dont un exemplaire original ou une copie exécutoire, selon le cas, sera signifié au BAILLEUR, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil, dans les plus brefs délais, sans frais pour lui, pour lui servir de titre éventuellement exécutoire contre le cessionnaire.

Tout cessionnaire du fonds de commerce ou de l'entreprise du PRENEUR devra présenter toutes les conditions de solvabilité (en justifiant financièrement d'un bilan faisant apparaître au cours des trois derniers exercices un résultat d'exploitation satisfaisant et de compétence professionnelle (avec une expérience opérationnelle d'exploitation réussie et objective dans les métiers des EHPAD) lui permettant d'exécuter les obligations mises à sa charge aux termes du BAIL et avoir reçu préalablement l'agrément du BAILLEUR, étant ici précisé que le cessionnaire ne pourra être valablement refusé que pour des motifs strictement afférents à sa solvabilité et à sa compétence professionnelle.

Aucune cession, transmission ou apport ne pourra être faite si le PRENEUR n'est pas entièrement à jour des loyers charges et accessoires exigibles.

Le BAILLEUR sera appelé au moins quinze (15) jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire à intervenir à la cession, accompagné du projet d'acte de cession en son intégralité et des éléments d'identification du successeur (conditions financières, juridiques et de compétence précitées), qui ne pourra pas comporter de faculté de substitution. La cession devra être faite par acte authentique et dont une copie exécutoire lui sera remise, sans frais, dans le mois de la signature pour lui servir de titre exécutoire, tant contre ledit cessionnaire que contre le cédant.

Le PRENEUR sera garant et répondant solidaire du cessionnaire et des cessionnaires successifs pour le paiement des loyers, charges et accessoires, et de toutes les autres indemnités qui pourraient être mises à la charge du cessionnaire ainsi que de l'exécution des stipulations du BAIL, sans pouvoir opposer un bénéfice de division ou de discussion. Cet engagement sera maintenu pendant une durée de trois ans à compter de la date d'effet de la cession du BAIL.

En cas de défaut de paiement des loyers et accessoires par le cessionnaire, le BAILLEUR informera le cédant dans un délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée.

En cas de cessions successives, de tacite prolongation ou de renouvellement du BAIL, le PRENEUR restera donc garant de son cessionnaire jusqu'à l'expiration de ce délai de trois ans.

Dans l'hypothèse où le PRENEUR cédant ferait l'objet d'une procédure collective, le cessionnaire devrait, compte tenu du caractère réputé non écrit de la clause de solidarité à l'égard du débiteur, de l'administrateur ou du mandataire liquidateur, remettre au BAILLEUR au plus tard le jour de la signature de l'acte de cession une garantie bancaire à première demande de substitution d'un montant égal à une année du dernier loyer dû émise par une banque de premier rang, ayant agence en France.

Cette garantie bancaire sera consentie au BAILLEUR pour toute la durée du BAIL restant à courir à compter de la date de cession, augmentée, le cas échéant, d'une durée de six mois à compter de la date de reddition des charges.

Un état des lieux intermédiaire (d'entrée et de sortie) sera établi contradictoirement et amiablement entre le BAILLEUR, le nouveau preneur et le PRENEUR sortant, lors de l'entrée en jouissance du nouveau preneur, conformément aux dispositions de l'article L.145-40-1 du Code de commerce. Cet état sera effectué à frais partagés par moitié entre le PRENEUR et le nouveau preneur et annexé au présent BAIL ou, à défaut, conservé par chacune des parties et dont une copie sera remise sans frais au BAILLEUR. Si l'état des lieux ne peut être établi amiablement par les Parties, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le nouveau preneur.

Ces dispositions s'appliquent à tous les cas de cession, sous quelque forme que ce soit, notamment en cas d'apport de fonds de commerce à une société, fût-elle préexistante.

5.8.3. Fusion, Scission, Apport Partiel d'Actifs, TUP

En cas de fusion de sociétés, de scission du PRENEUR, en cas de transmission universelle de son patrimoine réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du code civil ou en cas d'apport d'une partie de son actif, en ce compris le BAIL, réalisé dans les conditions prévues aux articles L.236-6-1, L.236-22 et L.236-24 du Code de commerce, la société issue de la fusion, la société désignée par le contrat de scission ou, à défaut, les sociétés issues de la scission, la société bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou la société bénéficiaire de l'apport sont substituées au PRENEUR dans tous les droits et obligations qu'il tient du présent BAIL.

5.8.4. Changement d'état ou de statut du PRENEUR

Le changement d'état du PRENEUR, quelle que soit sa nature, devra être notifié au BAILLEUR, dans le mois de l'événement.

En cas de modification des statuts du PRENEUR (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, changement de gérant, etc.), elle devra signifier au BAILLEUR dans le mois de la modification, le changement intervenu.

5.8.5. Cession de l'immeuble

Il est ici précisé que le présent article ne s'appliquera que si le BAILLEUR devient propriétaire de l'Immeuble objet du crédit-bail sus énoncé dans le cadre de la levée d'option qui lui est consentie.

En cas de vente des LOCAUX LOUES par le BAILLEUR au cours du Bail, le PRENEUR disposera d'un droit de préférence pour acquérir les LOCAUX LOUES, selon les dispositions de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce.

Par exception au paragraphe ci-dessus, les Parties entendent déroger aux dispositions de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce en cas de vente des LOCAUX LOUES par le BAILLEUR à toute société appartenant au Groupe du BAILLEUR, le Groupe SAGESSE. Est considéré comme appartenant au Groupe SAGESSE pour l'application des présentes toute société - filiale dont la société SAGESSE détient directement ou indirectement une participation dans le capital social.

En conséquence, en cas de vente des LOCAUX LOUES à une société du Groupe SAGESSE, le BAILLEUR sera dispensé des notifications prévues par cet article, le PRENEUR renonçant à tout droit de préférence en cas de vente des LOCAUX LOUES. Le BAILLEUR informera néanmoins le PRENEUR de la vente.

Si lors des éventuels renouvellements du BAIL ou à défaut d'exercice par le PRENEUR de son droit de préférence pendant la durée du BAIL, le BAILLEUR transfère la propriété par tout moyen de droit à un tiers de son choix, l'acquéreur se trouvera, à compter de la date d'effet dudit transfert, de plein droit subrogé lors de ce transfert au BAILLEUR, dans tous les droits et obligations résultant du BAIL tant activement que passivement, et sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par le PRENEUR n'entraîne novation au BAIL. Le BAILLEUR sera libéré de toute obligation à l'égard du PRENEUR à compter de la substitution de l'acquéreur. Le PRENEUR sera par conséquent tenu de poursuivre les présentes vis-à-vis des propriétaires successifs, de telle manière que le BAILLEUR ne soit jamais recherché ni inquiété à ce sujet.

5.8.6. Cession du fonds exploité dans les lieux loués

Le PRENEUR ne pourra pas céder son fonds de commerce sans en proposer préalablement l'achat au BAILLEUR.

Par exception, le PRENEUR pourra toutefois céder librement le fonds exploité dans les lieux objet du présent BAIL à des sociétés appartenant au Groupe du PRENEUR. Est considéré comme appartenant au Groupe pour l'application des présentes toute société, dans laquelle le PRENEUR – ou toute filiale dont le PRENEUR détient directement la moitié ou plus du capital social et des droits de vote – détient directement ou indirectement une participation dans le capital social supérieure ou égale à 50%. Le PRENEUR devra en justifier au BAILLEUR à première demande.

A cette fin, le PRENEUR devra informer le BAILLEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception de son intention de céder son fonds de commerce, deux mois au moins avant la signature de l'acte.

Cette information devra préciser les nom et adresse de l'acquéreur, l'objet, le prix, les modalités de paiement, et les modalités de la cession ainsi que les lieu, jour et heure prévus pour la signature de l'acte de cession. Elle devra s'accompagner du projet d'acte de cession dans son intégralité.

Le silence gardé par le BAILLEUR pendant un délai de quarante-cinq jours après réception de cette information vaudra refus d'acquérir par priorité le fonds exploité dans les lieux objet du présent bail.

Le BAILLEUR pourra user de cette faculté pour lui-même ou pour toute autre personne qu'il se substituerait. Ce droit sera opposable aux acquéreurs successifs du fonds du PRENEUR.

Si le BAILLEUR répond dans le délai imparti, l'acte devra alors intervenir dans les deux mois de l'exercice du droit de préférence par le BAILLEUR, faute de quoi l'exercice de ce droit serait réputé non avenu.

Dans le cas où le BAILLEUR déciderait d'user de la faculté qui lui est ainsi reconnue, le prix serait payé à titre d'indemnité de résiliation du bail, selon les modalités de paiement déterminées pour la cession du fonds de commerce initialement prévue et, dans tous les cas après libération des LOCAUX LOUES et remise des clés, expiration des délais de publicité et de purge, les créanciers inscrits ayant été dûment informés de ladite résiliation.

Si le PRENEUR entend céder à des conditions plus avantageuses que celles précisées dans la notification initiale, une seconde notification effectuée selon les mêmes modalités ouvrira un nouveau délai de un mois au cours duquel le BAILLEUR pourra, également par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, déclarer vouloir acquérir le fonds de commerce. Il sera alors procédé comme il est dit ci-dessus.

Si le PRENEUR n'a finalement pas pu céder à des conditions plus avantageuses, il reste tenu de céder au BAILLEUR aux conditions initiales.

Enfin, pour l'application des dispositions ci-dessus, le BAILLEUR aura la faculté de se substituer toute personne physique ou morale de son choix ; en pareil cas, il devra informer le PRENEUR de cette substitution en même temps qu'il lui notifiera son intention d'user du droit de préférence ci-dessus organisé ou au plus tard au jour de la signature de l'acte.

Toute cession qui aurait été opérée en méconnaissance des droits reconnus ci-dessus au BAILLEUR lui sera inopposable.

Les dispositions qui précèdent ne sont applicables qu'après la purge du droit de préemption de la commune prévu par l'article L. 214-1 du Code de l'urbanisme, s'il a été institué par le Conseil municipal.

Un état des lieux sera établi à l'occasion de la cession du fonds.

5.8.7. Visite des lieux

Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, le CREDIT-BAILLEUR, leurs représentants, architectes, tous entrepreneurs, ouvriers et toutes personnes autorisées par eux pénétrer dans les LOCAUX LOUES, les visiter pour constater leur état toutes les fois que cela paraîtra utile, sans que ces visites puissent être abusives. Il devra également laisser pénétrer dans les LOCAUX LOUES les ouvriers ayant à effectuer des travaux.

En cas de mise en vente de l'immeuble, le PRENEUR devra laisser apposer sur la façade une affiche ou un écriteau indiquant que les locaux sont à vendre, ainsi que les nom, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la vente. Il devra également laisser visiter les lieux par le BAILLEUR, le CREDIT-BAILLEUR ou d'éventuels locataires ou acquéreurs de 9 heures à 18 heures, les jours ouvrables sous réserve d'en avoir été averti au moins quarante huit (48) heures à l'avance.

S'il ne se conformait pas à cette règle, le PRENEUR pourrait être redevable envers le BAILLEUR de tous dommages et intérêts liés au préjudice subi par ce dernier.

Il en sera de même en cas de relocation.

5.9. Contributions et charges diverses

5.9.1. Gestion technique déléguée

Le PRENEUR assure l'intégralité de la gestion technique de l'ENSEMBLE IMMOBILIER et souscrit les contrats nécessaires pour maintenir les LOCAUX LOUES, leurs éléments d'équipements et leurs éléments d'équipements spécifiques, à un niveau de qualité permettant d'en assurer la conservation à l'identique, de telle sorte que le BAILLEUR en soit totalement déchargé.

Le PRENEUR s'oblige en particulier à souscrire des contrats de maintenance complète de tous les équipements et installations des LOCAUX LOUES.

Le PRENEUR réalisera à ses frais tous les renouvellements, remplacements, mises en conformité, réparations et entretien afférents aux installations et aux équipements de toute nature, y compris à raison de leur obsolescence et/ou de leur vétusté, tant des LOCAUX LOUES que des parties réputées communes à l'ENSEMBLE IMMOBILIER, incluant notamment les ascenseurs, monte-charges, cabines, nacelles de nettoyage, groupes électrogènes, installations techniques de climatisation, chauffage, renouvellement d'air, d'électricité (y compris de secours ou sécurisée), contrôle d'accès, gestion technique centralisée et plus généralement tous équipements concourant au bon fonctionnement de l'ENSEMBLE IMMOBILIER et à sa sécurité, et devra également procéder à ses frais à toutes les mises en conformité, réparations et à l'entretien afférent aux LOCAUX LOUES, sauf s'il s'agit des travaux limitativement visés à l'article 606 du Code civil et dans les stricts termes de l'article R. 145-35 du Code de commerce.

Le PRENEUR remettra à première demande du BAILLEUR tous les documents justificatifs des travaux réalisés au titre des obligations décrites ci-dessus.

Le BAILLEUR, accompagné de tous conseils techniques de son choix, procèdera au minimum à une visite annuelle des LOCAUX LOUES, à une date convenue avec le PRENEUR

Le PRENEUR justifiera à cette occasion de la conformité de l'ENSEMBLE IMMOBILIER, aux normes qui lui sont applicables et du respect de la réglementation concernant la sécurité des personnes, de la réalisation des travaux prévus dans le budget transmis précédemment. Il justifiera également de la souscription des contrats de

maintenance complète souscrits pour tous les équipements et installations des LOCAUX LOUES.

Le PRENEUR informera le BAILLEUR dans les meilleurs délais chaque fois qu'un problème technique important le justifiera.

En cas de manquement grave dans la gestion technique, et après une mise en demeure demeurée infructueuse pendant trente (30) jours, le BAILLEUR pourra reprendre tout ou partie desdites fonctions techniques conformément aux stipulations de l'article 5.9.2 ci-dessous et en facturer le coût en résultant au PRENEUR, conformément aux stipulations de l'article 5.9.5 ci-après.

5.9.2. Gestion technique assurée par le BAILLEUR

Au cas où le BAILLEUR, en application de l'article ci-dessus, reprenait la gestion technique de l'ENSEMBLE IMMOBILIER, ou en cas de pluralité de locataires au sein de l'ENSEMBLE IMMOBILIER, le présent article s'appliquera.

Le loyer stipulé est considéré net de toutes charges pour le BAILLEUR. En conséquence, le PRENEUR rembourse au BAILLEUR, la quote-part des charges et prestations de toute nature afférentes à l'ENSEMBLE IMMOBILIER ou aux lieux loués, exposées par le BAILLEUR, directement ou indirectement, du fait de la propriété ou du fonctionnement de l'ENSEMBLE IMMOBILIER, telles que notamment dépenses d'exploitation, d'entretien ou de chauffage et tous les frais liés à la gestion technique.

Le PRENEUR satisfera à toutes les charges de ville, de police et de voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le BAILLEUR ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

5.9.3. Taxes, impôts et charges diverses

En sus du loyer, le PRENEUR supportera toutes les charges, impôts, taxes et redevances, présents ou à venir, sous quelque dénomination qu'il soit, à la charge des propriétaires ou de l'ENSEMBLE IMMOBILIER, que les propriétaires sont en droit de récupérer sur les locataires conformément aux dispositions de l'article R. 145-35 du Code de commerce, y compris l'impôt foncier, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, le coût des contrats d'assurance de l'ENSEMBLE IMMOBILIER, la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement en Ile-de-France et la taxe annuelle sur les surfaces de stationnement prévue par l'article 1599 quater C du Code général des impôts si elles sont applicables.

Le PRENEUR acquittera ses impôts personnels, telles que taxe d'habitation, Cotisation Economique Territoriale, taxes annexes aux précédentes, et, généralement, tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujetti personnellement et dont le BAILLEUR pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts ou à tout autre titre. Il justifiera de leur paiement à toute réquisition.

5.9.4. Abonnements de fluides

Le PRENEUR souscrit tous abonnements à l'eau, au gaz, à l'électricité, au téléphone, de chauffage ou de réfrigération, etc. et est tenu d'en payer régulièrement les primes et d'acquitter directement toutes consommations individuelles selon les indications de ses compteurs et relevés.

Le PRENEUR fera poser les compteurs à ses frais s'il y a lieu.

5.9.5. Mode de paiement des charges

Le paiement au BAILLEUR des charges que le PRENEUR ne paye pas directement, s'effectue à terme échu, les charges appelées étant exigibles dans le mois de la facturation. Certaines charges feront toutefois l'objet d'une facturation spécifique, lorsque leur paiement n'interviendra qu'une fois dans l'année (par exemple la taxe foncière).

Les Parties disposent d'un délai de deux (2) ans à compter de la facturation des charges pour former toute réclamation, demande de remboursement, ou contestation sur les charges appelées, à peine de prescription.

Un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au bail, et comportant l'indication de leur répartition entre le BAILLEUR et le PRENEUR, est annexé aux présentes (*annexe 5*).

Le paiement et le remboursement de toutes les charges visées au BAIL sont exigibles à compter du jour de la prise de possession par le PRENEUR des LOCAUX LOUES et jusqu'à la complète libération des LOCAUX LOUES ou, si celle-ci intervient avant la fin du BAIL, jusqu'à l'expiration de celui-ci.

Le BAILLEUR adressera au PRENEUR tous les ans, en application de l'article L.145-40-2 du Code de commerce et dans le respect de l'article R. 145-35 du même code, un état récapitulatif de ces charges, impôts, taxes et redevances. Il précisera les charges, impôts, taxes et redevances nouveaux incombant au PRENEUR.

Cet état sera communiqué au PRENEUR au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi.

5.10. Droit d'information au bénéfice du BAILLEUR

Le PRENEUR s'engage à transmettre au BAILLEUR les éléments financiers suivants afférents à l'exploitation des LOCAUX LOUES :

- i) chaque année, et au plus tard 3 mois après la clôture des comptes annuels ; les données d'exploitation de l'exercice précédent (Chiffre d'Affaires, EBITDAR, EBITDA, taux d'occupation et prix moyens hébergement, RevPar) ;
- ii) chaque année, et au plus tard 6 mois après la clôture des comptes annuels, le rapport du commissaire aux comptes ;

- iii) un budget annuel prévisionnel et une prévision de clôture des comptes, et ce au plus tard le 15 décembre de l'année précédant celle sur laquelle porte ledit budget, étant ici précisé que ledit budget indiquera le taux d'occupation et les tarifs d'hébergement ;
- iv) un budget prévisionnel actualisé sur les cinq (5) ans à venir, intégrant les travaux importants d'entretien, de réparations, de mises aux normes, mais également les grosses réparations telles que visées à l'article 606 du Code civil pouvant être éventuellement envisagées, et ce au plus tard au 15 décembre de l'année précédant la période de cinq ans considérée ;
- v) un état synthétisant l'ensemble des rapports administratifs et de sécurité obligatoire liés à l'exploitation des LOCAUX LOUES par le PRENEUR, ainsi que la copie desdits rapports (Sécurité incendie, bureau de contrôle, etc.) et ce au plus tard au 15 décembre de l'année.

Le présent contrat ne pourra faire l'objet d'aucune d'inscriptions de nantissement ou de privilège pendant la durée du CREDIT-BAIL. Post Crédit-Bail, le BAILLEUR devra aussitôt en être avisé par acte d'huissier de justice par le PRENEUR, et au plus tard dans les quinze jours de ladite inscription s'il s'agit d'une inscription conventionnelle et de sa dénonciation s'il s'agit d'une inscription judiciaire.

ARTICLE 6. ASSURANCES – RENONCIATION A RECLAMATION

6.1. Assurances

LE PRENEUR devra souscrire et maintenir en vigueur des contrats d'assurance auprès d'une compagnie notoirement solvable :

- Contre les risques d'incendie, explosions, implosions, vol, vandalisme, grèves, émeutes et mouvements populaires, vandalisme, actes de terrorisme et de sabotage, attentats, phénomènes électriques et dégât des eaux, gel des canalisations, chutes d'aéronefs, les tempêtes, ouragans, cyclones, tornades, grêle, trombes, chutes de neige, y compris les affaissements de toitures consécutifs à ces évènements et les catastrophes naturelles, les chocs de véhicules terrestres, les fumées, pour tous les agencements et les aménagements qu'il aura pu apporter aux LOCAUX LOUES, les objets mobiliers et matériels lui appartenant, tous dommages immatériels consécutifs à un sinistre et notamment ses pertes d'exploitation, et/ou la perte totale ou partielle de son fonds de commerce et ce après tous dommages.
- Contre les risques de toute nature concernant les personnes ou les biens, liés à l'exercice de l'activité du PRENEUR (tels que la pollution et/ou la radioactivité) ainsi que les risques et frais qui en sont la conséquence (tels que les frais de décontamination, etc.).
- les risques locatifs « bâtiment » : la responsabilité du PRENEUR à l'égard du BAILLEUR et du CREDIT-BAILLEUR pour les dommages affectant les biens donnés en location.

- Contre les mêmes risques précités plus le bris de glaces et de vitrines y compris les serres, et la responsabilité civile pour les BATIMENTS en agissant tant pour son compte que pour le compte du BAILLEUR et du CREDIT BAILLEUR.
- Pour couvrir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir à raison des dommages corporels, matériels et immatériels occasionnés à des voisins ou à des tiers et liés, tant à son activité qu'à celle du BAILLEUR en qualité de crédit-preneur de l'ENSEMBLE IMMOBILIER.

Le contrat devra prévoir :

- une clause d'assurance pour compte, avec une renonciation à recours réciproque entre le PRENEUR et le BAILLEUR et le CREDIT-BAILLEUR.
- une clause de double querabilité où la compagnie ou le courtier s'engagent à adresser tant au PRENEUR qu'au BAILLEUR tous les documents ayant trait au paiement de la cotisation (appel de prime, rappel, mise en demeure).
- De même, la compagnie s'engage à aviser le BAILLEUR de la résiliation du contrat pour quelle que raison que ce soit.

Les bâtiments devront être assurés en VALEUR DE RECONSTRUCTION A NEUF avec une garantie PERTES DE LOYER au profit du BAILLEUR de DEUX ANNEES au moins à compter du jour du sinistre, prévue à la suite de tous dommages.

Ces assurances devront garantir des capitaux suffisants et notamment être souscrites pour un montant égal à la valeur des biens assurés afin de permettre leur reconstitution en cas de sinistre. Elles devront en outre couvrir toutes dépenses entraînées par les conséquences du sinistre.

Le PRENEUR devra justifier de l'ensemble des contrats dans le mois des présentes, puis ensuite annuellement, et s'oblige à acquitter l'intégralité des primes, surprimes ou majoration de primes des contrats d'assurance souscrits par lui soit sur sa propre initiative soit sur la demande du BAILLEUR.

En tout état de cause, le PRENEUR s'engage à fournir au BAILLEUR, annuellement et au plus tard dans un délai de quinze (15) jours à compter de la date de paiement, une attestation justifiant l'ensemble des garanties souscrites ainsi que le paiement des primes d'assurance y afférentes.

A défaut de justification de l'ensemble de ces contrats dans le délai imparti, il sera fait application des stipulations de l'article 15 ci-après.

Le PRENEUR, qui devra mettre en place un système de contrôle général de la sécurité des LOCAUX LOUES, souscrira également un abonnement « prévention et contrôle incendie » auprès d'un organisme agréé par l'assemblée plénière des sociétés d'assurances contre l'incendie. Les visites effectuées devront porter sur l'ensemble et l'intégralité des bâtiments, aménagements, installations et équipements du PRENEUR soumis à un titre quelconque à la réglementation sur la sécurité des personnes et des biens,

Le PRENEUR déclarera immédiatement à la compagnie d'assurance d'une part, et au BAILLEUR d'autre part, tout sinistre immobilier quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Le PRENEUR devra produire sans délai au BAILLEUR toutes justifications écrites sur la nature et la valeur définitive des modifications de toute nature apportées aux LOCAUX LOUES et préalablement autorisées par le BAILLEUR et le CREDIT-BAILLEUR.

6.2. Renonciation à réclamation

Le PRENEUR renonce à tout recours en responsabilité ou réclamation contre le BAILLEUR, le CREDIT-BAILLEUR, leurs mandataires et leurs assureurs, dans les cas suivants :

- en cas de vol, de tentative de vol ou tout acte délictueux, dont le PRENEUR pourrait être victime dans les LOCAUX LOUES ou dans l'immeuble, le BAILLEUR n'assumant aucune obligation de surveillance ;
- en cas d'irrégularité ou d'interruption des ascenseurs, du service de l'eau, de gaz, d'électricité, téléphone, climatisation, groupe électrogène et système informatique dépendant de l'ENSEMBLE IMMOBILIER, s'il en existe ;
- en cas de modification ou de suppression des prestations communes, et notamment du gardiennage ;
- en cas de dégâts causés par l'humidité, par suite de fuites, infiltrations ou autres ;
- en cas d'agissements générateurs de dommages, des autres occupants de l'ENSEMBLE IMMOBILIER, de leurs personnel, fournisseurs, clients et de tous tiers en général ;
- en cas de vices ou de défauts des LOCAUX LOUES, le PRENEUR renonçant à se prévaloir des dispositions de l'article 1721 du Code civil.

ARTICLE 7. RESPONSABILITE

Le PRENEUR sera personnellement responsable, vis-à-vis du BAILLEUR et des tiers, des conséquences dommageables résultant des infractions aux clauses et conditions du présent BAIL, de son fait, de celui de ses membres, ou de ses préposés.

Le PRENEUR est tenu des dégradations commises, non seulement par lui-même mais également par ses préposés, et les personnes effectuant des travaux pour son compte.

ARTICLE 8. LOYER

8.1. Montant du loyer

Le présent BAIL est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel de **SEPT CENT QUATRE VINGT MILLE euros hors taxes et hors charges (780.000 € HT et HC)** que le PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR, de la manière suivante :

- Trimestriellement et à terme échu, réparti de la manière suivante :
- Payable le 20 du dernier mois du trimestre considéré (20 mars, 20 juin, 20 septembre, 20 décembre).

Les Loyers seront assujettis à la TAXE A LA VALEUR AJOUTEE.

Les Loyers ainsi que les Loyers spécifiques ou complémentaires ou toutes autres charges, intérêts de retard ou indemnités incombant au Crédit-Preneur au titre du Crédit-bail 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 T.V.A. s'effectuant en fonction des surfaces des différents locaux, le Crédit-Preneur déclare expressément que les surfaces se répartissent de la manière suivante :

- Surface utile affectée à usage d'hébergement : 2.491,10 m², soit 82,69%
- Surface utile affectée à d'autres usages : 521,60 m², soit 17,31%
- Surface utile totale de l'Immeuble (hors circulations) : .. 3.012,70 m², soit 100 %

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

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

Le loyer et tous accessoires sont payables par prélèvement automatique sur le compte du PRENEUR.

8.2. Loyer de renouvellement

Dans l'hypothèse où le présent BAIL serait renouvelé, le loyer de renouvellement hors taxes hors charges sera fixé à la valeur locative de marché à la date d'effet du renouvellement, par référence à des baux récents conclus sur des locaux comparables dans un environnement comparable. Les Parties entendent en tant que de besoin, déroger aux dispositions de l'article L. 145-34 du Code de commerce, notamment au bénéfice de la règle du plafonnement du loyer de renouvellement disposant que « la variation de loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente ».

A défaut d'accord entre les Parties, cette valeur locative de marché sera déterminée par deux experts, mandataires communs, désigné chacun par l'une et l'autre des Parties à leurs frais respectifs, dont les conclusions s'imposeront à elles sans recours.

L'expert sera choisi parmi les membres de l'association française des sociétés d'expertise immobilière (AFREXIM) ou au sein de tout autre organisme compétent en la matière.

La Partie qui prendra l'initiative de cette procédure fera connaître à l'autre le nom de son mandataire. Elle devra désigner son mandataire dans le mois de cette information. Les mandataires communs devront déposer un rapport unique déterminant la valeur locative dans un délai de quatre (4) mois suivant la date de désignation du second expert. En cas de carence de l'autre Partie, son mandataire sera désigné par le président du tribunal de grande instance compétent statuant en référé.

De convention expresse entre les Parties et dans la mesure où la fixation du Loyer du présent BAIL relève de la seule convention des Parties, il est stipulé que pour les deux premiers renouvellements éventuels, le loyer hors taxes hors charges du BAIL renouvelé sera égal à la valeur locative de marché des LOCAUX LOUES, étant toutefois précisé qu'en tout état de cause, le loyer hors taxes hors charges du BAIL renouvelé ne pourra en aucun cas être inférieur à un montant représentant 90 % du montant du dernier Loyer, tel que fixé à l'article 8.1, indexé dans les conditions de l'article 10, et être supérieur à un montant correspondant à 110% du dernier Loyer, tel que fixé à l'article 8.1 indexé dans les conditions de l'article 10 du présent BAIL.

Cette condition est déterminante de la volonté des Parties et s'imposera à tout tiers pour la fixation du montant du loyer dû en cas de renouvellement.

ARTICLE 9. Indexation du loyer

Le loyer annuel, tel qu'il a été défini ci-dessus, sera revu automatiquement par un mécanisme d'indexation annuelle, fondé sur l'évolution, à la hausse comme à la baisse, de l'indice national des loyers commerciaux (I.L.C.), publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

Le réajustement du loyer se fera chaque année à la date anniversaire de prise d'effet du BAIL en vertu de la présente clause, le loyer devant varier du même pourcentage que l'indice.

L'indice de base est l'indice des loyers commerciaux dutrimestre de l'année et l'indice de comparaison celui du même trimestre de l'année suivante.

L'indice de comparaison utilisé pour le calcul de l'indexation d'une année deviendra l'indice de base de l'indexation de l'année suivante et ainsi de suite d'année en année. L'indexation s'appliquera au montant du loyer annuel exigible au titre de chaque année successive du présent BAIL.

L'indexation sera automatique et prendra effet sans que les Parties soient tenues à aucune notification préalable. En cas de retard dans la publication de l'indice choisi, le PRENEUR sera tenu de payer à titre provisoire un loyer égal au loyer alors en vigueur ; l'ajustement et le complément dû sera effectué dès la publication de l'indice.

Cette indexation annuelle du loyer ne fera pas obstacle aux demandes de révisions légales faites éventuellement par l'une ou l'autre des Parties en application des articles L.145-38 et L. 145-39 du Code de commerce.

En cas de renouvellement de BAIL, la clause d'indexation restera en vigueur et s'appliquera automatiquement au loyer du BAIL renouvelé.

Pour le cas où l'indice choisi (l'I.L.C.) ne pourrait être appliqué ou cesserait d'être publié, le nouvel indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit.

Si, pour une raison quelconque l'une ou l'autre des Parties négligeait de se prévaloir du bénéfice de la présente clause, le fait de payer ou d'encaisser le loyer à l'ancien taux ne saurait être, en aucun cas, considéré comme une renonciation implicite à invoquer le jeu de l'indexation.

ARTICLE 10. Dépôt de garantie

Afin de garantir l'exécution des obligations incombant au PRENEUR, tant en vertu de la loi que des présentes, celui-ci a versé à l'instant au BAILLEUR, qui le reconnaît et en donne quittance, une somme de CENT QUATRE VINGT QUINZE MILLE euros (195.000 euros), correspondant à un (1) terme de loyer en principal HT, non productive d'intérêts.

Ce dépôt de garantie est remis au BAILLEUR à titre de gage avec dépossession dans les termes des articles 2341 et suivants du Code civil. Conformément à l'alinéa 2 de l'article 2341 du Code civil, les Parties au présent bail conviennent de ce que le BAILLEUR sera dispensé de tenir la somme donnée en gage séparée des choses de même nature lui appartenant, à charge pour lui de restituer cette somme aux termes du bail.

Ce gage est expressément affecté à garantir l'exécution par le PRENEUR des charges et obligations lui incombant en vertu du présent BAIL ou de la loi, ainsi que le paiement de toutes sommes dont il pourrait être débiteur à un titre quelconque en fin de BAIL.

Le PRENEUR ne pourra donc s'en prévaloir pour le paiement d'un terme de loyer, ou de toute autre somme due au BAILLEUR en cours de BAIL ou en fin de bail. Le PRENEUR ne sera ainsi pas en droit de l'imputer sur les dernières échéances de loyer.

A chaque réajustement du loyer, quelle qu'en soit la cause, le dépôt de garantie sera immédiatement augmenté ou diminué, dans les mêmes proportions, de manière à correspondre à un (1) terme de loyer en principal. En conséquence, le PRENEUR versera lors du premier terme de loyer révisé, la somme nécessaire pour ajuster ce dépôt de garantie.

Le dépôt de garantie restera aux mains du BAILLEUR pendant toute la durée du bail et sera remboursé au PRENEUR dans un délai de six mois après son départ, après libération des lieux et remise des clés au BAILLEUR, justification du paiement de tous ses loyers, indemnités d'occupation, charges, taxes ou impôts, exécution des réparations à sa charge, et déduction faite, le cas échéant, de toute somme due ou qui pourrait être réclamée au BAILLEUR à quelque titre que ce soit.

En cas de mise en jeu de la clause résolutoire, comme en cas de résiliation judiciaire du présent BAIL à la suite de l'inexécution de l'une ou l'autre de ses conditions, pour une cause quelconque imputable au PRENEUR comme en cas de renonciation à la poursuite du BAIL en application des articles L. 622-13 et L. 622-14 du Code de commerce, le dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR à titre de premiers dommages et intérêts, sans préjudice de toute indemnisation complémentaire s'il y a lieu.

En cas de procédure collective ouverte à l'encontre du PRENEUR, sauvegarde, redressement judiciaire ou liquidation judiciaire, le BAILLEUR pourra de plein droit et automatiquement procéder à la compensation de toute créance née antérieurement au jugement déclaratif, exigible en vertu du BAIL, notamment loyers, charges, taxes, accessoires et travaux ou réparations locatives, avec le dépôt de garantie détenu entre ses mains et ce à due concurrence.

En cas de poursuite du BAIL, le PRENEUR ou son successeur sera tenu de procéder immédiatement à la reconstitution dudit dépôt de garantie entre les mains du BAILLEUR, sous la sanction de la clause résolutoire.

En cas de vente des LOCAUX LOUES, le dépôt de garantie sera transmis par le BAILLEUR à l'acquéreur qui en deviendra seul débiteur à l'égard du PRENEUR ce que ce dernier reconnaît. Le PRENEUR s'engage à n'en demander la restitution qu'au débiteur.

ARTICLE 11. Restitution des locaux loués

Le PRENEUR est tenu de restituer les LOCAUX LOUES en parfait état d'entretien. Il devra, à cet égard, à ses frais exclusifs, effectuer avant son départ tous les travaux et réparations mises à sa charge par le BAIL et restituer les LOCAUX LOUES entièrement libres de tout mobilier, agencement, câblage et autres qui n'auraient pas fait accession au BAILLEUR, sous la surveillance du maître d'œuvre du BAILLEUR, étant observé que le maître d'œuvre du PRENEUR assume seul le contrôle et la direction du chantier..

Trois mois au plus tard avant l'expiration du BAIL, il sera procédé contradictoirement à un pré-constat de l'état des LOCAUX LOUES par un huissier de justice selon la méthode utilisée pour le constat d'entrée afin de permettre une utile comparaison de l'état des LOCAUX LOUES à l'entrée et à la sortie. Le BAILLEUR indiquera alors au PRENEUR la liste des réparations et remises en état incomptant à ce dernier, sans que cette liste soit exhaustive et emporte renonciation quelconque de la part du BAILLEUR.

Au plus tard au jour de l'expiration du BAIL, le BAILLEUR indiquera au PRENEUR la liste des réparations, remises en état, charges d'entretien non effectuées par le PRENEUR.

Dans l'hypothèse où le PRENEUR ne réalisera pas les réparations, le BAILLEUR fera réaliser lui-même les travaux de remise en état, aux frais du PRENEUR, majorés de 12% correspondant aux honoraires de l'architecte du BAILLEUR, les Parties entendant déroger aux dispositions de l'article 1222 du Code civil. Le PRENEUR sera alors débiteur de plein droit envers le BAILLEUR de l'indemnité d'occupation stipulée à l'article 13 du BAIL, outre le paiement des charges et taxes, calculés *prorata temporis* durant l'immobilisation des lieux nécessaire à la réalisation des réparations incomptant au PRENEUR au-delà de la date d'expiration du BAIL ou de la date à laquelle le PRENEUR aurait dû libérer les LOCAUX LOUES.

En tout état de cause, il sera établi un état des lieux de sortie, à frais partagés par parts égales entre les Parties, par un huissier de justice, en présence du PRENEUR et du BAILLEUR ou son mandataire, à la suite duquel le PRENEUR devra remettre les clés des LOCAUX LOUES au BAILLEUR.

Cet état des lieux sera réalisé à une date déterminée d'un commun accord entre les Parties ou fixée par le PRENEUR si celui-ci est à l'origine de son départ.

ARTICLE 12. Destruction - Expropriation

12.1. Destruction des locaux loués

Si les LOCAUX LOUES venaient à être détruits, en totalité par vétusté, vice de construction, inondation, faits de terrorisme, faits de guerre, guerre civile, émeute, par force majeure ou pour toute autre cause indépendante de la volonté des Parties, le BAIL serait résilié de plein droit sans indemnité, conformément à l'article 1722 du Code civil.

La résiliation prendra effet après que la Partie ayant eu la première connaissance de l'événement susvisé en ait informé l'autre Partie, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

La résiliation du BAIL emportera extinction totale de celui-ci sans indemnité.

Si les LOCAUX LOUES viennent à être détruits en partie seulement, pour quelque cause que ce soit, il est convenu que :

- au cas où le PRENEUR subirait des troubles sérieux dans son exploitation et que les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites devaient avoir une durée supérieure à trois cent soixante-cinq jours selon l'architecte du BAILLEUR, le PRENEUR et le BAILLEUR pourront résilier le BAIL par simple envoi d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sans indemnité, ni de part, ni d'autre, et ce, dans les trente jours de la notification de l'avis de l'architecte du BAILLEUR,

- au cas où, inversement, la destruction partielle des LOCAUX LOUES n'entraînant pas un trouble sérieux dans l'exploitation du PRENEUR et que la durée des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement devait être inférieure, aux dires de l'architecte du BAILLEUR, à trois cent soixante-cinq jours, le BAILLEUR entreprendra à ses frais les travaux de réparation, restauration, de reconstruction ou de remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement de ces réparations, restaurations ou remplacements, tant auprès de sa compagnie d'assurances que, le cas échéant, auprès de la compagnie d'assurances du PRENEUR.

En raison de la privation de jouissance résultant de la destruction partielle des LOCAUX LOUES et des travaux susvisés, le PRENEUR aura droit à une réduction de loyer calculée par rapport à la durée de la privation de jouissance et à la proportion de cette privation par rapport aux LOCAUX LOUES et ce, pour autant seulement que le BAILLEUR recouvre une indemnité compensatrice de perte de loyer équivalente, le PRENEUR assurant ce risque pour le compte du BAILLEUR à concurrence de deux années de loyer hors taxes. La réduction de loyer, ci-dessus, sera calculée aux dires de l'expert choisi, d'un commun accord entre les Parties ou, à défaut, désigné par le président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble statuant en référé et en dernier ressort.

Dans cette seule hypothèse, le PRENEUR renonce, d'ores et déjà, à tout recours vis-à-vis du BAILLEUR, tant en ce qui concerne la privation de jouissance qu'en ce qui concerne les réductions éventuelles de loyer, fixées comme il est dit ci-dessus.

Dans les différentes hypothèses ci-dessus, le BAILLEUR conservera ses droits éventuels contre le PRENEUR si la destruction, totale ou partielle, peut être imputée à ce dernier et réciproquement.

12.2. Expropriation

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le BAIL est résilié purement et simplement, sans indemnité à la charge du BAILLEUR.

Toutefois, le BAILLEUR s'engage à soutenir toutes les démarches (hors à son encontre) que pourrait entreprendre le PRENEUR pour obtenir une indemnisation pour son fonds de commerce.

ARTICLE 13. Clause résolutoire - Sanctions

A défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer ou indemnité d'occupation ou charges et/ou accessoires à leur échéance ou à défaut d'exécution d'une seule des conditions et obligations du BAIL, de ses avenants ou d'actes postérieurs ou des dispositions résultant de la loi incomptant au PRENEUR, d'une décision de justice, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, resté sans effet et visant la présente clause, ledit BAIL sera résilié immédiatement de plein droit si bon semble au BAILLEUR, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité, même en cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration du délai ci-dessus.

Compétence est, en tant que de besoin, attribuée au juge des référés pour constater le manquement, le jeu de la présente clause, et prescrire l'expulsion du PRENEUR.

En cas d'inobservation par le PRENEUR des obligations mises à sa charge, le BAILLEUR aura la faculté distincte, trente (30) jours après une simple notification par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet, de faire exécuter l'obligation qui n'a pas été respectée par toute entreprise de son choix, aux risques et frais du PRENEUR.

Les frais en résultant s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

A défaut de paiement de quelque somme restant due en vertu du BAIL ou de ses suites, le montant de chaque échéance restant en tout ou partie impayée sera, à l'expiration d'un délai de quinze (15) jours à compter de cette échéance majorée forfaitairement de 10% à titre de pénalité et, sans préjudice de l'application éventuelle de la clause résolutoire.

De convention expresse, cette pénalité s'appliquera de plein droit à l'expiration du délai mentionné ci-dessus, après réception d'une mise en demeure adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

En outre, toute somme due en vertu du BAIL qui ne serait pas payée à son échéance exacte, porterait intérêt au taux EONIA majoré de 500 points, dix (10) jours après l'envoi par lettre recommandée avec demande d'avis de réception d'une mise en demeure, la comptabilisation des intérêts commençant à courir à compter du premier jour de retard si les sommes dues ne sont pas intégralement payées avant l'expiration du délai de dix jours.

Tous frais, diligences et honoraires de procédure, commandement, sommation, poursuites ou mesures conservatoires ainsi que tous frais de levée d'état et de notification qui pourraient être nécessaires conformément aux dispositions de l'article L.143-2 du Code de commerce seront mis à la charge du PRENEUR et facturés sur le terme suivant, sans préjudice de tous dommages et intérêts comme de l'application judiciaire de l'article 700 du Code de procédure civile.

Il est expressément convenu entre les Parties que l'imputation des paiements effectués par le PRENEUR se fera selon les priorités suivantes :

1. frais de recouvrement et de procédure,
2. majoration forfaitaire de 10% pour pénalité,
3. intérêts contractuels, dommages et intérêts,
4. réajustement de dépôts de garantie,
5. paiement des charges courantes, et réajustement,
6. paiement des loyers courants,
7. paiement des charges, loyers ou indemnités d'occupation ayant fait l'objet du commandement visant la clause résolutoire.

A l'intérieur de chacun de ces postes, priorité sera donnée aux dettes les plus anciennes.

En cas de résiliation ou d'expulsion, le dépôt de garantie et les loyers payés d'avance, s'il y en a, demeureront acquis au BAILLEUR à titre d'indemnité, sans préjudice de plus amples dommages et intérêts et des dispositions de l'article 1760 du Code civil.

En outre, dès la résiliation, le PRENEUR sera débiteur de plein droit, jusqu'au jour de la libération effective des lieux, d'une indemnité d'occupation calculée *prorata temporis* fixée forfaitairement dès à présent à trois (3) fois le montant du loyer en principal en vigueur à la date de ladite résiliation, outre tous accessoires du loyer.

ARTICLE 14. Tolérances – Modifications

Les présentes expriment l'intégralité de l'accord des Parties, relativement au présent BAIL, et annulent et remplacent toute convention antérieure écrite ou orale s'y rapportant directement ou indirectement.

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et bilatéral.

Une telle modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de la tolérance, soit de la passivité du BAILLEUR, celui-ci restant libre d'exiger à tout moment et sans préavis, le respect et la complète application de toutes les clauses et conditions du BAIL.

ARTICLE 15. Solidarité et indivisibilité

Les obligations résultant du BAIL pour le PRENEUR constitueront pour tous ses ayants cause et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible.

ARTICLE 15.bis Nullité/réputation non écrite d'une clause

Les Parties conviennent que la nullité ou la réputation non écrite de l'une quelconque des stipulations du BAIL ou de la Partie d'une stipulation du BAIL n'emportera ni la nullité de l'intégralité du BAIL, ni même celle de la clause qui subsistera après retranchement de la disposition annulée ou réputée non écrite.

Dans ce cas les Parties s'engagent à négocier de bonne foi pour substituer à la stipulation concernée une stipulation ayant un effet équivalent.

ARTICLE 16. Environnement

16.1. Risques naturels, technologiques et sismiques

Conformément aux articles L.125-5 et R.125-26 du Code de l'environnement, est annexé au présent BAIL l'état des risques naturels et technologiques établi moins de six mois avant la date de conclusion des présentes sur la base de l'arrêté Préfectoral en vigueur dans la commune où sont situés les LOCAUX LOUES (*Annexe 6* : Etat des risques naturels et technologiques.).

En outre, le BAILLEUR déclare que les LOCAUX LOUES n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (Article L.125-2 du Code des assurances) ou technologiques (Article L.128-2 du Code des assurances) et ce, depuis qu'il en est propriétaire.

Le PRENEUR prend acte de ces informations, déclare s'en satisfaire et en faire son affaire personnelle, sans recours contre le BAILLEUR.

16.2. Installations Classées pour la Protection de l'Environnement

Il est précisé en tant que de besoin qu'il n'existe, à la date de prise d'effet du Bail, dans les LOCAUX LOUES, aucune installation classée pour la protection de l'environnement (ci-après « *ICPE* »).

Le PRENEUR n'est par ailleurs pas autorisé à installer dans les LOCAUX LOUES d'installation classée pour la protection de l'environnement sans l'information préalable et écrite du BAILLEUR.

Si le PRENEUR devait, dans l'avenir et après avoir obtenu l'accord écrit du BAILLEUR, procéder à la mise en place dans les LOCAUX LOUES d'installations classées pour la protection de l'environnement, ainsi que d'installations/équipements non classés mais présentant néanmoins un danger pour l'environnement, il en serait, dans ce cas, l'exploitant et s'engage à se déclarer comme tel auprès de l'administration pour ce qui concerne les installations classées et à en assurer, à ses frais, la maintenance et les réparations ou remplacements qui s'avèreraient nécessaires pour quelque cause que ce soit.

En outre, le PRENEUR s'engage expressément à respecter l'ensemble des prescriptions préfectorales ou réglementaires applicables à ces installations, classées ou non, et en particulier celles de tout arrêté préfectoral d'autorisation d'exploiter dont il serait titulaire, ainsi que les prescriptions de tout futur arrêté complémentaire.

De même, le PRENEUR s'engage expressément à se conformer à toute demande, mise en demeure, injonction ou arrêté émanant de toute administration (préfecture, DRIRE, etc.) relative à ses activités et aux installations classées existants dans les LOCAUX LOUES, de manière que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce titre.

Le PRENEUR s'engage également à effectuer, en fin de jouissance, les démarches nécessaires auprès de l'administration ainsi que la remise en état des installations classées que le BAILLEUR ne souhaiterait pas conserver.

16.3. Amiante

Le PRENEUR déclare avoir eu connaissance des différents rapports de recherches d'amiante effectués dans les LOCAUX LOUES et du dossier technique amiante (DTA.).

16.4. Performance énergétique (DPE)

Un diagnostic de performance énergétique est annexé au présent BAIL (*annexe 6*).

Le PRENEUR déclare vouloir faire son affaire personnelle de ces dispositions et s'interdit tout recours contre le BAILLEUR à ce sujet.

16.5. Etat de pollution des sols

En application des dispositions de l'article L. 125-7 du Code de l'environnement, sauf dans les cas où trouve à s'appliquer l'article L. 514-20 du même code, lorsque les informations rendues publiques en application de l'article L. 125-6 font état d'un risque de pollution des sols affectant un terrain faisant l'objet d'une transaction, le BAILLEUR du terrain est tenu d'en informer par écrit le PRENEUR.

Ainsi sont communiquées en annexe par le BAILLEUR les informations rendues publiques par l'Etat (*annexe 7*).

16.6. Grenelle de l'environnement

Les Parties s'obligent à conjuguer leurs efforts afin d'améliorer les performances environnementales de l'ENSEMBLE IMMOBILIER et afin de satisfaire aux objectifs et préconisations de la loi Grenelle I du 3 août 2009 et de la loi Grenelle II du 12 juillet 2010 et de leurs suites.

A cette fin chaque Partie s'engage à communiquer à l'autre les données en sa possession relatives aux consommations d'énergie, d'eau, aux émissions de gaz à effet de serre des LOCAUX LOUES. Elles se communiqueront, s'il en existe, le bilan carbone de l'activité exercée dans les LOCAUX LOUES.

Chaque Partie s'engage en outre à introduire dans ses processus décisionnaires relatifs aux aménagements et/ou aux équipements des LOCAUX LOUES, ou relatifs à leur mode de gestion, une dimension environnementale afin d'opter pour les solutions les plus performantes, chaque fois que cela sera raisonnablement possible et pour ne jamais mettre en péril les certifications et/ou labellisations éventuellement obtenues.

Si les Parties ne parvenaient pas à un accord sur le choix des travaux ou des installations à réaliser en vue d'améliorer les performances environnementales des LOCAUX LOUES, le BAILLEUR serait alors libre de décider des travaux ou installations à entreprendre, qu'il jugera pertinents pour améliorer les performances des LOCAUX LOUES ou nécessaires pour satisfaire à l'évolution de la législation et/ou du Grenelle de l'Environnement.

Pour tous travaux et/ou installations visant à améliorer les performances environnementales des LOCAUX LOUES, le PRENEUR s'oblige :

- à donner accès aux LOCAUX LOUES pour permettre leur réalisation, en application de l'article L. 125-9 du Code de l'environnement,
- à en supporter le coût, sauf si ces travaux incombent au BAILLEUR selon les clauses et conditions du BAIL et relèvent notamment de l'article 606 du Code civil dans les stricts termes de l'article R. 145-35 du Code de commerce,
- et, après réalisation de ces travaux et/ou installations, à respecter le cahier des charges d'utilisation.

Enfin, l'une et l'autre des Parties respecteront les termes de l'annexe environnementale si elle existe.

16.7. Annexe environnementale

L'annexe environnementale qui est jointe au BAIL (*annexe 8*) s'impose aux Parties.

ARTICLE 17. Délégation de loyer

Il est institué, au profit du CREDIT-BAILLEUR, une cession des loyers, charges, taxes et accessoires payables, aux termes des présentes, au BAILLEUR par le PRENEUR.

Cette cession est consentie au profit du CREDIT-BAILLEUR par le BAILLEUR, en cas de défaillance de sa part et de non-paiement des loyers, charges et accessoires dus par lui au titre du crédit-bail.

Dans cette hypothèse, il suffira d'une notification par lettre recommandée avec accusé de réception, du CREDIT-BAILLEUR au PRENEUR de ce qu'il entend faire jouer la cession prévue à son bénéfice et se faire payer en conséquence les sommes dues par le PRENEUR au BAILLEUR, pour que la cession prenne son plein et entier effet.

Le PRENEUR accepte expressément cette cession et s'engage à remettre au CREDIT-BAILLEUR les sommes dues au titre des présentes et à la première date d'exigibilité desdites sommes suivant la signification prévue ci-dessus.

ARTICLE 18. Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, et notamment la signification de tous actes extrajudiciaires, le BAILLEUR et le PRENEUR font élection de domicile à leur siège social respectif.

ARTICLE 19. Frais et enregistrement

Les frais, honoraires, droits de timbre et tous frais qui seraient la suite ou la conséquence des présentes, sont à la charge du PRENEUR, qui s'y oblige.

ARTICLE 20. – Attribution de juridiction

Pour tous les litiges survenant dans l'interprétation ou l'exécution du BAIL, les Parties conviennent de porter leur différend devant les tribunaux de BORDEAUX.

Fait à Paris
Le 19 Septembre 2018
En deux (2) exemplaires

Le BAILLEUR

Le PRENEUR

LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 : Contrat de crédit-bail immobilier

Annexe 2 : Désignation des LOCAUX LOUES

Annexe 3 : Etat des lieux

Annexe 4 : Etat récapitulatif et prévisionnel des travaux sur trois ans et budget correspondant

Travaux : Procédure à suivre et pièces à fournir par le PRENEUR au BAILLEUR.

Annexe 5 : Répartition des charges, impôts, taxes et redevances

Annexe 6 : Diagnostics immobiliers

- ERNMT
- Termites
- DPE

Annexe 7 : Etat de pollution des sols

Annexe 8 : Annexe environnementale

Annexe 4 :

Travaux : Procédure à suivre et pièces à fournir par le PRENEUR au BAILLEUR.

Annexe 6
Diagnostics immobiliers
ERNMT
Termites
DPE

Annexe 2
Désignation des LOCAUX LOUES

Annexe 5
Répartition des charges, impôts, taxes et redevances

Répartition par catégories des charges, impôts, taxes et redevances
Entre le PRENEUR et le BAILLEUR

Il est précisé que les grosses réparations stipulées à l'article 606 du Code civil sont à la charge du BAILLEUR dans les stricts termes de l'article R. 145-35 du Code de commerce. Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières. Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien et à la charge du PRENEUR.

ÉLÉMENTS	Entretien et réparations courants	Grosses réparations	Mises en conformité
Ascenseurs /Monte-charge :			
Machinerie ascenseurs	PRENEUR		
Cabines & équipements intérieurs	PRENEUR		
Portes automatiques	PRENEUR		
Guide, rail, mâchoire frein, courroie, moteur, câble, armoire commande, cabine, vérins et pompes pour les appareils hydrauliques	PRENEUR		
Chauffage/climatisation/ventilation/désenfumage (CVCD) :			
Production : échangeur chauffage, chaudière, moteur, corps de chauffe, brûleur, dry cooler, ventilateurs, extracteurs + outils régulation	PRENEUR		
Groupe froid	PRENEUR		
CTA	PRENEUR		
PAC (pompes à chaleur)	PRENEUR		
Distribution : conduit d'air, tuyauteries, pompes + outils régulation (vannes 3 voies (V3V), vannes TA, GTB, GTC	PRENEUR		
Terminaux : radiateur, convecteur, ventilo convecteur, cassette climatisation, aérotherme + régulateurs (thermostatique...)	PRENEUR		
Désenfumage : ventilateurs, extracteurs	PRENEUR		
Modification d'arrivée de branchement, de remplacement de compteurs ou d'installations intérieures pouvant être exigées par les compagnies ou sociétés de distribution de chauffage.	PRENEUR		
Électricité :			
Cellules hautes tensions, Transformateurs, TGBT	PRENEUR		
Groupe électrogène immeuble, onduleurs et ses batteries	PRENEUR		
Appareils d'éclairage extérieurs	PRENEUR		
Armoires divisionnaires (inclus câblage à partir du TGBT)	PRENEUR		
Appareils d'éclairage intérieurs	PRENEUR		
Courants faibles : Modification d'arrivée de branchement, de remplacement de compteurs ou d'installations intérieures pouvant être exigées par les compagnies ou sociétés de distribution de l'électricité.	PRENEUR		
Système de Sécurité Incendie :			
La centrale (local PCS) (détection, boucles d'asservissement et de sirènes)	PRENEUR		
Extinctions	PRENEUR		
Détection Incendie	PRENEUR		
Contrôle d'accès	PRENEUR		
Plomberie :			

ÉLÉMENTS	Entretien et réparations courants	Grosses réparations	Mises en conformité
Eau chaude sanitaire (ECS) si centralisée	PRENEUR		
ECS locale	PRENEUR		
Pompes de relevage	PRENEUR		
Séparateurs hydrocarbures : Modification d'arrivée de branchement, de remplacement de compteurs ou d'installations intérieures pouvant être exigées par les compagnies ou sociétés de distribution	PRENEUR		
Restaurant cafétéria :			
Équipements de la cuisine et de la salle de restauration	PRENEUR		
Extractions	PRENEUR		
Électricité	PRENEUR		
Structure			
Structure, murs extérieurs, poutres	PRENEUR	BAILLEUR	BAILLEUR
Toitures, couverture	PRENEUR	BAILLEUR	BAILLEUR
Divers :			
Espaces verts, système d'arrosage, frais de jardinage, fleurs et plantes	PRENEUR		
Coût d'acquisition et de renouvellement de l'outillage et du matériel d'entretien utilisés dans les parties communes et notamment s'il y a lieu, des téléphones, Taxiphones et de la sonorisation d'ambiance	PRENEUR		
Primes d'assurances du BAILLEUR	PRENEUR		
Primes d'assurances du PRENEUR	PRENEUR		
Autres charges : toutes consommations personnelles du PRENEUR (eau, d'électricité, de téléphone) et tous impôts lui incomptant.	PRENEUR		
Frais de surveillances des Locaux	PRENEUR		
Analyse air et eau et mesures consécutives au résultat des analyses	PRENEUR		
Travaux imposés au PRENEUR par la législation, la réglementation et l'administration (voirie, sécurité, police, hygiène, environnement, réglementation du travail, ERP, prescriptions des pompiers et mandataires, servitudes) et frais de contrôle y afférents.	PRENEUR		
Vitrage	PRENEUR		
Frais de justice, dépens, frais d'acte extrajudiciaire, émoluments et honoraires des auxiliaires de justice	PRENEUR		
Modification d'arrivée de branchement, de remplacement de compteurs ou d'installations intérieures pouvant être exigées par les compagnies ou sociétés de distribution du gaz ou de téléphone.	PRENEUR		
Rémunérations et charges sociales :			
Du personnel et des entreprises extérieures chargés notamment de la circulation, de la police, du gardiennage, du chauffage, du nettoyage, coût des uniformes et équipements.	PRENEUR		
Honoraires d'architecte et de bureau d'étude	PRENEUR		
Honoraires de gestion technique	PRENEUR		
Honoraires d'avocat	PRENEUR		
Taxes :			
Charges de ville, de police et de voirie, contributions personnelles et mobilières, taxes locatives, contribution économique territoriale (CET), ainsi que tous autres impôts dont le BAILLEUR est responsable à un titre quelconque.	PRENEUR		

ÉLÉMENTS	Entretien et réparations courants	Grosses réparations	Mises en conformité
Quote-part correspondant aux Locaux, impôt foncier tant des parties à usage privatif que des parties à utilisation commune, toutes taxes actuelles ou futures afférentes directement ou indirectement aux Locaux, toutes taxes afférentes aux enseignes, y compris à toutes enseignes communes de l'ENSEMBLE IMMOBILIER			PRENEUR
Taxe sur les bureaux et sur les locaux commerciaux et entrepôts	PRENEUR		

Annexe 4

Etat récapitulatif et prévisionnel des travaux sur trois ans et budget correspondant

Etat récapitulatif et prévisionnel des travaux
sur trois ans et budget correspondant

Conformément à l'article L.145-40-2 du Code de commerce, le BAILLEUR communique au PRENEUR l'état récapitulatif et prévisionnel des travaux à 3 ans, ainsi que leur coût :

Travaux passés :

Travaux à venir :

Annexe 1
Contrat de crédit bail

NOTICE D'INFORMATION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

Cette notice d'information vous est destinée en tant que personne physique concernée par les traitements de données personnelles opérés par **NATIXIS LEASE** société anonyme au capital de 267 242 320,00 euros, dont le siège social est au 30 avenue Pierre Mendès France à Paris (75013), inscrite au numéro RCS Paris 379 155 369 et ses filiales, désignées ci-après :

BATILEASE, société anonyme au capital de 9 366 900,00 euros, dont le siège social est au 7 rue Philippe Noiret BP10025 59871 St André cedex, inscrite au numéro RCS Lille 468 501 507

NATIXIS CAR LEASE, société par actions simplifiée au capital de 4 520 000,00 euros, dont le siège social est au 8 rue Vidailhan à Balma (31130), inscrite au numéro RCS Toulouse 977 150 309

CICOBAIL, société anonyme au capital de 103 886 940,00 euros, dont le siège social est au 30 avenue Pierre Mendès France à Paris (75013), inscrite au numéro RCS Paris 722 004 355

CO ASSUR CONSEIL ASSURANCE COURTAGE, société anonyme au capital de 40 000,00 euros, dont le siège social est au 30 avenue Pierre Mendès France à Paris (75013), inscrite au numéro RCS Paris 351 825 146

NATIXIS ENERGECO, société anonyme au capital de 8 320 000,00 euros, dont le siège social est au 30 avenue Pierre Mendès France à Paris (75013), inscrite au numéro RCS Paris 322 828 484

INTER COOP, société par actions simplifiée au capital de 4 856 280,00 euros, dont le siège social est au 7 rue Philippe Noiret BP10025 59871 St André cedex, inscrite au numéro RCS Lille Métropole 444 253 355

LEASE EXPANSION, société par actions simplifiée au capital de 1 580 000,00 euros, dont le siège social est au 30 avenue Pierre Mendès France à Paris (75013), inscrite au numéro RCS Paris 352 613 103

NATIXIS LLD, société anonyme au capital de 8 000 000,00 euros, dont le siège social est au 30 avenue Pierre Mendès France à Paris (75013), inscrite au numéro RCS Paris 440 330 876

NATIXIS BAIL, société anonyme au capital de 154 868 220,00 euros, dont le siège social est au 30 avenue Pierre Mendès France à Paris (75013), inscrite au numéro RCS Paris 309 112 605

NATIXIS LEASE IMMO, société anonyme au capital de 62 029 232,00 euros, dont le siège social est au 30 avenue Pierre Mendès France à Paris (75013), inscrite au numéro RCS Paris 333 384 311

SUD OUEST BAIL, société anonyme au capital de 5 000 040,00 euros, dont le siège social est au 30 avenue Pierre Mendès France à Paris (75013), inscrite au numéro RCS Paris 401 403 142

OCEOR LEASE REUNION, société anonyme au capital de 7 999 915,00 euros, dont le siège social est au 10 avenue du Maréchal Foch à Nouméa (98800), inscrite au numéro RCS Saint Denis La Réunion 310 836 614

OCEOR LEASE NOUMEA, société anonyme au capital de 262 534 400,00 Francs Pacifiques, dont le siège social est au 32 boulevard du Chaudron à Sainte Clothilde (97490), inscrite au numéro RCS Nouméa 000 020 107

OCEOR LEASE TAHITI, société anonyme au capital de 341 957 000,00 Francs Pacifiques, dont le siège social est rue Cardella – BP 90 à Papeete (98713), inscrite au numéro RCS Papeete TPI 74 39 B (041 848)

Il est précisé que le terme NATIXIS LEASE utilisé ci-après dans la présente notice pourra désigner NATIXIS LEASE et/ou l'une ou plusieurs de ses filiales en fonction de l'entité avec laquelle la personne physique aura été en relation.

Elle précise les besoins de NATIXIS LEASE de collecter vos données, comment elles seront utilisées et protégées, combien de temps elles seront conservées et les droits dont vous disposez.

Ces informations sont ci-après dénommées '**Données personnelles**' ou '**Données**'.

NATIXIS LEASE collecte et traite des informations vous identifiant et pouvant concerner votre vie privée comme votre vie professionnelle (par exemple : nom, date de naissance, situation familiale, profession, revenus et charges etc.).

NATIXIS LEASE estime que la protection des Données est essentielle pour construire, avec ses clients, une relation de confiance et veille en permanence au respect de la réglementation¹ sur la protection des Données personnelles et entend assurer une gouvernance responsable de ses fichiers informatiques ainsi que la plus grande transparence sur les traitements de Données qu'elle opère.

Natixis a désigné un **Délégué à la Protection des Données Personnelles** (ou DPO). Il veille à ce que les traitements des Données personnelles mis en œuvre par NATIXIS LEASE respectent la réglementation applicable.

Qui sont les personnes dont les Données sont collectées ?

Cette notice est destinée à toute personne physique ayant des liens directs et indirects (tels que les éventuels représentants légaux, mandataires, préposés ou bénéficiaires effectifs, personnes de contacts -si vous êtes par exemple membre de sa famille, co-emprunteur ou garant...), avec une entreprise déjà cliente ou souhaitant contracter avec NATIXIS LEASE.

A quelles fins vos Données sont-elles collectées et utilisées ?

Dans le cadre de sa relation d'affaires avec sa clientèle, NATIXIS LEASE a besoin de recueillir certaines données vous concernant et pour les finalités suivantes :

1. Les mesures précontractuelles et/ou l'exécution du contrat

Nous traitons vos Données en vue de vous fournir des produits et services. Les traitements sont mis en œuvre car ils sont nécessaires aux mesures précontractuelles qui font suite à votre demande et/ou à l'exécution du contrat, tels que :

- La souscription d'un produit ou service ;
- L'analyse de votre demande de financement locatif (Crédit-Bail, Location avec ou sans Option d'achat, Location Longue Durée), Financement de projet, Prêt ; notamment au moyen d'un score d'octroi ;
- L'analyse de votre Location simple
- La gestion et l'exécution d'un produit ou service, notamment la gestion de votre financement locatif
- La gestion de vos réclamations ;
- La gestion et le suivi du recouvrement (amicable, surendettement et contentieux judiciaire) ;
- La gestion des garanties et des cautions.

¹ * *le Règlement général sur la protection des Données 2016/679 du 27 avril 2016 et la loi Informatique et libertés 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée*

A défaut, NATIXIS LEASE ne sera pas en mesure de conclure ou d'exécuter le contrat.

2. La réponse à nos obligations légales et réglementaires

Nous sommes soumis à de nombreuses obligations légales et mettons en œuvre des traitements de Données personnelles pour y répondre, telles que :

- La connaissance de nos clients ;
- La lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme ;
- La prévention de la fraude ;
- La consultation et la demande d'inscription au Fichier national des incidents de remboursement des crédits aux particuliers auprès de la Banque de France ;
- La détection et la protection de la clientèle fragile.

3. L'intérêt légitime de NATIXIS LEASE à mettre en œuvre le traitement

Les intérêts légitimes poursuivis par NATIXIS LEASE sont variés et consistent notamment en :

- L'amélioration de la connaissance client ;
- L'amélioration de nos produits et services ;
- L'amélioration de la gestion de nos risques.

Ces traitements sont mis en œuvre en prenant en compte vos intérêts et vos droits fondamentaux. A ce titre, ils s'accompagnent de mesures et de garanties permettant d'assurer la protection de vos intérêts et de vos droits dans le respect d'un équilibre avec les intérêts légitimes poursuivis par NATIXIS LEASE.

Ces intérêts légitimes peuvent être de nature à justifier les traitements de vos Données, tels que :

- La sélection et le ciblage de nos clients, la prospection et l'animation commerciale, la communication marketing
- Les enquêtes et mesure de la satisfaction de nos clients ;
- La proposition de services adaptés et personnalisés :
 - o dans le cadre de l'évolution des technologies ;
 - o par l'amélioration de l'expérience Client ;
 - o ou pour s'adapter à vos besoins ;
- Le profilage marketing, incluant la combinaison de données à des fins d'analyse ou d'anonymisation ;
- L'enregistrement téléphonique à des fins de formation, d'évaluation ou d'amélioration de la qualité de nos produits et services ;
- L'établissement de statistiques, modèles ou tests dans le cadre de la modélisation du score d'octroi ou d'actions de recherche et développement ;
- La prévention de la fraude, la gestion des incivilités et la gestion du risque ;
- La sécurité du réseau informatique et des informations.

En matière de financement, NATIXIS LEASE peut évaluer les risques liés aux demandes de financement sur la base d'un processus de prise de décision automatisée, incluant une intervention humaine, aboutissant à une décision d'octroi de financement ou non. **Vous avez le droit de contester la décision prise à l'issue de ce processus et de présenter vos observations.**

4. Les Finalités soumises à votre consentement

Si légalement requis, NATIXIS LEASE entend soumettre certains traitements de vos Données au recueil de votre consentement, tels que :

- La prospection commerciale si vous n'êtes pas client de NATIXIS LEASE ou si vous êtes client de NATIXIS LEASE mais que la prospection porte sur des produits qui ne sont pas analogues à ceux que vous avez déjà souscrits ;
- Le transfert de vos Données vers des partenaires tiers, autres que ceux mentionnés ci-après

A cet effet, vous serez sollicités pour consentir, de manière spécifique, à la collecte et au traitement de vos Données pour des finalités explicites.

5. Cookies et autres traceurs

Les Cookies ou autres traceurs, sont des « tags/instruments/outils de suivis... » déposés et lus lors de la consultation d'un site internet, de la lecture d'un courrier électronique, de l'installation ou de l'utilisation d'un logiciel ou d'une application mobile.

Lors de vos visites sur le site de NATIXIS LEASE, des cookies et des traceurs peuvent être installés sur vos équipements (ordinateurs, smartphones, tablettes numériques, etc....).

La politique Cookies que nous mettons en œuvre est disponible sur le site concerné.

Quelles Données collectons-nous ? Et d'où proviennent-elles ?

Nous collectons directement auprès de vous les données strictement nécessaires à votre identification, permettant de vous contacter, et relatives à votre situation familiale, aux informations sur votre activité professionnelle, liées à votre situation économique, aux données financières, bancaires. Cette collecte directe peut s'effectuer lors de vos entretiens avec un conseiller, ou au moyen de formulaires papier ou électronique.

Vous êtes informé sur le document, support de la collecte de vos données, du caractère obligatoire de vos déclarations et du fait que, dans certains cas, ne pas répondre à une demande d'information peut avoir des conséquences sur le traitement de votre demande.

Lorsque vous utilisez nos produits ou services, nous recueillons des Données personnelles vous concernant, telles que des données relatives à votre comportement, vos habitudes et vos préférences.

Vos Données personnelles peuvent également provenir de prestataires tiers ou fournisseurs, partenaires, sous-traitants si leurs politiques de protection des données personnelles le permettent ou si vous les avez autorisés à les partager. Nous pouvons également être amenés à collecter des données personnelles publiques vous concernant.

Afin de permettre l'étude de votre dossier ou la gestion des services souscrits, votre banque, peut être amenée à transmettre à NATIXIS LEASE, les informations sur votre état civil, votre situation familiale, patrimoniale et financière, le fonctionnement de votre compte ainsi que votre note attribuée pour l'application de la réglementation bancaire.

Lors de l'étude de votre demande de financement, NATIXIS LEASE, lorsqu'elle est soumise à la réglementation des établissements de crédit en tant que prêteur ou crédit-bailleur, a l'obligation de consulter le Fichier national des Incidents de remboursement des Crédits aux Particuliers (FICP) et le fichier Banque de France. De même, en cas d'incident de paiement caractérisé, NATIXIS LEASE sera tenue de demander l'inscription d'informations vous concernant dans ce Fichier. S'agissant du FICP, vous disposez d'un droit d'accès à ces informations auprès de la Banque de France (par courrier ou sur place).

Dans certains cas, nous pouvons également avoir collecté des Données personnelles vous concernant bien que nous ne soyons pas directement entrés en relation. Cela peut se produire si vos coordonnées nous sont communiquées par un de nos clients, si vous êtes par exemple un de ses représentants légaux, membre de sa famille, co-emprunteur ou garant à titre personnel, représentant légal (titulaire d'une délégation de pouvoir).

Qui a accès à vos Données ?

NATIXIS LEASE prend toutes les mesures nécessaires pour garantir le secret professionnel et assurer la sécurité et la confidentialité de vos Données qu'elle a collectées, c'est-à-dire s'assurer que seules les personnes autorisées y accèdent.

Seules les personnes habilitées en raison de leurs activités au sein des services compétents de NATIXIS LEASE, en charge des traitements correspondants, ont accès à vos Données dans la limite de leurs habilitations.

De même, nos prestataires ou partenaires peuvent avoir accès à tout ou partie de vos Données de manière sécurisée dans le cadre de l'exécution de leur prestation ou de notre partenariat.

A ce titre, nous transmettons vos Données au sein du Groupe BPCE à :

- BPCE S.A. ;
- Toute entité du Groupe BPCE avec lesquelles vous êtes ou entrez en relation contractuelle aux fins d'actualisation des données collectées par ces entités ;
- Toute entité du Groupe BPCE en vue de vous présenter des produits ou services gérés par ces entités ou pour l'étude ou l'élaboration de tous types de contrats ou d'opérations ;
- Aux entités du Groupe BPCE en cas de mise en commun de moyens techniques, notamment informatiques ou de gestion de gouvernance des données. A cet effet, vos informations personnelles pourront être pseudonymisées ou anonymisées à des fins de recherches et de création de modèle statistique.

Mais, nous transmettons également vos Données à des tiers tels que :

- Les entreprises qui assurent ou garantissent les financements de nos clients (Assureurs ...);
- Les entreprises de recouvrement ;
- Les prestataires ou sous-traitants auxquels NATIXIS LEASE confie des fonctions opérationnelles, des services ou la réalisation d'enquêtes et de statistiques ;
- Les entreprises tierces en cas de cessions de créances ou d'opérations de titrisation ;
- Les autorités judiciaires, financières ou d'autres organismes gouvernementaux ;
- Certaines professions réglementées, telles que les avocats, huissiers, notaires ou cabinets d'audit.

Combien de temps sont conservées vos Données ?

NATIXIS LEASE ne conserve vos Données qu'en fonction des finalités de ses traitements, et dans le respect de ses obligations légales et réglementaires.

La durée de conservation de vos Données est variable et dépend des finalités poursuivies par nos traitements :

Type de traitements	Durée de conservation
Gestion de nos produits et services	5 ans maximum à compter de la fin de la relation contractuelle et complet paiement des sommes dues 10 ans après règlement complet des litiges
En l'absence de conclusion du contrat	6 mois
Lutte contre le blanchiment et Lutte contre le terrorisme	5 ans à compter de l'exécution de l'opération pour les informations permettant de justifier l'opération
Lutte contre la fraude	5 ans maximum à compter de la clôture du dossier de fraude Lorsqu'une procédure judiciaire est engagée, les Données sont conservées jusqu'au terme de la procédure judiciaire
Comptabilité générale	10 ans à partir de la clôture de l'exercice
Détection de la clientèle fragile	5 ans maximum
Enregistrement des conversations téléphoniques	3 mois
Cookies	13 mois maximum

Quels sont vos droits sur vos Données ?

Vous disposez de différents droits sur vos Données dans les limites et conditions autorisées par la réglementation dont ceux :

- **Accéder** à l'ensemble de vos Données : vous pouvez obtenir des informations relatives au traitement de vos Données ainsi qu'une copie de celles-ci ;
- **Rectifier, mettre à jour vos Données** : si vous considérez que vos données personnelles sont inexactes ou incomplètes, vous avez le droit d'obtenir que ces Données soient modifiées en conséquence ;
- **Effacer** : vous pouvez demander la suppression de vos Données personnelles ;
- Demander une **limitation des traitements** que nous opérons relatifs à vos Données ;
- Demander la **portabilité** de vos Données : vous avez le droit de demander à récupérer les Données que vous nous avez fournies ou à ce qu'elles soient transmises à un tiers si cela est techniquement possible ;
- **Retirer votre consentement** à tout moment pour les traitements de vos Données soumis à votre consentement ;
- **Vous opposer** au traitement de vos Données : vous pouvez pour des motifs légitimes liés à votre situation particulière, vous opposer au traitement de vos Données personnelles, mais également vous opposer, à tout moment, au traitement de vos Données à des fins de prospection, ce qui inclut les traitements de profilage liés à cette prospection ;
- Introduire une **réclamation** auprès d'une autorité de contrôle (**en France, la CNIL : www.cnil.fr.**)

En outre, vous avez la possibilité de nous communiquer des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de vos Données après votre décès, lesquelles directives peuvent être enregistrées également auprès « d'un tiers de confiance numérique certifié ». Ces directives, ou sorte de « testament numérique », peuvent désigner une personne chargée de leur exécution ; à défaut, vos héritiers seront désignés.

Pour les communications électroniques à des fins de prospection : Un lien de désinscription (pour les courriels) ou un numéro de désabonnement (pour les SMS/MMS) figure par ailleurs sur chaque communication électronique de NATIXIS LEASE.

Comment exercer vos droits ?

Pour exercer vos droits, vous pouvez contacter notre **Délégué à la Protection Des Données** par courrier électronique ou postal en indiquant vos nom, prénom, coordonnées de contact et en fournissant une copie de votre pièce d'identité.

Délégué à la Protection Des Données	
Adresse postale	Courriel
Délégué à la Protection de Données NATIXIS - 4 place de la Coupole 94676 Charenton-le-Pont cedex	lease-dpo@natixis.com

Comment serez-vous informé des évolutions apportées à cette notice d'information ?

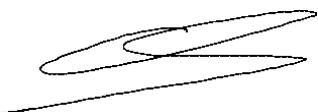
La présente Notice peut être amenée à évoluer pour protéger au mieux vos Données personnelles.

Nous vous tiendrons informé de toute modification significative apportée à la présente notice d'information par l'un de nos canaux habituels de communication, et vous inviterons à en prendre connaissance sur notre site internet www.lease.natixis.com

Liste des annexes :

- 1- Pouvoirs du Crédit preneur.pdf
- 2- Liste des pièces formant le Dossier d'Information
- 3 - Plan cadastral.pdf
- 4- ESRIS.pdf
- 5- Tableau financier.pdf
- 6- Pouvoirs SRS HOLDING.pdf
- 7- Pouvoirs SAS LES PINS.pdf
- 8- Déclaration de nantissement de compte-titre.pdf
- 9- Attestation de nantissement de compte-titre.pdf
- 10- Modèle de bordereau Dailly.pdf
- 11- Projet de bail de sous-location.pdf
- 12- Notice d'information sur la protection des données personnelles (RGPD).pdf

Le(s) soussigné(s) déclare(nt) avoir pris connaissance de l'ensemble des annexes qui précèdent.

<p>Mme CAMUS Cécile représentant de la société dénommée CICOBAIL a signé</p> <p>à PARIS 8ème arrondissement le 19 septembre 2018</p>	
<p>M. JOURNEL Fabrice agissant en qualité de représentant a signé</p> <p>à PARIS 8ème arrondissement le 19 septembre 2018</p>	