

**Pascal GUEIT-DESSUS – Marie-France PICAN**  
Notaires associés

19, avenue du Général Leclerc  
**77320 LA FERTE-GAUCHER**

Téléphone : 01.64.04.00.03

Télécopie : 01.64.20.30.27

E.mail : [etude77023.laferte-gaucher@notaires.fr](mailto:etude77023.laferte-gaucher@notaires.fr)

N° CRPCEN : 77023

**RIB ETUDE :**

IBAN : FR02 4003 1000 0100 0011 2804 M40

BIC : CDCG FR PP

TRESORERIE LA FERTE-GAUCHER 77320

Réception et standard à partir de 10 h

Sur rendez-vous, sauf le jeudi matin.

Fermé le mercredi après-midi et le samedi

Monsieur Jean-Louis DELISLE

Monsieur Jonathan DELISLE

Route de Provins

Lieudit « Le Petit Taillis »

77320 LA FERTE GAUCHER

La Ferté-Gaucher, le 13 avril 2018

Dossier suivi par

Mme Sandrine DA SILVA

Ligne directe : 01.64.04.68.56.

[sandrine.dasilva.77023@notaires.fr](mailto:sandrine.dasilva.77023@notaires.fr)

VENTE COMMUNE DE CONNANTRE/GROUPE DELISLE  
110174 /PGD /SDS /CM

Messieurs,

Je vous prie de bien vouloir trouver sous ce pli, la copie de l'acte du 19/12/2017 régularisé en l'étude de Maître Benoît VINOT avec la participation de Maître JOUSSEAUME et Maître Pascal GUEIT-DESSUS.

Vous en souhaitant bonne réception,

Veillez croire, Messieurs, à l'assurance de mes sentiments dévoués.

P° Maître Pascal GUEIT-DESSUS



SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE TITULAIRE D'UN OFFICE NOTARIAL

Détenteur des minutes de l'étude de Maître ROUFFIAC à Jouy-sur-Morin

**BUREAU ANNEXE** : Villeneuve-sur-Bellot (77510) Tél. 01.64.04.80.08 – Fax : 01.64.04.89.46

Réception sur rendez-vous, fermé le mercredi après-midi et le samedi

*Membre d'une association agréée. Le règlement des honoraires par chèques est accepté*



201723901  
PAD/105/ABC

L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT,  
LE DIX NEUF DECEMBRE  
A ANGLURE (Marne), en l'Office de Maître Benoît VINOT,  
Maître Pascal DUFOUR, Notaire de la Société Civile Professionnelle  
"DUFOUR et Associés", titulaire d'un Office Notarial à PARIS (deuxième  
arrondissement), 15, Boulevard Poissonnière,

Avec la participation de :

Maître Sylvie JOUSSEAUME, notaire à NANCY (54), 83 rue Saint-Georges, assistant la société CMCIC LEASE.

Maître Pascal GUEIT-DESSUS, notaire à LA FERTE GAUCHER (77320),  
19 Avenue du Général Leclerc, assistant le PRENEUR.

A reçu en la forme authentique le présent acte,

A LA REQUETE DE :

- BAILLEURS :

1/ La Société **NATIOCREDIBAIL**, société anonyme, au capital de 32.000.000  
Euros, dont le siège est à NANTERRE (92000) 12, rue du Port, identifiée sous le  
numéro "SIREN" 998 630 206 RCS NANTERRE.

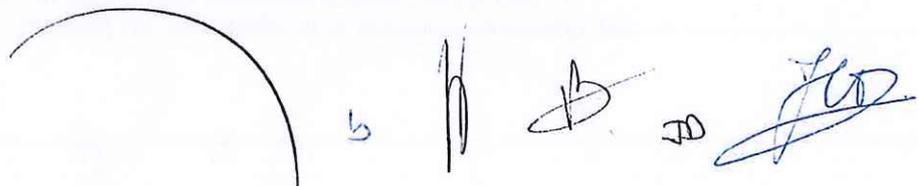
Représentée par Madame Martine MULOT, juriste, domiciliée à NANTERRE  
12, rue du Port,

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Madame Aude JAGOURY,  
Responsable contractualisation immobilier, domiciliée professionnellement à  
NANTERRE (Hauts de Seine), 12 rue du Port, aux termes d'une procuration sous  
seings privés en date à NANTERRE du 26 septembre 2017 dont l'original est  
demeuré **ci-annexé**.

Ladite Madame Aude JAGOURY ayant agi en vertu des pouvoirs qui lui ont  
été conférés par Monsieur Alain **ESCOFFIER**, domicilié professionnellement à  
NANTERRE (92000), 12 rue du Port, aux termes d'un acte reçu aux minutes de  
Maître Pascal DUFOUR, notaire à PARIS, le 6 Avril 2017.

Monsieur Alain **ESCOFFIER**, ayant agi en sa qualité de directeur général de  
ladite société, confirmé dans ses fonctions aux termes d'une délibération du  
Conseil d'Administration en date du 3 mars 2017 ; ledit conseil ayant  
notamment nommé Madame Pauline ALLARY président du conseil  
d'administration en remplacement de Monsieur Lionel JOUBAUD et confirmé  
Monsieur ESCOFFIER dans ses fonctions de directeur général.

Précision étant ici faite :

The bottom of the page features several handwritten signatures and initials. On the left, there is a large, curved signature. To its right, there are several smaller, more distinct signatures and initials, including one that appears to be 'JD' and another that looks like 'JUD'.

- qu'aux termes d'une délibération du conseil d'administration en date du 27 septembre 2002, en exécution d'une délibération de l'assemblée générale de ladite Société en date du 21 Mai 2002 et conformément aux dispositions de la loi numéro 2001-420 du 15 Mai 2001 relative aux nouvelles régulations économiques, le conseil d'administration de ladite société a opté pour l'exercice de la direction générale de la société par le directeur général, ce dernier ayant été investi des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la Société en toutes circonstances.

- qu'aux termes de la délibération du 3 mars 2017, sus-visée, il est indiqué que si le mandat de Madame ALLARY Président du Conseil d'administration venait à cesser, Monsieur Alain ESCOFFIER resterait directeur général jusqu'à la décision du conseil de nommer un nouveau président à moins que le conseil ne décide la cessation immédiate de ses fonctions ou au contraire leur continuation.

Les copies certifiées conforme d'un extrait du procès-verbal tant de la délibération de l'assemblée générale du 21 Mai 2002 que de la délibération du Conseil d'administration du 27 septembre 2002 et de celle du 3 mars 2017 sont demeurées annexées à l'acte du 6 Avril 2017 sus-visé.

**OBSERVATION ETANT ICI FAITE** que cette société était soumise avant le 1<sup>er</sup> Janvier 1996 au statut des Sociétés immobilières pour le Commerce et l'Industrie.

Etant précisé que parmi les pouvoirs consentis aux termes des actes sus-énoncés figurent notamment ceux de substituer, donner quittance, consentir toutes mentions et subrogations avec ou sans garantie, ainsi que toutes limitations de privilège et toutes antériorités ; faire mainlevée avec désistement de tous droits de privilège, hypothèque et action résolutoire et consentir la radiation de toutes inscriptions, le tout avec ou sans constatation de paiement.

2/ La Société dénommée **CMCIC LEASE**, Société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 64.399.232 €, dont le siège est à PARIS (75002), 48 rue des Petits Champs, identifiée au SIREN sous le numéro 332778224 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Représentée par :

Maître Sylvie JOUSSEAUME, Notaire à NANCY (54), 83 rue Saint-Georges,

Agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Michel DENNI, Responsable juridique Nord-Est, élisant domicile à PARIS (75002), 48 rue des Petits Champs, aux termes d'une procuration sous seings privés en date à STRASBOURG du 26 septembre 2017, dont l'original est demeuré ci-annexé.

Ledit Monsieur Michel DENNI lui-même habilité en vertu d'une délégation de pouvoir reçue par Maître BIGOT, Notaire à PARIS le 28 juin 2017,

Délégation qui lui a été conférée par Monsieur Frédéric JENIN, Président du Directoire, fonction à laquelle il a été nommé aux termes de la réunion du Conseil de Surveillance en date du 26 juin 2006.

Une copie certifiée conforme du procès-verbal de ladite réunion est demeurée annexée à la minute d'un acte reçu par Maître Jean-Pierre BIGOT, notaire à Paris, le 29 juin 2006.

Monsieur Frédéric JENIN a été renouvelé dans ses fonctions aux termes d'une délibération du Conseil de surveillance en date du 16 mai 2011 puis lors d'une réunion du conseil de surveillance du 13 mars 2017.

Une copie certifiée conforme d'un extrait du procès-verbal de ladite réunion est demeurée annexée à la délégation de pouvoirs reçue par Maître Jean-Pierre

Remise (1) § 2  
19 décembre.

Handwritten initials and signatures: 'JD', 'JP', and a large signature.

Handwritten initials and signatures at the bottom of the page: 'L', 'JD', and several other signatures.

BIGOT, notaire à Paris, le 28 juin 2017.

Lesdites sociétés **NATIOCREDIBAIL** et **CMCIC LEASE** agissant conjointement entre elles dans la proportion divise de, savoir :

- Pour **NATIOCREDIBAIL**, chef de file :..... 50 %
- Pour **CMCIC LEASE**..... 50 %

Ci-après dénommées "le BAILLEUR".

Les relations avec le PRENEUR en crédit-bail étant assurées par **NATIOCREDIBAIL**, chef de file.

**- PRENEUR :**

La Société dénommée **DELISLE SAS**, Société par actions simplifiée au capital de 10000000 €, dont le siège est à LA FERTE-GAUCHER (77320), route de Provins lieudit le Petit Taillis, identifiée au SIREN sous le numéro 383493400 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MEAUX.

Représentée par :

Monsieur Jonathan DELISLE, Président de ladite société, fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'une assemblée générale ordinaire en date du 1<sup>er</sup> juillet 2017 dont une copie certifiée conforme du procès-verbal est demeurée ci-annexée.

Et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes des statuts.

Ci-après dénommée "le PRENEUR".

LESQUELS ont, préalablement à l'acte objet des présentes, déclaré et exposé ce qui suit :

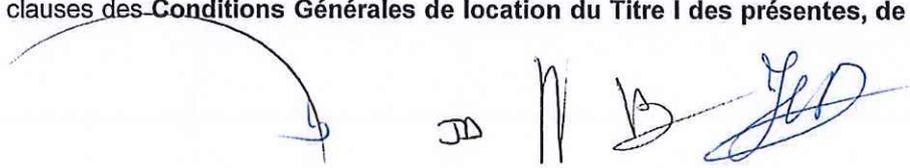
**DECLARATION LIMINAIRE**  
**TRANSFERT DES RISQUES AU PRENEUR**

Le PRENEUR, qui a pris l'initiative de l'investissement portant sur l'immeuble ci-après désigné, dont il a défini ou accepté l'ensemble des caractéristiques techniques, dont il sera le seul utilisateur, et dont il deviendra propriétaire s'il le désire au terme du contrat, reconnaît que le rôle du BAILLEUR se limite dans cette opération à assurer dans les conditions ci-après convenues, le financement en crédit-bail immobilier de cet investissement.

Dans ces conditions, et bien que la propriété de l'immeuble soit juridiquement dévolue au BAILLEUR pour la durée du financement, il est apparu légitime que le PRENEUR assume l'ensemble des risques et obligations quels qu'ils soient, même résultant de la force majeure, qui incomberaient selon le droit commun au constructeur ou au propriétaire des biens.

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

A cet égard, il est ici précisé que le présent contrat de crédit-bail est soumis aux clauses des **Conditions Générales de location du Titre I des présentes, de la**

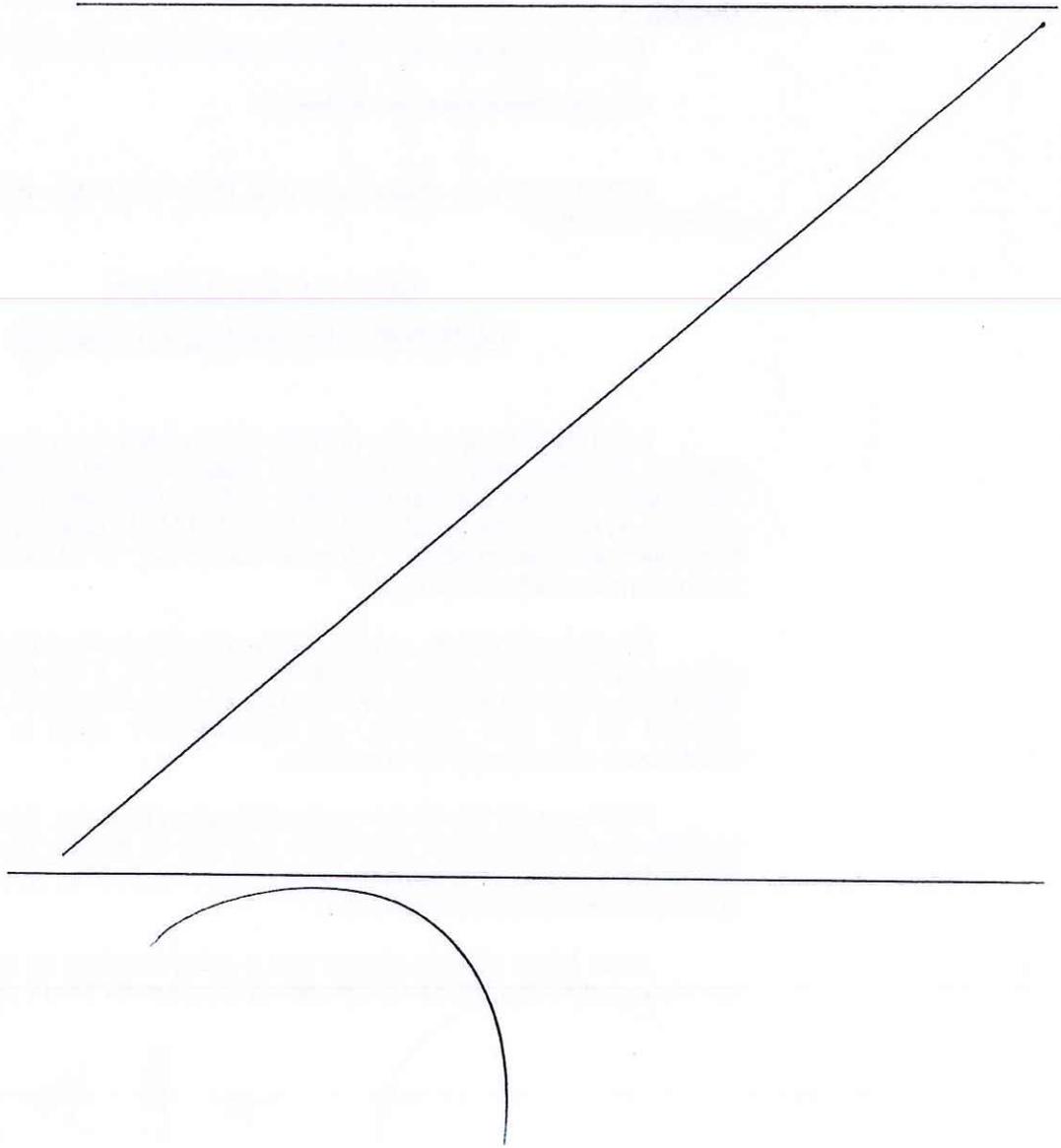


**promesse unilatérale de vente du Titre II** sans lesquelles le BAILLEUR n'aurait pas contracté, et en outre, aux clauses et **Conditions Particulières du Titre III** qui complètent ou modifient les deux premiers titres en vue de leur application à la présente opération.

Ainsi, l'ensemble de ces **Conditions Générales des Titres I et II et Particulière du titre III**, constitue un tout indivisible qui engage irrévocablement les parties et en cas de contradiction entre les conditions générales desdits Titre I et II et les **Conditions Particulières du Titre III**, ce sont ces dernières qui prévaudront.

*Jed*      *B*      *||*      *JD*

*5*



**EXPOSE**

**I**  
**DEMANDE DE CREDIT BAIL**

Le PRENEUR a demandé au BAILLEUR de lui apporter son concours, pour financer sous forme de crédit-bail immobilier, dans le cadre des articles L.313-7 et suivants du Code monétaire et financier, et des textes subséquents :

- l'acquisition d'un terrain sis à CONNANTRE 51230, 5 Route départementale, Les Vieux Vins,
- la construction d'un immeuble à usage de plateforme logistique : poste gardien avec logement, station de lavage poids lourds, entrepôt stockage sucre, station-service et bureaux,
- les frais d'acquisition,
- et les aléas.

**II**  
**ACQUISITION**

Pour parvenir à la présente opération de crédit-bail, le BAILLEUR a acquis ce jour aux termes d'un acte reçu par Maître Benoît VINOT, Notaire à ANGLURE, le terrain dont s'agit de la Commune de CONNANTRE moyennant le prix de SIX CENT SOIXANTE-SIX MILLE EUROS (666 000,00 EUR) hors taxes payé comptant et quittancé à l'acte.

Une expédition de cet acte sera publiée au Service de la Publicité Foncière de EPERNAY.

**III**  
**PERMIS DE CONSTRUIRE - ASSURANCES**

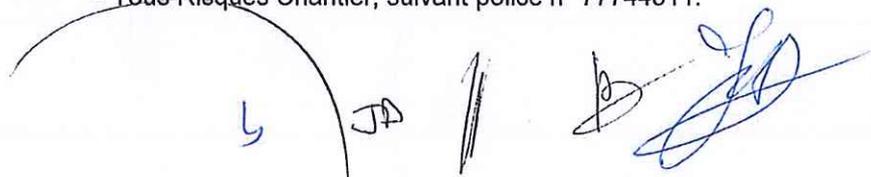
Le permis de construire a été obtenu suivant arrêté de Monsieur le Maire de CONNANTRE, en date du 28 avril 2017 sous le numéro PC 051 165 17 D0001 autorisant l'édification d'un immeuble d'une surface de plancher de 38.807m2.

Ce permis a été affiché conformément à la loi tant en Mairie que sur le terrain, ainsi qu'il résulte de trois procès-verbaux de constat d'affichage en date des 3 mai, 6 juin et 4 juillet 2017, dressés par Maître Michel GOFFART, Huissier de Justice à VITRY LE FRANCOIS (51300), 20 rue Dominé-de-Verzet, dont les copies sont demeurées ci-annexées.

Il n'a fait l'objet d'aucun recours, ni d'aucun retrait ni annulation, ainsi que le déclare le PRENEUR, et ainsi qu'il résulte d'un certificat de non recours et de non retrait délivré par la Mairie de CONNANTRE, en date du 29 juillet 2017, dont copie est demeurée ci-annexée.

Le PRENEUR déclare, conformément aux dispositions de la Loi n° 78-12 du 4 janvier 1978, avoir souscrit les contrats d'assurance suivants, auprès de la Compagnie AVIVA, ayant son siège à BOIS COLOMBES (Hauts de Seine), 13 rue du Moulin Bailly, savoir :

- Dommages-Ouvrage, suivant police n° 77744311,
- Responsabilité Civile du Constructeur Non Réalisateur, suivant police n° 77744311,
- Tous-Risques Chantier, suivant police n° 77744311.



IVINSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE  
L'ENVIRONNEMENT

Le PRENEUR déclare avoir une parfaite connaissance des dispositions du Code de l'environnement relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement (notamment au livre CINQ de la partie législative au code de l'environnement "PREVENTION DES POLLUTIONS, DES RISQUES ET DES NUISANCES").

Au titre de cette réglementation, le PRENEUR déclare s'engager à faire son affaire personnelle à ses risques et périls de tous les désordres et inconvénients.

Le PRENEUR déclare que l'activité de son sous-locataire, la société DELISLE LOGISTIQUE, relèvera de la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement sous le régime :

- De l'enregistrement au titre de la rubrique n°1510-2 pour le stockage de sucre/fécules
- De la déclaration avec contrôle périodique au titre des rubriques :
  - o Numéro 1435-2 pour la distribution de carburant
  - o Numéro 2795-2 pour le lavage de fûts, conteneurs ou citernes alimentaires.

Le PRENEUR déclare qu'il a affiché sur le terrain le dépôt du dossier de demande d'enregistrement au titre des installations classées pour la protection de l'environnement ainsi qu'il résulte des trois procès-verbaux de constats d'affichage dressés par Maître Michel GOFFART, Huissier de Justice à VITRY LE FRANCOIS (51300), 20 rue Dominé-de-Verzet, les 3 mai, 6 juin et 4 juillet 2017, dont les copies sont demeurées ci-annexées.

Est demeuré ci-annexé l'arrêté délivré par la Préfecture de la Marne le 8 août 2017.

Il résulte d'une attestation délivrée par Monsieur le Maire de CONNANTRE en date du 25 septembre 2017 et demeurée ci-annexée que l'arrêté préfectoral d'enregistrement a été affiché en Mairie du 9 août au 10 septembre 2017 et qu'aucun recours n'a été formé durant cette période.

Le PRENEUR déclare que l'arrêté d'enregistrement a été publié sur le site de la Préfecture (<http://www.marne.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement/Installations-Classees-Pour-l-Environnement-ICPE/Dossier-ICPE-Enregistrement>) pendant au moins un mois.

Le PRENEUR s'oblige à rembourser au BAILLEUR, les sommes que ce dernier serait amené à payer au cas où sa responsabilité pourrait être recherchée, notamment par des personnes morales de droit public dans le cadre de l'action qui est reconnue à certaines d'entre elles par l'article L.514.16 du Code de l'environnement.

The bottom of the page contains several handwritten marks. On the left, there is a large blue arch with a small 'b' inside. To its right are the initials 'JD' in blue. Further right is a vertical line, followed by a blue signature that appears to be 'JD' with a flourish. On the far right, there is another blue signature, possibly 'JD' with a different flourish.

7

V

**INVESTISSEMENT**

Le montant de l'investissement est évalué à la somme hors taxes de VINGT MILLIONS D'EUROS (20 000 000,00 EUR) se décomposant de la façon suivante :

- Prix d'acquisition du terrain	666000,00 EUR HT
- Coût de la construction	19 066 060,00 EUR HT
- Frais d'acquisition	8765,51 EUR HT
- Aléas	<u>259174,49 EUR HT</u>
<b>Total</b>	<b>20.000.000,00 EUR HT</b>

Toutes dépenses excédant le plafond de **20.000.000,00 EUR hors taxes** demeureront à la charge du PRENEUR qui prendra notamment en compte les travaux non finançables par crédit-bail immobilier.

VI

Compte tenu du caractère particulier des opérations de crédit-bail immobilier et du fait que l'intervention du BAILLEUR a été demandée par le PRENEUR sur un programme immobilier défini par lui pour satisfaire ses propres besoins, il est précisé :

- que le PRENEUR a fait et fera son affaire personnelle de toutes autorisations administratives concernant l'aménagement, l'occupation, l'utilisation ou autre des locaux,
- que tous les risques afférents à la nature de l'acquisition du terrain (nature du sol et du sous-sol) sont à la charge du PRENEUR.

Le BAILLEUR ne pouvant en aucun cas être recherché de ces chefs.

VII

Le PRENEUR a accepté les conditions de préloyers et de loyers proposés par le BAILLEUR.

Le présent acte détermine les conventions préliminaires, conditions générales et particulières dans lesquelles le BAILLEUR se propose de procurer au PRENEUR d'abord la jouissance à titre de locataire, puis éventuellement la propriété si le PRENEUR le désire de l'immeuble ci-après désigné.

**CELA EXPOSE**, il est passé aux conventions objet des présentes.

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom of the page. On the left, there is a large, curved signature. To its right are several smaller signatures and initials, including 'JD' and a signature that appears to be 'JP'.

<b>PLAN</b>
-------------

Les conventions figureront ainsi :

**CONVENTIONS PRELIMINAIRES**

- Article 1 - Engagements du BAILLEUR
- Article 2 - Engagements du PRENEUR
- Article 3 - Préloyers
- Article 4 - Assurances pendant la construction
- Article 5 - Direction des travaux - Maîtrise d'ouvrage déléguée
- Article 6 - Fin des travaux
- Article 7 - Attestation de non contestation de la conformité

**TITRE I**  
**CONDITIONS GENERALES DE LOCATION**

- A - Objet et désignation
- B - Destination des lieux
- C - Durée
- D - Charges et conditions
- E - Assurances
  - 1°) Souscription des polices afférentes au contenant
  - 2°) Souscription des polices afférentes au contenu
  - 3°) Dispositions diverses
  - 4°) Sinistre
- F - Cession
  - 1°) Par le PRENEUR
  - 2°) Par le BAILLEUR
- G - Sous-location
- H - Nantissement
- I - Loyer et Frais de Gestion et autres charges
- J - Indexation
- K - Résiliation à la demande du PRENEUR
- L - Résiliation à la demande du BAILLEUR
- M - Contribution Annuelle sur Revenus Locatifs ou Option T.V.A.
- N - Expropriation et réquisition

**TITRE II**  
**PROMESSE UNILATERALE DE VENTE**

- O - Promesse de vente
- P - Levée d'option anticipée
- Q - Evacuation des locaux à l'expiration du bail
- R - Régularisation éventuelle de la déduction de la T.V.A.

**TITRE III**  
**CONDITIONS PARTICULIERES**

**TITRE IV**  
**DISPOSITIONS DIVERSES**

<b>CONVENTIONS PRELIMINAIRES</b>
----------------------------------

**Article 1 - Engagements du BAILLEUR**

Sous réserve que le PRENEUR respecte les obligations contractées dans le présent acte, le BAILLEUR s'engage, à la demande expresse du PRENEUR et sur ses indications :

- à réaliser et/ou faire réaliser dans les conditions définies ci-après et à financer l'opération immobilière décrite dans l'exposé,

- à donner en location au PRENEUR ledit ensemble immobilier, dans le cadre d'une opération de crédit-bail conforme aux articles L 313-7 et suivants du Code Monétaire et Financier et des textes subséquents.

Le plafond du financement consenti par le BAILLEUR est fixé aux Conditions Particulières. Tout dépassement sera pris en charge par le PRENEUR, les éléments ou parties d'éléments que ce dernier financera devenant, par accession et sans indemnité, la propriété du BAILLEUR, dès l'instant où ils s'incorporeront à l'ensemble.

Le BAILLEUR n'effectuera aucun règlement, avant d'être devenu par acte authentique, propriétaire du terrain sur lequel sera élevée la construction.

**Article 2 - Engagements du PRENEUR et DELEGATION de MAITRISE D'OUVRAGE par le BAILLEUR au PRENEUR****1/ Engagement du PRENEUR**

Compte tenu du caractère particulier des opérations de crédit-bail immobilier et du fait que l'intervention du BAILLEUR a été demandée par le PRENEUR sur un programme immobilier défini par lui pour satisfaire ses propres besoins, le PRENEUR s'engage :

- à obtenir toutes les autorisations exigibles pour l'utilisation du terrain et pour la construction envisagée et à les faire, si besoin est, transférer au nom du BAILLEUR;

- à s'assurer que toutes les formalités nécessaires à cet égard ont bien été accomplies, à en justifier au BAILLEUR par la remise de tous documents, et ceci avant le remboursement de tous paiements déjà effectués par le PRENEUR ou la signature par le BAILLEUR de tout engagement découlant du présent contrat.

- à intervenir à l'acte d'acquisition du terrain et/ou du bien immobilier ou à tout autre acte conférant au BAILLEUR un droit réel immobilier pour prendre l'engagement de respecter les conditions dudit contrat, qu'il s'agisse tant de prescriptions administratives ou particulières que des obligations résultant des cahiers des charges généraux ou spéciaux, conventions, etc... , et ceci tant pendant la période de construction que jusqu'à la fin du crédit-bail.

- à prendre à sa charge exclusive tous les risques afférents à la nature et à l'acquisition du terrain, ainsi que les risques du fait de/ou supportés par la construction (même pour cas fortuit ou force majeure) normalement assumés par le maître de l'ouvrage, et ceci par dérogation à toutes dispositions légales contraires.

- à exécuter et faire exécuter sous sa propre responsabilité, et qu'il devra assumer s'il venait à être poursuivi à ce titre, dans le cadre du devis descriptif général

The bottom of the page features three handwritten signatures or initials in blue ink. From left to right: a large, stylized signature, a smaller signature, and a set of initials. There is also a small blue mark resembling a checkmark or the letter 'b' to the left of the first signature.

et des devis estimatifs, qui auront été communiqués au BAILLEUR, la totalité des travaux prévus pour la construction, de telle sorte que le BAILLEUR ait seulement à régler les factures et mémoires.

**2/ Délégation de maîtrise d'ouvrage par le BAILLEUR au PRENEUR**

A cet effet, le BAILLEUR étant devenu, un instant de raison avant les présentes, propriétaire du terrain à bâtir, délègue au PRENEUR, qui l'accepte, toutes les charges et obligations du Maître d'Ouvrage et lui donne mandat irrévocable de faire réaliser la construction envisagée en animant, dirigeant, coordonnant et surveillant, jusqu'à son achèvement toutes les opérations nécessaires à cette réalisation ; le tout ainsi que cela sera précisé dans l'article 5 visé ci-après.

Le PRENEUR, de son côté, prend acte de cette délégation et renonce à ce titre, à tous recours contre le BAILLEUR.

**Article 3 – Préloyers**

Le PRENEUR règlera au BAILLEUR, jusqu'à la date de mise en loyer du présent contrat, des préloyers tels qu'arrêtés ci après, savoir :

a) Commission d'Engagement

Cette commission est payable d'avance, telle que fixée aux Conditions Particulières.

Elle sera calculée sur le montant prévisionnel de l'investissement hors taxes, et ceci à compter de la date précisée aux Conditions Particulières.

b) Préloyer de Financement

Ce Préloyer consiste en un versement, en fin de trimestre civil et à terme échu, d'intérêts calculés prorata temporis sur le montant des sommes effectivement décaissées, telles que reprises dans l'investissement, au taux fixé aux Conditions Particulières.

c) Préloyer de Financement de la TVA

En cas d'option du présent financement au régime de la taxe sur la valeur ajoutée (T.V.A.), il sera dû sur le montant correspondant à la T.V.A. incluse dans lesdits règlements un préloyer tel qu'indiqué aux Conditions Particulières.

Ces préloyers seront réglés par avis de prélèvement émis par le BAILLEUR sur le compte bancaire dont les références sont indiquées aux Conditions Particulières.

De convention expresse entre les parties et compte tenu de l'option formulée au Titre III - Conditions Particulières, les préloyers seront majorés de la T.V.A. ou de tous droits ou taxes qui viendraient la compléter ou s'y substituer.

En cas de non paiement à échéance d'un terme des préloyers ou du non remboursement à première demande de toute autre somme réglée par le BAILLEUR au titre des charges du bien immobilier, des impôts fonciers et autres, il sera dû par le PRENEUR, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable, un intérêt de retard sur les sommes non réglées, calculé au taux fixé aux Conditions Particulières à compter du jour de l'exigibilité.

Pour le cas où la date de prise d'effet prévisionnelle, correspondant à la date d'achèvement des travaux, telle que précisée au titre III des CONDITIONS PARTICULIERES, n'était pas respectée par le PRENEUR, les préloyers de

The bottom of the page features several handwritten signatures and initials. On the left, there is a large, stylized signature that appears to be 'S'. To its right, there is another signature that looks like 'JP'. Further right, there are several smaller initials, including 'SD', 'H', and 'B'. The handwriting is in blue ink.

financement seraient alors majorés de un pour cent (1%) l'an, à compter du dépassement jusqu'à la mise en loyer effective du contrat.

**Article 4 - Assurances pendant la construction**

Le PRENEUR devra veiller à ce que tous les intervenants et entrepreneurs qui participent à la construction, aient convenablement et suffisamment assuré l'ensemble des responsabilités qu'ils encourent et en justifier au BAILLEUR.

Par ailleurs, dans le but de couvrir les risques liés à l'exécution des travaux de construction pour le compte du BAILLEUR par le PRENEUR, en sa qualité de Maître d'Ouvrage Délégué, les polices ci-après, ont été, préalablement aux présentes, souscrites par l'intermédiaire du Conseil en Assurance du BAILLEUR

Cabinet DIOT Est  
2, place de la République  
Boîte Postale 30713  
54064 – NANCY – Cedex.

Ces Polices d'assurance, qui sont au nombre de trois, sont celles suivantes :

**1/ POLICE "TOUS RISQUES CHANTIER" (T.R.C.)**

Cette police a pour objet de garantir :

- les dommages matériels survenus à l'ouvrage pendant la durée des travaux,
- les dommages survenus aux existants,
- les pertes financières éventuelles et divers frais et honoraires,

Ainsi que de couvrir :

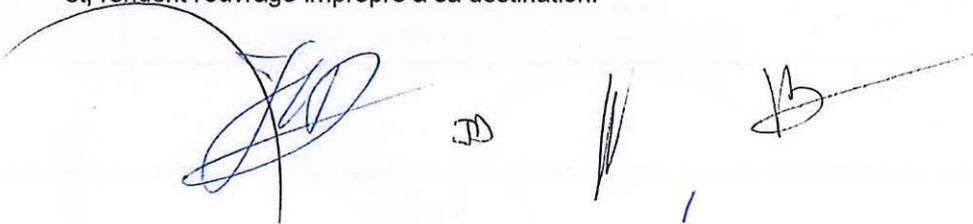
- l'immeuble en valeur à neuf,
- les honoraires d'experts,

- la responsabilité du BAILLEUR ou du PRENEUR, pour les risques liés aux incendies ou explosions et la RESPONSABILITE CIVILE pour la garantie des réclamations pouvant être formulées par des tiers lésés contre le BAILLEUR et le PRENEUR à la suite de dommages accidentels ayant pour origine les travaux de construction et ce, à concurrence des montants de garantie compatible avec la nature des travaux exécutés et au minimum, pour la durée des travaux.

**2/ POLICE "DOMMAGES A L'OUVRAGE" (D.O.)**

Cette police a pour objet de garantir le paiement des travaux de réparation des dommages, même résultant d'un vice du sol ou de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'Article 1792-1 du Code Civil, les fabricants et les importateurs ou les contrôleurs techniques, dommages qui :

- compromettent la solidité de l'ouvrage,
- rendent l'ouvrage impropre à sa destination,
- affectent les éléments d'équipements indissociables des ouvrages de viabilité, de fondation, de clos et de couvert au sens de l'Article 1792-2 du Code Civil et, rendent l'ouvrage impropre à sa destination.

The bottom of the page contains several handwritten signatures and initials. On the left, there is a large, stylized signature in blue ink. To its right, there are several smaller initials and marks, including what appears to be 'JD', a vertical line, and a signature that looks like 'B' with a long horizontal stroke.

Cette police couvre également les dommages qui affectent les éléments d'équipements de la construction et qui ne rendent pas l'ouvrage impropre à sa destination et ce, pendant une durée de 2 ans à compter de la réception.

Elle comporte également la garantie des dommages immatériels consécutifs.

Cette police d'assurance souscrite dès l'ouverture du chantier garantira le Maître de l'Ouvrage ainsi que tous les propriétaires successifs pendant une durée de dix ans à compter de la réception de l'ouvrage.

**3/ POLICE "RESPONSABILITE CIVILE DES CONSTRUCTEURS NON REALISATEURS" (R.C.-C.N.R)**

Cette police d'assurance dite "RESPONSABILITE CIVILE DES CONSTRUCTEURS NON REALISATEURS", est destinée à couvrir la responsabilité civile décennale du Maître d'ouvrage, en sa qualité de propriétaire de l'immeuble.

**4/ DISPOSITIONS COMMUNES à ces trois polices d'assurance**

a) Dès avant la signature du présent contrat, le Conseil en Assurance du BAILLEUR a pris contact avec le PRENEUR qui s'est engagé à lui communiquer sans réticence tous les éléments nécessaires à l'élaboration de ces trois polices d'assurance, ainsi que tous les éléments tendant à modifier le risque en cours de chantier dans le cadre notamment de la police T.R.C.

b) Le PRENEUR s'engage à permettre au Conseil en Assurance du BAILLEUR, d'effectuer à tout moment, toute vérification des risques nécessaires à l'élaboration et au suivi de ces polices et à informer le Conseil en assurance du BAILLEUR de la date de fin des travaux, ainsi que le montant définitif de ces derniers, ce montant ayant pour objet de calculer la prime définitive déduction faite de la prime provisionnelle due à la souscription de la police.

c) Un exemplaire, de chacune de ces trois polices d'assurance, sera remis au PRENEUR, lequel s'engage à communiquer à l'assureur tous les éléments tendant à modifier le risque et à assumer toutes les obligations incombant généralement à l'assuré.

d) En cas de sinistre :

Le PRENEUR s'engage à en faire la déclaration dans les délais requis par la police au BAILLEUR et à son assureur et à fournir tout document nécessaire au règlement du sinistre (attestations d'assurance, descriptif des travaux, plans ...).

Le BAILLEUR, de son côté, encaissera la ou les indemnités versées par l'assureur, qui seront destinées à la reconstruction de l'ouvrage sinistré.

Dans le cas où cette indemnité serait insuffisante, le PRENEUR devra supporter la totalité de l'excédent du coût des travaux de reconstruction.

e) Le paiement des primes correspondant aux assurances visées ci-dessus et constituant des accessoires au coût de la construction, sera effectué par le BAILLEUR et inclus dans le coût de l'investissement.

En cas de surprime, au terme du chantier, ce montant devra être supporté par le PRENEUR.

Les taux de prime applicables aux polices sus visées, ainsi que l'étendue de la garantie, sont subordonnés au contrôle technique effectué sur l'immeuble en cours de construction, par un bureau de contrôle technique agréé.

The bottom of the page features several handwritten signatures and initials in blue ink. From left to right, there is a large, sweeping signature, a smaller signature, a set of initials 'JD', a vertical signature, and another signature.

Le PRENEUR demandera l'intervention du bureau de contrôle de son choix, qui aura pour mission le contrôle de la conception de l'ouvrage et de l'exécution des travaux pendant l'édification des constructions.

Cette mission de contrôle sera au minimum de type L.

En cas de travaux sur des biens existants, la mission de contrôle de type E est obligatoire.

Les frais liés à l'exécution de cette mission de contrôle, constituant des accessoires au coût de la construction, leur paiement sera effectué par le BAILLEUR et inclus dans le coût de l'investissement.

f) Le BAILLEUR n'effectuera aucun décaissement s'appliquant au financement des travaux de construction tant que l'assureur, chargé des risques de la construction, n'aura pas obtenu du PRENEUR les documents nécessaires à la constitution du dossier permettant la délivrance de l'attestation provisoire de souscription ou la note de couverture des assurances visées ci-dessus.

**Article 5 – Direction des travaux – Maîtrise d'ouvrage déléguée**

La date de commencement des travaux est fixée aux Conditions Particulières.

Dans le cadre de la Maîtrise d'Ouvrage déléguée par le BAILLEUR, Maître de l'Ouvrage, au PRENEUR comme stipulé à l'article 2 qui précède, le PRENEUR devra réaliser l'opération de construction comme suit :

**5-1 Obligations incombant au PRENEUR : Maître d'Ouvrage Délégué (M.O.D.)**

Les missions confiées au PRENEUR comportent notamment les obligations suivantes :

**Au titre des formalités préalables à la construction :**

- l'obtention des autorisations nécessaires à la réalisation de l'opération, ainsi qu'il est dit à l'article 2 des conventions préliminaires,
- la préparation et la rédaction avec le Maître d'œuvre des contrats et marchés liant tous les intervenants à l'acte de construire au Maître de l'Ouvrage,
- l'établissement des marchés et contrats avec les différents intervenants à l'acte à construire (architecte, bureaux d'études, entreprises) devant faire état de la qualité de Maître d'ouvrage, délégué du PRENEUR.

En outre, et pour le cas où ces contrats et marchés auraient été signés avant l'intervention du BAILLEUR, le PRENEUR devra établir un avenant auxdits contrats signés avec les différents intervenants (architecte, bureaux d'études, entreprises) pour reconnaître le BAILLEUR en sa qualité de Maître d'Ouvrage et le PRENEUR en sa qualité de Maître d'Ouvrage Délégué.

Dans le cadre de cet avenant, le PRENEUR devra prévoir, à l'égard de chaque entreprise, la délivrance soit d'une caution bancaire par ces dernières et ce conformément aux dispositions de l'article 2 de la loi n° 71-584 du 16 juillet 1971, soit d'une retenue de garantie.

De plus, les acomptes à la commande ou d'approvisionnement au profit des entreprises, pour être versés, devront être contre-garantis par une caution bancaire de même montant.

The bottom of the page contains several handwritten marks in blue ink. From left to right: a large curved line with a small '5' inside; a large, stylized signature; the initials 'JD'; two vertical parallel lines; and another stylized signature.

La préparation et la souscription des polices d'assurance construction, tel qu'indiquées sous l'article 4 ci-dessus,

L'établissement du calendrier général de l'opération,

La justification de la souscription d'un contrat avec un bureau de contrôle suivant les modalités de l'article 4 ci-dessus,

La justification de la souscription d'un contrat passé avec un coordonnateur en matière de Sécurité et de Protection de la Santé (coordonnateur SPS).

b) Au titre de la sous-traitance

Le PRENEUR devra mettre en demeure les entreprises recourant, en tout ou partie, à la sous-traitance, à l'effet de reconnaître préalablement par écrit, l'existence de chaque sous-traitant, d'agréer leur conditions de paiement, et en justifier au BAILLEUR avant tout décaissement.

A cet effet, il incombera au PRENEUR, et sous sa responsabilité exclusive, de veiller au respect des dispositions légales relatives à la sous-traitance, en s'assurant notamment qu'une caution soit fournie par l'entreprise au sous-traitant ne bénéficiant pas de la délégation de paiement, de telle manière que le BAILLEUR ne puisse être ni recherché ni inquiété à ce sujet, et ce conformément aux dispositions de la Loi n°75-1334 du 31 décembre 1975.

En effet le PRENEUR, Maître de l'Ouvrage Délégué, informé de l'intervention d'un sous-traitant, sera seul responsable à l'égard du BAILLEUR de l'agrément de cette intervention et des conditions de paiement du sous-traitant.

A défaut d'avoir obtenu ou fait obtenir pour chacun des sous-traitant, soit un paiement direct par le BAILLEUR, soit la justification de la remise d'une caution par l'entreprise au sous-traitant, le PRENEUR supportera seul les coûts supplémentaires pouvant en résulter, tant pour le BAILLEUR que pour le PRENEUR, et ce quelle qu'en soit la forme : Action Directe ou Dommages et intérêts.

A ce titre le PRENEUR garantit le BAILLEUR de toute condamnation qui pourrait être prononcée à l'égard du BAILLEUR, Maître de l'Ouvrage.

c) Au titre du suivi des travaux et de leur réception

- contrôle et/ou établissement et délivrance des ordres de service et de tous autres documents qui s'avèreraient nécessaires à la réalisation des travaux, conformément aux autorisations et injonctions administratives, aux marchés et aux demandes du contrôleur technique et du coordonnateur de sécurité

- direction des réunions de chantier organisées par le Maître d'œuvre.

- contrôle tant de la rédaction que de la diffusion par le Maître d'œuvre des comptes rendus de ces réunions.

- contrôle du respect par les entreprises de toutes les clauses de leurs contrats.

- réunions d'études, inspections périodiques du chantier, inspections inopinées du chantier, contrôle de l'état d'avancement des travaux.

- direction des opérations de réception et de contrôle des ouvrages organisées par le Maître d'œuvre Les procès-verbaux de réception seront signés par le PRENEUR sous sa propre responsabilité.

The bottom of the page features several handwritten signatures and initials in blue ink. From left to right, there is a large, stylized signature, followed by the initials 'JD', and two other distinct signatures.

- contrôle de l'établissement du procès-verbal de réception (ou, les cas échéant, du refus de réception) et de la liste des réserves établie par le Maître d'œuvre, avec transmission de ce procès-verbal tant au BAILLEUR qu'à l'assureur, chargé des risques de la construction.

- direction des visites organisées par le Maître d'œuvre, afin de lever lesdites réserves. Le PRENEUR contrôlera le procès-verbal de levée des réserves, établi par le Maître d'œuvre et aura le pouvoir de le signer.

- la déclaration d'achèvement signée par le PRENEUR et par le Maître d'œuvre attestant de la conformité de l'immeuble, sera transmise à l'Administration par le PRENEUR qui en remettra une copie au BAILLEUR.

Au titre du paiement des entreprises et décomptes des travaux

- contrôle des demandes de paiement établies par les différents intervenants à la construction ; les factures devant être établies au nom du BAILLEUR.

- établissement et/ou transmission des propositions de paiement qui devront porter le double visa « bon à payer » du Maître d'Ouvrage Délégué et du Maître d'œuvre.

Ces propositions, qui devront comporter les justificatifs correspondants, seront transmises par le PRENEUR au BAILLEUR pour permettre à ce dernier de procéder au règlement des mémoires, factures et notes d'honoraires présentées dans les conditions fixées ci-dessus.

- tenue des comptes de tous les paiements

- direction des opérations d'établissement des comptes définitifs, avec remise au BAILLEUR des justificatifs permettant la mainlevée des retenues de garantie ou de la restitution de la caution, et l'approbation des comptes définitifs.

- instructions des mémoires de réclamation des entreprises en collaboration avec le maître d'œuvre, à l'effet de permettre au BAILLEUR d'assurer le règlement des litiges éventuels. En outre, le PRENEUR assurera pour le compte du BAILLEUR le suivi et la direction de toutes expertises amiables ou judiciaires ou de toutes instances judiciaires ou arbitrales concernant le programme, qui interviendront ou prendront naissance au cours de l'année suivant l'achèvement du programme.

5-2 Contrôle, coordination et D.I.U.O.

Le PRENEUR fera effectuer par un bureau de contrôle agréé, le contrôle technique et en communiquera les rapports au BAILLEUR, dès leur réception.

De plus, en application des dispositions des articles L 235 et suivants, et R 238-1 et suivants du Code du Travail, le PRENEUR s'engage à satisfaire à toutes les obligations applicables aux chantiers de construction en matière de SECURITE ET PROTECTION de la SANTE DES TRAVAILLEURS, et notamment par la désignation d'un COORDONNATEUR DE SECURITE.

Le PRENEUR s'oblige à remettre au BAILLEUR dès la fin du chantier, le Dossier d'Intervention Ulérieure sur l'Ouvrage (D.I.U.O) établi par le coordonnateur en matière de sécurité et de protection de la santé en application de l'article R 238-38 du Code du Travail.

5-3 Obligations incombant au PRENEUR, à l'égard du BAILLEUR, dans le cadre de la Maîtrise d'ouvrage déléguée

The bottom of the page features several handwritten signatures and initials in blue ink. From left to right, there is a large, stylized signature that appears to be 'L', followed by a signature that looks like 'JLD', then the initials 'JD', and finally two more distinct signatures.

## 16

Le PRENEUR devra :

- Accomplir sa mission dans le respect du budget de l'opération.
- Exercer la direction des travaux, en conformité avec les plans et devis descriptifs.
- Avoir transmis au BAILLEUR, préalablement à la signature des présentes, une copie de l'ensemble des pièces et documents nécessaires à l'élaboration (demande de permis de construire, permis de construire, CDEC, Autorisation ou Déclaration ICPE, etc...), la préparation (copie des marchés et conventions passés avec les Entreprises, Architecte, Bureaux d'études et de Contrôle, etc ...) et à la réalisation de la construction envisagée.
- Informer le BAILLEUR du déroulement de sa mission et des problèmes particuliers éventuels.

Le PRENEUR sera garant à l'égard du BAILLEUR :

Des obligations mises à la charge des personnes avec lesquelles il aura contracté à raison des travaux.

Il répondra des obligations et garanties résultant de la mission qui lui est confiée par le BAILLEUR et supportera la responsabilité de mandataire, telle qu'elle est définie par les articles 1792-1-3 et suivants du Code Civil.

Il conservera vis-à-vis du BAILLEUR, la responsabilité de la conception et de l'exécution des travaux.

Toutes les actions en responsabilité contre les entreprises participant aux travaux de l'immeuble, seront diligentées par le PRENEUR qui devra toutefois en rendre compte au BAILLEUR.

La surveillance et les contrôles exercés par le PRENEUR, pour le compte du BAILLEUR, n'auront pas pour effet de décharger le maître d'œuvre, l'architecte, le bureau de contrôle, les bureaux d'études techniques, et les entrepreneurs, de leurs obligations vis à vis du BAILLEUR, ni de les exonérer de leur responsabilité, à quelque titre que ce soit, vis-à-vis également du BAILLEUR, ou de mettre une quelconque responsabilité à la charge du BAILLEUR.

### 5.4 Durée de la Maîtrise d'Ouvrage Déléguée

La mission du PRENEUR, dans le cadre de sa Maîtrise d'Ouvrage déléguée, se terminera lorsque toutes les réserves relatives aux locaux construits pour le compte du BAILLEUR, auront été levées et que les comptes auront été définitivement arrêtés.

Toutefois, postérieurement à l'arrêt des comptes, la mission de Maître d'Ouvrage Délégué se poursuivra uniquement pour les seuls besoins de l'obtention de l'attestation de non contestation de la conformité et de la mise en œuvre de la garantie légale de parfait achèvement.

### Article 6 - Fin des travaux

La date fixée pour l'achèvement des travaux est indiquée aux Conditions Particulières.

### Article 7 - Attestation de non contestation de la conformité

The bottom of the page features several handwritten signatures and initials in blue ink. On the left, there is a large, sweeping signature. To its right are several smaller, more compact signatures and initials, including one that appears to be 'JD'.

La mission confiée au PRENEUR emporte pour lui celle d'obtenir l'attestation de non contestation de la conformité qui devra être délivrée par l'autorité compétente, voire en cas de défaillance de cette dernière, par le Préfet, (Art. R 462-10 du Code de l'Urbanisme C.U.)

Pour obtenir cette attestation suite à l'achèvement des travaux, le PRENEUR devra déposer, en la Mairie du lieu de la construction de l'immeuble objet des présentes, une déclaration attestant cet achèvement et la conformité des travaux au permis délivré ou à la déclaration préalable.(Art. L 462-1 du C.U.).

Cette déclaration devra être remise au BAILLEUR au plus tard le jour de la mise en loyer du présent contrat.

Il devra, trois mois après ce dépôt en Mairie, déposer une requête afin d'obtenir de l'autorité compétente, voire en l'absence de réaction de cette dernière du préfet, l'attestation de non contestation de la conformité (Art. R 462-10 du C.U.).

Une copie de cette requête devra être transmise également au BAILLEUR.

Ce délai est porté à cinq mois, pour le cas où un récolement de travaux serait obligatoire en application de l'article R 462-7 du C.U, et ce notamment lorsque ces travaux de construction :

- concernent un immeuble inscrit au titre des monuments historiques,
- sont situés dans un secteur sauvegardé ou dans un site inscrit ou classé,
- sont soumis à la réglementation relative aux immeubles de grande hauteur (I.G.H.) ou aux établissements recevant du public (E.R.P.),
- sont réalisés à l'intérieur d'un secteur situé dans un parc national ou d'une réserve naturelle,
- ou sont réalisés dans un secteur couvert par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (P.P.R.N.) ou de risques technologiques (P.P.R.T.).

Dès la délivrance de l'attestation de non contestation de la conformité, le PRENEUR adressera au BAILLEUR, sans délai, l'original de ce document.

Le PRENEUR informera immédiatement le BAILLEUR de toute difficulté qui surgirait au cours de la construction susceptible, soit de mettre en péril la réalisation de la construction, soit d'empêcher l'obtention de l'attestation de non contestation de la conformité.

Dans le cas où, pour quelque cause que ce soit, l'autorité compétente estimerait, à l'intérieur des délais visés ci-dessus, que les travaux sont non conformes au permis de construire délivré, la mission confiée au PRENEUR par le présent contrat serait considérée comme non accomplie.

Le PRENEUR devra alors, conformément aux dispositions de l'article R 462-9 du Code de l'urbanisme :

- soit déposer un dossier modificatif au permis de construire initial, et adresser une copie du présent dossier au BAILLEUR,
- soit effectuer à ses frais, sans recours contre le BAILLEUR, tous travaux et transformations qui seraient imposés par l'autorité compétente en vue de mettre les travaux en conformité avec l'autorisation accordée.

The bottom of the page features several handwritten signatures and initials in blue ink. On the left, there is a large, stylized signature that appears to be 'L'. To its right is a more complex signature, followed by the initials 'JD'. Further right are two more distinct signatures, one of which is a simple vertical line, and another that is a cursive signature.

Le PRENEUR sera tenu en outre :

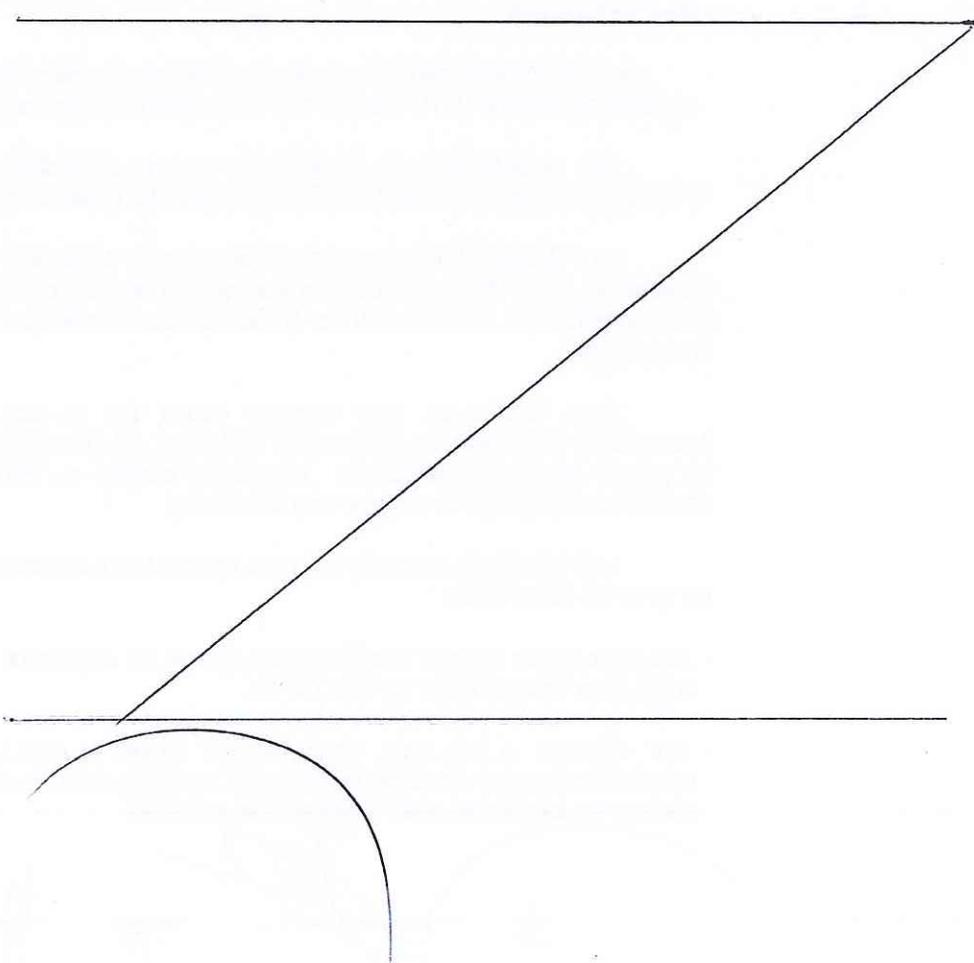
- de garantir expressément le BAILLEUR du remboursement de toutes sommes ou pénalités dont ce dernier pourrait être redevable à raison de l'édification de l'ensemble immobilier faisant l'objet du présent crédit-bail et non conforme au permis de construire ;
- de faire son affaire personnelle de cette situation et de garantir le BAILLEUR de tout trouble ou préjudice de ce chef.

Si ladite attestation de non contestation de la conformité n'a pas été obtenue dans le délai de un an, à compter de la réception des travaux de la construction, le BAILLEUR pourra, s'il y a convenance, procéder à la résiliation telle que stipulée sous le paragraphe L des Conditions Générales.

Dans ce cas, les loyers réglés ou restant dus représentant la contrepartie de la mise à disposition des locaux, ainsi que les préloyers réglés ou restant dus, demeureront acquis au BAILLEUR.

 JD N 

5



**TITRE I**  
**CONDITIONS GENERALES DE LOCATION**

**A - Objet et désignation :**

Le BAILLEUR fait bail et donne à loyer, en conformité avec les Articles L313-7 et suivants du Code monétaire et financier, et des textes subséquents notamment de l'Article 57 de la Loi du 4 février 1995 relative au crédit-bail immobilier, au PRENEUR, ce qui est accepté pour lui par son représentant,

L'immeuble dont la désignation figure ci-après sous le TITRE III "Conditions Particulières".

**B - Destination des lieux**

Pendant toute la durée du contrat de crédit-bail, le PRENEUR ne pourra affecter les biens loués, ainsi qu'il s'y oblige, qu'à l'exploitation indiquée au Titre III du présent contrat.

Cette destination ne devra être l'objet d'aucun changement sans l'accord exprès et par écrit du BAILLEUR. En aucun cas, le BAILLEUR ne pourra être recherché pour le cas où le PRENEUR dérogerait à cette règle de destination ; les conséquences en seront à la charge exclusive du PRENEUR.

**C - Durée**

Le présent bail est consenti et accepté pour un nombre d'années entières et consécutives ; la prise d'effet et le nombre d'années sont fixés au Titre III.

**D - Charges et conditions**

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions générales suivantes que le PRENEUR s'oblige à exécuter et accomplir, savoir :

1°) Le PRENEUR prendra les lieux loués dans leur état au jour de l'entrée en jouissance, correspondant à la prise d'effet du présent contrat tel que déterminé ci-après sous le titre III, sans pouvoir exiger du BAILLEUR aucun aménagement, ni aucune réparation à quelque époque et de quelque nature que ce soit.

2°) Si bon semble tant au BAILLEUR qu'au PRENEUR, il pourra être dressé contradictoirement entre les parties dans le mois de l'entrée en jouissance un état des lieux aux frais du PRENEUR.

Le PRENEUR s'interdit d'exercer contre le BAILLEUR, tout recours à raison de malfaçons, vices ou défauts apparents ou cachés, quand bien même ils empêcheraient l'usage des locaux loués, et sans pouvoir prétendre à une quelconque réduction de loyer ou indemnités.

De ce fait, le PRENEUR s'oblige à dénoncer au BAILLEUR, dans le mois de leur constatation, tous défauts ou vices qu'il décelerait dans la construction pour permettre au BAILLEUR, s'il le juge utile, tous recours quelconques.

En outre, le PRENEUR ne pourra exercer de recours contre le BAILLEUR, en cas de dommages, d'incendie ou d'explosion, de dégâts des eaux, ou de toute autre circonstance endommageant les biens loués, ni en cas d'arrêt total ou partiel de son

The bottom of the page contains several handwritten signatures and initials in blue ink. From left to right, there is a large, sweeping signature, followed by a smaller signature with the initials 'JD' next to it, then a vertical signature consisting of three parallel lines, and finally a signature that appears to be 'B' with a horizontal line extending to the right.

activité provoqué par des dommages matériels ou immatériels, quelle qu'en soit la cause.

Aucune indemnité ne pourra être réclamée au BAILLEUR, pour privation de jouissance, pertes d'exploitation ou préjudice direct ou indirect quelconque.

3°) Le PRENEUR fera à ses frais, pendant le cours du bail, tous travaux d'entretien, de réfection et de remplacement de toutes natures y compris les clôtures, fermetures, rideaux de fer et autres, parquets, carrelages, serrurerie, plomberie, menuiserie, appareils sanitaires, etc..., cette liste étant seulement énonciative et nullement limitative, mais aussi les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code Civil, de manière que le tout soit toujours en bon état, net de toutes détériorations ou dégradations de toutes sortes.

Le PRENEUR souffrira que le BAILLEUR fasse exécuter aux frais du PRENEUR dans les lieux loués tous travaux de réparations qui se révéleraient nécessaires, du fait de sa carence, le tout sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, le PRENEUR renonçant expressément au bénéfice des dispositions de l'article 1724, deuxième alinéa du Code Civil.

4°) Le PRENEUR devra obtenir le consentement exprès du BAILLEUR, en cas de changement important de distribution dans les lieux loués, et/ou en cas d'ouverture dans les murs.

En tout état de cause, tous les travaux que fera exécuter le PRENEUR le seront sous sa responsabilité et à ses frais, risques et périls.

Au cas où les travaux toucheraient au gros-oeuvre, ils pourront être soumis à la surveillance de l'architecte du BAILLEUR, dont les honoraires et/ou vacations seront à la charge du PRENEUR. Ledit architecte sera notamment chargé de reconnaître si les travaux effectués ne nuisent pas à l'aspect et à la solidité de l'immeuble et n'en diminuent pas la valeur.

Le PRENEUR s'engage, en outre, à ne pas charger les planchers au-delà de ce qui sera admis, après vérification, par un bureau ou un organisme agréé, dont les frais et honoraires seront à la charge du PRENEUR.

5°) Le PRENEUR laissera en bon état et sans indemnité, lors de sa sortie, pour quelque cause que ce soit et, notamment, pour arrivée du bail à son terme ou résiliation anticipée, toutes installations, augmentations et embellissements, à moins que le BAILLEUR ne réclame le rétablissement de tout ou partie des lieux dans l'état où ils se trouvaient au jour de la prise d'effet du présent bail, compte tenu des modifications autorisées expressément par le BAILLEUR.

Le BAILLEUR se réserve, en outre, le choix entre l'exécution matérielle des travaux nécessaires ou une indemnité représentative de leur coût, laquelle indemnité constituera une créance privilégiée, au même titre que le loyer. Les travaux de rétablissement, s'ils doivent avoir lieu, seront effectués sous le contrôle de l'architecte du BAILLEUR, aux frais du PRENEUR.

Tous les travaux exécutés pendant le bail, à quelque titre que ce soit, devront faire l'objet d'une assurance couvrant les responsabilités en découlant.

6°) Le PRENEUR devra laisser au BAILLEUR, ou à son mandataire, après qu'il l'en eût avisé, libre accès aux lieux loués, toutes les fois que bon lui semblera afin de juger de leur état.

The bottom of the page contains several handwritten marks. From left to right: a large, simple curved line; a small blue 'b' or '6' character; a large, stylized blue signature; the initials 'JD' in blue; a vertical blue line; and a blue signature that appears to be 'B'.

7°) Compte tenu de la nature particulière du présent contrat, le PRENEUR supportera toutes les obligations relatives au louage de biens immobiliers incombant généralement au BAILLEUR, ainsi que les contributions personnelles mobilières ou toutes celles qui leur seraient substituées, les taxes de toutes natures, y compris la taxe annuelle sur les bureaux, ordures ménagères, déversement à l'égout, balayage, ou toutes celles qui viendraient à les remplacer ou s'y ajouter, de manière que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet.

Il acquittera, après en avoir informé le BAILLEUR, ou remboursera ce dernier à première demande de sa part, tous impôts, notamment fonciers, contributions et toutes charges auxquels les locaux loués ou la location elle-même pourraient être assujettis, de sorte qu'en toute hypothèse le loyer ci-après fixé soit perçu net de toutes charges réelles quelconques, à la seule exclusion des impôts susceptibles de grever les revenus de la location qui sont et demeureront à la charge du BAILLEUR.

Le remboursement ou le paiement de ces charges par le PRENEUR devra être effectué sous la forme d'un complément de loyer.

Le PRENEUR supportera seul et restera en outre responsable des conséquences de toutes erreurs, insuffisances ou omissions de déclaration qui lui seraient imputables et qui seraient dommageables pour le BAILLEUR.

8°) Le PRENEUR, débiteur final des impôts, taxes et charges grevant les locaux loués ou la location, aura la faculté de contester le montant ou le principe de toute imposition dont il devra supporter directement ou indirectement la charge.

Il ne pourra formuler cette contestation, qu'auprès des administrations ou collectivités intéressées, à ses frais, risques et périls exclusifs, au nom du BAILLEUR qui lui délègue, par les présentes, en tant que de besoin, tous pouvoirs utiles à cet effet.

Toutes réclamations ou contestations qui seraient formulées par le PRENEUR auprès du BAILLEUR seraient considérées comme inopérantes, le BAILLEUR n'entendant pas prendre lui-même la charge de contestations éventuelles auprès des administrations ou organismes.

Toutefois une telle contestation ne pourra avoir pour effet de retarder la date d'exigibilité de ces charges.

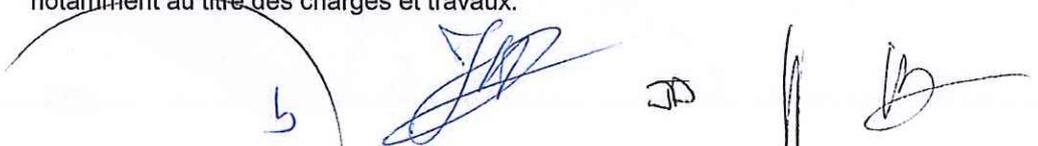
Tous remboursements d'impôts ou taxes, comme tous dégrèvements qui pourraient être obtenus, bénéficieront au PRENEUR exclusivement.

Il est expressément convenu entre les parties que tous redressements fiscaux, quelle qu'en soit la nature ou la cause, relatifs tant à l'immeuble objet du présent contrat de crédit-bail, qu'à l'acquisition dudit immeuble ou au contrat de crédit-bail lui-même, seraient supportés en principal, intérêts, frais et accessoires par le PRENEUR sans recours contre le BAILLEUR.

9°) Dans le cas où les biens loués dépendraient :

- d'une copropriété,
- d'un ensemble volumétrique,
- d'une zone règlementée gérée notamment par une association syndicale,

le PRENEUR s'engage à respecter les dispositions du ou des règlements y incombant, et à rembourser au BAILLEUR toutes les sommes versées par lui notamment au titre des charges et travaux.

The bottom of the page features several handwritten signatures and initials in blue ink. From left to right, there is a large, stylized signature, a smaller signature, a set of initials 'JD', and two more distinct signatures.

Le BAILLEUR donne dès à présent tous pouvoirs au PRENEUR à l'effet de le représenter aux assemblées générales.

10°) Le PRENEUR s'engage :

- à ne rien faire qui puisse nuire à la tranquillité ou à la jouissance paisible des autres occupants ou des voisins de l'immeuble, tant à l'occasion des livraisons qu'à celle des allées et venues du personnel employé,

- à veiller à ce que les lieux loués aient une activité ne pouvant nuire à la moralité ou à la bonne tenue de l'ensemble immobilier.

11°) Le PRENEUR fera son affaire personnelle et sans recours contre le BAILLEUR, des servitudes de toute nature grevant ou pouvant grever lesdits terrains et constructions, sauf à s'en défendre, et à profiter de celles actives, s'il y a lieu.

Dans le cas où l'ensemble immobilier serait construit sur un terrain situé dans une zone réglementée, le PRENEUR s'oblige à respecter toutes réglementations, de quelque nature qu'elles soient, y compris celles à la charge du propriétaire pouvant résulter des cahiers des charges et autres documents réglementant cette zone.

12°) Dans la mesure où il a opté ou est astreint à tenir une comptabilité de type commercial, le PRENEUR s'oblige, pendant toute la durée du crédit-bail, à produire au BAILLEUR, à première demande, une copie certifiée conforme de ses bilans et comptes de résultat, ainsi qu'une copie des rapports du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale et des Commissaires aux Comptes.

Le PRENEUR informera le BAILLEUR des inscriptions de privilège qui pourraient être prises à son encontre, en vertu de textes législatifs et réglementaires ainsi que de toutes les opérations de crédit-bail mobilier afférentes à des biens installés dans les locaux faisant l'objet du présent crédit-bail.

13°) Le PRENEUR s'oblige au respect de toute réglementation actuelle ou future relative à l'occupation, l'utilisation et l'aménagement de l'ensemble immobilier et à son activité.

A cet égard, et ce pendant toute la durée du présent contrat, il devra notamment se conformer :

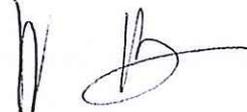
1/ Aux règles de sécurité : le PRENEUR s'interdit expressément d'utiliser les locaux tant qu'il ne sera pas en mesure de justifier au BAILLEUR de l'accomplissement des formalités requises ainsi que de l'autorisation, éventuellement nécessaire, prévue pour la protection contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public.

2/ Aux dispositions relatives à la prévention des pollutions, des risques et des nuisances visées au Livre Cinquième du Code de l'Environnement et plus spécialement celles :

. du Titre Premier : concernant les Dispositions relatives aux Installations Classées pour la protection de l'Environnement,

. du Titre II : concernant la Fabrication, Importation et Mise sur le Marché de substances Chimique,

. du Titre IV : concernant les déchets, leur stockage et élimination,

5  JP 

. du Titre VI : concernant la Prévention des Risques Naturels,

. et du titre VII : concernant la Prévention des nuisances acoustiques et visuelles.

3/ Aux dispositions relatives à la prévention et à la lutte contre les termites et autres insectes xylophages en vue de protéger les bâtiments, résultant de la loi numéro 99-471 du 8 juin 1999 et de son décret d'application numéro 2000-613 du 3 juillet 2000.

4/ Aux dispositions relatives à la protection des risques liés à l'exposition à l'amiante, résultant des décrets du 7 Février 1996, du 12 Septembre 1997, du 13 septembre 2001 et du 3 Mai 2002.

5/ Aux dispositions relatives à la surveillance et la prévention de la Légionellose, résultant de la Circulaire 2002-243 du 22 Avril 2002.

Au titre de l'ensemble de ces réglementations aujourd'hui existantes et de celles à venir, le PRENEUR déclare faire son affaire personnelle à ses risques et périls de tous les désordres et inconvénients pouvant résulter de son activité et de la violation des dispositions des Lois précitées.

Le PRENEUR s'oblige vis-à-vis du BAILLEUR :

- à payer ou à rembourser les sommes que ce dernier serait amené à acquitter au cas où sa responsabilité pourrait être recherchée,

- à le tenir informé de toutes autorisations qui lui seraient accordées dans le cadre de son activité ou toutes déclarations qu'il serait amené à faire auprès de toutes autorités administratives,

- à lui produire tous justificatifs desdites déclarations et autorisations,

- et à lui fournir à ses frais tous renseignements lui permettant de remplir ses obligations d'information et notamment lui remettre, à première demande de ce dernier, une expertise du bien laquelle devra être établie par un expert indépendant. Cette expertise pourra faire l'objet d'une actualisation si nécessaire jusqu'à l'expiration du contrat de crédit-bail immobilier.

En outre, au titre de la mise aux normes des locaux :

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

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

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

6



JD

Notamment, et quant aux dispositions de la loi du 8 juin 1999 visée ci-dessus, le PRENEUR devra faire le nécessaire pour faire détruire à ses frais, dès leur apparition, tous rongeurs ou autres parasites.

A cet effet, et dès qu'il aura connaissance de la présence de termites ou autres insectes xylophages dans l'immeuble bâti ou non bâti qu'il a pris en crédit-bail, le PRENEUR devra en faire la déclaration en Mairie, dans le respect des dispositions résultant du décret ci-dessus visé. Il devra en outre informer le BAILLEUR des démarches effectuées.

De même, et dans l'hypothèse où l'immeuble objet des présentes serait situé dans le périmètre d'une zone contaminée, délimitée par l'autorité compétente, le PRENEUR devra procéder dans les six mois de la création de cette zone à la recherche de l'existence ou non de termites ainsi qu'aux travaux préventifs ou d'éradication nécessaires.

Il devra en justifier au BAILLEUR, par la remise d'un diagnostic délivré par un organisme agréé en ce qui concerne la recherche, ou d'une attestation délivrée par l'entreprise agréée ayant exécuté, s'il y a lieu, les travaux nécessaires à titre préventif ou d'éradication.

Et le tout, dans le respect de l'article R. 133-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, sous peine de l'application des sanctions prévues par l'article R.133-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Il devra assumer, à ses frais et sans aucun recours contre le BAILLEUR, le coût des travaux qui devraient être réalisés pour satisfaire aux dispositions légales ou réglementaires.

Par ailleurs, quant aux responsabilités susceptibles de découler tant de l'usage de l'immeuble loué que de sa structure, le PRENEUR qui a l'usage, la direction et le contrôle de l'immeuble loué est, dès lors, réputé gardien de cet immeuble, lequel se trouve placé sous sa responsabilité exclusive ; responsabilité qu'il devra assurer dans son intégralité sans pouvoir exercer quelque recours que ce soit, pour quelque cause que ce soit, contre le BAILLEUR.

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

Enfin et compte tenu de l'activité exercée dans les locaux susceptible d'entraîner des pollutions, notamment du sol et du sous-sol, il est convenu, à titre de condition essentielle et déterminante de l'engagement du BAILLEUR, ce qu'accepte expressément le PRENEUR, ce qui suit :

Le PRENEUR devra, dans le strict respect de la législation actuelle et future applicable au type d'activité exercée, procéder ou faire procéder à l'élimination des déchets, et de la récupération des matériaux de façon à éviter tout effet nocif.

Le PRENEUR sera considéré comme détenteur de ces déchets et renonce à tout recours contre le BAILLEUR à cet égard, s'engageant à mettre au contraire ce dernier hors de cause, afin qu'il ne puisse jamais être impliqué, en cas de vente de l'immeuble.



The bottom of the page contains several handwritten marks in blue ink. From left to right: a large curved line resembling a bracket or a signature flourish; a small letter 'L'; a large, stylized signature; the initials 'JD'; a vertical line; and another stylized signature.

Toutes les dépenses résultant de l'application de toutes Lois et Règlements et d'une façon générale de l'activité du PRENEUR, seront à la charge du PRENEUR ou de ses ayants-droit.

En cas de résiliation du crédit-bail pour quelque cause que ce soit ou de non levée d'option du contrat par le PRENEUR en fin de contrat, il sera, si l'activité exercée dans l'immeuble peut être considérée comme génératrice de pollution, procédé à un audit de façon à connaître l'état du sol, et ce aux frais exclusifs du PRENEUR.

Le PRENEUR devra, en outre :

- justifier avoir effectué les déclarations exigées par la réglementation alors en vigueur sur la cessation d'activité sur le site concerné,
- satisfaire à toutes les mesures de prévention et de remise en état qui pourraient être prescrites, que ce soit par les autorités administratives que par l'organisme ayant procédé à l'audit, et par la réglementation en vigueur,
- obtenir de l'Administration toutes attestation ou justificatif de l'accomplissement de l'ensemble des formalités liées à la cessation de l'activité, imposés par la réglementation en vigueur.

Il en sera de même dans l'hypothèse où le PRENEUR n'aurait pas levé l'option d'achat ou demandé la location simple dans les délais convenus.

Tous les frais et honoraires que le BAILLEUR serait amené à engager au titre de ce qui vient d'être convenu au présent article, comme au titre du respect des conditions ci-dessus arrêtées, ainsi que toute consignation à laquelle serait assujetti le BAILLEUR, constitueront une charge définitive du PRENEUR.

Le PRENEUR devra garantir le BAILLEUR de toute responsabilité à raison de dommages causés à autrui.

En outre, le PRENEUR ne pourra, pour quelque cause que ce soit, invoquer les difficultés qu'il pourrait rencontrer dans le cadre de l'exécution de ses obligations et dans le respect des dispositions ci-dessus, pour se soustraire aux charges, notamment financières, du présent contrat, ou réclamer au BAILLEUR une indemnité ou réduction des obligations qui lui incombent.

#### **E – Assurances**

Dans la commune intention des parties, les immeubles donnés à bail doivent être maintenus, pendant toute la durée du bail, dans leur totale intégrité.

A cet effet, les contrats d'assurance, souscrits ou à souscrire, devront garantir leur éventuelle reconstitution intégrale et les conséquences dommageables d'un sinistre à l'égard de qui que ce soit, tiers compris.

En cas d'insuffisance des contrats, les conséquences pécuniaires d'un sinistre incomberont, après règlement par les Compagnies d'Assurances, au PRENEUR qui s'y engage.

#### **1°) Polices afférentes au contenant**

a) Le BAILLEUR fera garantir, dès la signature de l'acquisition du bien objet du présent contrat et au plus tard lors de la livraison de l'immeuble en cas de construction de ce dernier, tant pour son propre compte que pour celui du PRENEUR, par l'intermédiaire du courtier du BAILLEUR en la personne de :

The block contains five handwritten signatures or initials. From left to right: a circled letter 'S', a large stylized signature, the initials 'JD', two vertical parallel lines, and another stylized signature.

**Cabinet DIOT Est**  
2, place de la République  
Boite Postale 30713  
54064 6 NANCY – Cedex.

- Les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile, que l'un ou l'autre pourrait encourir, à quelque titre et pour quelque cause que ce soit.

- A concurrence de leur valeur de reconstruction à neuf, les biens immobiliers et tous les aménagements et installations de nature immobilière mis à sa disposition.

A cet effet, le BAILLEUR :

1/ souscrira la police d'assurance suivante, afférente au contenant, rédigée en « **MULTIRISQUE IMMOBILIER** » (MRI), et couvrant notamment les risques suivants :

- incendie en valeur de reconstruction à neuf, fumées;
- foudre, toutes explosions;
- dommages électriques,
- tempêtes, ouragans, cyclones, trombes, tornades, grêle sur les toitures,
- grèves, émeutes, mouvements populaires,
- choc d'un véhicule terrestre,
- chute d'aéronefs et d'engins spatiaux,
- dégâts des eaux,
- bris de glace.

Cette couverture comprendra également, les garanties suivantes :

- Honoraires d'expert,
- Pertes indirectes,
- Frais de déblai,
- Pertes des loyers de Crédit bail (24 mois) ou préloyers et/ou privation de jouissance et dont le montant est arrêté ainsi qu'il est dit sous le titre IV « Dispositions diverses », lequel montant est forfaité dans le cadre tant d'un loyer variable que d'un loyer différé à la prise d'effet du contrat après achèvement des constructions,
- Responsabilité civile du propriétaire d'immeuble,
- Recours des voisins et des tiers.

et comprendra une clause de renonciation à recours contre le PRENEUR et ses assureurs, sauf pour le cas de fausse déclaration de sa part.

2/ fera établir, dès la régularisation des présentes ou après achèvement de l'immeuble, une estimation des biens objet du présent contrat en valeur de reconstruction à neuf, par un Cabinet d'expertise agréé par l'Assemblée Plénière des Compagnies d'Assurances et dont le coût sera à la charge du PRENEUR.

**b)** A l'effet ci-dessus, le courtier du BAILLEUR prendra contact avec le PRENEUR, lequel s'est engagé à lui communiquer sans réticence, tous les éléments nécessaires à l'élaboration de cette police, ainsi que tous les éléments tendant à modifier le risque en cours d'exploitation.

Il adressera en outre, un exemplaire de la police au PRENEUR.

**c)** De son côté, le PRENEUR s'engage :

- à assumer toutes les obligations incombant généralement à l'assuré.



The bottom of the page features several handwritten signatures and initials in blue ink. From left to right, there is a large, stylized signature that appears to be 'L', followed by a signature that looks like 'JAP', then the initials 'JD', and finally two more signatures, one of which is a simple 'B'.

- à permettre au courtier du BAILLEUR, d'effectuer à tout moment, toute vérification des risques nécessaires à l'élaboration et au suivi de cette police.

d) Le PRENEUR ne pourra se prévaloir d'une insuffisance de couverture des risques, qui serait la conséquence d'une exclusion ou d'une non garantie, pour ne pas exécuter les obligations mises à sa charge par le contrat de crédit-bail.

Si le PRENEUR juge les garanties ci-dessus insuffisantes, il pourra souscrire toutes assurances qui lui paraîtraient nécessaires, pour compléter ou parfaire les garanties imposées par le BAILLEUR.

Dans un tel cas, le courtier du BAILLEUR, est mandaté par ce dernier, pour procéder à l'examen de ces assurances complémentaires.

Le PRENEUR autorise d'ores et déjà le BAILLEUR, et ceci pendant toute la durée du crédit-bail, à effectuer, à tout moment, toutes vérifications des risques nécessaires à l'élaboration et au suivi de ces assurances.

### **2°) Polices afférentes à l'exploitation et au contenu**

a) Le PRENEUR devra, en outre, assurer pour compte commun s'il y a lieu, les aménagements et installations assimilables aux objets ou meubles devenant immeubles par destination ou usage, le mobilier et les biens meubles, les marchandises, le matériel et, en général, tous les biens lui appartenant ou installés à ses frais ainsi que les responsabilités découlant tant de la possession desdits biens que de sa qualité d'occupant, d'exploitant ou de constructeur.

Ce contrat devra couvrir notamment les risques suivants :

- incendie, y compris l'incendie dû à la malveillance, foudre, explosion en valeur de remplacement ou en valeur à neuf selon le cas (meubles ou immeubles),
- chute d'aéronefs et d'engins spatiaux,
- tempêtes, ouragans, cyclones,
- grèves, émeutes et mouvements populaires,
- dégâts des eaux,
- vol,
- responsabilité civile,
- recours des voisins et des tiers.

Pour l'ensemble de ces risques, le PRENEUR renonce à tous recours contre le BAILLEUR et ses assureurs, et veillera à ce que son contrat d'assurance comporte la même clause.

b) Une police d'assurance couvrant les pertes d'exploitation devra en outre être souscrite par le PRENEUR des locaux qui renonce à exercer un recours de ce chef contre le BAILLEUR et ses assureurs, en cas d'arrêt total ou partiel de son activité, provoqué par des dommages matériels ou immatériels, quelle qu'en soit la cause. Le PRENEUR répercute cette renonciation à recours à son assureur, et donne dès à présent son accord pour que la compagnie d'assurance délègue au BAILLEUR les loyers de crédit-bail compris dans les frais généraux assurés.

c) En outre, le PRENEUR s'oblige à assurer tant pour son compte que pour celui du BAILLEUR, au titre de la Responsabilité Civile, tous les risques d'atteintes à l'environnement liés à son activité.

### **3°) Dispositions diverses**

a) Les primes annuelles visées sous le 1° des présentes afférentes au contenu, seront acquittées par le PRENEUR qui s'y oblige et devra en justifier à première

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left and several smaller initials on the right.

demande du BAILLEUR, et ceci bien que ces polices soient nécessairement souscrites par le BAILLEUR qui donne au PRENEUR, par la présente, mandat à cet effet, dans les termes de l'article 1984 du Code Civil, ce qui est accepté par le PRENEUR.

b) Le PRENEUR fera en outre son affaire personnelle de tous dommages causés aux aménagements qu'il effectuera dans les locaux donnés à bail, ainsi que de ceux causés au mobilier, matériel, marchandises et tous objets dont il serait détenteur à quelque titre que ce soit.

c) Le PRENEUR devra, en ce qui concerne les travaux exécutés pendant la durée du crédit-bail, assurer les travaux ou ouvrages complémentaires en référence tant aux dispositions légales qu'aux termes du présent contrat, aussi bien pendant l'exécution qu'après l'achèvement (Assurances dommages à l'ouvrage, incendie, responsabilité civile, etc...).

d) Au cas où les locaux à assurer dépendraient d'une copropriété, il sera tenu compte des assurances contre l'incendie et autres risques contractés par les soins du syndic, dans les conditions prévues au règlement de copropriété.

Les assurances à souscrire en complément par le PRENEUR devront, d'une part, couvrir les travaux, aménagements et installations exécutés par lui et auxquels, de ce fait, une garantie collective prise par le syndic ne peut être étendue et, d'autre part, compléter cette garantie collective de telle façon que tous les risques et les responsabilités soient assurés en nature et en montants, comme demandé aux paragraphes 1°) et 2°) qui précèdent.

Les primes afférentes aux polices souscrites par la copropriété seront comprises dans les charges dont le paiement est rappelé sous l'article D - 9°). Etant ici précisé qu'à cet effet, le BAILLEUR donne mandat au PRENEUR, qui accepte, à l'effet de régler directement les primes au syndic.

#### **4°) Sinistre**

a) Le PRENEUR devra déclarer à DIOT EST, conseil en assurance du BAILLEUR, dans les formes prévues au contrat d'assurances, tout sinistre, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Une copie certifiée conforme sera adressée le même jour au BAILLEUR sous pli recommandé.

b) Dans le cas où, à la suite d'un incendie, d'une explosion quelle qu'en soit l'origine, d'un sinistre quelconque, les locaux donnés à bail viendraient à être détruits partiellement ou en totalité, ou rendus inutilisables, la présente convention, par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, ne serait pas résiliée et continuerait à produire tous ses effets.

En conséquence, le BAILLEUR s'engage à donner mandat au PRENEUR pour qu'il procède à la reconstruction de la totalité des biens sinistrés, le BAILLEUR se réservant le droit de faire contrôler à tout moment l'exécution des travaux par son architecte.

Les indemnités d'assurances seront versées entre les mains du BAILLEUR qui les affectera au règlement des travaux de remise en état ; le BAILLEUR n'étant tenu à ce titre qu'à hauteur des indemnités hors taxes perçues.

Toutes sommes acquittées par le BAILLEUR au titre de la T.V.A. donneront lieu au profit de ce dernier à des intérêts versés par le PRENEUR aux conditions telles que déterminées ci-après sous le titre III - « Conditions particulières ».

The bottom of the page features several handwritten signatures and initials in blue ink. From left to right, there is a large, sweeping signature that curves upwards, followed by a more compact signature, a small set of initials 'JD', and finally two distinct signatures on the right side.

En cas d'insuffisance, pour quelque cause que ce soit, le PRENEUR sera tenu de parfaire de ses deniers tout complément de dépense.

Le PRENEUR devra effectuer cette reconstruction en surface développée équivalente, pour le compte du BAILLEUR, dans le respect des règlements d'urbanisme en vigueur, à l'aide de matériaux de même qualité.

La reconstruction devra commencer dans les douze mois qui suivront le sinistre, pour se terminer impérativement dans les vingt-quatre mois de la date du sinistre, sauf impossibilité dûment constatée par les deux parties.

c) Le BAILLEUR déterminera, en accord avec le PRENEUR, les modalités selon lesquelles il règlera directement aux architectes et entrepreneurs le montant de leurs mémoires, à l'aide des fonds reçus des Compagnies d'Assurances.

d) Le PRENEUR devra, avant le commencement des travaux, justifier au BAILLEUR des modalités de paiement complémentaires, par l'existence de fonds propres suffisant dans la trésorerie du preneur, ou par l'obtention d'un prêt complémentaire, ou par la production d'un avenant au présent contrat, à l'effet de répondre aux appels de fonds des architectes et entrepreneurs pour les sommes non couvertes par les compagnies d'assurances, sauf accord entre les parties soussignées.

e) Faute de compléter l'indemnité d'assurance ou d'avoir justifié des modalités de paiement complémentaires ci-dessus évoquées, et cela avant le commencement des travaux, le bail sera résilié de plein droit si bon semble au BAILLEUR. Cette résiliation entraînera la perte du bénéfice de la promesse de vente, ainsi que la prise en charge par le PRENEUR du règlement d'une indemnité dont le montant est fixé sous le Titre III - "CONDITIONS PARTICULIERES".

Toutefois, afin de se prémunir des conséquences de la résiliation du bail évoqué sous le paragraphe ci-dessus le PRENEUR pourra, s'il le désire, se prévaloir de la clause de levée d'option anticipée (Titre II - P) et ce, quelle que soit la date du sinistre, à condition de prévenir le BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le rachat aura lieu dans un délai de trois mois, le PRENEUR devant verser le prix de rachat défini au Titre III "Conditions Particulières" pour la fin de l'année en cours.

Dans ce dernier cas, l'indemnité d'assurance reçue par le BAILLEUR s'imputera, après défalcation des sommes éventuellement dues à l'Administration Fiscale au titre de la perception de l'indemnité, à due concurrence, sur toutes les sommes dues par le PRENEUR, l'excédent devant revenir au PRENEUR.

f) Le PRENEUR continuera d'acquitter régulièrement, nonobstant le sinistre et pendant la durée de la reconstruction des locaux totalement ou partiellement détruits, le montant de son loyer, en principal et en accessoires s'il en existe.

Toute indemnité versée au BAILLEUR au titre de l'assurance "perte de loyers" et/ou privation de jouissance, sera imputée sur le loyer dû.

g) Dans le cas où pour quelque cause que ce soit, le PRENEUR se heurterait à une impossibilité de reconstruire ne provenant pas de son fait, et même dans le cas où cette reconstruction ne serait possible que partiellement, le PRENEUR pourra à son choix :

- Soit demander la résiliation du bail, auquel cas il devra verser au BAILLEUR l'indemnité prévue au Titre III - "Conditions Particulières",

La résiliation ainsi demandée emportera de plein droit la perte du bénéfice de la promesse de vente;



The bottom of the page features several handwritten signatures and initials in blue ink. On the left, there is a large, stylized signature that appears to be 'S'. To its right, there is another large signature, possibly 'J.P.', followed by a smaller set of initials 'J.P.'. Further right, there are two more distinct signatures, one of which is a simple vertical line, and another that is more complex and illegible.

- Soit acquérir les biens loués dans le cadre de la promesse de vente, moyennant le versement intégral du prix prévu au Titre III "Conditions Particulières".

Dans ce cas, les indemnités d'assurances reçues par le BAILLEUR s'imputeront, après défalcation des sommes éventuellement dues à l'Administration Fiscales, à due concurrence, sur les sommes dues par le PRENEUR. Si ces indemnités, tel qu'il vient d'être dit, étaient supérieures à ces sommes, l'excédent serait versé au PRENEUR.

**h)** La fixation du montant des indemnités pouvant être dues par les Compagnies d'Assurances, à raison de sinistre partiel ou total survenu dans les locaux loués, sera convenue par le BAILLEUR en présence du PRENEUR.

Les offres qui seraient faites par les Compagnies d'Assurances ne pourront être acceptées par le BAILLEUR qu'avec l'accord du PRENEUR, mais celui-ci ne pourra différer sa réponse au-delà d'un délai maximum d'un mois à partir de la notification qui lui sera faite par le BAILLEUR de son intention d'accepter les offres proposées. Cette notification sera effectuée par lettre recommandée avec avis de réception.

En cas de désaccord du PRENEUR sur le montant des indemnités offertes par les Compagnies d'Assurances, le BAILLEUR autorise le PRENEUR à contester, à ses risques et périls et au nom du BAILLEUR, le montant de ces indemnités, provoquer toutes expertises et introduire toutes actions qu'il avisera, à charge pour lui d'appeler le BAILLEUR en intervention dans la discussion et dans la procédure.

Pendant la durée de la contestation, le PRENEUR continuera à payer le montant des loyers exigibles pendant la période considérée. Il supportera, en outre, et acquittera directement les frais, droits et honoraires quelconques qui pourraient être dus.

Dans l'hypothèse où la contestation du PRENEUR aurait pour résultat de retarder le début des travaux de reconstruction, les délais ci-dessus définis à l'article E, 4°), b°) ne commenceront à courir qu'au jour où les Compagnies d'Assurances auront donné leur accord pour le début des travaux.

Au cas où la contestation par le PRENEUR de l'offre que le BAILLEUR était disposé à accepter conduirait, pour quelque cause que ce soit, à la fixation d'une indemnité inférieure à celle acceptée par le BAILLEUR, le PRENEUR s'oblige à verser, de ses deniers, au BAILLEUR la différence entre l'indemnité définitive et l'offre acceptée par le BAILLEUR.

## **F – Cession**

### **1°) Par le PRENEUR**

Le PRENEUR ne pourra céder son droit au présent crédit-bail en totalité ou en partie, si ce n'est à l'acquéreur de son fonds de commerce, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR, sous peine de nullité de la cession consentie au mépris de la présente clause, et même de résiliation du présent crédit-bail, si bon semble au BAILLEUR.

La cession éventuelle du présent crédit-bail emportera obligatoirement et de plein droit, transfert du bénéfice de la promesse de vente ci-après consentie.

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

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left, a smaller one in the center, and two others on the right.

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

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

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

La cession ou l'apport sera constaté par acte authentique dont une copie exécutoire sera délivrée sans frais au BAILLEUR.

## 2°) Par le BAILLEUR

Conformément aux dispositions des articles L 313-7 et suivants du Code Monétaire et Financier, le BAILLEUR s'oblige en cas de vente ou cession des biens, objet du présent bail, pendant la durée de celui-ci, à imposer à son acquéreur, cessionnaire ou ayant cause, l'exécution de toutes les clauses et conditions de la présente convention de crédit-bail.

Le PRENEUR sera informé par simple lettre de ladite cession.

## G - Sous-location

Le PRENEUR a la faculté de sous-louer tout ou partie des locaux, objet du présent contrat, sous les réserves suivantes auxquelles il ne pourra pas être dérogé sous peine de résiliation :

1) Toute sous-location totale ou partielle des locaux ne pourra être consentie par le PRENEUR qu'avec l'accord préalable et par écrit du BAILLEUR.

2) En cas d'autorisation de sous-location, le PRENEUR sera dans l'obligation de respecter les conditions suivantes :

- la ou les sous-locations consenties ne devront en aucun cas expirer postérieurement au contrat de crédit-bail,

- tous les travaux d'aménagement ou de remise en état consécutifs aux sous-locations resteront à la charge exclusive du PRENEUR, de même que les indemnités de toute nature qui pourraient être réclamées par les sous-locataires à quelque titre que ce soit,

- la résiliation du contrat de crédit-bail, quelle qu'en soit la cause, emportera de plein droit celle des sous-locations consenties,

- en cas de défaut de paiement des sommes dues au titre du contrat de crédit-bail, le PRENEUR autorise d'ores et déjà le BAILLEUR à percevoir directement toute somme due auprès de ses sous-locataires.

3) La clause ci-après devra être reproduite intégralement dans tout contrat de sous-location consenti par le PRENEUR :

The bottom of the page contains several handwritten signatures and initials. From left to right: a large blue scribble, a signature in blue ink, the initials 'JD' in blue ink, a signature in black ink, and another signature in black ink.

"Le droit à la jouissance des lieux loués résulte pour le bailleur, preneur du contrat de crédit-bail qui lui a été consenti par la société de crédit-bail, lequel viendra à expiration le ..... , dont le sous-locataire reconnaît avoir pris connaissance et s'engage à respecter les termes.

"Préalablement à la présente sous-location, le sous-locataire reconnaît expressément avoir été informé que la sous-location qui lui est consentie dépend de l'existence du contrat de crédit-bail dont le bailleur est titulaire,

"De ce fait, la sous-location expirera irrévocablement lors de la survenance du terme du contrat de crédit-bail en l'absence de levée d'option de vente par le bailleur, ou lors de sa résiliation pour quelque cause que ce soit.

"En cas d'expiration du contrat de crédit-bail, sans que le bailleur ait levé l'option de vente, ou de résiliation anticipée du contrat de crédit-bail pour quelque cause que ce soit, le sous-locataire sera tenu de libérer immédiatement les lieux loués sans pouvoir opposer un droit sur le fondement du présent contrat à la Société de crédit-bail restée propriétaire.

"Le bailleur et le sous-locataire nantissent au profit de la société de crédit-bail la créance de sous-loyers résultant du présent contrat.

"A première demande de la société de crédit-bail, le sous-locataire sera tenu de verser entre les mains de celle-ci toute somme dont il serait redevable à l'égard du bailleur."

**H – Nantissement**

Le PRENEUR ne pourra donner en nantissement le fonds de commerce exploité dans l'immeuble faisant l'objet du présent contrat qu'après en avoir avisé le BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception et avoir reçu son consentement écrit.

Dans le cas où un nantissement aurait été consenti au mépris de cette clause, de même que dans celui où une inscription prise par un tiers, et reconnue valable par une décision judiciaire passée en force de chose jugée, n'aurait pas été levée par l'exécution de la décision, le BAILLEUR pourra résilier le contrat, si bon lui semble : les conditions de cette résiliation seront alors celles reprises ci-après dans l'article L - Résiliation à la demande du BAILLEUR.

**I – Loyer et Frais de Gestion et autres charges**

Toutes sommes dues par le PRENEUR au BAILLEUR au titre des loyers, charges et impôts quelconques, seront payés par avis de prélèvements automatique au jour de l'échéance ou en cas d'impossibilité au jour ouvré précédent sur le compte bancaire du crédit-preneur figurant au Titre III Conditions particulières à l'article "Avis de prélèvement pour le paiement des loyers de crédit-bail". Par dérogation à la règle de pré notification de quatorze jours, le PRENEUR déclare que le délai de pré notifications des prélèvements par le BAILLEUR est fixé à deux jours ouvrés avant la date d'échéance du prélèvement.

**A/ Loyer**

Le présent contrat de crédit-bail est consenti et accepté moyennant le paiement, aux époques et selon les modalités ci-dessous, d'un loyer hors taxes dont le montant avant indexation et les conditions de paiement sont précisés au Titre III.

The bottom of the page contains several handwritten marks in blue ink. From left to right: a large, curved signature; a smaller signature; the initials 'JD'; two vertical parallel lines; and another signature.

Ce loyer sera majoré de la taxe sur la valeur ajoutée (T.V.A.), ou éventuellement de la Contribution sur Revenus Locatifs (C.R.L.), ou de tous droits ou taxes qui viendraient à l'avenir s'y substituer ou les compléter.

Toutes sommes dues par le PRENEUR au BAILLEUR au titre des loyers, charges et impôts quelconques, seront payés par avis de prélèvements.

Les paiements successifs devront être effectués aux époques anniversaires, ci-après fixées aux Conditions Particulières, de la date d'exigibilité du premier paiement.

En cas de non paiement à échéance, par le PRENEUR, d'un terme de loyer, ou de non paiement des charges ou de toutes autres sommes dues au titre du présent contrat, dans la quinzaine de l'envoi de la facture ou des pièces justificatives de la dépense, il sera dû, à titre de clause pénale et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable, un intérêt sur les sommes échues, calculé au taux fixé aux Conditions Particulières, à compter du jour de l'exigibilité, ceci indépendamment de l'exercice de la clause de résiliation à la demande du BAILLEUR ci-après prévue sous l'article L.

#### **B/ Frais de Gestion**

Le BAILLEUR facturera au PRENEUR, le coût de toutes prestations réalisées au profit du PRENEUR, autres que celles inhérentes à la gestion normale des loyers.

Le coût de ces prestations sera facturé selon le tarif en vigueur au jour de leur réalisation, afin de maintenir au profit du BAILLEUR la juste rémunération de son intervention.

Le tarif de ces frais, est consultable sur le site Internet <http://leasingsolutions.bnpparibas.fr>.

En tout état de cause, le BAILLEUR communiquera au PRENEUR, dès la première facturation de frais ou de loyers, la plaquette de tarification des actes de gestion

#### **J – Indexation**

Sans objet.

#### **K - Résiliation à la demande du PRENEUR**

1°) Le PRENEUR ne pourra demander la résiliation du présent contrat qu'à partir de la date fixée au Titre III et à la condition de prévenir le BAILLEUR au moins trois mois à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception.

Toutefois, quelle que soit la date d'un sinistre ou d'une expropriation, le PRENEUR pourra se prévaloir de la présente clause de résiliation à condition de prévenir le BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception.

Cette résiliation ne pourra prendre effet qu'à une échéance correspondant à un terme de loyer.

2°) Il sera tenu de verser huit jours avant la date de résiliation choisie par lui, à titre d'indemnité forfaitairement convenue, une somme déterminée au Titre III - "Conditions Particulières".

The bottom of the page features several handwritten signatures and initials in blue ink. On the left, there is a large, sweeping signature that appears to be 'S'. To its right, there is a more complex signature that looks like 'J.P.' or similar. Further right, there are several smaller initials, including 'JD', 'H', and 'B'.

3°) Il est expressément stipulé que la résiliation du contrat reste subordonnée dans tous les cas à la parfaite exécution de chacune et de l'ensemble des clauses, charges et conditions énoncées sous le Titre I du présent contrat.

Le PRENEUR devra notamment :

- Remettre au BAILLEUR un audit environnemental,  
- Justifier au BAILLEUR, pour le cas où il serait soumis à la réglementation sur les ICPE, avoir fait le nécessaire auprès de la DREAL ou de la DRIEE le cas échéant, au titre de la déclaration de cessation d'activité.

En cas de pollution, il devra faire le nécessaire, à ses frais, à l'effet de procéder à son élimination et à en justifier au BAILLEUR ;

4°) La résiliation du bail entraînera de plein droit la perte du bénéfice de la promesse de vente.

5°) Le PRENEUR évacuera les lieux, dès la date d'effet de la résiliation.

En cas de non respect de cette date, le PRENEUR devra verser en outre, au BAILLEUR, une indemnité d'occupation précaire mensuelle et indivisible, égale au triple du loyer mensuel calculé sur la base du loyer en vigueur, et à laquelle s'ajoutera les charges et impôts liés à l'utilisation de l'immeuble.

Cette indemnité ne se confond pas avec celle prévue à l'article K, 2°) ci-dessus.

#### **L - Résiliation à la demande du BAILLEUR**

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou de l'exécution de l'une quelconque des clauses du présent contrat et après quinze jours à compter d'un commandement de payer ou d'une mise en demeure, adressée par acte extra-judiciaire, resté sans effet et exprimant la volonté du BAILLEUR de se prévaloir de la présente clause, le bail sera résilié immédiatement sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant toutes offres ou consignations ultérieures.

#### **Pendant la période de préfinancement :**

Cette résiliation entraînera pour le PRENEUR ou toute personne qu'il se serait substitué avec l'accord du BAILLEUR l'obligation de verser, en une seule fois, au plus tard à l'expiration dudit mois, entre les mains du BAILLEUR :

1) la totalité du financement décaissé au jour de la résiliation et toutes facturations encore dues pour des travaux effectués ;

2) toutes indemnités dues éventuellement pour la résiliation des contrats en cours (notamment avec les architectes, entrepreneurs ou fournisseurs) ;

3) une indemnité de résiliation fixée forfaitairement à 10 % du plafond du financement H.T.

En toute hypothèse, les préloyers ou loyers réglés ou dus au BAILLEUR, lui resteront acquis.

#### **Pendant le bail :**

La résiliation du présent contrat entraînera de plein droit, la perte du bénéfice de la promesse de vente et le versement, à titre de dommages-intérêts

The bottom of the page contains several handwritten signatures and initials in blue ink. On the left, there is a large, sweeping signature. To its right, there are several smaller, more compact signatures and initials, including one that looks like 'B' and another that looks like 'D'.

forfaitairement convenus, d'une somme égale à celle prévue au Titre III "Conditions Particulières".

Le PRENEUR et/ou tout occupant de son chef devront libérer les lieux dès la date de prise d'effet de la résiliation du contrat. S'il s'y refuse, il pourra y être contraint par simple ordonnance de référé. En ce cas, le PRENEUR et/ou tout occupant de son chef, devront acquitter une indemnité d'occupation calculée conformément aux dispositions de l'article K 5°) jusqu'à la libération effective des lieux.

En cas d'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire à l'encontre du PRENEUR, le BAILLEUR pourra adresser à l'Administrateur judiciaire, conformément à l'Article L621-28 du Code de Commerce, voire au débiteur, en application de l'Article L621-137 dudit Code de Commerce, une mise en demeure d'avoir à faire connaître s'il continue ou non le contrat.

A défaut de réponse dans le délai fixé à l'Article L621-28 du Code de Commerce (actuellement d'un mois) ou en cas de renonciation expresse à la poursuite du Contrat de Crédit Bail, celui-ci sera résilié de plein droit, avec toutes les conséquences prévues précédemment.

Pour tous les cas de demande de résiliation judiciaire du présent contrat émanant du BAILLEUR, celui-ci est dès à présent dispensé de faire publier tous actes de procédure au Bureau des Hypothèques compétent, et ce en application du décret du 4 janvier 1955.

Les dispositions qui précèdent constituent une condition essentielle et déterminante du présent bail sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

**M - Contribution sur Revenus Locatifs (C.R.L.) ou Option à la Taxe sur la Valeur Ajoutée (T.V.A.)**

Les Conditions Particulières précisent si le BAILLEUR opte pour l'imposition à la taxe sur la valeur ajoutée des revenus de la présente location.

S'il n'y a pas d'option pour la T.V.A., les loyers et suppléments des loyers seront soumis à la contribution sur revenus locatifs dès l'instant où l'immeuble est achevé depuis plus de quinze ans.

En cas d'option pour la T.V.A., le PRENEUR continuera à régler au BAILLEUR, en sus des loyers, des intérêts calculés selon les modalités précisés au Titre III - "Conditions Particulières".

**N - Expropriation et réquisition**

Jusqu'à la date d'exécution de l'ordonnance prescrivant le transfert de propriété de l'ensemble immobilier en faveur de l'organisme expropriant, les loyers prévus continueront d'être exigibles quelles que soient les modalités d'occupation par le PRENEUR des locaux expropriés.

Il est convenu que les discussions avec l'Administration expropriante pour la fixation des indemnités d'expropriation seront menées conjointement par le PRENEUR et le BAILLEUR.

Les offres qui seraient faites par l'administration expropriante portant sur les constructions, ne pourront être acceptées par le BAILLEUR qu'avec l'accord du PRENEUR, mais celui-ci ne pourra différer sa réponse au-delà d'un délai maximum d'un mois à partir de la notification qui lui sera faite par le BAILLEUR de son intention d'accepter les offres proposées.

The bottom of the page contains several handwritten marks in blue ink. From left to right: a large, sweeping arc; a signature that appears to be 'JD'; the initials 'JD' written in a smaller, simpler font; a vertical double line; and another signature that appears to be 'B'.

Cette notification sera effectuée par lettre recommandée avec avis de réception.

En cas de désaccord du PRENEUR sur le montant des indemnités offertes par l'administration expropriante, le BAILLEUR autorise le PRENEUR à contester, à ses risques et périls et au nom du BAILLEUR, le montant de ces indemnités, provoquer toutes expertises et introduire toutes actions qu'il avisera, à charge pour lui d'appeler le BAILLEUR en intervention dans la procédure.

Pendant la durée de la contestation, le PRENEUR supportera et acquittera directement les frais, droits et honoraires quelconques qui pourraient être dus.

### **1°) Expropriation totale**

Le bail se trouvera résilié de plein droit à compter de la date d'exécution de l'ordonnance évoquée ci-dessus, sans indemnité à la charge du BAILLEUR et au profit du PRENEUR.

Le PRENEUR devra dans ce cas payer au BAILLEUR une indemnité égale au montant prévu au Titre III - "Conditions Particulières". Les sommes versées au BAILLEUR au titre de l'expropriation s'imputeront, déduction faite des impositions qui pourraient être dues par le BAILLEUR au titre de la perception de l'indemnité d'expropriation, à due concurrence, sur le montant de l'indemnité de résiliation, le surplus éventuel étant versé par le BAILLEUR au PRENEUR.

### **2°) Expropriation partielle**

Si l'immeuble est exproprié seulement en partie, le bail se poursuivra sur la partie non expropriée. Il pourra alors être convenu entre les parties d'une réduction du montant du loyer, réduction qui tiendra compte entre autres des possibilités de poursuite de l'exploitation par le PRENEUR, et du montant des indemnités reçues de part et d'autre.

Si la portion de l'immeuble non expropriée est insuffisante pour permettre l'exploitation des biens immobiliers donnés à bail, le PRENEUR aura la faculté de demander au BAILLEUR, à condition de le prévenir par lettre recommandée avec accusé de réception, trois mois à l'avance :

- soit la résiliation du présent contrat dans les conditions prévues ci-dessus sous l'article K - Résiliation à la demande du PRENEUR -, sans condition de délai.

Dans ce cas, l'indemnité d'expropriation reçue par le BAILLEUR s'imputera, après défalcation des sommes éventuellement dues à l'Administration Fiscale, à due concurrence sur les sommes dues par le PRENEUR.

Si cette indemnité, tel qu'il vient d'être dit, était supérieure à ces sommes, l'excédent restera la propriété du BAILLEUR.

Si l'indemnité d'expropriation est inférieure à l'indemnité de résiliation due par le PRENEUR, ce dernier s'oblige à verser de ses deniers la différence au BAILLEUR.

- soit le rachat de la partie restante de l'immeuble moyennant le versement intégral du prix prévu au Titre III - "Conditions Particulières" dans les mêmes conditions que celles prévues ci-dessus sous l'article N - 1°) relatives à l'expropriation totale.

### **3°) Réquisition de l'immeuble**

The bottom of the page features several handwritten signatures and initials in blue ink. On the left, there is a large, sweeping signature. To its right, there are smaller initials, possibly 'JD', followed by a vertical line and another signature on the far right.

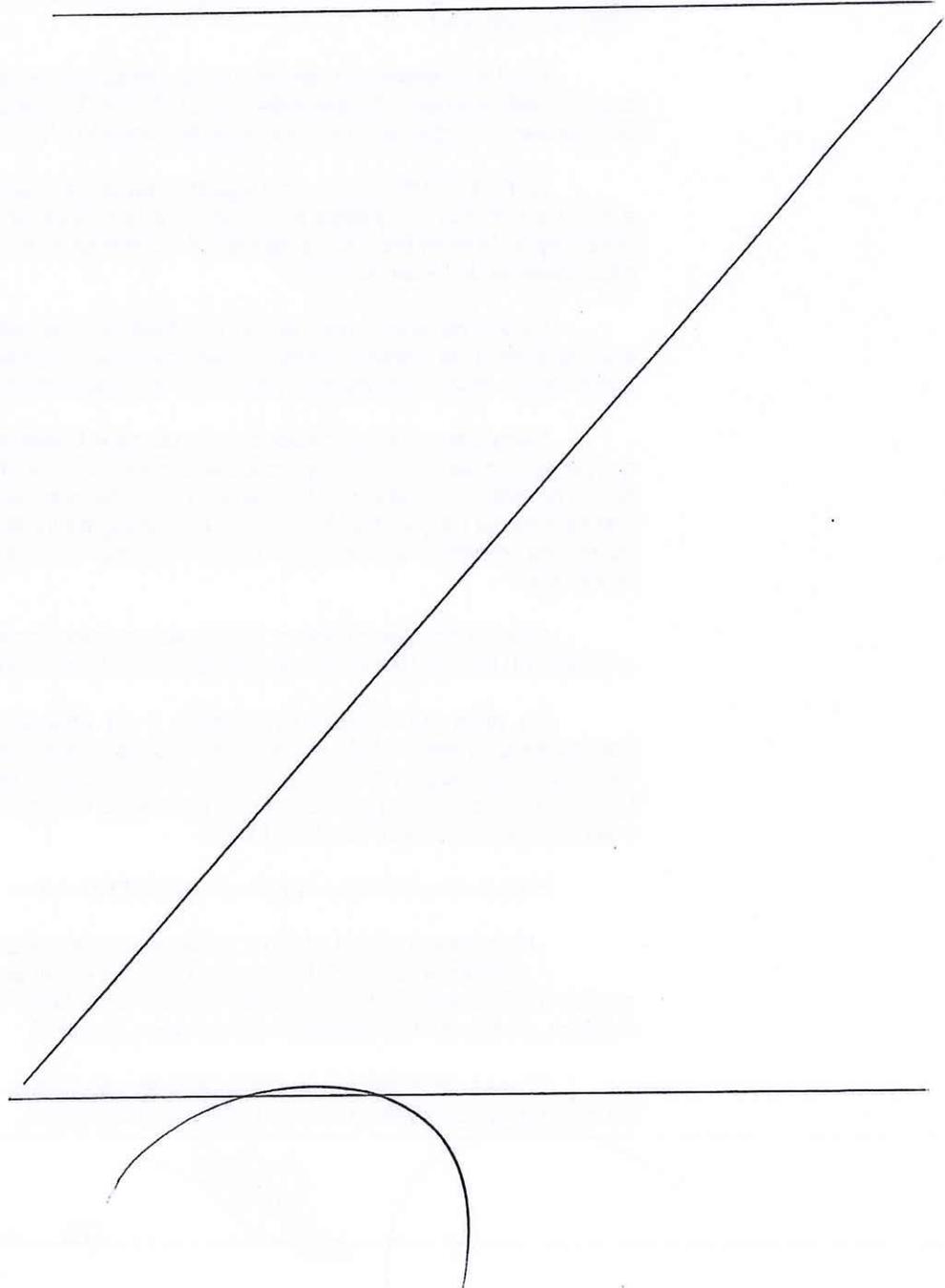
Le bail continuera à produire son plein et entier effet, le loyer continuant à être exigible sans diminution. L'indemnité de réquisition ou d'occupation temporaire ou partielle qui sera payée reviendra en totalité au PRENEUR, mais sera déléguée par lui au BAILLEUR, dès que la notification lui en sera faite par l'autorité requérante, pour s'imputer sur les loyers à échoir.



JD



6



**TITRE II**  
**PROMESSE UNILATERALE DE VENTE**

**O - Promesse de vente**

Le BAILLEUR promet au PRENEUR de lui vendre l'immeuble objet des présentes à l'expiration du bail, aux conditions habituelles et de droit, et notamment, pour l'acquéreur de prendre les biens vendus dans leur état et consistance au jour de la vente.

Le PRENEUR devra aviser le BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception, au plus tard six mois avant la date d'expiration du bail, de son intention de lever l'option qui lui est offerte.

Cette vente aura lieu aux risques et périls du PRENEUR sans aucune garantie de la part du BAILLEUR pour quelque cause que ce soit et notamment pour défaut ou vices cachés, par dérogation expresse aux dispositions de l'article 1641 du Code Civil.

Il est expressément stipulé que la réalisation de la promesse de vente est subordonnée à la parfaite exécution par le PRENEUR de chacune et de l'ensemble des clauses, charges et conditions stipulées sous le Titre I dans le présent contrat.

Le PRENEUR devra, à cet égard, produire au notaire rédacteur de l'acte et à ses frais, toutes les pièces nécessaires à la réalisation de cet acte de vente et notamment l'ensemble des diagnostics techniques en vigueur au jour de la régularisation de l'acte de vente.

Le prix de vente, pour le cas de réalisation de cette promesse, est indiqué sous le Titre III du présent contrat. Il sera payable comptant à la signature de l'acte authentique, celle-ci devant intervenir à la date d'expiration du bail.

L'acquéreur devra rembourser au vendeur la totalité tant de la taxe foncière que, le cas échéant, de la taxe annuelle sur les bureaux et les locaux commerciaux en Ile de France, relatives à l'année au cours de laquelle interviendra la vente. Si l'avertissement n'a pas été délivré le jour de la signature de l'acte, l'acquéreur devra verser au vendeur une somme déterminée sur la base de l'impôt de l'année précédente.

Il devra également verser toutes les sommes dues pour charges et travaux exécutés ou non au titre de la copropriété, voire du lotissement.

En outre, le PRENEUR prendra à sa charge tous les droits, frais et honoraires afférents à cette mutation et tous les impôts, droits ou contributions que l'Administration pourra exiger de l'une ou de l'autre des parties en considération de la durée du contrat, du prix de vente et des règles d'amortissement, à l'exception de ceux qui seraient propres au BAILLEUR.

En cas de non levée d'option, le PRENEUR devra :

- Remettre au BAILLEUR un audit environnemental,
- Justifier au BAILLEUR, pour le cas où il serait soumis à la réglementation sur les ICPE, avoir fait le nécessaire auprès de la DREAL ou de la DRIEE le cas échéant, au titre de la déclaration de cessation d'activité.

En cas de pollution, il devra faire le nécessaire, à ses frais, à l'effet de procéder à son élimination et à en justifier au BAILLEUR.

The bottom of the page features several handwritten marks. On the left, there is a large, curved signature that appears to be 'b'. To its right, there is a more complex, stylized signature. Further right, there are the initials 'JD' and a vertical line. On the far right, there is another signature that looks like 'B'.

**P - Levée d'option anticipée**

Le PRENEUR aura également la faculté d'acquérir les biens loués à partir de la date indiquée sous le Titre III, sous réserve qu'il ait régulièrement satisfait aux obligations mises à sa charge et qu'il en ait avisé le BAILLEUR un an au moins avant la date à laquelle il entend effectuer cette acquisition, et ceci par lettre recommandée avec accusé de réception.

Cette acquisition ne pourra intervenir qu'à la date anniversaire de la prise d'effet du présent contrat.

Le PRENEUR devra alors produire au notaire rédacteur de l'acte et à ses frais, toutes les pièces nécessaires à la réalisation de cet acte de vente et notamment l'ensemble des diagnostics techniques en vigueur le jour de la régularisation de l'acte de vente.

Dans ce cas, le PRENEUR devra verser au BAILLEUR un montant fixé au Titre III - "Conditions Particulières". Le prix de vente sera payé comptant lors de la signature de l'acte notarié de vente.

Dans cette éventualité, comme dans le cas d'une réalisation de la promesse de vente en fin de contrat, tous les droits, frais et honoraires afférents à cette mutation de même que tous les impôts, droit ou contributions que l'Administration pourrait exiger de l'une ou l'autre des parties, en considération de la durée du contrat, du prix de vente et des règles d'amortissement, seront à la charge exclusive du PRENEUR ; en outre, toutes les sommes qui n'auraient pas été perçues à titre de loyer selon les modalités du présent contrat et ceci pour quelque cause que ce soit, de même que toutes les sommes dues à titre principal ou accessoire, y compris les intérêts de retard calculés comme dit ci-dessus (Titre I, Article I - Loyer), devront être versées au plus tard lors de la signature de l'acte de vente.

L'acquéreur devra rembourser au vendeur la totalité tant de la taxe foncière, que, le cas échéant, de la taxe annuelle sur les bureaux et les locaux commerciaux en Ile de France, relatives à l'année au cours de laquelle interviendra la vente. Si l'avertissement n'a pas été délivré le jour de la signature de l'acte, l'acquéreur devra verser au vendeur une somme déterminée sur la base de l'impôt de l'année précédente. Le cas échéant, toutes les sommes dues pour charges et travaux exécutés ou non au titre de la copropriété devront également être remboursés au vendeur par l'acquéreur.

**Q - Evacuation des locaux à l'expiration du bail**

Faute de levée de l'option d'achat et à défaut d'un nouveau contrat de location conclu entre les parties, le PRENEUR devra évacuer les lieux au plus tard à la date d'expiration du présent contrat.

En cas de retard dans l'évacuation des lieux, le PRENEUR paiera au BAILLEUR une indemnité annuelle d'occupation égale à trois fois le loyer perçu pendant la dernière année de bail décomptée prorata temporis au mois le mois, chaque mois commencé étant dû.

A cette indemnité devra s'ajouter le remboursement des charges et impôt liés à l'utilisation de l'immeuble.

**R - Régularisation éventuelle de la déduction de la T.V.A.**

Dans l'hypothèse où, pour une raison quelconque, le BAILLEUR serait appelé à procéder, conformément aux dispositions du Code Général des Impôts, à une quelconque régularisation de la déduction par lui effectuée de la taxe sur la

The bottom of the page contains several handwritten marks in blue ink. From left to right, there is a large, curved signature, a small mark resembling a '6' or a similar character, a large, stylized signature, a small circular mark, a vertical line, and another stylized signature.

valeur ajoutée ayant grevé initialement la construction ou l'acquisition de l'immeuble, objet du présent crédit-bail, le PRENEUR en crédit-bail, futur acquéreur éventuel de l'immeuble, devra rembourser au BAILLEUR, sur la première demande de ce dernier et sans délai, lesdites sommes que le BAILLEUR serait appelé à reverser à l'Administration Fiscale.

En contrepartie, le BAILLEUR délivrera au PRENEUR l'attestation prévue par le Code Général des Impôts.

Un tel remboursement par le PRENEUR sera exigible :

- quelle que soit la cause motivant l'obligation pour le BAILLEUR de procéder à la régularisation de la déduction,

- quand même le reversement de la taxe sur la valeur ajoutée par le BAILLEUR n'ouvrirait pas droit à la délivrance de l'attestation prévue ci-dessus,

- également dans l'hypothèse où le PRENEUR, pour quelque raison que ce soit (que cette raison lui soit imputable ou non, qu'elle soit ou non indépendante de sa volonté), ne pourrait effectivement bénéficier du droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée figurant sur l'attestation qui lui aura été délivrée par le BAILLEUR.

En cas de vente de l'immeuble au PRENEUR en vertu, soit de la promesse de vente stipulée au Titre II ci-dessus, soit en exécution de toutes autres dispositions du présent contrat de crédit-bail, notamment celles traitant des sinistres, le montant de la taxe sur la valeur ajoutée que le BAILLEUR serait appelé à verser à titre de régularisation de la déduction, devra lui être remboursé par l'acquéreur lors de la signature de l'acte authentique de vente, ce remboursement ne pouvant en aucun cas bénéficier du paiement à terme.

En outre, le prélèvement de reversement de régularisation sera effectué par priorité sur les indemnités d'assurances ou d'expropriation à recevoir éventuellement : ce prélèvement sera compensé par la remise de l'attestation déjà mentionnée.

Les dispositions du présent article sont et seront applicables tant au PRENEUR qu'à ses ayants droit ou ayants cause, notamment, tout cessionnaire du droit au présent crédit-bail.



**TITRE III**  
**CONDITIONS PARTICULIERES**

**1 - DESIGNATION DE L'IMMEUBLE (Titre I, B) :**

A CONNANTRE (MARNE) 51230 5 Route départementale, Les Vieux Vins,  
Un bâtiment d'une surface plancher totale indicative de 38.807 m2 à usage  
d'entrepôts, se décomposant en :

- 36.834,70 m2 d'entrepôts
- 687,80 m2 de bureaux
- 1.183,20 m2 de station de lavage
- un logement de gardien d'une surface de 101,10 m2
- une station-service
- 49 emplacements de stationnement

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
YD	80	Les Vieux Vins	00 ha 86 a 21 ca
YD	76	Les Vieux Vins	01 ha 46 a 51 ca
YD	73	Les Vieux Vins	00 ha 12 a 18 ca
YD	70	Les Vieux Vins	00 ha 25 a 54 ca
YD	66	Les Vieux Vins	00 ha 43 a 23 ca
YD	62	Les Vieux Vins	00 ha 66 a 05 ca
YD	56	Les Vieux Vins	01 ha 18 a 67 ca
YD	53	Les Vieux Vins	01 ha 31 a 08 ca
YD	88	Les Vieux Vins	01 ha 09 a 10 ca
YD	90	Les Vieux Vins	00 ha 12 a 22 ca
YD	93	Les Vieux Vins	00 ha 60 a 56 ca

Total surface : 08 ha 11 a 35 ca

Tel que le BIEN existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses  
aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés,  
tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que  
celles pouvant être le cas échéant relatives aux présentes.

**2 - DESTINATION DES LIEUX (Titre I, B) :**

Immeuble à usage de plateforme logistique : poste gardien avec logement,  
station de lavage poids lourds, entrepôt stockage sucre, station service et bureaux .

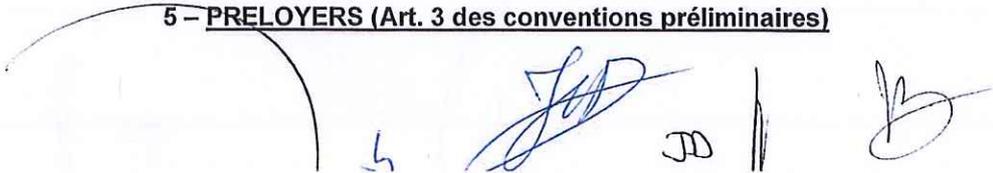
**3 - PLAFOND DU FINANCEMENT :**

VINGT MILLIONS D'EUROS (20 000 000,00 EUR) HORS TAXES, comme  
indiqué dans l'exposé.

**4 - OPTION T.V.A. :**

Le BAILLEUR déclare opter pour l'assujettissement à la taxe sur la valeur  
ajoutée, ce qui est accepté expressément par le PRENEUR.

**5 - PRELOYERS (Art. 3 des conventions préliminaires)**



### **Commission d'engagement**

0,05 % par trimestre, TVA en sus, calculée prorata temporis sur le montant de l'investissement hors taxes, payable trimestriellement et d'avance, avec effet à la date du 31 mars 2017 jusqu'à la prise d'effet du crédit-bail. Cette commission d'engagement sera limitée à quatre (4) trimestres.

La première commission d'engagement d'un montant de **DIX MILLE EUROS (10 000,00 EUR) hors taxes** et couvrant la période du 31 mars 2017 au 30 juin 2017 a été payée dès avant ce jour.

### **Préloyers de financement**

Pendant la période de construction, le BAILLEUR assure le financement des travaux en réglant les situations des entreprises. Les préloyers de financement correspondent aux intérêts calculés sur le montant des décaissements, hors taxes, effectués par le BAILLEUR, au taux **EURIBOR 3 mois** augmenté d'une marge de 1 % l'an.

Ils sont payables trimestriellement et à terme échu. Ils cessent d'être facturés à la date de prise d'effet du crédit-bail.

L'EURIBOR 3 mois est la moyenne mensuelle du Taux Interbancaire Offert en Euro à 3 mois (TIBEUR). Il peut être consulté, notamment, dans les quotidiens économiques.

L'EURIBOR 3 mois retenu pour le calcul desdits intérêts, sera la moyenne arithmétique des 3 EURIBOR 3 mois des mois M-3 à M-1, M étant le mois d'exigibilité du préloyer.

Toutefois, si pour une raison quelconque l'EURIBOR 3 mois s'avérait négatif, le BAILLEUR retiendrait une valeur minimale applicable de 0%.

### **Préloyers de financement de la T.V.A. décaissée par le BAILLEUR**

Le BAILLEUR ayant opté à l'assujettissement à la T.V.A. en accord avec le PRENEUR, ce dernier réglera au BAILLEUR des intérêts calculés au taux **EURIBOR 3 mois** augmenté d'une marge de 1 % l'an sur les sommes acquittées au titre de la TVA sur le montant de l'investissement, mais dans la limite d'un délai forfaitaire de récupération de 3 mois date à date, à compter de chacun des décaissements.

Ce financement se fera à compter de la signature des présentes, et ce tant qu'il sera dû des factures liées au paiement du présent investissement.

L'EURIBOR 3 mois est la moyenne mensuelle du Taux Interbancaire Offert en Euro à 3 mois (TIBEUR). Il peut être consulté, notamment, dans les quotidiens économiques.

L'EURIBOR 3 mois retenu pour le calcul desdits intérêts, sera la moyenne arithmétique des 3 EURIBOR 3 mois des mois M-3 à M-1, M étant le mois d'exigibilité du préloyer.

Toutefois, si pour une raison quelconque l'EURIBOR 3 mois s'avérait négatif, le BAILLEUR retiendrait une valeur minimale applicable de 0%.

The bottom of the page contains several handwritten signatures and initials in blue ink. On the left, there is a large, sweeping signature. To its right, there are several smaller, more distinct signatures and initials, including one that appears to be 'JD' and another that looks like 'B'.

**6 - AVIS DE PRELEVEMENTS POUR LE PAIEMENT DES PRELOYERS (Art. 3 des conventions préliminaires) ET DES LOYERS DE CREDIT-BAIL (Titre I, I)**

Références du compte bancaire du PRENEUR : BNP PARIBAS IDF  
EST

IBAN : FR76 3000 4021 2400 0101 1985 005  
BIC : BNPAFRPPXXX

**7 - DATE DE COMMENCEMENT DES TRAVAUX**

Date de commencement des travaux : En cours

**8 - PRESENTATION DES FACTURES (Art. 5-1 d) des conventions préliminaires)**

Le BAILLEUR procédera au règlement des mémoires, factures et notes d'honoraires établis au nom du BAILLEUR qui lui seront présentées par le PRENEUR, après avoir été assortis de la mention "Bon à Payer" et de la signature du PRENEUR, et ce dans un délai de huit jours à compter de leur remise.

Le PRENEUR s'engage à respecter une date mensuelle de présentation.

Au cas où le PRENEUR aurait déjà réglé, antérieurement à la signature des présentes, certaines dépenses incombant au BAILLEUR, ce dernier en effectuera le remboursement au PRENEUR sur présentation des mémoires, factures, notes d'honoraires correspondants et justification de leur paiement.

Observation étant ici faite qu'aucun décaissement ne sera réalisé au titre des travaux sans la justification au BAILLEUR de la souscription des assurances construction.

**9 - FIN DES TRAVAUX (Art. 6 des conventions préliminaires)**

Date prévisionnelle d'achèvement : 31 août 2018

**10 - DATE DE PRISE D'EFFET ET DUREE DU BAIL (Titre I, C)**

Le bail prendra effet à la date d'achèvement des travaux de construction de l'immeuble telle qu'indiquée ci-dessus pour une durée de douze années entières et consécutives.

**11 - LOYER (Titre I, I) :**

Le loyer sera calculé comme il sera dit ci-après en fonction des éléments du prix de revient de l'immeuble énumérés en l'exposé qui précède représentant les sommes investies par le BAILLEUR dans la présente opération de crédit-bail et exprimé aux présentes sous le terme "Investissement".

A compter de la date de prise d'effet du contrat de crédit bail, et jusqu'à son expiration conventionnelle, le loyer annuel est de convention expresse entre les parties payable trimestriellement et à terme d'avance.

Le premier loyer est payable le jour de la prise d'effet du contrat.

The bottom of the page features several handwritten signatures and initials. On the left, there is a large, stylized signature that appears to be 'JMD'. To its right, there are smaller initials, including 'JD' and 'B'. A large, curved line is drawn across the bottom of the page, starting from the left and ending under the 'JMD' signature.

Les loyers seront payables par prélèvement sur le compte ouvert auprès de BNP PARIBAS sous les références indiquées ci-dessus au 6 - Avis de Prélèvements.

**Conditions communes pour les deux BAILLEURS :**

Structure du barème : les loyers seront calculés selon un mode constant

Chaque loyer trimestriel comprendra :

- Une part de remboursement du capital, régie par une clé d'amortissement.
- Une part d'intérêts, calculés pour chaque période de loyer sur le capital restant dû en début de période avant déduction de l'amortissement de ladite période (selon tableau figurant ci-après).

Ces intérêts seront calculés au taux nominal annuel suivant :

Taux nominal annuel = 1,60 %

Le tableau « redevances » ci-joint est établi à titre indicatif sur la base du taux ci-dessus.

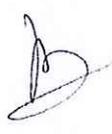
Ce taux fixe est déterminé pour une prise d'effet du contrat de crédit-bail intervenant dans un délai de douze mois à compter de la date du 31 mars 2017 soit au plus tard le 30 mars 2018.

Il sera majoré de 0,03 point par mois de dépassement au-delà de ce délai.

En cas de non réalisation partielle ou totale de la présente opération pour quelque raison que ce soit, indépendante de la volonté du BAILLEUR, après que le PRENEUR ait dûment accepté la présente offre, ce dernier sera redevable d'une indemnité à titre de rupture d'adossément en cas de baisse du taux SWAP 8 ans entre sa valeur du jour de l'acceptation de l'offre par le PRENEUR et sa valeur au moment de la constatation par le BAILLEUR de la non-réalisation de l'opération.

Cette indemnité sera calculée en appliquant au montant de l'investissement (soit 20.000.000,00 €) 0,07% pour chaque baisse de 0,01% du SWAP 8 ans.

Cette clause ne sera plus applicable au-delà de l'arrêté définitif de l'assiette de financement.

5  JD  



	Encours après paiement	Amortissements	Intérêts	Montant
Inv	20 000 000,00	-	-	-
1	19 621 223,91	378 776,09	80 000,01	458 776,10
2	19 240 932,72	380 291,19	78 484,91	458 776,10
3	18 859 120,36	381 812,36	76 963,74	458 776,10
4	18 475 780,75	383 339,61	75 436,49	458 776,10
5	18 090 907,79	384 872,96	73 903,14	458 776,10
6	17 704 495,33	386 412,46	72 363,64	458 776,10
7	17 316 537,22	387 958,11	70 817,99	458 776,10
8	16 927 027,28	389 509,94	69 266,16	458 776,10
9	16 535 959,30	391 067,98	67 708,12	458 776,10
10	16 143 327,05	392 632,25	66 143,85	458 776,10
11	15 749 124,27	394 202,78	64 573,32	458 776,10
12	15 353 344,68	395 779,59	62 996,51	458 776,10
13	14 955 981,97	397 362,71	61 413,39	458 776,10
14	14 557 029,81	398 952,16	59 823,94	458 776,10
15	14 156 481,84	400 547,97	58 228,13	458 776,10
16	13 754 331,68	402 150,16	56 625,94	458 776,10
17	13 350 572,92	403 758,76	55 017,34	458 776,10
18	12 945 199,12	405 373,80	53 402,30	458 776,10
19	12 538 203,83	406 995,29	51 780,81	458 776,10
20	12 129 580,55	408 623,28	50 152,82	458 776,10
21	11 719 322,78	410 257,77	48 518,33	458 776,10
22	11 307 423,98	411 898,80	46 877,30	458 776,10
23	10 893 877,58	413 546,40	45 229,70	458 776,10
24	10 478 677,00	415 200,58	43 575,52	458 776,10
25	10 061 815,62	416 861,38	41 914,72	458 776,10
26	9 643 286,79	418 528,83	40 247,27	458 776,10
27	9 223 083,84	420 202,95	38 573,15	458 776,10
28	8 801 200,08	421 883,76	36 892,34	458 776,10
29	8 377 628,79	423 571,29	35 204,81	458 776,10
30	7 952 363,21	425 265,58	33 510,52	458 776,10
31	7 525 396,57	426 966,64	31 809,46	458 776,10
32	7 096 722,06	428 674,51	30 101,59	458 776,10
33	6 666 332,85	430 389,21	28 386,89	458 776,10
34	6 234 222,09	432 110,76	26 665,34	458 776,10
35	5 800 382,88	433 839,21	24 936,89	458 776,10
36	5 364 808,32	435 574,56	23 201,54	458 776,10
37	4 927 491,46	437 316,86	21 459,24	458 776,10
38	4 488 425,33	439 066,13	19 709,97	458 776,10
39	4 047 602,93	440 822,40	17 953,70	458 776,10
40	3 605 017,24	442 585,69	16 190,41	458 776,10
41	3 160 661,21	444 356,03	14 420,07	458 776,10
42	2 714 527,76	446 133,45	12 642,65	458 776,10
43	2 266 609,77	447 917,99	10 858,11	458 776,10
44	1 816 900,11	449 709,66	9 066,44	458 776,10
45	1 365 391,61	451 508,50	7 267,60	458 776,10
46	912 077,08	453 314,53	5 461,57	458 776,10
47	456 949,29	455 127,79	3 648,31	458 776,10
48	1,00	456 948,29	1 827,81	458 776,10
Vr	-	1,00	-	1,00
Total		20 000 000,00	2 021 253,80	22 021 253,80

**12 - INDEXATION DU LOYER (Titre I, J) :**

Toutes les clauses relatives à l'indexation du loyer sont réputées sans objet.

**13 - RESILIATION A LA DEMANDE DU PRENEUR (Titre I, K) :**

Le PRENEUR a la faculté de demander la résiliation du présent contrat à partir de la fin de la 5ème année qui suit la date de prise d'effet du contrat de crédit-bail.

**14 - INDEMNITES DE RESILIATION (Titre I, K.L.E.N) :**

**1) A la demande expresse du PRENEUR (Titre I, K) :**

➤ **En ce qui concerne NATIOCREDIBAIL :**

Le montant de cette indemnité sera égal à la moitié du capital restant dû lors de la résiliation.

Pour le cas où le PRENEUR ne pourrait pas justifier au BAILLEUR de l'attestation de non contestation de la conformité de l'immeuble, cette indemnité sera égale au trois-quarts (3/4) du capital restant dû.

➤ **En ce qui concerne CMCIC LEASE :**

L'indemnité de résiliation sera égale à 75% des loyers hors taxes restant dus jusqu'au terme de l'opération.

**2) A la demande du PRENEUR, en cas d'expropriation partielle, de sinistre ou de plein droit en cas d'expropriation totale (Titre I, E 4° e) et g) n° 1 n° 2) :**

➤ **En ce qui concerne NATIOCREDIBAIL :**

Le montant de cette indemnité sera égal à la totalité du capital restant dû.

➤ **En ce qui concerne CMCIC LEASE :**

Le montant de l'indemnité sera égal à la valeur résiduelle financière majorée de 5%.

**3) A la demande du BAILLEUR (Titre I, L) :**

➤ **En ce qui concerne NATIOCREDIBAIL :**

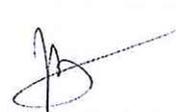
Le montant de cette indemnité sera de la totalité du capital restant dû.

➤ **En ce qui concerne CMCIC LEASE :**

Le montant de l'indemnité sera égal à 50% des loyers hors taxes restant dus jusqu'au terme de l'opération.

**15 - PRIX DE LA PROMESSE DE VENTE au terme du contrat (Titre II, O) :**

Prix de vente, en cas de réalisation de la promesse à l'échéance du contrat : UN EURO (1,00-EUR) Hors Taxe.

5  JD H 

**16 - LEVEE D'OPTION ANTICIPEE (Titre II, P) :**

Le PRENEUR a la faculté d'acquérir les biens loués, à partir de la fin de la 5ème année qui suivra la date de prise d'effet du contrat de crédit-bail.

**17 - PRIX DE RACHAT ANTICIPE DE L'IMMEUBLE (Titre I, E 4° e) et g) n° 2 et Titre II, P) :**

Le montant du prix de rachat qui celui-ci soit amiable, ayant lieu à la demande du PRENEUR, tel indiqué ci-dessus, ou résultant d'un sinistre ou d'une expropriation partielle sera déterminé comme suit :

**Quote-part de NATIOCREDBAIL :**

Actualisation des loyers à taux fixe restant dus majorés de la valeur résiduelle à terme, le taux d'actualisation retenu étant le SWAP EURIBOR 6 mois de la durée de vie moyenne de la période restant à courir à la date de levée d'option.

En tout état de cause, le prix de cession ne pourra être inférieur au capital non amorti majoré de 0,40% par année restant à courir jusqu'à la fin du crédit-bail.

*Définition de la durée de vie moyenne :*

*La durée de vie moyenne restant à courir (exprimée en années) correspond à l'addition des encours financiers à chaque échéance de loyers, divisée par le premier encours financier. Ce résultat est lui-même divisé par le nombre d'échéances de loyers par an (4 si les loyers sont trimestriels) puis arrondi au nombre d'années entières le plus proche.*

**Quote- part de CMCIC LEASE :**

Valeur actualisée de toutes les sommes dues au jour de la levée d'option (loyers...) augmentée de la valeur de rachat prévue en fin de contrat. L'actualisation sera établie au taux le plus bas entre :

- le taux du SWAP 8 ans ayant servi à la détermination du taux garanti soit 0,592% le 28 mars 2017, minoré de cent points de base.
- Le taux du SWAP qui sera en vigueur à la levée d'option pour une durée égale à la durée résiduelle du contrat, minoré de cent points de base, sans que le taux d'actualisation retenu pour procéder à l'actualisation ne puisse être inférieur à 0,0%.
- Ce total majoré d'une indemnité égale à 3% du montant ainsi obtenu.

**18 - TAUX DES INTERETS DE RETARD (Titre I, I et J)**

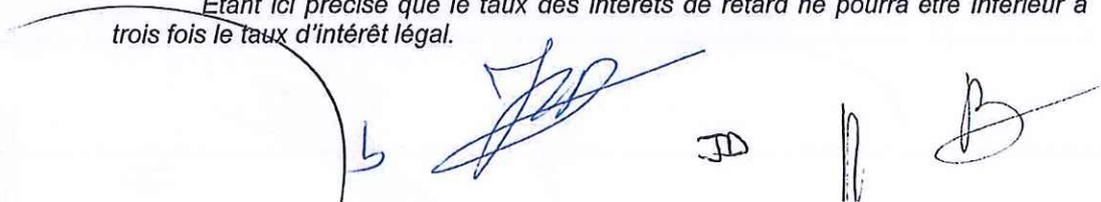
A compter de l'exigibilité, le BAILLEUR appliquera le taux suivant :

(TMM + 5) % l'an.

TMM = Taux Moyen Mensuel du marché monétaire  
(Moyenne mensuelle des taux moyens pondérés en euros TEMPE ou EONIA)

Le TMM retenu pour le calcul desdits intérêts sera la moyenne arithmétique des 3 TMM publiés au titre des mois M - 3 à M - 1, M étant le mois d'exigibilité de l'intérêt.

*Etant ici précisé que le taux des intérêts de retard ne pourra être inférieur à trois fois le taux d'intérêt légal.*

The bottom of the page features several handwritten signatures and initials in blue ink. On the left, there is a large, stylized signature. To its right, there are several smaller initials, including 'JD' and a signature that appears to be 'B'. The signatures are scattered across the bottom of the page, some overlapping the text.

**19 - SUBSTITUTION OU DISPARITION DES TAUX DE REFERENCE RETENUS PAR LES PARTIES :**

Pour le cas où l'un des taux ci-dessus retenus, cesserait d'être publié ou disparaîtrait avant l'expiration du crédit-bail, les variations seront établies en se référant au taux destiné à remplacer celui disparu et en utilisant les coefficients de raccord établis par l'autorité compétente.

A défaut de taux de remplacement ou de coefficient de raccord, les parties se mettront d'accord pour substituer au taux défaillant un autre taux de leur choix.

A défaut d'accord, le taux de remplacement sera déterminé par deux experts choisis d'un commun accord ou désignés d'office à la requête de la partie la plus diligente par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de Paris.

En cas de désaccord, ces experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert pour les départager. Ce troisième expert pourra encore être désigné par le Président sur simple requête de la partie la plus diligente.

L'absence de taux de référence n'autorisera pas le PRENEUR à retarder le paiement des loyers. Ces derniers continueront à être payés à l'échéance sur la base du dernier taux connu, sauf redressement aussitôt la difficulté aplanie.

**20 - COMMISSION D'ETUDE ET DE MONTAGE :**

La commission d'étude et de montage s'élève à VINGT MILLE EUROS (20 000,00 EUR) HORS TAXES, a été payée dès avant ce jour et est répartie à hauteur de la participation de chaque bailleur.

La commission pour chef de filât pour NATIOCREDIBAIL s'élèvera à DIX MILLE EUROS (10 000,00 EUR) hors taxes et a été payée dès avant ce jour.

**21 - DEROGATIONS**

**1- DEROGATIONS AUX CONVENTIONS PRELIMINAIRES**

**a) Assurances construction :**

Il est convenu de modifier les conventions préliminaires du contrat de crédit-bail comme suit :

A sa demande expresse, sous sa seule responsabilité et par dérogation à la règle prévue à l'article 4 des conventions préliminaires, le PRENEUR a souscrit auprès de son propre assureur, la Compagnie AVIVA, 13 rue du Moulin Bailly, 92270 BOIS COLOMBES les polices sus-énoncées couvrant les risques liés à la réalisation de la construction.

Ces polices précisent : :

- \* que le PRENEUR agit tant pour son compte que pour celui du BAILLEUR et qu'il renonce à tout recours contre ce dernier pour tout dommage quel qu'il soit,
- \* que le BAILLEUR est institué, en cas de sinistre, bénéficiaire des indemnités réglées, à charge par lui de les affecter à la reconstruction de l'immeuble détruit,
- \* que l'assureur devra aviser le BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception un mois à l'avance, de toute résiliation, suspension ou modification des garanties pour quelque cause que ce soit. La prise d'effet de ces modifications ne pourra intervenir en dehors de l'accord préalable et écrit du

The bottom of the page contains several handwritten signatures and initials in blue ink. From left to right, there is a large, sweeping signature, a smaller signature, a set of initials 'JD', and another signature.

BAILLEUR.

Par ailleurs, le PRENEUR s'engage :

- à communiquer à la compagnie d'assurance concernée, afin qu'elle n'en ignore, une copie conforme des stipulations de l'article 4 des conventions préliminaires, ainsi que de la présente dérogation,
- à communiquer au courtier du BAILLEUR :

**Cabinet DIOT Est**  
2, place de la République  
Boîte Postale 30713  
54064 - NANCY Cedex.

Un exemplaire ou une copie certifiée conforme de la ou des polices et des avenants au fur et à mesure de leur émission,

- à adresser au BAILLEUR, une attestation émanant de ladite compagnie d'assurance détaillant les risques et responsabilités couverts ainsi que les montants garantis,
- à répondre à toute demande de renseignements ou de documents complémentaires adressée par le courtier du BAILLEUR.

**Observation étant ici faite** que le BAILLEUR n'effectuera aucun décaissement s'appliquant à des immeubles bâtis ou à des travaux de construction, avant l'obtention des notes de couverture.

**b) Modalités particulières convenues entre le BAILLEUR et le PRENEUR :**

Le BAILLEUR remboursera au PRENEUR toutes les sommes décaissées au profit de la société COLAS en ce qui concerne le terrassement, la dépollution et les fondations.

Le PRENEUR gèrera toute la partie achat de matériaux en Chine et la construction de la charpente puis fera valider par l'organisme Qualiconsult que ces travaux sont en phase avec les normes pour demander le remboursement des sommes décaissées (production du certificat de Contrôle de Production en Usine (CCPU) concernant la charpente métallique, d'un avis du Bureau de Contrôle QUALICONSULT dont les termes ne devront pas être de nature à faire obstacles à l'émission de la Police d'Assurance DO/CNR ainsi que la validation préalable par la Compagnie d'Assurances des garanties DO/CNR.

Sous réserve de la réalisation des conditions énumérées dans le paragraphe précédent, pour le solde du chantier, le PRENEUR ou le BAILLEUR prendront le relai en demandant à la société BRAVARD BATIMENT INDUSTRIEL, BBI, ayant son siège à PARIS (75001), 142 rue de Rivoli, et identifiée sous le numéro SIREN 819 720 657 00017 RCS PARIS, l'émission de facture avec délégation de paiement au profit du sous-traitant.

Le BAILLEUR règlera le montant HORS TAXES au sous-traitant directement, et la marge et la TVA à la société BBI sus-nommée.

La facture libellée au nom du BAILLEUR devra comporter

- Le montant hors taxes à régler au sous-traitant
- Le montant de la TVA
- Le montant de la marge de la société BBI

The bottom of the page features several handwritten signatures and initials. On the left, there is a large, stylized signature that appears to be 'L' followed by a large flourish. To its right are several smaller initials, including 'JD', 'N', and a signature that looks like 'B'.

- La retenue de garantie de 5% pour la quote-part sous-traitance et pour la marge de la société BBI. Ces retenues de garanties seront restituées à la levée des réserves.
- le « bon à payer » de la société BBI, de la société OTE INGENIERIE société anonyme au capital de 1.000.000,00 €, ayant son siège social à PARIS (75003), 44 rue de Montmorency, et identifiée sous le numéro SIREN 778 770 081 RCS PARIS en tant que maître d'œuvre et de la société DELISLE, en sa qualité de PRENEUR à CREDIT-BAIL.
- L'acceptation de la délégation par le sous-traitant avec validation des conditions de paiement
- La copie des assurances responsabilités civile et décennale dudit sous-traitant.

Si les paiements sont effectués par le PRENEUR, il lui sera demandé par le BAILLEUR une refacturation à l'identique accompagnée d'un justificatif de règlement (copie du relevé bancaire sur lequel apparaît le débit) pour permettre au BAILLEUR de rembourser le PRENEUR.

Le PRENEUR prend l'engagement de signer un avenant au contrat signé avec la société BBI, le 26 octobre 2017, prévoyant la modification du schéma de factures et des règles de paiement. *Le dit avenant régularisé le 15 décembre 2017.*

## 2- DEROGATIONS AUX CONDITIONS GENERALES

### - Sous le Titre I-E - ASSURANCES - 2°) Souscription des polices afférentes à l'exploitation et au contenu

Ce paragraphe est complété comme suit :

« Le PRENEUR envisageant de donner lesdits biens en sous-location, il s'engage en conséquence à imposer à son sous-locataire les polices afférentes au contenu, tel que prévu aux paragraphes a) et b) dudit titre E - 2°).

Il devra notamment imposer la souscription de l'assurance « Perte d'exploitation » et à s'en faire justifier à sa demande.

### - Sous le Titre I, G - SOUS-LOCATION

Le PRENEUR est d'ores et déjà autorisé à sous-louer l'ensemble immobilier objet du présent contrat de crédit-bail à :

La société dénommée **DELISLE LOGISTIQUE**, société par actions simplifiée, au capital de 700.000,00 euros, dont le siège est à « Le Petit Taillis », Route de Provins, 77320 LA FERTE GAUCHER, identifiée sous le numéro SIREN 315 474 445 RCS MEAUX.

Le PRENEUR a remis à l'instant même au BAILLEUR une copie du bail de sous-location d'une durée de 10 années dont 9 années fermes.

### - Sous le Titre I - H - NANTISSEMENT DU FONDS

Lesdits biens ne devant pas être exploités directement par le PRENEUR mais par son sous-locataire, cet article est sans objet.

## 22 - GARANTIES

### 22-1 GARANTIES CONFEREES PAR LE PRENEUR :

The bottom of the page features several handwritten signatures and initials in blue ink. From left to right, there is a large, stylized signature, followed by the initials 'JD', and two more distinct signatures.

**1/ NANTISSEMENT DU CONTRAT DE CREDIT-BAIL**

A la garantie du paiement du loyer et du remboursement de toutes les sommes mises à la charge du PRENEUR aux termes des présentes et plus généralement de l'exécution de toutes les obligations à la charge du PRENEUR, ce dernier remet par application des dispositions de l'article 2355 du Code civil, en gage et nantissement au BAILLEUR ce qui est accepté par ce dernier, les éléments incorporels résultant au profit du PRENEUR du présent contrat de crédit-bail, ensemble le droit au crédit-bail et le bénéfice de la promesse de vente sans exception ni réserve.

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

En conformité de l'article 2337 du Code civil, 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 présent acte; cette expédition portera la mention "Expédition spéciale et unique soumise au nantissement contenu dans cet acte", qui sera remise au BAILLEUR.

\* le PRENEUR s'engage à ne demander aucune autre copie authentique du présent acte.

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

**2/ - CESSION A TITRE DE GARANTIE DES LOYERS DE SOUS-LOCATION**

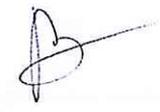
En garantie du paiement et du remboursement de toutes les sommes qui peuvent être dues au BAILLEUR par le PRENEUR au titre du contrat de crédit-bail, en principal, intérêts, commissions, indemnités de toute nature, taxes, frais et accessoires quelconques, et plus généralement de l'exécution de toutes les obligations souscrites à quelque titre que ce soit par le PRENEUR à l'égard du BAILLEUR, le PRENEUR cède en pleine propriété à titre de garantie au BAILLEUR, conformément aux dispositions des articles L 313-23 à L 313-34 du Code Monétaire et Financier, ses créances nées ou à naître sur ses locataires présents ou futurs, et ceci, pour la durée du contrat jusqu'à l'extinction des droits du BAILLEUR.

Cette cession résulte de la remise ce jour au BAILLEUR de bordereaux de cession de créances professionnelles à titre de garantie signé par le PRENEUR, dont une copie est demeurée ci-**annexée**.

Elle prend effet entre les parties et devient opposable aux tiers à la date portée par le BAILLEUR sur le bordereau.

Le BAILLEUR donne mandat au PRENEUR qui l'accepte, d'encaisser le montant de toutes les sommes dues au titre des sous-locations, sans obligation de reversement au BAILLEUR, aussi longtemps que les obligations du PRENEUR nées du contrat de crédit-bail sont respectées, et d'une manière générale de faire le nécessaire à cet effet.

La notification de la cession faite par le BAILLEUR au sous-locataire, pour lui interdire de payer toutes sommes dues au PRENEUR au titre de sous-location, emporte révocation du mandat ci-dessus conféré.

5  JD // 

La cession ne sera toutefois notifiée au sous-locataire que dans l'hypothèse d'une défaillance du PRENEUR dans le paiement de toutes les sommes susvisées et plus généralement de l'exécution de toutes les obligations résultant du crédit-bail immobilier.

Le PRENEUR ne peut céder ou nantir de nouveau lesdites créances.

**22-2 : GARANTIES CONFEREES PAR LES ASSOCIES DU PRENEUR :**

**- ENGAGEMENT DE NON CESSON DE PARTS ET DE NON MODIFICATION DE LA REPARTITION DU CAPITAL SOCIAL**

Aux présentes sont à l'instant intervenus :

1/ Monsieur Jean-Louis Henri Maurice **DELISLE**, Directeur Général Délégué, demeurant à LA FERTE-GAUCHER (77320) 32 rue de Bellot.  
Né à LA FERTE-GAUCHER (77320) le 24 juin 1949.  
Veuf de Madame Elisabeth Madeleine Raymonde **BERTRAND** et non remarié.

Non lié par un pacte civil de solidarité.  
De nationalité française.  
Résident au sens de la réglementation fiscale.

Titulaire de 10.400 actions de la société DELISLE SAS, ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par le commissaire aux comptes de ladite société en date du 9 août 2017 demeurée ci-annexée.

A ce présent.

2/ Monsieur Jonathan Xavier Didier **DELISLE**, Président de société, demeurant à LA FERTE-GAUCHER (77320) 42 rue Blavot.  
Né à PROVINS (77151) le 19 septembre 1980.  
Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.  
De nationalité française.  
Résident au sens de la réglementation fiscale.

Titulaire de 90 actions de la société DELISLE SAS, ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par le commissaire aux comptes de ladite société en date du 9 août 2017 demeurée ci-annexée.

A ce présent.

3/ La Société dénommée **SOCIETE CIVILE HOLDING DELISLE**, Société civile au capital de 2740000 €, dont le siège est à LA FERTE-GAUCHER (77320), 32 rue de Bellot, identifiée au SIREN sous le numéro 438472110 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MEAUX.

Titulaire de 9000 actions de la société DELISLE SAS, ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par le commissaire aux comptes de ladite société en date du 9 août 2017 demeurée ci-annexée.

Représentée par Monsieur Jean-Louis DELISLE, spécialement autorisé à l'effet des présentes aux termes d'une délibération de l'assemblée générale de ladite société en date du 25 septembre 2017 dont une copie certifiée conforme du procès-verbal est demeurée ci-annexée.

The bottom of the page contains several handwritten signatures and initials in blue ink. From left to right: a large, stylized signature that appears to be 'LD'; a smaller signature that appears to be 'JD'; a vertical signature that appears to be 'P'; and a signature that appears to be 'B'. There is also a small blue mark resembling the letter 'b' to the left of the first signature.

4/ La Société dénommée **DELISLE SAS**, Société par actions simplifiée au capital de 10000000 €, dont le siège est à LA FERTE-GAUCHER (77320), route de Provins lieudit le Petit Taillis, identifiée au SIREN sous le numéro 383493400 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MEAUX.

Titulaire de 260 actions de la société DELISLE SAS, ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par le commissaire aux comptes de ladite société en date du 9 août 2017 demeurée ci-annexée.

Représentée par :

Monsieur Jonathan DELISLE, Président de ladite société, fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'une assemblée générale ordinaire en date du 1<sup>er</sup> juillet 2017 dont une copie certifiée conforme du procès-verbal est demeurée ci-annexée.

Et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes des statuts.

Tous sus-nommés et ici présents ou représentés.

Lesquels s'engagent expressément, pendant toute la durée du contrat de crédit-bail :

- à ne pas céder, de quelque manière que ce soit, les parts qu'ils détiennent dans le capital de ladite société.

Dans le cas où les associés souhaiteraient céder leurs parts, ils devraient au préalable obtenir l'accord du BAILLEUR.

- et à ne pas modifier leur participation dans le capital de ladite Société,

Sans avoir obtenu préalablement, l'accord exprès et par écrit du BAILLEUR,

**Etant ici précisé que sont autorisées par le BAILLEUR toutes cessions à titre gratuit ou onéreux au profit des membres de la famille DELISLE et au profit des sociétés contrôlées majoritairement par la famille DELISLE.**

Cette obligation étant une condition déterminante des présentes, son non-respect pourra entraîner la résiliation des présentes, si bon semble au BAILLEUR.

### **23 - AUTRES DISPOSITIONS**

#### **MANDAT DE GESTION**

Le représentant de la société CMCIC LEASE donne mandat à la Société NATIOCREDBAIL pour toute la durée de l'opération de crédit-bail, à l'effet de régulariser toutes garanties prévues aux présentes et d'effectuer toutes opérations d'administration et de gestion relatives audit crédit-bail, et notamment :

- encaisser toutes sommes au titre des frais de dossier, commissions de confirmation, préloyers de financement, d'engagement ou autres, loyers, charges diverses, frais de gestion, indemnités de résiliation, prix de vente, contributions et impôts, etc.,
- répartir entre les membres de l'indivision les sommes encaissées, dans les proportions précisées ci-dessus en ce compris la contribution sur les revenus locatifs (CRL), à l'exception toutefois des frais de gestion qui seront répartis selon les modalités prévues à l'article correspondant,

5)    

- répartir entre les membres de l'indivision les débours à effectuer, dans les proportions précisées ci-dessus,
- exercer et exécuter toutes les prérogatives réservées au BAILLEUR et généralement faire tout ce que la Société NATIOCREDIBAIL jugera nécessaire ou utile pour le bon déroulement de l'opération,
- gérer pour compte commun l'intégralité de la TVA.

La Société NATIOCREDIBAIL, en sa qualité de chef de file, doit toutefois recueillir l'accord préalable des membres de l'indivision, avant de prendre pour compte commun les décisions dépassant le cadre de la gestion courante dudit contrat, dans les cas suivants :

- Décalage de mise en loyer au-delà de trois (3) mois en cas de retard de chantier,
- Avenant modifiant les conditions initiales de l'opération, à l'exception de tout avenant modifiant les conditions de souscription des assurances,
- Restructuration du financement par le pool,
- Toute sous-location de plus de vingt pour cent (20 %) de la surface de l'immeuble à une société n'appartenant pas au groupe du PRENEUR, qu'elle confère ou non la propriété commerciale,
- Cession du droit au crédit-bail,
- Autorisation à délivrer au PRENEUR au titre de tout projet de démolition totale ou partielle de l'immeuble ou de transfert de toutes surfaces de vente autorisée,
- Actions judiciaires éventuelles contre PRENEUR,
- Gestion des sinistres empêchant la poursuite normale de l'activité dans l'immeuble,
- Expropriation,
- Résiliation pour quelque motif que ce soit.

Le représentant de la Société NATIOCREDIBAIL accepte expressément le mandat ainsi conféré pour la période de construction et la durée du contrat de crédit-bail et s'oblige :

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

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

- à verser à la Société NATIOCREDIBAIL toutes les sommes qu'il est appelé à verser au BAILLEUR, à quelque titre que ce soit,

The bottom of the page features several handwritten signatures and initials. On the left, there is a large, sweeping signature that appears to be 'Jed'. To its right are several smaller, more distinct signatures and initials, including what looks like 'JD', 'W', and 'B'. The signatures are written in blue ink.

- à notifier à la Société NATIOCREDIBAIL toute demande de sous-location, de résiliation du crédit-bail, comme à lui notifier toute cession ou apport en société du droit au crédit-bail.

Si le contrat de crédit-bail vient à prendre fin, pour quelque cause que ce soit ou à défaut de levée d'option en fin de contrat, le mandat continue de produire ses effets dans l'intérêt commun des membres de l'indivision, pour la gestion courante de l'immeuble, notamment pour l'encaissement de toutes sommes et le paiement de toutes charges relatives audit immeuble ainsi que pour procéder à tous appels et répartitions de fonds y afférents et gérer la TVA pour compte commun.

### PLAN DE PREVENTION DES RISQUES :

#### Etat des Risques Naturels, Miniers et Technologiques

Pour l'application des dispositions des articles L 125-5 et R 125-26 du Code de l'Environnement et L 174-5 du code Minier, un état des risques naturels, miniers et technologiques dûment rempli et signé par le BAILLEUR et le PRENEUR est demeuré **annexé** aux présentes. Il en résulte :

#### - en ce qui concerne les risques naturels :

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels prescrit ou approuvé.

#### - en ce qui concerne les risques miniers :

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

#### - en ce qui concerne les risques technologiques :

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

#### - en ce qui concerne le risque sismique :

l'immeuble est situé en zone 1 (très faible).

Le PRENEUR déclare vouloir faire son affaire personnelle de ces dispositions et s'interdire tout recours à ce sujet contre le BAILLEUR.

Le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance, le BIEN objet des présentes n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, minières ou technologiques (Art. L.125-5 (IV) du Code de l'environnement)).

### SITUATION ENVIRONNEMENTALE :

Le PRENEUR déclare avoir une parfaite connaissance des dispositions du Code de l'Environnement relatives aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement et notamment en ses articles L 514-20, L 532-3 à 6, 6 et 7.

Au titre de cette réglementation, le PRENEUR déclare faire son affaire personnelle à ses risques et périls de tous les désordres et inconvénients pouvant résulter de l'activité exercée dans l'immeuble, objet des présentes, et de la violation éventuelle des dispositions des Lois précitées.

Le PRENEUR s'oblige :

The bottom of the page contains several handwritten signatures and initials. On the left, there is a large, stylized signature in blue ink. To its right, there are several smaller initials and signatures, including 'JD', 'B', and 'h'. A blue arrow points to the left from the large signature.

- à rembourser au BAILLEUR les sommes que ce dernier serait amenées à payer au cas où sa responsabilité pourrait être recherchée, notamment par des personnes morales de droit public dans le cadre de l'action qui est reconnue à certaines d'entre elles par l'Article L 514-16 du Code de l'Environnement,

- à tenir informé le BAILLEUR, dans le cadre de l'évolution de l'activité exercée dans lesdits locaux, de toutes autorisations qui seraient accordées ou toutes déclarations qu'il serait amenées à faire auprès de toutes Autorités Administratives, à lui produire tous justificatifs desdites déclarations et autorisations,

- et à fournir au BAILLEUR tous renseignements lui permettant de remplir ses obligations d'information.

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

Il devra assumer, à ses frais et sans aucun recours contre le BAILLEUR, le coût des travaux de mise aux normes de l'immeuble ou d'un équipement dudit immeuble qui devraient être réalisés pour satisfaire aux dispositions légales ou réglementaires.

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

Compte tenu de l'activité exercée dans les locaux, susceptible d'entraîner des pollutions, notamment du sol et du sous-sol, il est convenu, à titre de condition essentielle et déterminante de l'engagement du BAILLEUR, ce qu'accepte expressément le PRENEUR, ce qui suit :

- le PRENEUR assumera la charge, dans le strict respect de la législation actuelle et future applicable au type d'activité exercée, de l'élimination des déchets, et de la récupération des matériaux de façon à éviter tout effet nocif ;

- le PRENEUR sera considéré comme débiteur de ces déchets et renonce à tout recours contre le BAILLEUR à cet égard, s'engageant à le mettre au contraire hors de cause afin qu'il ne puisse jamais être impliqué, en cas de vente de l'immeuble ;

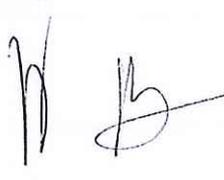
- toutes les dépenses résultant de l'application de toutes Lois et Règlements et d'une façon générale de l'activité exercée dans les locaux seront à la charge du PRENEUR ou de ses ayants-droit ;

- en cas de résiliation du crédit-bail pour quelque cause que ce soit, il sera, si l'activité exercée dans les locaux peut être considérée comme génératrice de pollution, procédé à un audit de façon à connaître l'état du sol, et ce, aux frais exclusifs du PRENEUR.

Le PRENEUR devra, à première demande du BAILLEUR :

- justifier avoir effectué ou fait effectuer les déclarations exigées par la réglementation alors en vigueur sur la cessation d'activité sur le site concerné,

- satisfaire à toutes les mesures de prévention et de remise en état qui pourraient être prescrites, que ce soit par les autorités administratives que par l'organisme ayant procédé à l'audit, et par la réglementation en vigueur,

5  JD 

- obtenir de l'Administration toutes attestation ou justificatif de l'accomplissement de l'ensemble des formalités liées à la cession de l'activité, imposés par la réglementation en vigueur.

Il en sera de même dans l'hypothèse où le PRENEUR n'aurait pas levé l'option d'achat ou demandé la location simple dans les délais convenus.

Tous les frais et honoraires que le BAILLEUR serait amené à engager au titre de ce qui vient d'être convenu au présent article, comme au titre du respect des conditions ci-dessus arrêtées ainsi que toute consignation à laquelle serait assujetti le BAILLEUR, constitueront une charge définitive du PRENEUR.

Le PRENEUR devra relever le BAILLEUR de toute responsabilité à raison de dommages causés à autrui.

### AUDIT DE SOL

Le PRENEUR a fait réaliser par le GROUPE GEOTEC, 26 rue du Capitaine Georges Madon, ZAC Croix Blandin, 51 000 REIMS, le 21 avril 2017 un diagnostic environnemental des sols.

Le diagnostic du sol et du sous-sol a été réalisé au droit de la station-service uniquement afin de confirmer ou d'infirmier la présence de substances potentiellement polluantes au droit de la zone d'étude.

La conclusion de ce diagnostic est la suivante ci-après littéralement reprise :

### **XI.2. CONCLUSIONS**

*Dans le cadre de la construction d'une plate-forme logistique au Lieudit L'Hermitage sur la commune de CONNANTRE (51), DELISLE TRANSPORT LOGISTIQUE, futur acquéreur, a mandaté GEOTEC pour la réalisation d'un diagnostic environnemental du sol et du sous-sol au droit de la station-service uniquement, afin de confirmer ou d'infirmier la présence de substances potentiellement polluantes au droit de la zone d'étude.*

*Une visite de site, une enquête historique et documentaire ainsi que des analyses chimiques ont été réalisées dans l'emprise du projet permettant ainsi :*

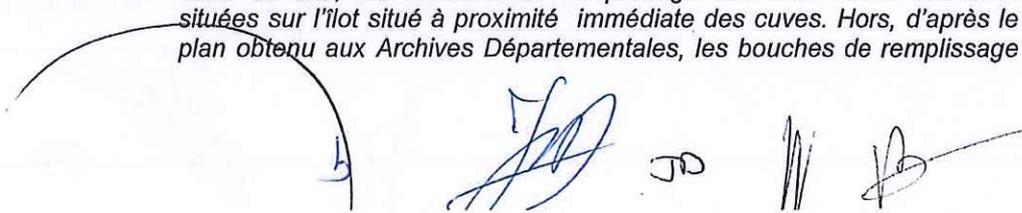
- ✓ d'établir un historique des activités au droit du site ;
- ✓ d'établir un état des lieux des sols.

*D'après les photographies aériennes, la zone d'étude semble avoir été occupée uniquement par des champs jusque dans les années 1975. Le cliché aérien de 1984 montre la présence de la station-service et d'un parking au droit de la zone d'étude. Aucune évolution du site ne semble avoir eu lieu jusqu'à nos jours.*

*D'après les recherches documentaires, la station-service gérée par M.MARTEL exploitant d'une station-service et comprenant une installation de distribution de liquides inflammables et un dépôt enterré de liquides inflammables est soumise à déclaration depuis 1981 et 1982. De plus, la zone d'étude est classée comme site BASIAS (n°CHA5100169). L'activité a cessé en 2007.*

*A l'issue de la visite de ce site et des recherches auprès des archives, de nombreuses incertitudes demeurent sur le nombre et le type des installations pétrolières :*

- les bouches de remplissage : d'après les éléments observés lors de la visite du site, les bouches de remplissage des trois cuves semblent situées sur l'îlot situé à proximité immédiate des cuves. Hors, d'après le plan obtenu aux Archives Départementales, les bouches de remplissage

The bottom of the page features several handwritten signatures and initials in blue ink. From left to right, there is a large, sweeping signature, followed by a more compact signature, and then three sets of initials: 'JD', 'W', and 'B'.

de ces trois cuves semblent situées au Nord du site, à proximité des événements. De plus, notons que deux bouches de remplissage supplémentaires ont été reconnues sans pouvoir être associées à des réservoirs ;

- les cuves : d'après le plan obtenu, les cuves correspondraient à une cuve double compartiment et à une cuve simple compartiment. D'après notre visite de site, le sens des cuves semble inversé avec probablement la cuve simple compartiment plus à l'Ouest et la cuve double compartiment plus à l'Est. Seuls trois réservoirs ont été reconnus alors que 5 bouches de remplissage ont été identifiées. Il manque donc deux réservoirs.
- Les événements : le plan des archives indique la présence de trois événements alors que lors de la visite, cinq événements dont un scié ont été reconnus, ce qui se corrèle avec les cinq bouches de remplissage observées sur site ;
- Le séparateur d'hydrocarbures : aucune information concernant la présence d'un éventuel séparateur d'hydrocarbures n'a été mise en évidence lors des recherches aux Archives Départementales de Reims ;
- Le volucompteur 2T : son emprise a été reconnue sur site et localisée sur le plan des Archives. Toutefois, aucune indication concernant son alimentation (cuve, canalisations) n'a été obtenue ;
- Les canalisations : au vu des incertitudes précédemment listées, une incertitude demeure sur le tracé des canalisations sur ce site.

Les investigations de terrain ont permis de mettre en évidence :

- La présence d'une poche de terres impactées en hydrocarbures (C5-C40) et/ou BTEX sur les sondages ST16, ST17, ST10 ET ST9 situés au niveau des cuves, des 3 bouches de remplissage et de la piste de distribution. Cet impact se corrèle avec les odeurs ressenties, les mesures au PID, la coloration de la craie en grisâtre et gris-bleuté voire bleue.

L'origine précise de ces différents impacts est difficile à déterminer du fait de la petite superficie sur laquelle les installations pétrolières sont présentes. Toutefois, au vu des indices de pollution relevés à faible profondeur, une fuite au niveau des bouches de remplissage et/ou d'une canalisation n'est pas à exclure. Les extensions verticales et horizontales d'impact sont connues. Par contre, un transfert de l'impact vers les eaux souterraines n'est pas à exclure ;

- L'absence d'impact en hydrocarbures dans les sondages situés à proximité des deux bouches de remplissage de gasoil, de l'emprise de l'ancien volucompteur 2T, de l'aire de lavage, du séparateur supposée, et de la zone rectangulaire d'origine inconnue.

Toutefois, au vu des nombreuses incertitudes sur l'existence éventuelle d'autres zones sources de pollutions potentielles, d'autres impacts pourraient être observés ailleurs sur site.

Au vu du degré de concentration et des résultats d'analyses sur les packs ISDI au droit des sondages ST9 ; ST10 et ST 17, les terres impactées pourraient être évacuées en biocentre ou en ISDD.

De plus, compte tenu de la présence de légères odeurs d'hydrocarbures dans les terrains superficiels (remblais composé de sable beige ou d'un mélange de sable et de craie altérée), ces faciès ne sont pas considérés comme inertes et ne pourront pas être évacués en Installation de Stockage de Déchets Inertes (ISDI). Ils devront faire l'objet d'une gestion spécifique et être envoyés en ISDND voir en ISDD.

### XI.3. RECOMMANDATION

Compte-tenu des nombreuses incertitudes recensées sur ce site, GEOTEC recommande :

- La mise en sécurité dans les règles de l'art des cuves non neutralisées, reconnues lors de la visite de site ;

The bottom of the page contains several handwritten signatures and initials in blue ink. From left to right, there is a large, stylized signature that appears to be 'S', followed by a smaller signature, and then several other initials and signatures, including one that looks like 'JD' and another that is a simple vertical line.

- La pose de 4 piézomètres à 10m de profondeur/TA minimum pour caractériser le sens d'écoulement de la nappe ainsi que la qualité des eaux souterraines au droit du site et en limite de propriété ;
- Une intervention via géoradar afin de lever le doute sur le nombre de cuves, le tracé des canalisations. A l'issue de cette intervention, de nouvelles installations pétrolières pourront être identifiées et nécessiteront alors des reconnaissances afin de caractériser l'état de pollution éventuelle des sols à proximité de ces nouvelles zones sources de pollution.

L'ensemble de ces investigations permettront d'établir un état des lieux sur site, des milieux sols et eaux souterraines, afin d'évaluer la nécessité éventuelle de procéder à un plan de gestion au droit de la zone d'étude, qui pourra conclure sur des actions curatives sur les milieux contaminés sur site.

Après la réalisation de ce diagnostic environnemental des sols, diverses actions ont été menées sur le site.

La commune de GONNANTRE a démantelé l'ancienne station-service désaffectée qui était présente sur le terrain vendu ainsi qu'il a été déclaré par son représentant aux termes de l'acte reçu par Maître Benoît VONT, Notaire à ANGLURE, ce jour. *a été démantelée par le PRENEUR.*

A l'initiative du PRENEUR, des fouilles ont été réalisées « à la pelle mécanique » et ont permis de trouver les deux cuves de l'ancienne station-service.

Il résulte d'une attestation délivrée par la société COLAS le 6 novembre 2017 et dont copie est demeurée ci-annexée :

- que les infrastructures pétrolières présentes au droit de l'ancienne station-service située sur l'emprise du site ont été retirées et évacuées en filière de recyclage.
- Que les terres polluées mises en évidence lors des études préalables ont été triées et évacuées vers un centre spécialisé. Sont demeurés au surplus annexés les justificatifs de réception dans le biocentre desdites terres polluées.

Enfin, le PRENEUR indique que la société GEOTECH suivra les piézomètres installés sur le site pendant quatre ans pour vérifier l'état d'évolution de la pollution.

**CONDITION RESOLUTOIRE en ce qui concerne l'arrêté d'enregistrement :**

Ainsi qu'il est indiqué dans l'exposé qui précède la société DELISLE LOGISTIQUE a obtenu le 8 août 2017 un arrêté d'enregistrement délivré par la Préfecture de la Marne.

Le PRENEUR a procédé aux formalités de publicité dudit arrêté ainsi qu'il est dit en tête des présentes. Il s'engage à justifier au BAILLEUR au plus tard dans le délai de SIX mois des présentes du caractère définitif dudit arrêté.

La totalité des conventions, objet du présent acte, est conclue sous la condition résolutoire de la non obtention de l'arrêté d'exploitation devenu définitif dans le délai de SIX mois des présentes et d'une impossibilité d'exploiter résultant d'un recours sur l'arrêté d'enregistrement.

La réalisation de cette condition, pour une cause non imputable au bailleur, dans les délais ci-dessus, entraînerait après cette date, si bon semble au bailleur, la résolution de plein droit des présentes conventions.

Dans une telle hypothèse, la résolution ne donnerait droit à aucun cas à l'allocation de dommages intérêts au profit de l'une ou l'autre des parties.

Toutefois, tous les préloyers payés ou dûs jusqu'à la date de la résolution, majorés le cas échéant des intérêts de retard ci-dessus stipulés, demeureront définitivement acquis au BAILLEUR qui ne saurait être tenu à leur restitution ; de même, tous les frais, droits et autres dépenses, déboursés ou supportés par le preneur, demeureront définitivement à sa charge, sans qu'il puisse en demander la restitution au bailleur.

En outre, le preneur devrait rembourser au bailleur, toute dépense qu'il aura faite au titre de la présente opération, et racheter l'immeuble tel qu'il existera au jour de la résolution moyennant un prix égal à la totalité des débours supportés par le BAILLEUR, au jour de la vente, avec reprise de l'engagement de construire et de l'option de la TVA, de telle façon que le BAILLEUR se trouve remboursé intégralement des sommes décaissées par lui au titre de la présente opération et sans pénalité fiscale résultant de l'option TVA, prise lors de son acquisition.

A ce prix s'ajouteront toutes sommes restant dues pour travaux effectués y compris les indemnités pouvant être dues aux intervenants à la construction.

Au cas où cette résolution interviendrait alors même que l'immeuble objet des présentes serait achevé et mis en loyers, les conditions de rachat seraient celles prévues à l'article 17 des conditions particulières ci-dessus. Tous les loyers payés jusqu'à la date de résolution demeureront définitivement acquis au BAILLEUR qui ne saurait être tenu à leur restitution.

Les parties agissant d'un commun accord, donnent tous pouvoirs à tout clerc de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, avec faculté d'agir séparément à l'effet de dresser l'acte en suite des présentes, pour constater la non réalisation par acte authentique de la condition résolutoire ci-dessus, et constater le caractère définitif du présent acte de crédit-bail **et dispensent dès à présent le notaire soussigné de publier ledit acte**

**CONDITION RESOLUTOIRE en ce qui concerne la charpente :**

Ainsi qu'il est indiqué ci-dessus, la société DELISLE SAS, PRENEUR A CREDIT-BAIL, conserve la charge de l'achat des matériaux de la charpente en Chine et de sa construction.

The bottom of the page contains several handwritten signatures and initials. From left to right: a large blue signature, a smaller blue signature, the initials 'JD', and two other blue signatures.

La totalité des conventions, objet du présent acte, est conclue sous les conditions résolutoires suivantes :

- la non obtention du certificat CCPU et la conformité de la charpente par l'organisme QUALICONSULT. En effet, les termes de l'avis du Bureau de Contrôle QUALICONSULT ne devront pas être de nature à faire obstacle à l'émission de la police d'assurance Dommages-Ouvrage et Constructeur Non Réalisateur.
- La non souscription de la police d'assurance Dommages Ouvrage et Constructeur Non Réalisateur.

La réalisation de ces conditions, pour une cause non imputable au bailleur, au plus tard le 30 juin 2018 , entraînerait après cette date, si bon semble au bailleur, la résolution de plein droit des présentes conventions.

Dans une telle hypothèse, la résolution ne donnerait droit à aucun cas à l'allocation de dommages intérêts au profit de l'une ou l'autre des parties.

Toutefois, toutes les sommes payées ou dues jusqu'à la date de la résolution, majorés le cas échéant des intérêts de retard ci-dessus stipulés, demeureront définitivement acquises au BAILLEUR qui ne saurait être tenu à leur restitution ; de même, tous les frais, droits et autres dépenses, déboursés ou supportés par le preneur, demeureront définitivement à sa charge, sans qu'il puisse en demander la restitution au bailleur.

En outre, le preneur devrait rembourser au bailleur, toute dépense qu'il aura faite au titre de la présente opération, et racheter l'immeuble tel qu'il existera au jour de la résolution moyennant un prix égal à la totalité des débours supportés par le BAILLEUR, au jour de la vente, avec reprise de l'engagement de construire et de l'option de la TVA, de telle façon que le BAILLEUR se trouve remboursé intégralement des sommes décaissées par lui au titre de la présente opération et sans pénalité fiscale résultant de l'option TVA, prise lors de son acquisition.

A ce prix s'ajouteront toutes sommes restant dues pour travaux effectués y compris les indemnités pouvant être dues aux intervenants à la construction.

Au cas où cette résolution interviendrait alors même que l'immeuble objet des présentes serait achevé et mis en loyers, les conditions de rachat seraient celles prévues à l'article 17 des conditions particulières ci-dessus. Tous les loyers payés jusqu'à la date de résolution demeureront définitivement acquis au BAILLEUR qui ne saurait être tenu à leur restitution.

Les parties agissant d'un commun accord, donnent tous pouvoirs à tout cleric de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, avec faculté d'agir séparément à l'effet de dresser l'acte en suite des présentes, pour constater la non réalisation par acte authentique de la condition résolutoire ci-dessus, et constater le caractère définitif du présent acte de crédit-bail et dispensent dès à présent le notaire soussigné de publier ledit acte

5



**TITRE IV**  
**DISPOSITIONS DIVERSES**

**Pouvoirs :**

Les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout Clerc de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet d'établir et de signer tous actes modificatifs, rectificatifs ou complémentaires des présentes en vue de mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et d'état-civil ainsi que toute déclaration fiscale complémentaire ou rectificative.

**Déclarations :**

Les comparants, chacun concernant la société qu'ils représentent, garantissent l'exactitude des informations et déclarations suivantes :

- être une société de droit français dûment constituée et existant valablement, dont les caractéristiques figurant à l'acte sont exactes et à jour ;
- N'avoir pas fait et ne pas faire l'objet de mesures liées à l'application des dispositions des articles L.611-1 et suivants portant sur la prévention des difficultés des entreprises, L.620-1 et suivants du Code de commerce portant sur la sauvegarde, L.631-1 et suivants du Code de Commerce portant sur le redressement et L.640-1 et suivants du Code de Commerce portant sur la liquidation judiciaire et aucune procédure visant à 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 n'est susceptible d'être introduite ;
- Ne pas être concerné par aucune demande en nullité ou en dissolution ;
- Avoir la capacité légale et avoir 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 la signature et l'exécution du présent acte ne contreviennent à aucun contrat ou engagement important auquel il est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable.

Les personnes physiques, et le cas échéant leurs représentants, comparants ou intervenants au présent acte, garantissent l'exactitude des informations et déclarations suivantes et attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes et elles déclarent notamment :

- Que leurs caractéristiques indiquées en tête des présentes telles, domicile, état-civil, régime matrimonial, nationalité, sont exactes,
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises.
- Qu'elles n'ont pas été associées depuis moins d'un an dans une société mise en liquidation ou en redressement et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social.
- Qu'elles ne sont concernées :

5    

. Par aucune des mesures légales des majeurs protégés sauf, le cas échéant, ce qui peut être spécifié aux présentes pour le cas où l'une d'entre elles ferait l'objet d'une telle mesure,

. Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement.

**Obligations déclaratives :**

Pour satisfaire aux obligations prévues par le Décret n° 95-617 du 6 mai 1995, pris en application de l'Article 57 de la Loi n° 95-115 du 4 février 1995, d'Orientation pour l'Aménagement et le Développement du Territoire, le BAILLEUR délivrera à l'entrée en loyer au PRENEUR les pièces suivantes :

- un état récapitulatif des conditions générales,
- un tableau faisant apparaître, pour chaque loyer, la quote-part de ce dernier prise en compte pour la fixation du prix de cession éventuelle de l'immeuble à l'issue du contrat.

**Il est encore rappelé et déclaré ce qui suit :**

- que le **montant de l'investissement** du BAILLEUR pour la réalisation de la présente opération de crédit-bail est évalué à la somme de VINGT MILLIONS D'EUROS (20 000 000,00 EUR) hors taxes, soit VINGT-QUATRE MILLIONS D'EUROS (24 000 000,00 EUR) TTC.

- que le **prix de la promesse de vente** à l'expiration du contrat de crédit-bail, s'élève à UN EURO (1,00 EUR) Hors Taxe.

- que le montant des vingt-quatre mois de perte de loyers dont il est fait état à l'article E - Assurance du Titre I est proraté et forfaité à la somme de *Trois millions six cent soixante dix mille deux cent huit euros et quatre cents (3.670.208,80 €)*.

Le PRENEUR déclare évaluer la **valeur du terrain** dont dépend l'immeuble objet des présentes à SIX CENT SOIXANTE-SIX MILLE EUROS (666 000,00 EUR).

**Election de domicile :**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leur siège social respectif.

Tous actes d'exécution et autres seront valablement signifiés à ce domicile élu, même en cas de cession du présent bail, et ce, nonobstant l'autorisation ou l'intervention du BAILLEUR à l'acte.

**Communication par voie électronique**

Le PRENEUR accepte toute information du BAILLEUR par voie électronique, toute notification écrite sous forme simple ou recommandée ainsi que la fourniture (expédition ou mise à disposition) de toute pièce de facturation sous format électronique.

**Attribution de juridiction :**

Il est fait, d'un commun accord entre les parties pour le cas de besoin, attribution de juridiction aux Tribunaux de PARIS.

**Frais :**



The block contains several handwritten signatures and initials. On the left, there is a large, stylized signature. Below it is the letter 'G'. To the right of the signature are the initials 'JD'. Further right is a vertical signature. On the far right is another signature that looks like a 'B'.

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, ainsi que le coût de la copie exécutoire revenant au BAILLEUR, seront à la charge du PRENEUR qui s'y oblige.

**MENTION LEGALE D'INFORMATION**

L'Office Notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données concernant les parties sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,
- les Offices Notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- et les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

En vertu de la loi numéro 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant en s'adressant au correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : cil@notaires.fr.

**DONT ACTE sur** *soixante quatre (64) pages*

**Comprenant**

- renvoi approuvé : *Lin*
- blanc barré : *non*
- ligne entière rayée : *Handy*
- nombre rayé : *Deux*
- mot rayé : *Deux sept*

**Paraphes**

*JD*    *W*    *B*

Après lecture faite, les signatures ont été recueillies par Madame Claire NICOLAS, clerc de Notaire habilité à cet effet depuis le 2 février 2004 et assermenté par actes déposés au rang des minutes de l'office notarial dénommé en tête des présentes le 2 février 2004, qui a signé avec les parties.

Le présent acte a été signé par le notaire le même jour.

*[Handwritten signatures and scribbles]*