

Enregistré à : SERVICE IMPOT ENTREPRISES DU GRAND LILLE EST

Le 19/07/2012 Bordereau n°2012/1 323 Case n°4

Ext 7756

Enregistrement : 125 €

Pénalités :

Total liquidé : cent vingt-cinq euros

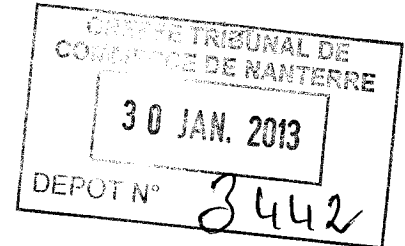
Montant reçu : cent vingt-cinq euros

Le Contrôleur des finances publiques

Marc DELROISE
Contrôleur
des Finances Publiques

1

CREDIT BAIL IMMOBILIER
Par les sociétés **BATI LEASE** et **OSEO**
Au profit de la **SCI EDISON**



Rédacteur : J - BARBRY
Compte n° 0 2637910001

PREMIERE PARTIE : CONDITIONS PARTICULIERES

1 - DATE ET REDACTEUR DE L'ACTE

L'AN DEUX MILLE DOUZE

Le DOUZE JUILLET

Maître Thierry DELETOILLE

Notaire associé soussigné de la Société Civile Professionnelle "Benoit SENLIS, Thierry DELETOILLE, Antoine SENLIS, Delphine DELAROIERE, Franck BEAUVALOT et Anthony SCRIVE, Notaires associés" titulaire d'un office notarial à LILLE, 14 rue du Vieux Faubourg,

Avec la participation de Maître Sylvie GOUGUENHEIM, notaire à PARIS (75017), 22 rue Bayen, conseil de la société OSEO.

Avec la participation de Maître LELONG, notaire à COLOMBES (92700), 22 avenue Henri Barbusse, conseil du crédit-preneur.

A RECU le présent acte authentique, à la requête des personnes ci-après dénommées.

2 - NATURE DE L'ACTE

CREDIT-BAIL IMMOBILIER par sociétés BATI LEASE et OSEO au profit de la société dénommée " SCI EDISON ".

3 - IDENTIFICATION DES PARTIES

3.1 - Parties contractantes au présent acte

3.1.1 - La société BATI LEASE, société anonyme au capital de 9.065.280 €, dont le siège social est à SAINT ANDRE LEZ LILLE (59871 CEDEX), BP 10025, 7 rue Philippe Noiret,

immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de LILLE, et identifiée sous le numéro SIREN 468 501 507.

Etant ici précisé :

- que la dénomination de ladite société était précédemment "BATINOREST", devenue "BATI LEASE" aux termes d'une assemblée générale extraordinaire en date du 29 mai 2008, dont une copie certifiée conforme ainsi qu'un extrait mis à jour de l'immatriculation de ladite société au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE ont été déposés au rang des minutes de Maître Thierry DELETOILLE, notaire associé à LILLE le 17 juin 2008;
- que le siège social était précédemment à LILLE - Euralliance Porte A, 2, avenue de Kaarst, (BP 52004 - 59777 EURALILLE), puis transféré à l'adresse indiquée ci-dessus aux termes d'une délibération du conseil d'administration en date du 9 juillet 2009, dont une copie certifiée conforme ainsi qu'un extrait mis à jour de l'immatriculation de ladite société au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE ont été déposés au rang des minutes de Maître Thierry DELETOILLE, notaire associé à LILLE le 23 octobre 2009.

Ci-après dénommée "LE CREDIT-BAILLEUR".

3.1.2 - La Société dénommée OSEO, Société Anonyme, au capital de 750.860.784 euros, dont le siège social est à MAISONS-ALFORT (94700) 27 - 31 Avenue du Général Leclerc, identifiée au Répertoire des Entreprises sous le numéro SIREN 320 252 489 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CRETEIL.

Lesdites sociétés BATI LEASE et OSEO agissant aux présentes en qualité de co-bailleurs, dans les proportions suivantes :

- à concurrence de 50 % de l'investissement par la société BATI LEASE "Chef de file",
- à concurrence de 50 % de l'investissement par la société OSEO,

Ci-après dénommées ensemble "LE CREDIT-BAILLEUR".

3.1.3 - La société dénommée SCI EDISON, société civile immobilière au capital de 120.000,00 € ayant son siège social à GENNEVILLIERS (92230), 1 rue Thomas Edison, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de NANTERRE et identifiée au SIREN sous le n° 538 357 211.

Ci-après dénommée "LE CREDIT-PRENEUR".

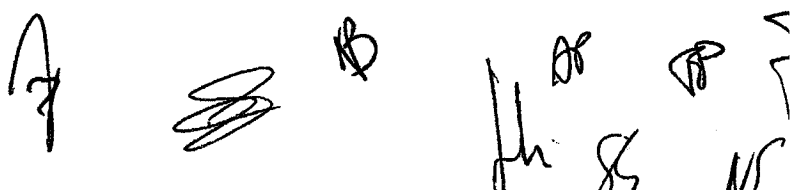
3.2 - Présence ou représentation

3.2.1 - La société BATI LEASE, sus désignée, est représentée par Monsieur Maxence BRETONNET, élisant domicile au siège de la société, agissant en qualité de mandataire de ladite société en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés suivant procuration sous signature privée dont l'original est demeuré ci-annexé (**Annexe 1**), par Monsieur Richard KURFURST, directeur général.

Ce dernier ayant lui-même agi en sa qualité susdite, fonction à laquelle il a été nommé suivant délibération du conseil d'administration en date du 15 octobre 2002.

3.2.2 - La société OSEO est représentée par Madame Ghislaine GILIO, Responsable Gestion Immobilier Energie Développement, domiciliée à MAISONS-ALFORT (94710) 27 - 31 Avenue du Général Leclerc,

Agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés, avec faculté de substituer, par Monsieur Franck WILLENBUCHER aux termes d'un acte sous seing privé en date à MAISONSALFORT du 31 mai 2011, dont l'original a été déposé au rang des minutes de Maître Anne BECHU, Notaire Associé à PARIS, le 23 juin 2011.



Dans laquelle procuration Monsieur Franck WILLENBUCHER a lui-même agi en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués par Monsieur Dominique CAIGNART Directeur du Réseau lie de France de ladite Société, domicilié à PARIS 9eme, 22-28 rue Joubert, aux termes d'un acte sous seing privé en date du 3 janvier 2011 dont une copie est demeurée annexée après mention à l'acte de dépôt sus-visé reçu par Maître Anne BECHU, Notaire associé à PARIS le 23 juin 2011.

Monsieur Dominique CAIGNART, ayant lui-même agi en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés, avec faculté de substituer, aux termes d'un acte reçu par Maître Nicolas BAUM, Notaire Associé à PARIS, le 3 janvier 2011 par:

Monsieur François DROUIN, Président Directeur Général de ladite Société,

Monsieur François DROUIN nommé auxdites fonctions, aux termes d'une réunion du Conseil d'Administration en date du 3 janvier 2011.

- 3.2.3 - La société preneuse est représentée par Monsieur Franck PELLETIER, agissant en qualité de gérant, fonction à laquelle il a été désigné aux termes de l'article 16 des statuts et spécialement habilité à l'effet des présentes aux termes d'une délibération en date du 02 juillet 2012 dont un extrait certifié conforme du procès-verbal est demeuré ci-annexé après mention (Annexe 2). Lesquels pouvoirs n'ont pas été révoqués à ce jour.

Lesquels, préalablement au crédit-bail faisant l'objet des présentes ont exposé ce qui suit :

SOMMAIRE

PREMIERE PARTIE : CONDITIONS PARTICULIERES	1
1 - DATE ET REDACTEUR DE L'ACTE	1
2 - NATURE DE L'ACTE	1
3 - IDENTIFICATION DES PARTIES	1
3.1 - Parties contractantes au présent acte	1
3.2 - Présence ou représentation	2
4 - EXPOSE PREALABLE	7
4.1 - Projet du crédit-preneur - financement de ce projet par crédit-bail	7
4.2 - Identification - Appellation	7
5 - DESIGNATION DES BIENS	8
6 - REFERENCES DE PUBLICATION NECESSAIRES A LA FORMALITE DE PUBLICITE FONCIERE	9
7 - AUTRES OPERATIONS JURIDIQUES DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE PUBLICATION AU FICHIER IMMOBILIER	10
8 - DUREE - ENTREE EN JOUISSANCE	10
9 - FINANCEMENT, LOYER ET MODALITES DE PAIEMENT	12
9.1 - Programme d'investissement (hors TVA)	12

9.2 - Sources de financement du crédit-bailleur pour le programme d'investissement (HT).....	12
9.2.1 - Prêt du CREDIT-PRENEUR au CREDIT-BAILLEUR	12
9.2.2 - Financement sur ressources propres du CREDIT-BAILLEUR.....	12
9.3 - Conditions financières.....	13
9.3.1 - Frais d'étude et de montage	13
9.3.2 - Commission d'engagement	13
9.3.3 - Préløyers	13
9.3.4 - Loyer	14
9.3.5 - Intérêts de retard	16
9.3.6 - Préløvements automatiques	16
9.3.7 - Valeur résiduelle.....	17
9.3.8 - Ristournes sur loyers.....	17
9.3.9 - Exigibilité du loyer - Tableau financier définitif.....	17
10 - AUTRES CLAUSES	17
10.1 - Achat anticipé par le crédit-preneur	17
10.2 - Engagements spéciaux	18
10.3 - Subventions.....	18
10.4 - Réglementation relative à la prévention des risques.....	18
11 - GARANTIES.....	20
12 - DECLARATIONS FISCALES.....	27
13 - CONDITIONS DEROGATOIRES AUX CONDITIONS GENERALES	27
DEUXIEME PARTIE : CONDITIONS GENERALES.....	30
TITRE I - REALISATION DES INVESTISSEMENTS.....	30
14 - ACQUISITION - TRAVAUX.....	30
15 - MANDAT DE RÉALISATION DES TRAVAUX.....	30
15.1 - Obligations du CREDIT-PRENEUR en sa qualité de mandataire.....	30
15.2 - Responsabilité du CREDIT-PRENEUR en sa qualité de mandataire	32
15.3 - Droits du CREDIT-BAILLEUR en sa qualité de mandant	33
15.4 - Durée du mandat	33
TITRE II - FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS	33
16 - FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS HORS TVA	33
16.1 - Utilisation immédiate du financement.....	33
16.2 - Utilisation échelonnée du financement	34
16.3 - Préfinancement	34
16.4 - Dépassement du programme.....	34
16.5 - Non-utilisation des fonds réservés sur un financement à taux fixe garanti ou à spread garanti.....	35
17 - FINANCEMENT DE LA T.V.A.	36
TITRE III - CREDIT-BAIL.....	36

A

B

B

Jh

K

R

A

18 - BAIL	36
18.1 - Prise de Possession des lieux.....	36
18.2 - Documents régissant l'immeuble et les servitudes	36
18.3 - Destination des lieux.....	36
18.4 - Occupation et utilisation.....	37
18.5 - Réglementation relative à l'environnement.....	37
18.6 - Améliorations - Transformations - Constructions.....	38
18.7 - Réparations.....	38
18.8 - Sinistre - Reconstruction	39
18.9 - Expropriation	39
18.9.1 - Expropriation totale.....	39
18.9.2 - Expropriation partielle.....	39
18.10 - Droit de visite.....	40
18.11 - Assurances.....	40
18.11.1 - Souscription des polices par le CREDIT-BAILLEUR.....	40
18.11.2 - Souscription de polices par le CREDIT-PRENEUR et tout sous-locataire	41
18.11.3 - Rapports du CREDIT-PRENEUR et du CREDIT-BAILLEUR.....	41
18.11.4 - Appréciation du risque	41
18.11.5 - Déclaration de sinistre	42
18.12 - Cession	42
18.13 - Sous-location	42
18.14 - Conditions financières.....	43
18.14.1 - Prélouer	43
18.14.2 - Loyer	43
18.14.3 - Loyer complémentaire.....	43
18.14.4 - Dispositions communes aux crédits consentis par le CREDIT-BAILLEUR.....	44
18.15 - Commission de gestion.....	44
18.16 - Charges, impôts, taxes et accessoires	44
18.17 - Intérêts de retard.....	44
18.18 - Communication des comptes.....	44
18.19 - Renonciation à recours contre le crédit bailleur.....	45
19 - PROMESSE DE VENTE	45
19.1 - Modalités de levée d'option.....	45
19.2 - Conditions de la vente.....	46
19.3 - Prix de cession	46
19.3.1 - En cas de levée d'option à l'expiration du bail	46
19.3.2 - En cas de levée d'option anticipée.....	46
19.4 - Défaut de levée de l'option d'achat en fin d'opération	47
20 - PART DE LOYER RISTOURNABLE	48
21 - RÉSILIATION	48
21.1 - Résiliation à l'initiative du CREDIT-BAILLEUR.....	48
21.2 - Résiliation en cas de procédure collective de paiement	49
21.3 - Résiliation à la demande du CREDIT-PRENEUR	49
21.4 - Indemnité de résiliation.....	50
21.5 - Indemnité d'occupation.....	50

22 – LIBERATION DES LIEUX ET ETAT DES LIEUX 50

23 – DROITS, HONORAIRES ET FRAIS DE GESTION 51

24 - DISPOSITIONS DIVERSES 52

24.1 - Publicité foncière 52

24.2 - Délivrance de copie exécutoire 52

24.3 - Déclarations d'état-civil 52

24.4 - Election de domicile 52

24.5 - Secret bancaire 52

24.6 - Loi "informatique et libertés" 53

24.7 - Attribution de juridiction 53

24.8 - Annexes 53

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signatures and initials: a large signature, 'B', 'Jh', 'or', 'PB', and 'SB'.

4 - EXPOSE PREALABLE

4.1 - Projet du crédit-preneur - financement de ce projet par crédit-bail

- Le CREDIT-BAILLEUR a pour objet le financement d'immeubles professionnels non équipés, et leur location dans le cadre de contrats de crédit-bail ou de location simple.
- Le CREDIT-PRENEUR, pour les besoins de son activité, a l'intention d'assurer le financement d'un immeuble à usage commercial au moyen d'un crédit-bail répondant aux dispositions de la Loi n° 66-455 du 2 juillet 1966, et des textes subséquents, codifiés sous les articles L 313-7 à L 313-10 du Code monétaire et financier.
- Il est rappelé que le CREDIT BAIL a pour objet de permettre au CREDIT-PRENEUR d'acquérir à terme l'immeuble objet du contrat, et ce, à sa seule volonté. En contrepartie de cette faculté qui lui est conférée d'acquérir l'immeuble, objet du contrat, le CREDIT-PRENEUR s'obligera ci-après à faire des versements échelonnés pendant toute la durée du contrat ; ces versements qualifiés de "PRELOYERS" ou "PREREDEVANCES", "LOYERS" ou "REDEVANCES" ou "LOYERS COMPLEMENTAIRES" ou "REDEVANCES COMPLEMENTAIRES" devront être considérés comme le remboursement et la rémunération d'une dette correspondant à l'investissement ci-après défini, demandé par le CREDIT-PRENEUR au CREDIT-BAILLEUR, au titre de cette opération.
- Il est précisé que ce contrat conclu dans le cadre des textes précités, se trouve hors du champ d'application du statut des baux commerciaux.
- Enfin, il est rappelé que le CREDIT-PRENEUR a pris seul l'initiative du choix de l'immeuble. Par suite, il assumera seul l'entière responsabilité de l'opération dans la totalité de ses conséquences, le CREDIT-BAILLEUR en étant conventionnellement exonéré.

4.2 - Identification - Appellation

- Préalablement aux stipulations qui vont suivre, il est précisé que pour tous les actes établis par le notaire soussigné, et dans le but de simplifier leur rédaction, si le CREDIT-BAIL est consenti par plusieurs CREDIT-BAILLEURS, ils seront dénommés "LE CREDIT-BAILLEUR" au singulier.
La dénomination "LE PRETEUR" désignera la société auprès de laquelle le CREDIT-BAILLEUR empruntera pour financer l'opération.
- Il est précisé que les mots "Immeuble" et/ou "Biens et Droits Immobiliers" et/ou "Terrain" désigneront le bien désigné aux conditions particulières ci-après.
Enfin, en ce qui concerne les immeubles bâtis devant faire l'objet de travaux de construction ainsi que la propriété du droit de construire, quelque soit la forme et la nature juridique du support de ce droit de construire, figureront également dans le corps du présent acte, sous le vocable générique "IMMEUBLE".

CECI EXPOSE, IL EST ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

5 - DESIGNATION DES BIENS

Par les présentes, le CREDIT-BAILLEUR consent un crédit-bail, au profit du CREDIT-PRENEUR, sur le bien décrit et désigné ci-après :

5.1 - Désignation du bien

Un ensemble immobilier à usage de bureaux, atelier et stockage, situé à GENNEVILLIERS (Hauts-de-Seine), 87 rue du Moulin de Cage et 1 rue Thomas Edison, avec les fonds et terrain en dépendant.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieu dit	Contenance		
			ha	a	ca
L	267	1 rue Thomas Edison		31	40
L	223	Avenue Louis Roche			48
L	172	85 rue du Moulin de Cage			44
L	262	Rue Thomas Edison			74
		Total		33	06

5.2 - Description des biens et droits immobiliers

Les biens et droits immobiliers faisant l'objet de la présente opération de crédit-bail comprennent :

5.2.1 - le bien sus désigné d'une superficie hors œuvre nette de 1.592 m²,

5.2.2 - le bâtiment à y édifier en extension, d'une superficie hors œuvre nette de 604,57 m².

5.3 - Programme de construction

5.3.1 - Destination des constructions à édifier et/ou des travaux à réaliser

Le bien faisant l'objet du crédit-bail est destiné à usage de bureaux et d'entrepôt en vue de l'activité de stockage de produits non polluants, non classés dans la catégorie « inflammable ».

Le crédit-preneur s'engage à prendre en charge les conséquences financières, fiscales et administratives, sans recours contre le crédit-bailleur, d'une éventuelle utilisation de l'immeuble non conforme à sa destination.

Le crédit-preneur déclare que l'activité qu'il envisage d'exercer dans l'immeuble sus-désigné n'est pas soumise à autorisation, enregistrement ou déclaration au sens de la réglementation relative à la protection de l'environnement, conformément à la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 et les textes subséquents.

5.3.2 - Description des constructions à édifier et/ou des travaux à réaliser

En vue de l'exercice de l'activité susvisée, envisagée par le crédit-preneur, le terrain sus désigné est destiné à l'implantation d'un bâtiment dont les caractéristiques sont décrites dans les documents suivants, établis à la demande et sur les directives du CREDIT-PRENEUR, assisté de ses architecte et conseils, savoir:

- un jeu de plans
- un devis descriptif et estimatif
- le dossier de permis de construire

Ces documents ont été remis au CREDIT-BAILLEUR qui le reconnaît.

5.3.3 - Date d'achèvement des travaux

Le CREDIT-PRENEUR s'oblige à achever les travaux (ou la construction) décrits ci-dessus, AU PLUS TARD le 31 décembre 2012.

5.3.4 - Permis de construire

La construction objet du présent financement a été autorisée suivant permis de construire délivré à Monsieur Franck PELLETIER, par Monsieur le Maire de GENNEVILLIERS, le 2 mars 2012, sous le numéro PC 92036 11 E 0046.

Ledit permis a fait l'objet des affichages légaux sur le terrain, ainsi qu'il résulte d'un constat dressé par Maître PYBOURDIN, huissier de justice à GENNEVILLIERS, les 12 mars 2012 et 23 juin 2012.

Une copie de ces documents demeurera ci-annexée (**Annexes 3 à 5**).

Monsieur Franck PELLETIER déclare que ledit permis n'a fait l'objet d'aucun recours à ce jour ; ce qui est confirmé par une attestation de non retrait non recours délivrée par la Mairie de GENNEVILLIERS le 21 juin 2012 dont une copie demeurera ci-annexée (**Annexe 6**).

Aux termes d'un arrêté de transfert en date du 12 juin 2012 dont une copie demeurera ci-annexée (**Annexe 7.1**), le permis de construire susvisé a été transféré à la SCI EDISION. L'arrêté de transfert a été affiché ainsi qu'il résulte d'un constat dressé par Maître PYBOURDIN, huissier de justice à GENNEVILLIERS, le 22 juin 2012 dont une copie demeurera ci-annexée (**Annexe 7.2**).

Le CREDIT PRENEUR s'oblige à faire constater cet affichage par huissier deux mois après le premier affichage et à en adresser copie au CREDIT BAILLEUR.

5.3.6 - Autorisation d'équipement commercial

Sans objet.

6 - REFERENCES DE PUBLICATION NECESSAIRES A LA FORMALITE DE PUBLICITE FONCIERE

Le bailleur doit se rendre titulaire d'un droit réel sur le bien sus désigné en vertu d'un acte à recevoir en suite des présentes par Maître Yves ROBERT, notaire à SEVRES (92310) et dont une copie authentique sera publiée au deuxième bureau des hypothèques de NANTERRE avant ou en même temps que les présentes.

A défaut de régularisation de cet acte dans le mois des présentes, celles-ci seront résolues de plein droit et sans formalité si bon semble au CREDIT-BAILLEUR.

A collection of handwritten signatures and initials, including a large stylized 'F', a signature that appears to be 'Yves Robert', and several other initials and marks.

7 - AUTRES OPERATIONS JURIDIQUES DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE PUBLICATION AU FICHER IMMOBILIER

Néant.

8 - DUREE - ENTREE EN JOUISSANCE

8.1 - Durée

Le crédit-bail est consenti pour une durée de soixante (60) trimestres à compter de l'achèvement des travaux.

8.2 - Entrée en jouissance

Au moyen des présentes le CREDIT-BAILLEUR transfère au CREDIT-PRENEUR la jouissance de l'immeuble, à compter de ce jour et dans les conditions ci-après :

1°) Rappel de la situation locative

Les locaux objets des présentes, acquis par le CREDIT-BAILLEUR aux termes de l'acte susvisé, sont loués à :

La société LUM LUX Distribution, en vertu d'un bail sous seing privé du 30 mars 2007, pour une durée de 9 années à compter du 1^{er} avril 2007, moyennant un loyer annuel hors taxe de 57.000,00 €.

Précision faite :

- que le bailleur a régularisé avec le locataire, un protocole d'accord concernant les arriérés de loyers en date 12 avril 2011 ;
- que le CREDIT-PRENEUR signera avec le locataire, en suite des présentes, un avenant au bail à l'effet de réduire la surface louée, et de porter le loyer à 20.000,00 € Hors Taxe.

2°) Droits et obligations du PRENEUR

Le CREDIT-PRENEUR s'engage à informer par lettre recommandée avec accusé de réception le(s) locataire(s) actuel(s), du changement de propriétaire des biens désignés ci-dessus, en vertu de l'acte relaté ci-avant, dans les QUINZE (15) jours des présentes, et à en justifier au CREDIT-BAILLEUR.

Il est ici rappelé que c'est à la demande du CREDIT-PRENEUR que le CREDIT-BAILLEUR a acquis l'immeuble objet du présent crédit bail et que c'est donc en connaissance de cause que le CREDIT-PRENEUR assumera cette situation locative.

En conséquence, dans les rapports entre les parties aux présentes, tout se passera comme si le(s) locataire(s) actuel(s), était (étaient) locataire(s) du CREDIT-PRENEUR.

Le CREDIT-PRENEUR reconnaît que, nonobstant toute disposition du contrat de bail passé avec le(s) locataire(s) actuel(s), il restera seul tenu de toutes les obligations du contrat de crédit bail vis à vis du CREDIT-BAILLEUR, et notamment qu'il ne pourra opposer à ce dernier le non-paiement des charges incombant au(x) locataire(s) actuel(s), le départ de celui-ci(ceux-ci) ou tout autre événement propre à cette occupation.

(Handwritten signatures and initials)

Dans l'hypothèse où le bail ci-dessus viendrait à être résilié pour quelque raison que ce soit, et dans l'hypothèse également où les rapports locatifs issus dudit bail viendraient à prendre fin pour quelque cause que ce soit, seules pourront être consenties pour l'avenir des sous-locations conformes aux conditions générales du présent acte. Le CREDIT-BAILLEUR pouvant par ailleurs s'opposer auxdites sous-locations si l'activité projetée du sous-locataire n'est pas conforme à la réglementation.

Le droit à la jouissance du CREDIT-PRENEUR s'exercera par la perception des loyers résultant du bail en cours et par suite, par l'exercice des droits et l'exécution des obligations suivants :

- Recevoir les loyers, dépôt de garantie, charges et autres indemnités devant être normalement versés à un bailleur, sommes qui resteront définitivement acquises au CREDIT-PRENEUR en raison du droit de jouissance qui lui est conféré pendant la durée du contrat de crédit-bail. Ces encaissements sont faits sous la responsabilité du CREDIT-PRENEUR qui s'engage à les reverser à la première demande du CREDIT-BAILLEUR. Ce dernier étant tenu, en sa qualité de propriétaire de l'immeuble, de les restituer au locataire pour quelque raison que ce soit ;
- Procéder à la révision des loyers et éventuellement du dépôt de garantie ;
- Négocier le renouvellement dudit bail dans la mesure où les loyers en résultant ne seraient pas inférieurs aux loyers dus à l'expiration du bail en cours.

En règle générale, les parties conviennent expressément que :

- le CREDIT-PRENEUR assumera seul les risques pouvant résulter du bail en cours, même résultant d'un cas de force majeure qui auraient pu ou auraient dû incomber au CREDIT-BAILLEUR, celui-ci étant dégagé de toute responsabilité en cas de litige, contestations ou procédures pouvant affecter ladite location ;
- le CREDIT-PRENEUR supportera toutes les conséquences de cette situation, financières, juridiques ou autres, notamment le paiement de toutes indemnités éventuelles de quelque nature que ce soit, de façon à ce que le CREDIT-BAILLEUR ne puisse être recherché en aucune façon ;
- le CREDIT-PRENEUR fera son affaire personnelle, dans le cadre de ses rapports avec l'occupant actuel ou futur de la réalisation, de la prise en charge des travaux d'aménagement, de maintenance et de réfection des locaux sous-loués, ainsi que de l'obtention des autorisations d'exploitation par l'occupant ;
- cette situation particulière ne saurait en aucun cas être opposée au CREDIT-BAILLEUR, à quelque titre que ce soit, et notamment les obligations financières inhérentes au crédit-bail ne pourraient être modifiées, en cas de non-paiement des loyers et des charges incombant à l'occupant, de départ de celui-ci, ou de tout autre événement propre à cette occupation ;
- et de manière générale, le CREDIT-PRENEUR fera son affaire personnelle de tout rapport avec l'occupant actuel, le CREDIT-BAILLEUR ne pouvant en aucun cas être recherché à raison des rapports existants ou pouvant exister avec celui-ci.

En outre, ce droit s'exercera sous réserve du respect par le CREDIT-PRENEUR de l'ensemble des conditions résultant des présentes, à défaut, le CREDIT-BAILLEUR recouvrera notamment la faculté de percevoir directement les loyers issus dudit bail, si bon semble et indépendamment de la faculté de résiliation du présent crédit-bail ci-après exposée, après une simple mise en demeure adressée au CREDIT-PRENEUR restée infructueuse.

3°) Prérogatives du CREDIT-BAILLEUR

En raison du caractère essentiel du bail en cours, au regard de l'équilibre financier du présent crédit-bail, le CREDIT-PRENEUR s'engage à informer par écrit le CREDIT-BAILLEUR, savoir :

- demande de résiliation du bail ;
- refus de renouvellement ;
- fixation d'une indemnité d'éviction ;
- et d'une manière générale toute décision ou action pouvant mettre en péril l'équilibre financier du présent contrat de crédit-bail.

9 – FINANCEMENT, LOYER ET MODALITES DE PAIEMENT

9.1 - Programme d'investissement (hors TVA)

- Acquisition de l'immeuble	2.500.000,00 €
- Provision sur frais d'acquisition	152.226,83 €
- Travaux de construction	828.793,00 €
- Divers	155.280,17 €
TOTAL.....	3.636.300,00 €

A la demande expresse du crédit-preneur, le terrain est évalué à la somme de SIX CENT VINGT-CINQ MILLE EUROS (625.000,00 €) hors taxes.

Il est convenu entre les parties que tout dépassement du programme d'investissement susvisé sera pris en charge par le preneur qui s'y oblige.

9.2 - Sources de financement du crédit-bailleur pour le programme d'investissement (HT)

L'assiette de calcul des loyers sera déterminée par référence aux sources de financement du crédit-bailleur pour le programme d'investissement, mentionné ci-dessus, de la manière et dans l'ordre d'emplois des fonds ci-après :

9.2.1 – Financement sur ressources propres du CREDIT-PRENEUR

Montant 700.000,00€

9.2.2 – Financement BATI LEASE

Montant brut du financement..... 1.512.200,00€

Dont financement de la part de loyer ristournable, soit 44.050,00€
(cf. article 20 des conditions générales ci-avant)

Dont part affectée au programme d'investissement HT 1.468.150,00€

9.2.3 – Financement OSEO

Montant du financement	1.468.150,00€
TOTAL DU FINANCEMENT HT	3.680.350,00 €

9.3 - Conditions financières communes aux deux crédit-bailleurs

Les conditions particulières des conditions financières du crédit-bail sont résumées ci-après :

9.3.1 – Frais d'étude et de montage

Les frais d'étude et de montage, d'un montant de 14.000,00 €uros hors taxe (soit 16.744,00€ TTC), revenant à BATI LEASE à concurrence de 9.000,00 € HT et à OSEO à concurrence de 5.000,00 € HT, ont été payés dès avant ce jour et en dehors de la comptabilité du notaire soussigné.

Ces frais resteront acquis au CREDIT BAILLEUR même dans le cas où l'opération ne pourrait être réalisée pour quelque cause que ce soit, comme en cas de renonciation après acceptation.

9.3.2 – Commission d'engagement

Une commission d'engagement est calculée au taux de 0,10 % HT par trimestre sur le montant du programme d'investissement TTC, entre la date d'accord de financement du BAILLEUR, soit le 30 novembre 2011 et celle de la prise d'effet du crédit-bail, tout trimestre commencé étant dû.

9.3.3 - Préloyers

Des préloyers seront facturés selon les modalités ci-après :

9.3.3.1. Modalités de calcul des préloyers sur montants décaissés hors taxes

Des préloyers seront décomptés au taux EURIBOR 3 MOIS majoré de 150 points de base, sur les sommes HT décaissées au titre de l'acquisition et pendant la période de travaux jusqu'à la prise d'effet du crédit-bail, prorata temporis entre la date effective de décaissement et la prise d'effet du crédit-bail.

Ces préloyers seront payables trimestriellement à terme échu.

9.3.3.2. Modalités de calcul des préloyers sur la TVA décaissée

En outre, des préloyers seront décomptés au taux EURIBOR 3 MOIS majoré de 150 points de base et pour une période forfaitaire de 120 jours sur la TVA effectivement décaissée par le CREDIT BAILLEUR notamment au titre de l'acquisition et des travaux. Ces préloyers seront payables trimestriellement à terme échu.

La valeur de l'EURIBOR retenue sera celle publiée 2 jours avant la période couverte par la facturation.

L'EURIBOR (European Inter Bank Offered Rate) ou taux interbancaire offert Européen TIBEUR est celui publié sous l'égide de la fédération bancaire Européenne. Cet Euribor est normalement repris par le journal « Les Echos » sous la rubrique Indice de référence des emprunts à taux variable – source Caisse des Dépôts et Consignations – IXIS.

Il est expressément précisé qu'en cas de modification du mode de calcul de cet index ou de substitution d'autres index, le crédit-bailleur appliquera le nouvel index à compter du premier jour de la quinzaine qui suit sa publication.

9.3.4 - Loyer

Le loyer composé des éléments ci-après définis sera payable trimestriellement et d'avance par prélèvement automatique sur un compte bancaire ouvert dans une banque française.

9.3.4.1 – Conditions financières propres à BATI LEASE - Modalités de calcul du loyer correspondant à sa quote-part de financement, soit 1.512.200,00€ € hors taxe

A- Loyers calculés à taux fixe garanti, pour une mise en loyer au plus tard le 31 décembre 2012

A compter de la prise d'effet du crédit-bail, et pendant toute sa durée, le CREDIT-PRENEUR paiera des loyers, trimestriellement et d'avance, calculés à partir du montant global du crédit bail.

Chaque loyer sera composé des deux éléments suivants :

- * 1er élément : amortissement financier du capital investi permettant une progression des loyers de 1 % l'an ;
- * 2ème élément : Intérêts calculés sur le capital restant dû avant amortissement de la période, au taux annuel nominal⁽¹⁾ garanti de 4,25 %.


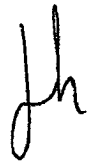


(1) Le taux annuel nominal sera rapporté à une année calendaire bancaire, conformément aux usages dans la profession.

Pour un financement brut de 1.512.200,00 € HT et sur la base du taux garanti susvisé, le montant hors taxes des loyers trimestriels est détaillé au tableau prévisionnel demeuré ci-annexé après mention (**Annexe 8.1**), commission de gestion incluse.

Cas de retard de la mise en loyer : Au cas où, pour quelque raison que ce soit, la mise en loyer ne pourrait intervenir à la date prévue soit le 1^{er} janvier 2013, le CREDIT PRENEUR :

- se verra appliquer depuis le 1^{er} janvier 2013, jusqu'à la date de mise en loyers effective, un taux de préfinancement égal au taux fixe garanti, comme ci dessus exprimé. Ce taux se substituera ainsi à celui prévu au paragraphe 9.3.3.1 ci-avant (Taux des préloyers sur les sommes HT), sauf si ce dernier lui était supérieur ;
- sera redevable d'une indemnité d'immobilisation de fonds, égale à 1% hors taxes par trimestre du montant du financement tel que défini, calculée pour chaque trimestre écoulé depuis le 1^{er} janvier 2013 jusqu'à la date de mise en loyer effective. Le règlement de cette indemnité se fera en début de chaque trimestre, chaque trimestre débuté étant dû en totalité ;
- se verra appliquer une diminution de la durée initiale du crédit bail convenue aux présentes, égale au nombre de trimestres retenu pour le calcul de l'indemnité d'immobilisation déterminée ci-avant.

Cas de non utilisation des fonds réservés pour le financement à taux fixe garanti : Au cas où les fonds réservés ne seraient pas utilisés ou partiellement utilisés pour quelque raison que ce soit, notamment en cas d'annulation du projet, réduction de l'assiette, renonciation au crédit-bail, le CREDIT-PRENEUR serait redevable d'une indemnité actuarielle calculée selon les modalités ci après définies. En aucun cas cette indemnité ne pourra être inférieure à 5% du montant du financement non utilisé.

A  B   

Définition de l'indemnité actuarielle

L'indemnité actuarielle est égale à la différence, en valeur actualisée au taux de réemploi entre :

- d'une part le montant des échéances de remboursement qu'aurait produit le capital non utilisé sur la base du taux d'intérêt du présent financement et sur la durée restant à courir
- d'autre part, le montant des échéances d'un financement de même montant et de même durée au taux de réemploi.

Définition du taux de réemploi

Si au jour du remboursement anticipé, le financement a une durée de vie moyenne résiduelle inférieure ou égale à 5 ans, le taux de réemploi est le taux de rendement interpolé des deux Bons du Trésor à taux fixe (BTAN) dont les durées de vie résiduelles encadrent la vie moyenne résiduelle du financement.

Si au jour du remboursement anticipé, le financement a une durée de vie moyenne résiduelle supérieure à 5 ans, le taux de réemploi est le taux de rendement interpolé des deux Obligations Assimilables du Trésor (OAT) dont les durées de vie résiduelles encadrent la vie moyenne résiduelle du financement.

Le taux de réemploi est constaté, 5 jours ouvrés avant la date de remboursement anticipé sur la base des taux d'OAT ou de BTAN apparaissant sur les pages REUTERS ou TELERATE d'un des principaux spécialistes en valeurs du Trésor.

Dans l'hypothèse où le taux de réemploi est supérieur au taux du financement donnant lieu au remboursement, l'indemnité est égale à 5% du capital remboursé par anticipation.

B - Loyer correspondant au financement sur ressources propres du crédit-preneur à hauteur de 350.000 €

- * Durée : sept (7) années à compter de la mise en loyers
- * Montant du financement : 350.000,00 €
- * Mode de détermination des loyers : Chaque loyer sera composé des deux éléments suivants :
 - 1^{er} élément : un amortissement financier du capital investi ;
 - 2^{ème} élément : des intérêts calculés dans les mêmes conditions de taux qui auront été adoptées pour le calcul des loyers relatifs au financement sur ressources propres de CREDIT BAILLEUR

A titre indicatif, pour un financement de 350.000 € HT, les loyers trimestriels, commission de gestion incluse et hors TVA, seront facturés selon tableau ci-annexé après mention (**Annexe 8.2**).
- * Amortissement anticipé : Applicable dans le cadre d'une levée d'option par anticipation et à hauteur du solde en capital non amorti.

9.3.4.2 – Conditions financières propres à OSEO - Modalités de calcul du loyer correspondant à sa quote-part de financement, soit 1.468.150,00€ € hors taxe et au financement sur ressources propres du CREDIT-PRENEUR, soit 350.000,00€.

60 loyers non indexés, payables trimestriellement à terme d'avance chacun selon barème ci-annexé (**Annexes 9.1 et 9.2**) hors TVA tenant compte d'une progressivité de loyers, étant stipulé que toute variation du TME (taux mensuel de rendement des emprunts de l'Etat à long

P

S

B

Jh

OB

GP

P

S77

NS

terme) entre celui du mois de juin 2012 (soit 2.69%) et celui du mois précédent l'entrée en loyers entraîne une modification corrélative du loyer de crédit-bail immobilier.

9.3.4.3 – Préfinancement des subventions

Néant.

9.3.4.4 – Remboursement du prêt du CREDIT-PRENEUR

- Prêt du crédit-preneur à BATI LEASE, soit 350.000 €

Le remboursement de ce prêt s'effectuera sur les sept (7) premières années du contrat de crédit-bail comme il est dit ci-dessus, selon le même rythme d'amortissement et la même périodicité que les loyers sur ressources du CREDIT-PRENEUR. Ledit prêt sera rémunéré dans les mêmes conditions de taux que celui qui aura servi au calcul des loyers sur ressources propres du CREDIT-BAILLEUR, hors commission de gestion. Les sommes ainsi remboursées ne donneront pas lieu à TVA.

Le tableau financier relatif à ces loyers complémentaires et leur remboursement HT est demeuré ci-annexé (**Annexe 8.3**).

- Prêt du crédit-preneur à OSEO, soit 350.000 €

Il est mis en place à la signature des actes un prêt par le CREDIT-PRENEUR à OSEO de 350.000,00 euros, rémunéré à dater de l'entrée en loyers au taux utilisé pour le calcul des loyers.

Ce prêt est remboursable en 28 échéances conformément au barème indicatif ci-annexé (**Annexe 8.4**) par compensation de même que l'intérêt et à due concurrence avec les loyers.

9.3.4.5 – Commission de gestion

Elle majore de 3,50 centièmes le montant des éléments constitutifs du loyer fixés aux articles 9.3.4.1, et 9.3.4.3, ainsi que le montant des impôts, charges, taxes et accessoires définis à l'article 18.16 des conditions générales.

9.3.5 - Intérêts de retard

Tous retards de paiement de préloyers, loyers, frais et accessoires, ou de versement du prêt éventuel du CREDIT-PRENEUR au CREDIT-BAILLEUR rendront exigibles des intérêts calculés au taux de base fixé par le groupe CREDIT COOPERATIF plus neuf (9) points l'an.

9.3.6 - Prélèvements automatiques

Toutes les sommes dues au titre des présentes (préloyers, loyers, charges, impôts, taxes, frais et accessoires divers) seront réglées par prélèvement automatique sur le compte ouvert par le

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

crédit-preneur auprès de la banque française suivante : BANQUE CREDIT COOPERATIF, Agence PARIS OPERA sous le numéro 42559 00028 41000006083 43

9.3.7 - Valeur résiduelle

Le prix de levée d'option d'achat par le crédit-preneur à la fin du crédit-bail sera de DEUX CENT MILLE EUROS (200.000,00€). A cette somme s'ajouteront :

- a) les intérêts appliqués à la valeur résiduelle et calculés au taux ayant servi pour le calcul du dernier loyer depuis l'expiration de la période de location du dernier loyer, jusqu'à la date d'encaissement effectif de la valeur résiduelle, soit au plus tard le jour de la régularisation de la levée d'option par acte authentique
- b) tous les débours dont le crédit-bailleur n'aurait pas été désintéressé au cours de la durée de l'opération de crédit-bail (dont notamment loyers, assurance, impôts fonciers, intérêts de retard...).

9.3.8 - Ristournes sur loyers

Le crédit-bailleur pourra restituer la part de loyer ristournable ci-avant défini au paragraphe 9.2.2 dans les conditions stipulées à l'article 20 ci-après.

9.3.9 - Exigibilité du loyer – Tableau financier définitif

Le loyer ainsi déterminé est exigible trimestriellement et d'avance et pour la première fois au jour de la mise en loyer du crédit-bail, laquelle interviendra à la prise de possession des lieux. A cette occasion, le crédit-bailleur établira un tableau des loyers mentionnant la date d'exigibilité et le montant prévisionnel de chaque terme de loyer.

10 - AUTRES CLAUSES

10.1 - Achat anticipé par le crédit-preneur

L'achat par anticipation par le CREDIT-PRENEUR sera possible à compter de la fin de la huitième (8^{ème}) année. Cette option ne pourra qu'être exercée de façon définitive et uniquement aux dates d'échéance, avec un préavis minimum de 30 jours ouvrés par courrier recommandé avec accusé de réception.

10.1.1 – Pour la quote-part BATI LEASE

Le prix de cession sera égal au cumul des éléments i) et ii) suivants:

i) Capital restant dû après règlement de la dernière échéance, majoré d'une indemnité forfaitaire ou actuarielle selon les modalités ci après définies. Etant précisé qu'en aucun cas cette indemnité ne pourra être inférieure à 5% du capital restant dû.

- Pour un taux variable: Une indemnité forfaitaire de 5 % du montant du capital restant dû
- Pour un taux fixe: Une indemnité actuarielle égale à la différence, en valeur actualisée au taux de réemploi entre:
 - d'une part le montant des échéances de remboursement qu'aurait produit le capital remboursé sur la base du taux d'intérêt du présent financement et sur la durée restant à courir,

- d'autre part, le montant des échéances d'un financement de même montant et de même durée au taux de réemploi.
- d'autre part, le montant des échéances d'un financement de même montant et de même durée au taux de réemploi.

Définition du taux de réemploi:

- Si au jour du remboursement anticipé, le financement a une durée de vie moyenne résiduelle inférieure ou égale à 5 ans, le taux de réemploi est le taux de rendement interpolé des deux Bons du Trésor à taux fixe (BTAN) dont les durées de vie résiduelle encadrent la vie moyenne résiduelle du financement.

- Si au jour du remboursement anticipé, le financement a une durée de vie moyenne résiduelle supérieure à 5 ans, le taux de réemploi est le taux de rendement interpolé des deux Obligations Assimilables du Trésor (OAT) dont les durées de vie résiduelle encadrent la vie moyenne résiduelle du financement.

Le taux de réemploi est constaté, 5 jours ouvrés avant la date de remboursement anticipé sur la base des taux d'OAT ou de BTAN apparaissant sur les pages REUTERS ou TELERATE d'un des principaux spécialistes en valeurs du Trésor.

Dans l'hypothèse où le taux de réemploi est supérieur au taux du financement donnant lieu au remboursement, l'indemnité est égale à 5% du capital remboursé par anticipation.

- ii) 1 % de l'élément i) ci-dessus multiplié par le nombre d'années de location, ou de fractions d'années de location restant à courir jusqu'à la fin du crédit-bail.

10.1.2 – Pour la quote-part OSEO

Le prix de levée d'option sera déterminé dans les conditions définies au § 19.3.2 des conditions générales ci-après, à l'exception du a) qui est remplacé comme suit :

Le prix d'acquisition de l'immeuble revenant à OSEO résulte de l'addition de sa quote-part indivise du prix de vente susvisé à l'expiration du contrat et de la valeur obtenue par actualisation des loyers restant dus à OSEO jusqu'à expiration conventionnelle du contrat au taux le plus bas entre le taux de référence utilisé à l'entrée en loyers et le dernier connu à la date effective de levée d'option.

10.2 - Engagements spéciaux

Néant.

10.3 – Subventions

Néant.

10.4 – Réglementation relative à la prévention des risques

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement et des articles 4 et 5 du décret n° 2005 - 134 du 15 février 2005 pris pour son application, le BAILLEUR est tenu de déclarer si le bien objet du bail est situé dans une zone couverte par un Plan de Prévention des Risques Technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou encore dans une zone de sismicité.

En conséquence, le CREDIT BAILLEUR a remis à l'acquéreur un état des risques demeuré ci-annexé après mention (**Annexe 10**) et duquel il résulte ce qui suit :

- L'immeuble objet des présentes est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels approuvé le 9 janvier 2004 pour le risque « inondation » ;
- L'immeuble objet des présentes est situé dans le périmètre de plans de prévention des risques technologiques prescrits les 30 décembre 2009 et 29 avril 2010 pour les risques « Thermique et surpression » (SOGEP –TRAPIL et TOTAL RM) ;

En outre, le CREDIT BAILLEUR précise qu'à sa connaissance, l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques tel qu'il est prévu par les articles L. 125-2 et L. 128-2 du Code des assurances.

10.5 - Convention de gestion entre les sociétés BATI LEASE et OSEO

Le représentant de la société OSEO donne mandat à la Société BATI LEASE, en sa qualité de chef de file, à l'effet de :

- Concernant la construction : assurer le suivi des travaux, et régler toutes factures y afférentes ; procéder à tous appels de fonds auprès de mandants ; effectuer la réception des travaux et y formuler toutes réserves,
- Solliciter, au nom du CREDIT-PRENEUR, les subventions susceptibles de lui être attribuées, et le cas échéant, de déposer tous dossiers et pièces, signer toutes conventions nécessaires, percevoir la subvention et reverser la part leur revenant selon leur quote-part de droit dans l'indivision.
- encaisser toutes sommes au titre des commissions d'ouverture de crédit-bail, préloyers,
- En cours de bail : facturer les loyers et la TVA s'y rapportant ; récupérer la TVA,
- régler les charges et impôts ; les charges diverses ordinaires ou extraordinaires, frais de gestion, indemnités de résiliation, de résolution en réclamer le paiement ou le remboursement au crédit-preneur.
- répartir entre les membres du pool les sommes encaissées, dans les proportions précisées ci-dessus,
- répartir entre les membres du pool les débours à effectuer, dans les proportions précisées ci-dessus.

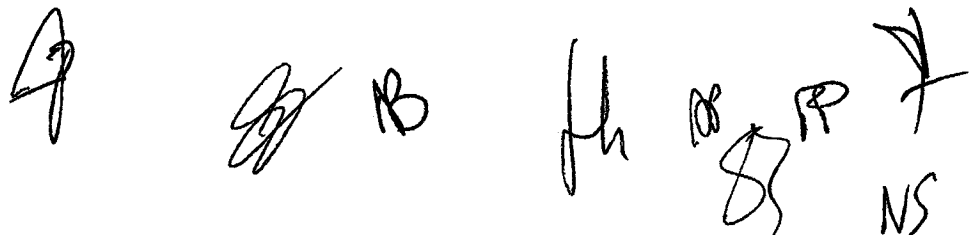
Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, élire domicile, substituer et généralement faire le nécessaire.

Le représentant de la société BATI LEASE es qualités, accepte expressément le mandat ainsi conféré pour la période de construction et la durée du Contrat de Crédit-Bail.

Enfin, les membres de l'indivision se concerteront à l'initiative de BATI LEASE en sa qualité de chef de file pour ce qui concerne, notamment : Cession du droit au Crédit-bail Immobilier, Gestion des sinistres empêchant la poursuite normale de l'activité dans les locaux objet du Crédit-bail Immobilier, Expropriation, les contentieux et les poursuites judiciaires, la résiliation du crédit-bail, et tout de qui excède les pouvoirs du mandataire.

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

- à verser à BATI LEASE toutes les sommes qu'il serait appelé à verser au CREDIT-BAILLEUR, à quelque titre que ce soit, en vertu du présent Crédit-bail,
- à notifier à BATI LEASE toutes demandes de résiliation ou résolution du présent Crédit-bail, comme à lui notifier toute cession ou apport en société du droit au présent Crédit-Bail.



Si le Contrat de Crédit-bail Immobilier venait à prendre fin, le présent mandat continuerait de produire ses effets dans l'intérêt commun des membres du pool, 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.

11 – GARANTIES

11.1 – Cession des loyers à provenir des baux de sous-location

Sous-Location

L'immeuble objet de la présente opération sera sous-louée, savoir :

- **Partie** : au profit de la société dénommée AUTO RESERVE, société par actions simplifiée dont le siège est à GENNEVILLIERS (92230), 99-101 avenue Louis Roche, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro 451 191 373, en vertu d'un bail sous seing privé en date du 20 juin 2012, d'une durée de 15 ans à compter de l'achèvement des travaux, moyennant un loyer annuel hors taxe et hors charges de 200.000,00 €.

- **Partie** : au profit de la société dénommée BAT CAR DISCOUT, société à responsabilité limitée, dont le siège est CLICHY (92110), 37 bd Jean Jaurès, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro 400 093 605, en vertu d'un bail sous seing privé du 20 juin 2012, d'une durée de 15 ans à compter de l'achèvement des travaux, moyennant un loyer annuel hors taxe et hors charges de 44.000,00 €.

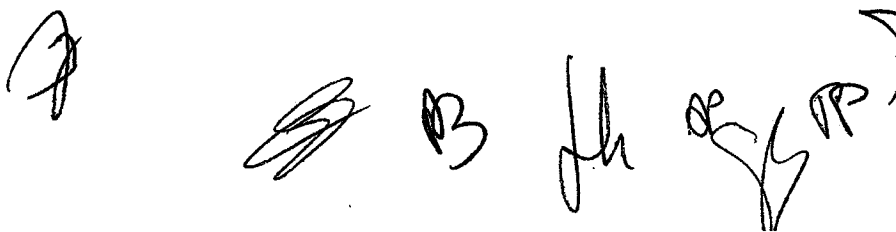
- **Partie** : au profit de la société FINAPART, société par actions simplifiée, au capital de 15.000.000,00 € dont le siège est à GENNEVILLIERS (92230), Zone Péripark 99-101 avenue Louis Roche, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro 504884 867, en vertu d'un bail sous seing privé du 20 juin 2012, d'une durée de 15 ans à compter de l'achèvement des travaux, moyennant un loyer annuel hors taxe et hors charges de 16.000,00 €.

Le surplus de l'immeuble demeurant loué à la société LUM LUX DISTRIBUTION en vertu du bail rappelé ci-dessus ; lequel fera l'objet d'un avenant à l'effet de diminuer la surface louée et le montant du loyer à 20.000,00 € hors taxe et hors charges.

Par suite, à la garantie du paiement des sommes exigibles, en vertu du présent contrat de crédit-bail, le CREDIT PRENEUR prend l'engagement suivant :

Cessions à titre de garantie des loyers à provenir des baux

A la garantie du paiement des sommes exigibles en vertu du présent crédit-bail (assimilé par la Loi n° 84-46 du 24 janvier 1984 à une opération de crédit) et notamment des loyers, le PRENEUR cède à titre de garantie, conformément aux dispositions des articles L 313-23 à L 313-34 du Code monétaire et financier, à due concurrence desdites sommes et jusqu'à complet désintéressement du BAILLEUR, les créances professionnelles nées et à naître dont le PRENEUR est ou sera propriétaire à l'encontre de tout sous-locataire et notamment des sociétés AUTO RESERVE, BAT CAR DISCOUT, FINAPART, et LM LUX



DISTRIBUTION, au titre des baux commerciaux susvisés.

Cette cession s'effectue par remise ce jour même, au BAILLEUR, du bordereau de cession de créance professionnelle signés par le PRENEUR et datés par le BAILLEUR. La remise de ce bordereau entraîne de plein droit le transfert de propriété des créances cédées, ainsi que des sûretés garantissant ces créances et de tous droits, accessoires ou actions, sans exceptions, y attachés, le PRENEUR ne pouvant ni les supprimer ni en restreindre l'étendue.

Quoiqu'il en soit, le BAILLEUR n'est en aucun cas tenu de se prévaloir des présentes cessions de créance professionnelles. Par suite et jusqu'à ce que la notification de la cession par le BAILLEUR au débiteur intervienne, l'intégralité des créances cédées sera recouvré par le PRENEUR qui agira en tant que mandataire du BAILLEUR pour le recouvrement desdites créances. Néanmoins, la TVA collectée sur les créances cédées sera affectée au respect des obligations fiscales du PRENEUR. Ces créances resteront affectées au respect des engagements financiers en contrepartie desquelles leur cession à titre de garantie est intervenue.

Le BAILLEUR se réserve la possibilité, au choix :

- soit de notifier la cession au débiteur cédé, ce dernier devant alors lui régler directement toutes sommes dues en vertu du bail commercial ;
- soit de lui demander de prendre un engagement direct à son égard en souscrivant un acte d'acceptation de la cession.

Le PRENEUR s'engage à ne consentir aucun nantissement, ni aucune cession ou délégation autre que la présente cession, sur lesdites créances. En outre, il est rappelé que le PRENEUR ne peut, après signature du bordereau, supprimer ou restreindre l'étendue des droits liés aux créances cédées, sans l'accord préalable du BAILLEUR.

La présente cession de créance aura effet tant que le PRENEUR restera redevable à l'égard du BAILLEUR d'une somme quelconque, en vertu du présent crédit-bail.

11.2 - Nantissement de parts

1°) Nantissement

Aux présentes sont à l'instant intervenus :

- Monsieur Franck Maurice François PELLETIER, Président de sociétés, demeurant à LA GARENNE COLOMBES (92), 22 bis avenue Joseph Froment,
Né à LA GARENNE-COLOMBES, le 04 août 1979,
Marié avec Madame Agathe PION, sous le régime de la séparation de bien aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître RETEL, notaire à COLOMBES, le 12 juin 2006, préalablement leur union célébrée à la Mairie de COURBEVOIE, le 8 septembre 2006.
A ce présent.

- Monsieur Nicolas SCHMIT, Directeur financier, demeurant à VERT SAINT DENIS (77),
demeurant 39 rue des Cordières,
Né à PARIS (14^{ème}), le 29 mai 1979
Célibataire.
Déclarant ne pas être engagé dans les liens d'un pacte civil de solidarité.
A ce présent.

- Monsieur Lionel SAILLARD, Directeur commercial, demeurant à LE VALLOIS PERRET (92), 105 rue Paul Vaillant Couturier,
Né à BOURG EN BRESSE (Ain), le 26 octobre 1973,
Marié avec Madame Virginie DROUET, sous le régime de communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage reçu préalablement leur union célébrée à la Mairie de PERONNAIS (Ain), le 28 septembre 2002.
A ce non présent mais représenté par Monsieur Franck PELLETIER, en vertu d'une procuration sous seing privé du 10 juillet 2012 dont l'original demeurera ci-annexé après mention (Annexe 12.1).

- Monsieur Jean Edouard Laurent Michel HULBRON, Directeur commercial, demeurant à LE CHESNAY (78), 2 square Raphaël,
Né à ANGERS, le 23 janvier 1974,
Marié avec Madame Magali HUET, sous le régime de la séparation de bien aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître DUMONT, notaire à MEULAN (Yvelines), le 19 juillet 2011, préalablement leur union célébrée à la Mairie de LE CHESNAY, le 24 septembre 2011.
A ce présent.

- Monsieur Stanislas Cyril Francis BRODARD, Directeur opérationnel, demeurant à GROSLAY (95410), 41 rue des Paradis,
Né à REIMS, le 09 juin 1978,
Marié avec Madame Marie-Elise BILAN sous le régime de la séparation de bien aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître BROGI, notaire à PARIS (20^{ème}), le 8 novembre 2002, préalablement leur union célébrée à la Mairie de REIMS, le 14 juin 2003.
A ce présent.

- La société dénommée FINAPART, Société par action simplifiée au capital de 15.000.000,00 € dont le siège est à GENNEVILLIERS (92230), Zone Péripark 99-101, avenue Louis Roche, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE et identifiée au Répertoire SIREN sous le numéro 504 884 867.
Représentée par Madame Agathe PELLETIER-PION, en qualité de Présidente, fonction à laquelle elle a été nommée aux termes de l'article 34 des statuts et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes d'une assemblée générale du 20 juin 2012 dont une copie certifiée conforme est demeurée ci-annexée (Annexe 11)

Ci-après dénommés "Les ASSOCIES"

Lesquels, à la sûreté et garantie du paiement des préloyers, loyers, en ce compris les effets de leur indexation, tous frais et taxes, charges de copropriété et de toutes sommes afférentes à l'entretien des locaux et aux réparations dont ils devraient faire l'objet, indemnité de résiliation, prix d'acquisition desdits locaux en cas de levée d'option d'achat, le tout en principal, intérêts de retard et tous accessoires quelconques dues par le CREDIT PRENEUR en vertu des présentes, déclarent affecter en nantissement au profit du CREDIT BAILLEUR qui accepte :

les parts sociales leur appartenant dans la société dénommée SCI EDISON, société civile immobilière au capital de 120.000,00 € ayant son siège social à GENNEVILLIERS (92230), 1 rue Thomas Edison, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de NANTERRE et identifiée au SIREN sous le n° 538 357 211, dans les proportions suivantes :











- Pour la SAS FINAPART : 1 part ;
- Pour Monsieur Franck PELLETIER : 3.000 parts ;
- Pour Monsieur Nicolas SCHMIT : 3.000 parts ;
- Pour Monsieur Lionel SAILLARD: 1.333 parts ;
- Pour Monsieur Jean HULBRON : 1.333 parts ;
- Pour Monsieur Stanislas BRODARD : 1.333 parts.

2°) Etendue du nantissement

Afin d'assurer au CREDIT-BAILLEUR le privilège résultant du présent nantissement, les associés ont, à l'instant même, remis un exemplaire à jour des statuts.

Le CREDIT-BAILLEUR est constitué détenteur de cette pièce qu'il conservera jusqu'à l'extinction totale de l'obligation garantie par le présent nantissement.

Le CREDIT-BAILLEUR exercera sur les parts sociales nanties les droits et privilèges résultant de la loi jusqu'à concurrence du montant de sa créance à l'encontre du CREDIT-PRENEUR, en principal plus tous intérêts, commissions, frais et accessoires.

L'inscription sera prise pour un montant égal au montant de TROIS MILLIONS SIX CENT TRENTE-SIX MILLE TROIS CENTS EUROS (3.636.300,00 €).

3°) Transformation de la société

En cas de transformation de la société en une société d'un autre type, le CREDIT-BAILLEUR exercera ses droits de créancier gagiste sur les parts sociales qui seraient remises aux associés aux lieu et place des parts sociales précédemment nanties.

Les associés s'engagent à cet effet à remplir toutes les formalités utiles à l'affectation en nantissement desdites parts sociales au profit du CREDIT-BAILLEUR et, notamment en cas de transformation de la société précitée en société dont les statuts ou la forme juridique contiendraient une clause d'agrément, à solliciter le consentement de cette société dès sa constitution au nantissement de parts ou d'actions au profit du CREDIT-BAILLEUR et à en justifier aussitôt à ce dernier.

4°) Engagement de non cession des titres nantis et de non modification des statuts

Les associés ne pourront céder leurs parts ou en disposer de quelque façon que ce soit (et notamment les nantir), tant que la mainlevée du nantissement n'aura pas été obtenue du CREDIT-BAILLEUR, et sauf autorisation expresse et préalable de celui-ci.

En outre, les associés s'engagent à ne pas voter lors d'une assemblée générale du CREDIT-PRENEUR, en faveur d'une résolution ayant pour objet de modifier les statuts du CREDIT-PRENEUR, sans l'accord exprès et préalable du CREDIT-BAILLEUR qui déclare pour sa part s'être obligé au présent acte en considération de la personne du CREDIT-PRENEUR et de la répartition du capital de celui-ci entre les associés.

5°) Agrement du nantissement - Opposabilité à la société

Les ASSOCIES déclarent, en tant que de besoin, agréer le présent nantissement.

En outre, Monsieur Franck PELLETIER agissant en qualité de gérant de la société, déclare prendre acte du présent nantissement, et dispenser qu'il lui soit signifié, conformément à l'article 1866 du Code civil.

6°) Mise en jeu de la garantie - réalisation du gage

Le présent nantissement n'affecte et ne pourra affecter en aucune manière la nature et l'étendue de tous les engagements et toutes les garanties que les associés ou tout tiers ont pu ou pourront contracter au profit du CREDIT-BAILLEUR, mais, au contraire, il s'y ajoute.

En cas d'exigibilité normale ou anticipée de l'obligation garantie, le CREDIT-BAILLEUR exécutera son gage conformément à la loi en se faisant attribuer les parts sociales ci-dessus nanties ou en faisant procéder à leur vente publique.

En cas de réalisation forcée des parts sociales données en nantissement et par application de l'article 1867 alinéas 1 et 2 du Code civil, l'adjudicataire sera agréé de plein droit comme associé - la société ayant donné son consentement au projet de nantissement, ainsi qu'il résulte de la décision des associés ci-dessus - à la condition toutefois que la date de réalisation du transfert ait été notifiée un mois au moins à l'avance à la société et aux associés.

Chaque associé disposera néanmoins du droit de substitution prévu à l'article 1867 alinéa 3 du Code civil.

7°) Opposabilité aux tiers

Le présent acte sera publié en annexe au registre du commerce et des sociétés, au greffe du Tribunal de commerce auprès duquel la société est immatriculée, dans les conditions prescrites par les articles 53 et 54 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978.

Tous pouvoirs sont donnés au porteur des présentes à l'effet d'effectuer les formalités ci-dessus.

8°) Extinction du nantissement

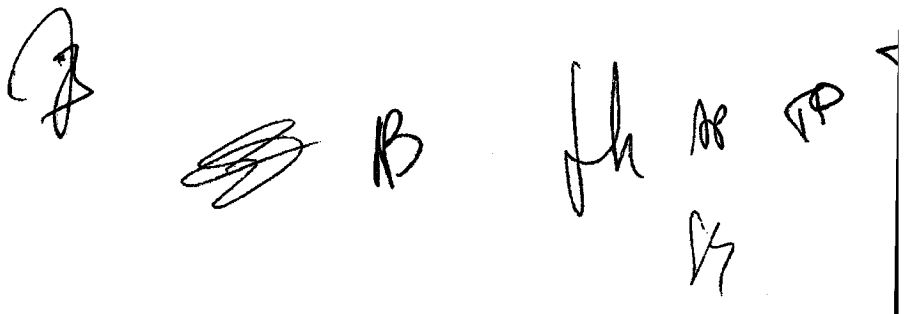
Le présent nantissement ne s'éteindra que lorsque l'intégralité des obligations du CREDIT-PRENEUR sera éteinte, quant bien même la durée du crédit-bail serait prorogée au delà du terme fixé et de quelque manière que cette prorogation soit constatée.

9°) Intervention du conjoint

Aux présentes est intervenue :

Madame Stéphanie DROUET, conjoint commun en biens de Monsieur Lionel SAILLARD, demeurant à LE VALLOIS PERRET (92), 105 rue Paul Vaillant Couturier, Représentée par Monsieur Franck PELLETIER, en vertu d'une procuration sous seing privé du 10 juillet 2012 dont l'original demeurera ci-annexé après mention (**Annexe 12.2**).

Laquelle déclare donner son consentement au nantissement de parts consenti par son conjoint, conformément à l'article 1424 du Code civil.



11.3 - Nantissement du prêt du CREDIT-PRENEUR

A la garantie du paiement des loyers et de toutes autres sommes dues en vertu du présent contrat, ainsi que de l'exécution de toutes les charges et conditions dudit contrat, le CREDIT PRENEUR remet à titre de nantissement au profit du CREDIT BAILLEUR, ce qui est accepté par son représentant, la créance du CREDIT PRENEUR sur le CREDIT BAILLEUR résultant des présentes conformément aux dispositions des articles 2355 à 2366 du Code civil. Une copie authentique du contrat sera remise au CREDIT BAILLEUR, laquelle restera en sa possession, en sa qualité de créancier, pendant toute la durée du nantissement de créance. Par suite, le CREDIT BAILLEUR exercera sur la créance les droits et privilèges que lui confère la loi.

11.4 – GARANTIE DE PAIEMENT AUTONOME DE FINAPART

- La société dénommée FINAPART, Société par action simplifiée au capital de 15.000.000,00 € dont le siège est à GENNEVILLIERS (92230), Zone Péripark 99-101, avenue Louis Roche.

Représentée par Madame Agathe PELLETIER-PION, en qualité de Présidente, fonction à laquelle elle a été nommée aux termes de l'article 34 des statuts et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes d'une assemblée générale du _____ 2012 dont une copie certifiée conforme est demeurée ci-annexée (*Annexe 11*).

Ci-après dénommée le "Garant", intervient aux présentes à l'effet de souscrire un engagement de paiement à première demande dans les conditions suivantes :

11.4.1 – Nature et portée de l'engagement :

Le Garant s'oblige à payer au CREDIT-BAILLEUR tous préloyers, loyers, en ce compris les effets de leur indexation, tous frais et taxes, toutes sommes afférentes à l'entretien des locaux et aux réparations dont ils devraient faire l'objet, indemnité de résiliation, indemnité d'occupation, prix d'acquisition desdits locaux en cas de levée d'option d'achat, le tout en principal, intérêts de retard et tous accessoires quelconques, dus en exécution de toutes les clauses, charges et conditions, quelles qu'elles soient du présent contrat de crédit-bail, à première demande écrite du CREDIT-BAILLEUR établie selon le modèle ci-dessous et ce dans les huit (8) jours ouvrable de la réception de cette demande.

La présente garantie est indépendante et autonome du présent contrat de crédit régularisé entre le CREDIT-BAILLEUR et le CREDIT-PRENEUR et elle ne constitue pas un cautionnement au sens des articles 2011 et suivants du Code civil.

Le CREDIT-BAILLEUR pourra mettre en jeu l'engagement en notifiant cette mise en jeu au Garant par lettre recommandée avec avis de réception conformément au modèle ci-dessous.

Le Garant ne pourra opposer aucune exception, tirée ou non des rapports juridiques entre le CREDIT-BAILLEUR et le CREDIT-PRENEUR ou l'un d'eux et le Garant, pour refuser de payer le montant de la garantie ou pour retarder le paiement pour quelque raison que ce soit, y compris par suite de réclamation ou contestation de toute nature du CREDIT-PRENEUR, ou de réclamation par le Garant lui-même. De surcroît, le Garant n'est pas tenu de diligenter quelques recherches ou quelques enquêtes que ce soit relatives au rapport juridique visé ci-dessus ou relatives à la validité de la signature de la lettre de demande de paiement émise par le CREDIT-BAILLEUR.

A collection of handwritten signatures and initials in black ink, including a large stylized signature on the left, several smaller initials in the center, and a signature on the right with the initials 'NS' written below it.

11.4.2 - DUREE : La présente garantie autonome prendra fin à l'expiration du présent contrat de crédit-bail.

11.4.3 - Texte de la lettre de mise en jeu de la garantie

La garantie susvisée pourra être mise en jeu par simple lettre notifiée en recommandé avec avis de réception dans les termes suivants :

"Modèle de demande de paiement
(sur papier à entête du CREDIT-BAILLEUR)

Lettre recommandée avec A.R.

Monsieur,

Nous faisons référence à la garantie de paiement autonome et inconditionnelle que vous nous avez accordée le _____, dans le cadre du contrat de crédit-bail que nous que nous avons consenti à la société SCI EDISON, suivant acte authentique en date du _____

Conformément aux stipulations de la garantie de paiement, nous vous demandons par la présente demande de paiement de payer la somme de _____ (_____ €) par virement interbancaire au compte _____.

Nous joignons à la présente :

- copie de(s) la facture(s) impayées adressée(s) à la SCI EDISON ;
- et la copie d'une lettre de rappel adressée à la SCI EDISON, à défaut de paiement à la date limite de paiement mentionnée dans la facture.

Nous vous rappelons qu'aux termes de la garantie de paiement, le montant garanti devra être effectivement payé et inscrit sur le compte dans les huit jours ouvrables suivant la date de réception de la présente demande de paiement.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués."

11.5 - Nantissement du crédit-bail immobilier

A la garantie de toutes les créances susceptibles de résulter du présent contrat de crédit-bail au profit de CREDIT BAILLEUR et de l'exécution de toutes les obligations à son profit par le CREDIT PRENEUR, ce dernier remet à ses frais exclusifs en gage et nantissement au BAILLEUR, les éléments incorporels résultant à son profit du contrat de crédit-bail et le bénéfice de la promesse de vente, tel qu'il est stipulé aux termes du présent crédit-bail sans exception ni réserve.

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

Le CREDIT PRENEUR reconnaît expressément que les énonciations qui précèdent satisfont aux dispositions de l'article 2336 du Code civil, la dette garantie et les biens donnés en gage étant précisément individualisés.

(Handwritten signatures and initials)

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

Les comparants requièrent le Notaire soussigné de ne délivrer qu'une copie authentique du présent acte ; cette copie authentique portera la mention « *Copie authentique spéciale et unique soumise au nantissement contenu dans cet acte* » et sera remise au BAILLEUR.

Cette stipulation ne saurait toutefois faire obstacle à la délivrance de la copie exécutoire au CREDIT BAILLEUR ; le présent nantissement ne sera levé que pour autant qu'aucune somme ne restera due au CREDIT BAILLEUR au titre du présent crédit-bail.

En tant que de besoin, et en application du décret n° 2006-1804 du 23 décembre 2006 pris pour l'application de l'article 2888 du Code civil, le créancier remettra ou adressera au greffier du Tribunal de commerce l'original de l'acte constitutif de sûreté ou une expédition si l'acte est établi sous la forme authentique aux fins d'inscription.

12 - DECLARATIONS FISCALES

12.1 - Pour le calcul de la taxe de publicité foncière, les parties déclarent :

- que le montant cumulé des loyers hors taxes s'élève à 4.798.869,97 Euros (a),
- que la quote-part des loyers correspondant aux frais financiers s'élève à 1.318.519,97 Euros (b),
- et que, par suite, la base de calcul de la taxe de publicité foncière est égale à la différence entre (a) et (b), soit 3.480.350,00 Euros,

12.2 - Pour le calcul du salaire de Monsieur le Conservateur, les parties évaluent le montant cumulé des loyers et charges, T.V.A. comprise, à la somme de 5.700.248,48 Euros,

Il est d'autre part, rappelé que la vente, objet de la promesse ci-dessus, si elle a lieu, sera réalisée moyennant le prix de DEUX CENT MILLE EUROS (200.000,00 €).

12.3 - Il est enfin précisé que les autres frais sont calculés sur les bases suivantes :

- investissement TTC.....	3.859.014,80 €
- prêt du PRENEUR au BAILLEUR.....	700.000,00 €
- caution/nantissement	3.636.300,00 €

12.4 - Liquidation des droits

Taxe au taux réduit	3.480.350 €	x 0,70 % =	24.362,45 €
Frais d'assiette	24.362,45 €	x 2,14 % =	521,36 €

TOTAL DES DROITS : 24.884 €

13 - CONDITIONS DEROGATOIRES AUX CONDITIONS GENERALES

Obligation de réalisation

Le paragraphe « 15.1.1 - 4° » est rédigé comme suit :

« Négocier et souscrire à ses frais, avant le début du chantier, pour le compte du CREDIT-BAILLEUR, en accord avec ce dernier et à lui en justifier :

- une police d'assurance dommages à l'ouvrage conformément aux obligations légales,
- une police d'assurance "tous risques chantiers" garantissant les travaux de construction ou d'aménagement pendant la durée de réalisation et jusqu'à leur réception,
- une police d'assurance couvrant "la responsabilité civile du constructeur non réalisateur".

Ces différents contrats seront souscrits par le Crédit-preneur et les primes de la totalité des assurances ainsi souscrites seront à la charge exclusive du Crédit-preneur qui s'y oblige. Celles-ci lui seront toutefois remboursées par le Crédit-bailleur qui les inclura dans l'assiette du crédit-bail.»

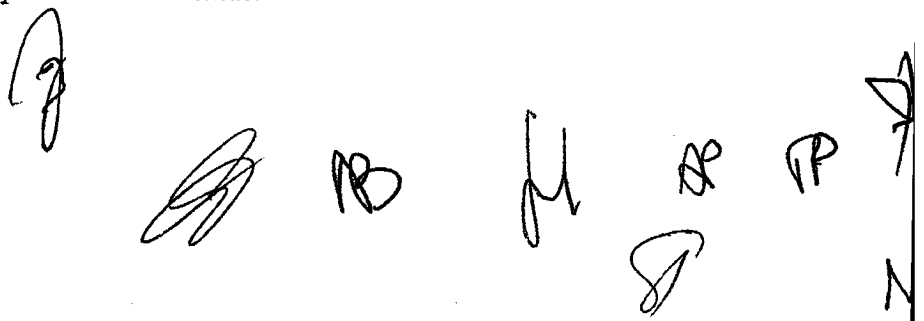
Assurances

Le paragraphe "18.11.1 - Souscription des polices par le CREDIT-BAILLEUR" est rédigé comme suit :

« Le CREDIT-PRENEUR souscrira, avant la prise d'effet du présent crédit-bail, les polices d'assurances qui sont indiquées ci-après pour compte du CREDIT-BAILLEUR et en accord avec lui :

- 1°) Un contrat d'assurance pour la garantie de la responsabilité pouvant incomber au CREDIT-BAILLEUR, à la suite de dommages causés aux tiers du fait de l'immeuble. La garantie devra être souscrite pour les dommages corporels et pour les dommages matériels et immatériels pour le montant maximum généralement admis par les compagnies d'assurances.
- 2°) Un contrat d'assurance de « dommages » pour garantir les biens donnés en crédit-bail et les immeubles par destination, contre tous les dégâts causés, notamment les événements et risques spéciaux suivants, sans que la liste soit limitative :
 - Incendie,
 - Explosions,
 - Dommages électriques des biens incorporés à l'immeuble,
 - Tempêtes, ouragans, trombes, tornades, cyclones, chutes de grêles,
 - Poids de la neige sur les toitures,
 - Dégâts des eaux, fuites accidentelles de sprinklers,
 - Chocs de véhicules terrestres,
 - Franchissement du mur du son,
 - Chutes d'appareils de navigation aérienne,
 - Fumées,
 - Attentats,
 - Actes de vandalisme,
 - Effondrements,
 - Bris de glace,
 - Catastrophes naturelles,
 - Détériorations immobilières suite à un vol.

Les biens seront assurés pour leur valeur de reconstruction à neuf, indexée en fonction de la variation du prix de la construction publiée par la Fédération Nationale du Bâtiment ou par tout organisme qui lui serait substitué.



Le contrat devra également comporter une garantie suffisante des frais de déplacement et de remplacement, des frais de démolition, déblais, remise en état du terrain, des honoraires d'experts et d'architecte, du recours éventuel des voisins et des tiers ainsi qu'une garantie des pertes indirectes à concurrence de 10% des capitaux et une garantie de perte de la redevance de crédit-bail à hauteur de deux annuités outre les frais, charges et accessoires avec délégation de cette indemnité au profit du CREDIT-BAILLEUR.

Les primes de la totalité des assurances souscrites ou à souscrire par le CREDIT-BAILLEUR seront à la charge exclusive du CREDIT-PRENEUR qui s'y oblige. »

Le paragraphe "18.11.2 - Souscription de polices par le CREDIT-PRENEUR et tout sous-locataire" est rédigé comme suit :

« Le CREDIT-PRENEUR souscrira auprès de ses assureurs :

- 1°) Une police garantissant tous les aménagements et installations assimilables aux objets ou meubles devenant immeubles par destination, le mobilier, les marchandises et les biens appartenant au CREDIT-PRENEUR.*
- 2°) Une police pertes d'exploitation avec renonciation par le CREDIT-PRENEUR à exercer les recours à l'encontre du CREDIT-BAILLEUR, en cas de cessation partielle ou totale d'activité par le CREDIT-PRENEUR, provoquée par des dommages matériels ou immatériels.*
- 3°) Une police responsabilité civile garantissant au regard de l'activité exercée dans les locaux les risques de toute nature y compris la pollution.*

En cas de sous-location, le CREDIT-PRENEUR devra s'assurer de la souscription de polices de même nature par tout sous-locataire et vérifier que ces polices sont conformes aux stipulations ci-avant.

Enfin, le CREDIT-PRENEUR s'engage :

- à remettre sans délai au CREDIT-BAILLEUR la ou les polices souscrites et justifier régulièrement, sans qu'il soit besoin d'en faire la demande, du paiement des primes ainsi que des frais et impôts.*
- à acquitter l'intégralité des primes dues à leur échéance, sans pouvoir en réclamer quelque remboursement que ce soit au CREDIT-BAILLEUR.*
- à stipuler dans toutes les polices, l'obligation pour l'assureur d'informer le CREDIT-BAILLEUR de toute défaillance du CREDIT-PRENEUR dans le paiement des primes, et ce, avant toute résiliation, qui ne pourra intervenir qu'au moins trente jours après la réception par le CREDIT-BAILLEUR de l'information exigée. »*

Le paragraphe "18.11.3 – Rapports du CREDIT-PRENEUR et du CREDIT-BAILLEUR" est rédigé comme suit :

« Ces contrats d'assurances souscrits comporteront une clause de renonciation à recours tant de la part du CREDIT-PRENEUR que de ses assureurs à l'égard du CREDIT-BAILLEUR. »

DEUXIEME PARTIE : CONDITIONS GENERALES

Le crédit bail aura lieu sous les charges et conditions financières et particulières ci-dessus stipulées en première partie ainsi que sous celles générales stipulées ci-après, et que le CREDIT-PRENEUR s'oblige à exécuter et accomplir.

Lesdites conditions générales forment un tout indivisible, avec celles contenues dans la première partie.

Elles constituent le cahier des charges de toutes les hypothèses de financement en crédit-bail, par le CREDIT-BAILLEUR, étant entendu qu'elles ne sont applicables que dans la mesure où, d'une part, elles sont adaptées à la présente opération, notamment en ce qui concerne la réalisation éventuelle de travaux de construction, et, d'autre part, où il n'y est pas dérogé expressément dans les conditions particulières.

TITRE I - REALISATION DES INVESTISSEMENTS

14 - ACQUISITION - TRAVAUX

En vue du financement de l'opération par voie de crédit-bail immobilier, le CREDIT-BAILLEUR doit se rendre propriétaire de l'immeuble, et ce, selon les modalités fixées aux conditions particulières qui peuvent revêtir l'une des formes suivantes :

- acquisition du terrain seul ; la construction étant réalisée par le CREDIT-PRENEUR, pour le compte du CREDIT-BAILLEUR, en application du mandat ci-après conféré à l'article 15.
- acquisition de l'immeuble après achèvement ou en état de futur achèvement ; le mandat ne concernant alors que les travaux de reconstruction ou d'extension.

15 - MANDAT DE RÉALISATION DES TRAVAUX

Le CREDIT-PRENEUR désirant parvenir à une réalisation exactement conforme à ses besoins a demandé à être mandaté pour la préparation, l'exécution, la surveillance et la réception des travaux décrits aux conditions particulières, de telle sorte qu'il soit en rapport direct avec les architectes et les entrepreneurs, ce qui a été accepté par le CREDIT-BAILLEUR aux conditions ci-après.

Il aura en sa qualité de mandataire, tous les droits et obligations de Maître d'Ouvrage dans les limites ci-après.

15.1 - Obligations du CREDIT-PRENEUR en sa qualité de mandataire

15.1.1 - Obligation de réalisation

Le CREDIT-PRENEUR s'engage à :

- 1°) Effectuer toutes déclarations et toutes démarches en vue de l'obtention au nom du CREDIT-BAILLEUR des autorisations administratives nécessaires à la réalisation des travaux (permis de démolir, permis de construire, etc...)

- 2°) Négocier un contrat de maîtrise d'oeuvre pour garantir la bonne fin des travaux (conception, surveillance et réception), un contrat de coordination en matière de sécurité et de santé, conformément aux dispositions des articles L 4532-4 et suivants du Code du Travail, ainsi que tous contrats et marchés nécessaires, lesquels feront l'objet de la retenue de garantie légale, ou seront assortis d'une caution bancaire. Les conventions susvisées seront contresignées par le CREDIT-BAILLEUR, afin de vérifier qu'elles correspondent au programme d'investissement autorisé.
- 3°) Se conformer à la Loi n° 75.1334 du 31 décembre 1975 relative à la sous-traitance et notamment, au nom et pour le compte du CREDIT-BAILLEUR :
- accepter chaque sous-traitant et agréer les conditions de paiement de chaque contrat de sous-traitance en vue de faire respecter par l'Entrepreneur principal les dispositions de ladite Loi.
 - mettre en demeure l'Entrepreneur principal de s'acquitter de ses obligations s'il a connaissance de la présence sur le chantier d'un sous-traitant n'ayant pas fait l'objet d'un agrément (article 3 de ladite Loi).
 - exiger de l'Entrepreneur principal qu'il justifie avoir fourni une caution garantissant le paiement des sommes dues par celui-ci au sous-traitant si ce dernier ne bénéficie pas de la délégation de paiement.
- 4°) Négocier à ses frais et en justifier au CREDIT-BAILLEUR :
- une police d'assurance dommages à l'ouvrage conformément aux obligations légales,
 - une police d'assurance "tous risques chantiers" garantissant les travaux de construction ou d'aménagement pendant la durée de réalisation et jusqu'à leur réception,
 - une police d'assurance couvrant "la responsabilité civile du constructeur non réalisateur".
- Ces différents contrats seront souscrits par le Crédit - bailleur auprès du Cabinet VERSPIEREN, dont le siège est à WASQUEHAL (59290), 1, Avenue François MITTERRAND.
- En cas de sinistre les indemnités seront versées directement au CREDIT-BAILLEUR, à charge par lui d'exécuter les travaux de réparation ou de reconstruction en accord avec le CREDIT-PRENEUR.
- Les primes de la totalité des assurances ainsi souscrites seront à la charge exclusive du CREDIT-PRENEUR qui s'y oblige.
- 5°) Exiger de toutes personnes avec lesquelles il aura contracté en vue de la construction, et avant l'ouverture du chantier, la justification de la souscription de la police d'assurance "responsabilité décennale" prescrite par la loi susvisée, et de celle garantissant la réparation de tous dommages résultant de sinistres survenant en cours de chantier et non couverts par l'assurance responsabilité décennale.
- 6°) Faire exécuter les travaux conformément aux plans et notices descriptives, devis et autorisations, étant précisé que le CREDIT-BAILLEUR ne saurait être en aucun cas tenu, ni à l'exécution et au paiement de tous travaux supplémentaires ou complémentaires, qui viendraient en dépassement de l'assiette du crédit-bail affectée au programme d'investissement HT, sauf ordre de service exprès du CREDIT-BAILLEUR, quand bien même ils seraient indispensables à l'achèvement de la construction et nécessaires à sa bonne utilisation.
- 7°) Le CREDIT-PRENEUR ne pourra prétendre à la propriété des travaux supplémentaires ou complémentaires qu'il aura fait exécuter à ses frais et le CREDIT-BAILLEUR ne saura être tenu à aucune indemnité.
- 8°) Effectuer la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux dans les trente jours de l'achèvement conformément aux dispositions des articles R 462-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- 9°) Déposer une déclaration attestant de la conformité des travaux à l'autorisation délivrée, conformément aux dispositions de l'article L 462-2 du Code de l'urbanisme. De même, il s'engage à procéder immédiatement et à ses frais à tous travaux nécessaires à la mise en conformité dans l'hypothèse où l'autorité administrative contesterait la conformité. Enfin, il devra requérir auprès de l'administration une attestation certifiant que la conformité des travaux avec le permis n'a pas été contestée. En cas de non réponse de l'administration dans un délai de 15 jours, il devra requérir cette attestation auprès du préfet conformément à l'article R 462-10 du Code de l'urbanisme.

En tout état de cause, le présent mandat ne confère pas au CREDIT-PRENEUR le droit d'ester en justice pour le compte du CREDIT-BAILLEUR, pour quelque cause que ce soit, sans son accord.

15.1.2 - Obligation de communication

Le CREDIT-PRENEUR s'oblige à faire parvenir au CREDIT-BAILLEUR, dans les huit jours de leur signature ou de leur obtention, les documents suivants :

- la copie de toutes déclarations et toutes demandes d'autorisations administratives (permis de démolir, permis de construire, etc...) ainsi que de tous documents relatifs à leur réception ou leur obtention.
- la liste complète des architectes, bureau d'études et de contrôles, et des entrepreneurs.
- tous plans, devis, notices descriptives et spécifications techniques,
- tous contrats et marchés qu'il aura passés et dans lesquels il devra être mentionné que le contractant a pris connaissance des conditions d'intervention, de financement et de règlement des factures par le CREDIT-BAILLEUR, et de l'étendue du présent mandat.
- la copie de la déclaration d'achèvement des travaux, en vue de permettre au CREDIT-BAILLEUR, notamment, de satisfaire aux dispositions des articles 243 et suivants de l'annexe II du Code Général des Impôts.
- le certificat de conformité,
- tous certificats administratifs liés à la sécurité et à la mise en exploitation,
- toutes les polices d'assurances susvisées.

15.1.3 - Obligation d'information

Le CREDIT-PRENEUR s'oblige à informer chacun des cocontractants du contenu et des limites du présent mandat.

Il s'oblige également à informer régulièrement le CREDIT-BAILLEUR du suivi des travaux, et à l'avertir de tous litiges et faits de nature à justifier une action en justice, et à supporter tous les frais afférents à cette dernière.

Il s'oblige enfin à inviter le CREDIT-BAILLEUR à la réception des travaux.

15.2 - Responsabilité du CREDIT-PRENEUR en sa qualité de mandataire

Il est expressément convenu, en raison des initiatives, prérogatives et liberté du CREDIT-PRENEUR, et de la nature purement financière de l'intervention du CREDIT-BAILLEUR, que les obligations du CREDIT-PRENEUR sont non de moyen mais de résultat.

En outre, le CREDIT-PRENEUR aura l'entière responsabilité des travaux, de leur préparation, exécution, surveillance, de leur réception et, d'une façon générale, de leurs conséquences de toutes natures.

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

Le CREDIT-PRENEUR ne pourra donc en aucun cas, y compris ceux visés par les articles 1999 et 2000 du Code civil, exercer quelque recours que ce soit contre le CREDIT-BAILLEUR, notamment pour erreur ou insuffisance dans les formalités administratives, retards, malfaçons, dépassements de prix, contestations avec les entrepreneurs et architectes, incidents ou accidents de chantiers, responsabilité civile ou pour toute autre cause.

Enfin, le CREDIT-PRENEUR devra décharger et indemniser totalement le CREDIT-BAILLEUR des conséquences de tous recours ou actions qui seraient engagés directement par des tiers.

15.3 - Droits du CREDIT-BAILLEUR en sa qualité de mandant

Le CREDIT-BAILLEUR ne réglera les factures afférentes aux contrats et marchés que lorsqu'elles auront été visées par le maître d'oeuvre et le CREDIT-PRENEUR, et sous réserve que ce dernier ait rempli les obligations visées à l'article 15.1.

Le CREDIT-BAILLEUR pourra exercer ou faire exercer tous contrôles techniques ou constats qui s'avéreront nécessaires.

15.4 - Durée du mandat

Le mandat accordé au CREDIT-PRENEUR dans le cadre de la réalisation des investissements expirera un an après la réception des travaux.

Le mandat étant consenti dans l'intérêt commun des parties, il ne pourra être révoqué que pour une cause légitime reconnue en justice ou, si bon semble au CREDIT-BAILLEUR, dans les cas suivants :

- ouverture d'une procédure collective à l'encontre du CREDIT-PRENEUR,
- défaut d'achèvement des travaux dans le délai fixé aux conditions particulières,
- inexécution des obligations mises à la charge du mandataire à l'article 15.1.

En cas de révocation du mandat, le CREDIT-BAILLEUR pourra confier l'achèvement des travaux à un entrepreneur général ou à un autre mandataire, librement choisi par lui, dans le respect du devis descriptif. Le surcoût et toutes les dépenses en résultant, seront supportés par le seul CREDIT-PRENEUR, qui en devra paiement sur simple présentation de la facture correspondante.

TITRE II - FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS

16 - FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS HORS TVA

Les investissements hors TVA définis aux conditions particulières ont été ou seront financés, selon le cas, comme suit :

16.1 - Utilisation immédiate du financement

Lorsque la totalité de l'enveloppe du crédit-bail est utilisée en une seule fois (acquisition d'un immeuble achevé, sans réalisation de travaux), le CREDIT-BAILLEUR assure le financement de l'acquisition.

Si les conditions particulières ont prévu la participation financière du CREDIT-PRENEUR au

moyen d'un prêt consenti au CREDIT-BAILLEUR, ledit prêt sera mis à la disposition du CREDIT-BAILLEUR au plus tard le jour de l'acquisition.

Sans préjudice des dispositions prévues au paragraphe « Indemnité de Résiliation » ci-après, le remboursement du prêt du CREDIT-PRENEUR interviendra :

- Selon le rythme de remboursement défini aux conditions particulières, venant en compensation avec la redevance complémentaire correspondant au remboursement de ce prêt,
- en cas de levée d'option anticipée, par compensation entre son montant résiduel et le prix de vente de l'ensemble immobilier.

Les parties stipulent expressément l'indivisibilité du prêt du CREDIT-PRENEUR avec la présente opération de crédit-bail, de sorte que toute cession du crédit-bail entraînera cession de la créance correspondant à ce prêt.

En cas de retard de versement par le CREDIT-PRENEUR de son prêt, celui-ci sera redevable d'un intérêt de retard au taux défini aux conditions particulières à compter de la date d'exigibilité.

16.2 - Utilisation échelonnée du financement

Lorsque l'enveloppe du crédit-bail est utilisée de manière échelonnée (opération avec travaux, acquisition en état futur d'achèvement,...), le CREDIT-BAILLEUR assure le financement de l'acquisition et des travaux dans la limite du montant de l'investissement prévu aux conditions particulières de la manière suivante.

16.3 - Préfinancement

En vue de permettre l'acquisition et de faire progresser les travaux dans les meilleurs délais, et dans l'attente de la mise en loyers qui interviendra après l'achèvement desdits travaux et l'entrée du CREDIT-PRENEUR dans les lieux, le CREDIT-BAILLEUR s'engage à mettre en place un crédit relais aux taux fixé aux conditions particulières, lequel sera débloqué au fur et à mesure du règlement des factures.

Les intérêts dus par le CREDIT-PRENEUR au CREDIT-BAILLEUR sont calculés trimestriellement à terme échu au prorata des sommes hors taxe décaissées.

Si les conditions particulières ont prévu la participation financière du CREDIT-PRENEUR au moyen d'un prêt sans intérêt consenti au CREDIT-BAILLEUR selon les conditions sus-définies, les premières factures seront réglées par utilisation de ce prêt qui sera mis à la disposition du CREDIT-BAILLEUR au fur et à mesure des appels de fonds de ce dernier.

16.4 - Dépassement du programme

Au cas où le coût définitif des investissements excéderait le montant des dépenses prévisionnelles, le CREDIT-PRENEUR s'engage à consentir au CREDIT-BAILLEUR, sous réserve que celui-ci accepte de financer ce dépassement, un prêt en vue de couvrir la différence, aux conditions définies à l'Article 16.1.

En cas d'acceptation par le CREDIT-BAILLEUR, tout retard de versement dudit prêt sera productif d'un intérêt de retard au profit du CREDIT-BAILLEUR, au taux défini aux conditions particulières, et ce à compter de sa date d'exigibilité.

JP

AS *13*

JP

AS *13*

15

Si les conditions particulières n'ont pas prévu de prêt du CREDIT-PRENEUR, un avenant fixant les conditions de rémunération et de facturation sera régularisé lors de la mise en force du crédit-bail (mise en loyer).

Sans préjudice des dispositions prévues au paragraphe « Indemnité de Résiliation » ci-après, le remboursement du prêt du CREDIT-PRENEUR interviendra :

- selon le même rythme de remboursement des loyers défini aux conditions particulières, venant en compensation avec la redevance complémentaire correspondant au remboursement de ce prêt,
- en cas de levée d'option anticipée, par compensation entre son montant résiduel et le prix de vente de l'ensemble immobilier.

Les parties stipulent expressément l'indivisibilité du prêt du CREDIT-PRENEUR avec la présente opération de crédit-bail, de sorte que toute cession du crédit-bail entraînera cession de la créance correspondant à ce prêt.

16.5 – Non-utilisation des fonds réservés sur un financement à taux fixe garanti ou à spread garanti

Dans le cas où les fonds réservés ne seraient pas utilisés ou partiellement utilisés pour quelque raison que ce soit, notamment en cas d'annulation du projet, réduction de l'assiette, renonciation au crédit-bail, le CREDIT-PRENEUR serait redevable d'une indemnité actuarielle ou forfaitaire calculée selon les modalités ci après définies. En aucun cas cette indemnité ne pourra être inférieure à 5% du montant du financement non utilisé.

1. Pour un taux variable: 5 % du montant du financement assuré sur ressources propres du CREDIT BAILLEUR et non utilisé par le crédit preneur.
2. Pour un taux fixe : Indemnité actuarielle calculée sur le montant du financement non utilisé par le crédit preneur.

Définition de l'indemnité actuarielle : L'indemnité actuarielle est égale à la différence, en valeur actualisée au taux de réemploi entre :

- d'une part le montant des échéances de remboursement qu'aurait produit le capital remboursé sur la base du taux d'intérêt du présent financement et sur la durée restant à courir,
- d'autre part, le montant des échéances d'un financement de même montant et de même durée au taux de réemploi.

Définition du taux de réemploi :

- Si au jour du remboursement anticipé, le financement a une durée de vie moyenne résiduelle inférieure ou égale à 5 ans, le taux de réemploi est le taux de rendement interpolé des deux Bons du Trésor à taux fixe (BTAN) dont les durées de vie résiduelles encadrent la vie moyenne résiduelle du financement.
- Si au jour du remboursement anticipé, le financement a une durée de vie moyenne résiduelle supérieure à 5 ans, le taux de réemploi est le taux de rendement interpolé des deux Obligations Assimilables du Trésor (OAT) dont les durées de vie résiduelles encadrent la vie moyenne résiduelle du financement.

Le taux de réemploi est constaté, 5 jours ouvrés avant la date de remboursement anticipé sur la base des taux d'OAT ou de BTAN apparaissant sur les pages REUTERS ou TELERATE d'un des principaux spécialistes en valeurs du Trésor.

Dans l'hypothèse où le taux de réemploi est supérieur au taux du financement donnant lieu au remboursement, l'indemnité est égale à 5% du capital remboursé par anticipation.

17 - FINANCEMENT DE LA T.V.A.

Le CREDIT-BAILLEUR assure le financement de la T.V.A. dont il demande le remboursement au Trésor. Dans l'attente de ce remboursement, des préloyers seront facturés et payables trimestriellement à terme échu.

Ils seront calculés sur la base du taux prévu aux conditions particulières appliqué sur une durée forfaitaire de 120 jours sur la base des montants de T.V.A. effectivement décaissés par le CREDIT-BAILLEUR.

TITRE III - CREDIT-BAIL

18 - BAIL

18.1 - Prise de Possession des lieux

1°) Le CREDIT-PRENEUR prendra possession des lieux dès leur acquisition ou la réception des travaux (à moins que l'entrée dans les lieux soit antérieure à cette dernière).

Il avisera le CREDIT-BAILLEUR de la date de la prise de possession des lieux qui constituera la date de départ du bail, et ce dans un délai de quinze jours.

A cette occasion, les parties régulariseront une convention de prise d'effet du crédit-bail, aux fins de :

- confirmer la date du départ du bail,
- établir les tableaux de loyers définitifs sur la base du montant total du financement accordé.

2°) La prise de possession s'entend des locaux nus et non pourvus de leurs moyens de production, tous aménagements étant effectués aux frais du CREDIT-PRENEUR.

Celui-ci prendra les lieux dans l'état où ils se trouveront sans pouvoir exiger du CREDIT-BAILLEUR l'exécution de travaux de quelque nature que ce soit.

Il ne pourra exercer contre le CREDIT-BAILLEUR aucun recours pour vices cachés, malfaçons, ou défauts de conformité.

18.2 - Documents régissant l'immeuble et les servitudes

Le PRENEUR s'oblige à respecter les dispositions de tous documents régissant la zone d'implantation de l'immeuble, de lotissement, tous règlements de copropriété et statuts d'association syndicale, ainsi que toutes servitudes auxquelles l'immeuble peut ou pourra être assujéti.

18.3 - Destination des lieux

Il est précisé que toutes les décisions relatives au choix de l'emplacement, de la nature, de la configuration et de la destination de l'immeuble ont été prises par le CREDIT-PRENEUR seul.

Les lieux ne pourront être affectés à un usage autre que celui prévu aux Conditions Particulières, sans l'accord préalable du CREDIT-BAILLEUR, et sous réserve du respect de toutes réglementations.

18.4 - Occupation et utilisation

Les lieux devront être occupés et utilisés de manière paisible et continue.

En outre, ils devront être constamment garnis de meubles et objets mobiliers, matériels et équipements en état de fonctionnement normal, ainsi que de marchandises en quantité et valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement du loyer et de l'exécution des conditions de location.

Le CREDIT-PRENEUR assumera la garde de l'immeuble et prendra en charge tous les dommages qui auront pu être causés aux tiers.

Le CREDIT-PRENEUR devra se conformer, dans le cadre tant de son activité que de la gestion de l'immeuble loué aux prescriptions légales et réglementaires, notamment en matière de sécurité et de santé.

Il ne pourra réclamer au CREDIT-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.

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

18.5 - Réglementation relative à l'environnement

Le CREDIT-PRENEUR supportera toutes les conséquences liées à une pollution du sol et du sous-sol, quelles qu'en soient sa nature et sa provenance.

Plus particulièrement si l'activité exercée par le CREDIT-PRENEUR dans les locaux est susceptible d'entraîner des pollutions de quelque nature que ce soit et notamment du sol et du sous-sol, il est convenu ce qui suit :

- Le CREDIT-PRENEUR s'engage à se conformer aux textes en vigueur sur la détention, la garde, le transport, l'installation et l'utilisation de matières et matériels dangereux et/ou polluants, et fera son affaire personnelle, sans recours contre le CREDIT-BAILLEUR, du paiement de tous frais, dommage et intérêts qui en résulteraient. En outre, et si nécessaire, il organisera à l'intérieur des lieux loués un service de protection conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
- le CREDIT-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 de matériaux de façon à éviter tout effet nocif, notamment à l'occasion de son départ après restitution des lieux.
- le CREDIT-PRENEUR sera considéré comme détenteur de ces déchets jusqu'à leur élimination du site et assumera toutes les conséquences dommageables liées à leur présence.
- toutes les dépenses résultant de l'application de toutes lois et règlements et, d'une façon générale, de l'activité du CREDIT-PRENEUR, seront à sa charge, ou à celle de ses ayants droits.
- en cas de résiliation du crédit-bail pour quelque cause que ce soit, ou dans l'hypothèse où le CREDIT-PRENEUR n'aurait pas levé l'option d'achat dont il bénéficie ou demandé

A

B

B

NS

NS

NS

NS

NS

une location simple, et si l'activité exercée par le CREDIT-PRENEUR peut être considérée comme génératrice de pollution, il sera procédé à un audit de façon à connaître l'état du sol, et ce, aux frais exclusifs du CREDIT-PRENEUR. Cet audit sera réalisé par un organisme qualifié et devra attester que les lieux sont exempts de matières étrangères et de tout produit et/ou substance toxique. Le CREDIT-PRENEUR fera exécuter au vu des conclusions de cet audit, à ses frais exclusifs, tous travaux et prestations nécessaires à la décontamination des lieux, à leur remise en état et à l'enlèvement de tous les produits, matières et/ou substances toxiques ou susceptibles de le devenir, se trouvant sur ou dans les lieux objets du contrat de crédit-bail.

En outre, le CREDIT-PRENEUR devra, à première demande du CREDIT-BAILLEUR :

- 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 ou par l'organisme ayant procédé à l'audit, et par la réglementation en vigueur.
- obtenir de l'administration toute attestation ou justificatif de l'accomplissement de l'ensemble des formalités liées à la cessation de l'activité, imposés par la réglementation en vigueur.

D'une manière générale, le CREDIT-PRENEUR devra relever le CREDIT-BAILLEUR de toute responsabilité à raison de dommages causés à autrui.

18.6 - Améliorations - Transformations - Constructions

Le CREDIT-PRENEUR ne pourra faire de travaux de démolition, de changement de distribution des biens objets de la présente opération, de constructions nouvelles ou d'améliorations, sans le consentement préalable du CREDIT-BAILLEUR. Les travaux autorisés devront être réalisés sous la surveillance de l'architecte du CREDIT-BAILLEUR et aux frais du CREDIT-PRENEUR.

Au cas où la réglementation publique, une décision administrative ou judiciaire viendraient à rendre obligatoires des travaux de transformation ou d'aménagement de l'ensemble immobilier, en raison de l'activité exercée par le CREDIT-PRENEUR ou pour toute autre raison, ceux-ci devront être exécutés par lui et à ses frais, risques et périls.

En fin de jouissance du bail, et sauf réalisation de la promesse de vente prévue, l'ensemble des travaux deviendra la propriété du CREDIT-BAILLEUR sans indemnité.

18.7 - Réparations

Toutes les réparations seront à la charge exclusive du CREDIT-PRENEUR, qu'il s'agisse des grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil ou des réparations d'entretien, rendues nécessaires par suite de vétusté, cas fortuit ou force majeure.

Tous travaux seront exécutés aux frais, risques et périls exclusifs du CREDIT-PRENEUR, et ne pourront donner lieu à dédommagement, remboursement, diminution ou interruption du loyer, alors même qu'ils dureraient plus de quarante jours.

Si ces travaux apparaissent nécessaires lors de la restitution des lieux, le CREDIT-PRENEUR devra en régler le coût au CREDIT-BAILLEUR.

18.8 - Sinistre - Reconstruction

Par dérogation expresse à l'article 1722 du Code civil, la destruction totale ou partielle de l'immeuble loué, qu'elle soit ou non suivie de reconstruction, n'entraînera pas la résiliation du bail et n'autorisera pas le CREDIT-PRENEUR à demander une diminution de loyer ou le paiement d'une quelconque indemnité, quand bien même le sinistre serait dû à un cas fortuit ou de force majeure.

Par suite, le CREDIT-PRENEUR continuera à payer au CREDIT-BAILLEUR la totalité des loyers.

Le CREDIT-PRENEUR devra effectuer toutes démarches dans les mêmes conditions de mandat que celui stipulé en tête des présentes, en vue :

- de la reconstruction des bâtiments à l'identique,
- de la mise en jeu de toutes assurances.

A cet effet, l'indemnité d'assurance nette de charges et d'impôts et affectée en priorité à la reconstruction sera encaissée par le CREDIT-BAILLEUR. Dans l'hypothèse où elle serait insuffisante, le CREDIT-PRENEUR supportera la différence sans recours contre le CREDIT-BAILLEUR. En cas d'excédent ou au cas où la reconstruction s'avèrerait impossible, la somme nette encaissée par le CREDIT-BAILLEUR sera affectée, à due concurrence, au remboursement de l'encours financier calculé dans les conditions prévues pour l'achat anticipé par le CREDIT-PRENEUR.

18.9 - Expropriation

18.9.1 - Expropriation totale

En cas d'expropriation totale de l'ensemble immobilier, le bail sera résilié de plein droit à la date de l'Ordonnance emportant transfert de propriété, sans aucune indemnisation de l'une ou l'autre des parties dans la limite des dispositions ci-dessous.

L'indemnité d'expropriation sera perçue directement par le CREDIT-BAILLEUR.

Si cette indemnité, nette de charges et d'impôts, à la date de son complet encaissement, est d'un montant inférieur à l'encours financier calculé dans les conditions prévues pour l'achat anticipé par le CREDIT-PRENEUR, celui-ci versera au CREDIT-BAILLEUR la différence entre ledit encours financier et l'indemnité perçue.

Si cette indemnité, nette de charges et d'impôts, à la date de son complet encaissement, est d'un montant supérieur à l'encours financier ainsi déterminé, le CREDIT-BAILLEUR versera au CREDIT-PRENEUR la différence entre ledit encours financier et l'indemnité perçue nette de charges et d'impôts.

18.9.2 - Expropriation partielle

En cas d'expropriation partielle, l'indemnité d'expropriation nette de charges et d'impôts sera versée au CREDIT-BAILLEUR qui, à la date de l'encaissement effectif et complet des fonds, procédera aux réajustements consécutifs des loyers et valeur résiduelle, de telle sorte que les prévisions financières du présent bail - qui se poursuivra normalement - soient respectées.

18.10 - Droit de visite

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

Il devra donner accès aux lieux loués sous les mêmes conditions que ci-dessus, aux entrepreneurs de l'immeuble ou aux administrations publiques, et aux officiers ministériels requis par lui aux fins d'établissement de tous constats.

18.11 - Assurances

Les biens donnés en crédit-bail devront être maintenus assurés pendant toute sa durée, c'est-à-dire jusqu'à la date de levée d'option d'achat ou de restitution des lieux après résiliation, dans leur totale intégrité. Les contrats d'assurances devront garantir leur éventuelle reconstitution intégrale et les conséquences dommageables d'un sinistre à l'égard de qui que ce soit, tiers compris.

18.11.1 - Souscription des polices par le CREDIT-BAILLEUR

Le CREDIT-BAILLEUR souscrira, avant la prise d'effet du présent crédit-bail, les polices d'assurances qui sont indiquées ci-après négociées pour compte commun par le CREDIT-BAILLEUR, auprès du Cabinet VERSPIEREN, situé à WASQUEHAL (59290), 1 Avenue François Mitterrand.

- 1°) Un contrat d'assurance pour la garantie de la responsabilité pouvant incomber au CREDIT-BAILLEUR, à la suite de dommages causés aux tiers du fait de l'immeuble. La garantie devra être souscrite pour les dommages corporels et pour les dommages matériels et immatériels pour le montant maximum généralement admis par les compagnies d'assurances.
- 2°) Un contrat d'assurance de « dommages » pour garantir les biens donnés en crédit-bail et les immeubles par destination, contre tous les dégâts causés, notamment les événements et risques spéciaux suivants, sans que la liste soit limitative :
 - Incendie,
 - Explosions,
 - Dommages électriques des biens incorporés à l'immeuble,
 - Tempêtes, ouragans, trombes, tornades, cyclones, chutes de grêles,
 - Poids de la neige sur les toitures,
 - Dégâts des eaux, fuites accidentelles de sprinklers,
 - Chocs de véhicules terrestres,
 - Franchissement du mur du son,
 - Chutes d'appareils de navigation aérienne,
 - Fumées,
 - Attentats,
 - Actes de vandalisme,
 - Effondrements,
 - Bris de glace,
 - Catastrophes naturelles,
 - Détériorations immobilières suite à un vol.

Les biens seront assurés pour leur valeur de reconstruction à neuf, indexée en fonction de la variation du prix de la construction publiée par la Fédération Nationale du Bâtiment ou par tout organisme qui lui serait substitué.

Ce contrat devra également comporter une garantie suffisante des frais de déplacement et de remplacement, des frais de démolition, déblais, remise en état du terrain, des honoraires d'experts et d'architecte, du recours éventuel des voisins et des tiers ainsi qu'une garantie des pertes indirectes à concurrence de 10% des capitaux et une garantie de perte de la redevance de crédit-bail à hauteur de deux annuités outre les frais, charges et accessoires avec délégation de cette indemnité au profit du CREDIT-BAILLEUR.

Les primes de la totalité des assurances souscrites ou à souscrire par le CREDIT-BAILLEUR seront à la charge exclusive du CREDIT-PRENEUR qui s'y oblige.

18.11.2 - Souscription de polices par le CREDIT-PRENEUR et tout sous-locataire

Le CREDIT-PRENEUR souscrira auprès de ses assureurs :

- 1°) Une police garantissant tous les aménagements et installations assimilables aux objets ou meubles devenant immeubles par destination, le mobilier, les marchandises et les biens appartenant au CREDIT-PRENEUR.
- 2°) Une police pertes d'exploitation, en cas de cessation partielle ou totale d'activité par le CREDIT-PRENEUR, provoquée par des dommages matériels ou immatériels.
- 3°) Une police responsabilité civile garantissant au regard de l'activité exercée dans les locaux les risques de toute nature y compris la pollution.

En cas de sous-location, le CREDIT-PRENEUR devra s'assurer de la souscription de polices de même nature par tout sous-locataire et vérifier que ces polices sont conformes aux stipulations ci-avant.

Enfin, le CREDIT-PRENEUR s'engage :

- à remettre sans délai au CREDIT-BAILLEUR la ou les polices souscrites et justifier régulièrement, sans qu'il soit besoin d'en faire la demande, du paiement des primes ainsi que des frais et impôts.
- à acquitter l'intégralité des primes dues à leur échéance, sans pouvoir en réclamer quelque remboursement que ce soit au CREDIT-BAILLEUR.
- à stipuler dans toutes les polices, l'obligation pour l'assureur d'informer le CREDIT-BAILLEUR de toute défaillance du CREDIT-PRENEUR dans le paiement des primes, et ce, avant toute résiliation, qui ne pourra intervenir qu'au moins trente jours après la réception par le CREDIT-BAILLEUR de l'information exigée.

18.11.3 - Rapports du CREDIT-PRENEUR et du CREDIT-BAILLEUR

Ces contrats d'assurances souscrits comporteront une clause de renonciation à recours réciproque de la part du CREDIT-PRENEUR et du CREDIT-BAILLEUR.

18.11.4 - Appréciation du risque

Le CREDIT-PRENEUR s'engage expressément à informer le CREDIT-BAILLEUR et son courtier d'assurances de toutes circonstances susceptibles d'entraîner une aggravation des risques couverts.

A défaut de respect de cette obligation, le CREDIT-PRENEUR supportera les conséquences des conditions de garantie qui pourraient être proposées au CREDIT-BAILLEUR, en cas de sinistre pour non déclaration d'éléments aggravants.

18.11.5 - Déclaration de sinistre

Tout sinistre devra être déclaré, dans les délais stipulés aux différents contrats d'assurance, de sa survenance directement à la Compagnie d'Assurances avec copie au CREDIT-BAILLEUR.

La déclaration devra comporter toutes précisions sur la description des dommages affectant les biens assurés, et si possible les causes du sinistre.

18.12 - Cession

Le CREDIT-PRENEUR ne pourra céder ou apporter son crédit-bail sans le consentement exprès et par écrit du CREDIT-BAILLEUR, et en demeurant garant solidaire du nouveau bénéficiaire pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du bail. Cette obligation de garantie solidaire s'étendra à tous bénéficiaires successifs.

En outre, toute cession devra être réalisée, sauf dispense expresse du CREDIT-BAILLEUR, par acte authentique dont une copie exécutoire lui sera remise aux frais du cessionnaire.

En cas de cession autorisée, le cessionnaire devra verser directement au CREDIT-BAILLEUR, lors de la signature de l'acte de cession, les frais d'études et de dossier prévu au paragraphe "Frais de gestion".

18.13 - Sous-location

Toute sous-location totale ou partielle des locaux -lesquels forment un ensemble indivisible dans la commune intention des parties-, ou toute location-gérance, est interdite, sauf accord préalable du CREDIT-BAILLEUR donné par écrit.

En cas d'accord, la sous-location demeurera inopposable au CREDIT-BAILLEUR :

- le CREDIT-PRENEUR restera seul obligé envers le CREDIT-BAILLEUR à l'exécution de toutes les obligations du crédit-bail.
- le CREDIT-PRENEUR assurera seul le paiement de toutes indemnités éventuellement dues au sous-locataire en application, notamment, de la législation sur les baux commerciaux.
- la sous-location devra comporter renonciation expresse par le sous-locataire à toutes actions et tous droits à l'encontre du CREDIT-BAILLEUR et notamment aux droits au renouvellement ou à l'indemnité d'éviction.
- Toute résiliation du crédit-bail entraînera résiliation de la sous-location, de plein droit, si bon semble au CREDIT BAILLEUR, sans formalité et sans indemnité.

En tout état de cause, le projet d'acte de sous-location sera soumis au CREDIT-BAILLEUR pour accord avant sa régularisation. Une copie de l'acte régularisé lui sera immédiatement adressée.

18.14 - Conditions financières

18.14.1 - Préloyer

Dans l'attente de l'entrée dans les lieux, le CREDIT-PRENEUR versera au CREDIT-BAILLEUR un préloyer trimestriel, soumis à la taxe sur la valeur ajoutée ou tous autres taxes ou impôt qui s'y substituerait.

Ce préloyer commencera à courir dès le premier décaissement. Il sera calculé sur la base des décaissements toutes taxes comprises effectués à la date d'échéance et sera payable au terme de chaque trimestre civil et pour la première fois à la fin du trimestre civil au cours duquel est intervenu le premier décaissement. Son montant hors taxes couvrira les intérêts du crédit relais au taux fixé aux conditions particulières.

La trimestrialité en cours au moment de l'entrée dans les lieux sera facturée selon la périodicité ci-dessus et prendra l'appellation de loyer.

18.14.2 - Loyer

Le loyer commencera à courir dès l'entrée dans les lieux, laquelle résultera d'une déclaration du CREDIT-PRENEUR ou, à défaut, des circonstances de fait constatées amiablement ou judiciairement. Le loyer sera payable par trimestres civils étant précisé que le premier terme et le dernier terme seront calculés prorata temporis.

Le loyer trimestriel, assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée ou à tous autres taxes ou impôt qui s'y substituerait, devra permettre au CREDIT-BAILLEUR de couvrir exactement toutes ses charges définies aux conditions particulières, soit :

- le remboursement du crédit consenti par le CREDIT-BAILLEUR majoré d'une commission de gestion fixée aux conditions particulières des présentes.
- les intérêts facturés au titre du préfinancement des subventions.
- les intérêts des crédits-relais de T.V.A. non encore facturés.

18.14.3 - Loyer complémentaire

a) Dans l'hypothèse où le financement des investissements serait assuré pour partie au moyen d'un prêt sans intérêt consenti par le CREDIT-PRENEUR au CREDIT-BAILLEUR dans les conditions prévues ci-dessus, le CREDIT-BAILLEUR facturera au CREDIT-PRENEUR un complément de loyer dont le montant hors taxes correspondra, d'une part, à l'amortissement dudit prêt et, d'autre part, aux intérêts convenus aux conditions particulières, lequel montant sera payé par compensation avec une fraction de même montant de ce prêt ainsi remboursé par le CREDIT-BAILLEUR au CREDIT-PRENEUR, étant précisé que les intérêts seront également payés par compensation avec la part d'intérêts versée par le CREDIT-BAILLEUR dont le taux est prévu aux conditions particulières.

Ce loyer complémentaire sera également majoré de la commission de gestion définie ci-dessus et soumis à la T.V.A., ou tous autres impôts ou taxes qui s'y substituerait.

b) Au cas où le financement des investissements serait assuré partiellement par des subventions sans conditions particulières, leur amortissement, opéré selon les dispositions réglementaires, donnerait lieu à facturation de la seule TVA dans le cadre de l'option formulée pour l'assujettissement du crédit-bail à ladite taxe.

18.14.4 - Dispositions communes aux crédits consentis par le CREDIT-BAILLEUR

Modification, substitution, disparition des index, indices ou taux :

En cas de modification affectant la composition et/ou la définition des indices, index ou taux auxquels il est fait référence aux Conditions Particulières, de même qu'en cas de disparition de ces indices, index ou taux, et de substitution d'un indice, index ou taux de même nature ou équivalent, ainsi qu'en cas de modification affectant l'organisme le publiant ou les modalités de publication, l'indice, l'index ou le taux issu de cette modification ou de cette substitution s'appliquera de plein droit.

18.15 - Commission de gestion

Le CREDIT PRENEUR s'acquittera d'une commission de gestion calculée sur le montant des loyers définis aux articles 18.14.2 et 18.14.3, sur les charges, impôts, taxes, accessoires et sur la part de subvention amortie, refacturée à celui-ci, selon les conditions déterminées aux conditions particulières.

18.16 - Charges, impôts, taxes et accessoires

Le CREDIT-PRENEUR devra acquitter ses impôts professionnels, ainsi que toutes taxes de ville et de police et remboursera à première demande au CREDIT-BAILLEUR tous les impôts, taxes, charges dont notamment les primes d'assurances, impôts fonciers et accessoires afférents aux locaux loués et dont les propriétaires sont habituellement tenus, majorés de la commission de gestion définie ci-dessus et de la TVA.

Ces charges donneront lieu au paiement par le crédit-preneur de provisions trimestrielles, appelées aux mêmes dates que le loyer.

Ces provisions feront l'objet d'une régularisation annuelle sur la base d'un décompte par nature de charges établi par le crédit-bailleur.

Ce dernier s'engage à fournir au preneur ce décompte un mois avant cette régularisation et à laisser, pendant ce même délai, toutes les pièces justificatives y afférentes à la disposition du locataire. La provision trimestrielle fera l'objet d'un réajustement annuel destiné à tenir compte du résultat arrêté lors de la présente régularisation.

La taxe foncière sera payable par provision sur les dix premiers mois de l'année sur la base du montant de la taxe fixée l'année précédente et le solde à la mise en recouvrement.

18.17 - Intérêts de retard

Tout retard de paiement des préloyers, loyers et frais, ou de remboursement des charges et accessoires, donnera lieu à un intérêt de retard dont le taux est fixé aux conditions particulières.

18.18 - Communication des comptes

Pendant toute la durée de l'opération, le CREDIT-PRENEUR s'engage à remettre chaque année au CREDIT-BAILLEUR ses bilan et compte de résultat.

18.19 - Renonciation à recours contre le crédit bailleur

En raison de la nature financière de la présente convention de crédit-bail, des initiatives et prérogatives du CREDIT-PRENEUR, et de la neutralité observée par le CREDIT-BAILLEUR dans le domaine technique, le CREDIT-PRENEUR exonère expressément le CREDIT-BAILLEUR, de ses obligations de délivrance et de garantie, notamment de toute responsabilité pour malfaçons, vices ou défauts apparents ou cachés de l'ensemble immobilier.

Il s'interdit expressément d'invoquer l'exception d'inexécution pour différer le paiement de ses loyers, s'abstenir de les acquitter ou en réduire le montant, et ce quand bien même une action en réfaction du prix de vente, en annulation ou en résolution du contrat de vente, se trouverait engagée.

Il s'interdit enfin de solliciter des dommages et intérêts pour quelque cause que ce soit.

19 - PROMESSE DE VENTE

Sous réserve de s'être rendu propriétaire de l'ensemble immobilier, objet des présentes, le CREDIT BAILLEUR promet au CREDIT PRENEUR de lui vendre ledit ensemble dans les conditions ci-après.

19.1 - Modalités de levée d'option

A l'exclusion de toute autre procédure, la levée de l'option résultera cumulativement :

- 1ent - de la notification par le CREDIT-PRENEUR de son intention de lever l'option; cette notification devant être effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au CREDIT-BAILLEUR :
 - au moins trois mois à l'avance si la levée d'option intervient à l'expiration du bail,
 - ou dans les conditions de l'article 19.3.2 en cas de levée d'option par anticipation;

- 2ent - de la remise par le CREDIT-PRENEUR au notaire rédacteur de l'ensemble des pièces d'usage dont la production lui incombe (état-civil, dossier de diagnostic technique, pièces dites de construction, valeur vénale de l'immeuble, etc.) et permettant la rédaction de l'acte de vente, le tout dans un délai de 3 mois à compter de la notification susvisée;

- 3ent - et, sur convocation du notaire, de la signature effective de l'acte authentique de vente avec paiement effectif :
 - du prix et des frais,
 - du montant de la régularisation éventuelle de TVA dont le CREDIT-BAILLEUR sera redevable envers le Trésor,
 - de toutes les sommes restant dues au CREDIT-BAILLEUR à quelque titre que ce soit jusqu'à la levée d'option (arriérés de loyers, impôts, taxes, charges, assurances, etc...),
 - et, à défaut de mise en recouvrement de la taxe foncière de l'année en cours, une provision égale au montant de la taxe foncière de l'année précédente majorée de 10 %, déduction faite des provisions déjà encaissées en cours d'année; la régularisation définitive intervenant en fonction de l'avis de mise en recouvrement.

En toute hypothèse, le transfert de propriété ne pourra être réalisé que si le CREDIT-PRENEUR a respecté l'ensemble des obligations des présentes et de tous actes qui en seront la suite ou la conséquence.

A défaut de levée d'option dans les conditions ci-dessus, le CREDIT PRENEUR sera déchu de la faculté d'achat, si bon semble au CREDIT-BAILLEUR, après une mise en demeure restée infructueuse, à l'issue d'une durée de 15 jours.

19.2 - Conditions de la vente

La vente si elle se réalise, sera constatée par acte authentique.

Elle aura lieu aux conditions habituelles et de droit en pareille matière. Toutefois, par application des dispositions de l'article 1627 du Code Civil, le CREDIT-BAILLEUR ne sera tenu à aucune garantie même pour les vices cachés, et ce, par dérogation aux dispositions de l'article 1641 du Code Civil.

Les frais, droits et honoraires de cette vente seront à la charge du CREDIT-PRENEUR.

Ce dernier devra enfin rembourser toutes sommes relatives à l'ensemble immobilier qui pourraient être mises à la charge du CREDIT-BAILLEUR postérieurement à la vente pour quelque cause que ce soit (impôts, taxes, pénalités, condamnations, etc...).

19.3 - Prix de cession

19.3.1 - En cas de levée d'option à l'expiration du bail

- a) Le prix de cession de l'ensemble immobilier sera égal à la valeur résiduelle définie aux conditions particulières.
- b) Cette somme sera majorée du montant de régularisation de TVA que le CREDIT-BAILLEUR aura éventuellement à reverser en Trésor en application de la réglementation en vigueur.
- c) La part correspondant au solde éventuel du prêt du CREDIT-PRENEUR, qui deviendra immédiatement exigible par l'effet de la levée d'option, sera remboursée par le CREDIT-BAILLEUR au CREDIT PRENEUR par compensation avec le prix dû par ce dernier.

19.3.2 - En cas de levée d'option anticipée

Cette option ne pourra qu'être exercée de façon définitive et uniquement aux dates d'échéance, avec un préavis minimum de 30 jours ouvrés par courrier recommandé avec accusé de réception.

- a) Le prix de cession sera égal au cumul des éléments i) et ii) suivants:
 - i) Capital restant dû après règlement de la dernière échéance, majoré d'une indemnité actuarielle ou forfaitaire selon les modalités ci après définies. Etant précisé qu'en aucun cas cette indemnité ne pourra être inférieure à 5% du capital restant dû.
 - Pour un taux variable: 5 % du montant du financement restant dû assuré sur ressources propres du CREDIT BAILLEUR.

- Pour un taux fixe : Indemnité actuarielle calculée sur le montant des échéances restant à échoir.

Définition de l'indemnité actuarielle : L'indemnité actuarielle est égale à la différence, en valeur actualisée au taux de réemploi entre :

- d'une part le montant des échéances de remboursement qu'aurait produit le capital remboursé sur la base du taux d'intérêt du présent financement et sur la durée restant à courir,
- d'autre part, le montant des échéances d'un financement de même montant et de même durée au taux de réemploi.

Définition du taux de réemploi :

- Si au jour du remboursement anticipé, le financement a une durée de vie moyenne résiduelle inférieure ou égale à 5 ans, le taux de réemploi est le taux de rendement interpolé des deux Bons du Trésor à taux fixe (BTAN) dont les durées de vie résiduelles encadrent la vie moyenne résiduelle du financement.
- Si au jour du remboursement anticipé, le financement a une durée de vie moyenne résiduelle supérieure à 5 ans, le taux de réemploi est le taux de rendement interpolé des deux Obligations Assimilables du Trésor (OAT) dont les durées de vie résiduelles encadrent la vie moyenne résiduelle du financement.

Le taux de réemploi est constaté, 5 jours ouvrés avant la date de remboursement anticipé sur la base des taux d'OAT ou de BTAN apparaissant sur les pages REUTERS ou TELERATE d'un des principaux spécialistes en valeurs du Trésor.

Dans l'hypothèse où le taux de réemploi est supérieur au taux du financement donnant lieu au remboursement, l'indemnité est égale à 5% du capital remboursé par anticipation.

- ii) 1 % de l'élément i) ci-dessus multiplié par le nombre d'années de location, ou de fractions d'années de location restant à courir jusqu'à la fin du crédit-bail.
- b) Le prix de cession sera majoré du montant de régularisation de TVA que le CREDIT-BAILLEUR aura éventuellement à reverser en Trésor en application de la réglementation en vigueur.
- c) La part correspondant au solde éventuel du prêt du CREDIT-PRENEUR, qui deviendra immédiatement exigible par l'effet de la levée d'option, sera remboursée par le CREDIT-BAILLEUR au CREDIT PRENEUR par compensation avec le prix dû par ce dernier.
- d) La part correspondant au solde éventuel des subventions que le CREDIT BAILLEUR serait tenu de restituer aux organismes subventionneurs.

L'option d'achat pourra être levée par anticipation après l'expiration d'une période de location définie aux conditions particulières.

19.4 - Défaut de levée de l'option d'achat en fin d'opération

A défaut d'avoir régulièrement levé l'option d'achat en fin d'opération, dans les conditions prévues au § 19.1, le CREDIT-PRENEUR devra quitter les lieux loués au plus tard à l'expiration du présent crédit-bail et les restituer en bon état de réparations de toute nature. A défaut, il suffira pour l'y contraindre sans délai, d'une simple ordonnance de référé rendue

par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu dont dépend le bien loué. En outre, le CREDIT-PRENEUR sera redevable du fait de l'occupation sans titre, de l'indemnité d'occupation prévue à l'article 21.5 ci-après, majorée du montant des primes d'assurances et de la taxe foncière dues par le CREDIT-BAILLEUR. Elle sera payable selon la même périodicité que celle prévue pour les redevances de crédit-bail.

Pendant sa période d'occupation sans droits ni titre, il sera soumis aux mêmes obligations que celles prévues aux présentes, et notamment quant à son obligation d'entretien, réparation, paiement des charges, etc...

Le CREDIT-PRENEUR laissera tous travaux, aménagements et améliorations ou constructions qu'il aura éventuellement faits dans l'ensemble immobilier loué. Il ne pourra demander aucune indemnité ni le remboursement de ses dépenses.

Enfin, un état des lieux sera établi dans les conditions de l'article 22, dont les dispositions seront applicables en cas de défaut de levée d'option.

20 - PART DE LOYER RISTOURNABLE

Le CREDIT-BAILLEUR s'engage à verser au CREDIT-PRENEUR une ristourne dont le montant, calculé par le CREDIT-BAILLEUR, sur la base d'éléments de calcul qu'il détermine sous le contrôle de son commissaire aux comptes dans le cadre normal de ses diligences, dépendra notamment des défaillances directes et indirectes des autres crédit-preneurs constatées par le CREDIT-BAILLEUR à la date de la levée d'option. Cet engagement n'intervenant qu'à titre purement commercial, le CREDIT-BAILLEUR n'est tenu à aucune obligation envers le CREDIT-PRENEUR en dehors des termes du présent paragraphe.

La ristourne sera, le cas échéant, acquittée par le CREDIT-BAILLEUR, soit par imputation sur le prix de cession, soit par remboursement effectif, dans les meilleurs délais après la levée d'option et à condition que toutes les obligations du crédit-preneur au titre du contrat de crédit-bail aient été exécutées.

21 - RÉSILIATION

21.1 - Résiliation à l'initiative du CREDIT-BAILLEUR

A défaut pour le CREDIT-PRENEUR d'exécuter une seule des charges et conditions résultant des présentes, lesquelles sont toutes de rigueur, le crédit-bail sera résilié de plein droit dans les conditions ci-après.

1°) Le crédit-bail sera résilié de plein droit, sans aucune formalité judiciaire, si bon semble au CREDIT-BAILLEUR, quinze jours après une simple mise en demeure ou commandement d'exécuter ou de payer, contenant déclaration par le CREDIT-BAILLEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, et demeuré sans effet pendant ce délai, et ce en cas d'inexécution de toutes les autres charges et conditions résultant des présentes, et notamment dans les cas suivants

- défaut de paiement, à son échéance, d'un terme de pré loyer ou de loyer, ainsi que des charges et accessoires,
- non-respect des engagements spéciaux stipulés aux conditions particulières,
- non achèvement des travaux de construction dans les délais prévus au calendrier d'exécution des travaux,
- réalisation non conforme par rapport au programme d'investissement prévu, si l'inexécution ou le défaut de conformité résultent du fait ou de la faute du CREDIT-

(Signature)

(Signature)

(Signature)

(Signature)

(Signature)

PRENEUR.

- défaut d'occupation ou d'utilisation des lieux loués.
- défaut de garnissement des locaux.
- changement de destination ou réalisation de travaux intéressant le gros œuvre, sans l'assentiment du CREDIT-BAILLEUR.
- défaut d'assurance dans les conditions sus énoncées ou de paiement des primes.
- cession ou sous-location sans l'accord du CREDIT-BAILLEUR ou, en cas de sous-location autorisée, non respect des prescriptions sus énoncées.

2°) Le crédit-bail sera résilié de plein droit, sans aucune formalité judiciaire, si bon semble au CREDIT-BAILLEUR, un mois après une simple mise en demeure ou commandement d'exécuter ou de payer, contenant déclaration par le CREDIT-BAILLEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, et demeuré sans effet pendant ce délai, et ce en cas d'inexécution de toutes les autres charges et conditions résultant des présentes, et notamment dans les cas suivants :

- non-respect des obligations relatives à la réalisation des investissements (fourniture de la liste des architectes et entrepreneurs, du double des marchés passés avec eux, ainsi que de tous plans, devis et documents relatifs à la demande de permis de construire et à son obtention, et du contrat de maîtrise d'œuvre).
- défaut de production du certificat de conformité et de tous certificats administratifs liés à la sécurité et à la mise en exploitation.
- défaut de production par le CREDIT-PRENEUR, de ses bilans et comptes de résultats.
- inexécution de travaux d'entretien.
- défaut de signature par le CREDIT-PRENEUR d'un exemplaire du tableau des loyers.
- défaut de versement du prêt consenti par le CREDIT-PRENEUR au CREDIT-BAILLEUR tel que prévu aux présentes.

21.2 - Résiliation en cas de procédure collective de paiement

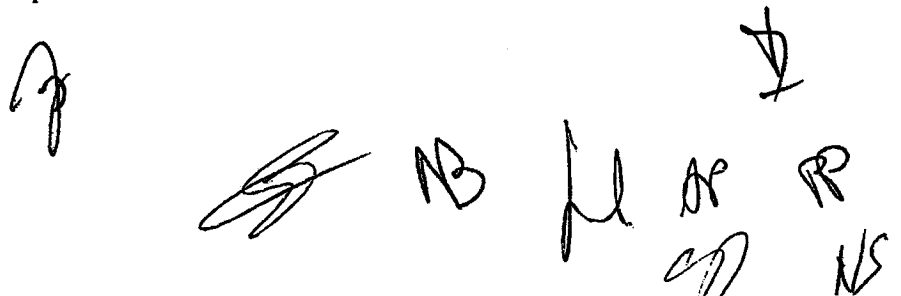
En cas d'ouverture d'une procédure collective de paiement à l'encontre du CREDIT-PRENEUR, en cours du bail, celui-ci sera résilié de plein droit, sans délai et sans formalité, ni indemnité à la charge du CREDIT-BAILLEUR :

- dans les cas et conditions prévus à l'article 21.1;
- dans le cas où le contrat ne serait pas poursuivi en application des dispositions légales en vigueur sur les procédures collectives de paiement.
- et à défaut de paiement dans les conditions définies à l'article L 622-13 du Code de Commerce.

21.3 - Résiliation à la demande du CREDIT-PRENEUR

Les présentes pourront être résiliées avant leur expiration conventionnelle, à tout moment à partir de la prise d'effet du bail, à l'initiative du seul CREDIT-PRENEUR, à condition de respecter un préavis de trois ans adressé au CREDIT-BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception ; la résiliation ne prenant effet qu'à une date d'échéance de loyer.

Pour pouvoir exercer cette faculté de résiliation, le CREDIT-PRENEUR devra se trouver à jour dans le paiement des loyers et charges et avoir exécuté la totalité des obligations contractées au titre des présentes.



Le CREDIT-PRENEUR devra en outre justifier, aux termes d'un état des lieux établi à ses frais, contradictoirement avec le CREDIT-BAILLEUR, du parfait état d'entretien et de réparation de l'immeuble, au plus tard un mois avant la date présumée de résiliation. Il devra en outre justifier au CREDIT-BAILLEUR de la conformité de l'immeuble au regard des réglementations en vigueur.

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

21.4 - Indemnité de résiliation

La résiliation du crédit-bail avant son expiration conventionnelle pour quelque cause que ce soit (conventionnelle, judiciaire ou légale), entraînera de plein droit et sans formalité, l'exigibilité d'une indemnité égale à :

- trois ans de loyers ou la moitié du montant hors taxe de l'investissement dans l'hypothèse où la résiliation intervient avant la prise d'effet du bail.
- et le solde des sommes éventuellement mises à disposition du CREDIT-BAILLEUR par le CREDIT-PRENEUR, en vertu de l'article 16 ; l'indemnité sera alors compensée de plein droit, à la date de son exigibilité, et à due concurrence, avec le solde dont s'agit. Les loyers et charges seront exigibles jusqu'au jour de la prise d'effet de la résiliation.

Le CREDIT-PRENEUR supportera en outre le coût de toutes incidences fiscales liées à la résiliation du contrat de crédit-bail ainsi que le coût de l'acte de résiliation et de publication de ladite résiliation.

21.5 - Indemnité d'occupation

En cas de résiliation pour quelle que cause que ce soit, conventionnelle, judiciaire ou légale, ou en cas de non exercice de l'option d'achat à l'expiration du contrat ou défaut de nouveau contrat de location au terme du contrat de crédit-bail, le CREDIT-PRENEUR sera redevable, au titre de l'occupation sans titre, d'une indemnité annuelle égale à VINGT POUR CENT (20 %) HT du montant du programme d'investissement (hors subventions perçues) tel que mentionné dans les conditions particulières, payable mensuellement et d'avance à compter de la date de l'expiration du crédit-bail par défaut de levée d'option ou de la date de prise d'effet de la résiliation.

L'indemnité d'occupation sera majorée du montant des primes d'assurances et de la taxe foncière acquittée par le CREDIT BAILLEUR.

22 - LIBERATION DES LIEUX ET ETAT DES LIEUX

En cas de non exercice de l'option d'achat à l'expiration du présent contrat et sauf conclusion d'un contrat de location, ou de résiliation du crédit-bail, le CREDIT PRENEUR devra restituer les lieux en les ayant au préalable débarrassés de tout leur contenu et obtenir préalablement le certificat de récolement en cas d'activité soumise à autorisation ou à déclaration dans le cadre de la législation sur les installations classées, et avoir satisfait d'une manière générale aux textes en vigueur édictés en matière environnementale.

Un état des lieux sera établi par le CREDIT-BAILLEUR aux frais du CREDIT-PRENEUR, duquel il devra résulter que l'immeuble est en parfait état d'entretien et de réparations et débarrassé de tout son contenu et qu'il peut faire l'objet d'une occupation conforme à sa destination, sans aucun frais pour le CREDIT-BAILLEUR.

En outre, ce dernier se réserve la possibilité de faire établir par un expert de son choix, aux frais du CREDIT-PRENEUR, un état des lieux visant à s'assurer que toutes les normes sur l'environnement, la protection de la nature, la pollution, etc... ont bien été respectées par le CREDIT-PRENEUR. A défaut ce dernier serait redevable d'une indemnité fixée à dire d'expert.

Au cas où le CREDIT-PRENEUR ne s'exécuterait pas, le CREDIT BAILLEUR se réserve la possibilité de solliciter de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de LILLE une ordonnance de référé prononçant l'expulsion de l'occupant.

En cas de retard dans l'évacuation des lieux, l'occupant devra verser une indemnité mensuelle d'occupation telle que prévue au paragraphe ci-avant.

23 – DROITS, HONORAIRES ET FRAIS DE GESTION

Tous les frais, droits, honoraires des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence, notamment ceux générés par toute procédure devant les juridictions, seront à la charge du CREDIT-PRENEUR qui s'oblige, le cas échéant, à les rembourser au CREDIT-BAILLEUR à première demande.

Le CREDIT-BAILLEUR, pendant toute la durée du crédit-bail, percevra des frais de gestion pour tous les événements suivants :

- Demande d'arrêté de compte 100 € HT
- Frais de déclaration de taxe sur les bureaux, rejet de prélèvement automatique, deuxième relance à partir du deuxième impayé (non compris les intérêts de retard prévus au contrat), état des lieux amiable (hors les frais d'huissier) 100 € HT
- Gestion d'un sinistre construction à l'ouverture du dossier + une somme égale à 1 % des dommages avec un minimum de 500 € 500 € HT
- Calcul du prix de levée d'option anticipée ou de remboursement anticipé, à partir du deuxième calcul et sur demande du Crédit-Preneur (par calcul) 500 € HT
- Gestion des loyers et charges d'un bail à construction (annuellement) 250 € HT
- Délivrance d'une attestation 350 € HT
- Gestion des litiges fiscaux, réclamation pour taxe foncière à la demande du Crédit-Preneur (frais d'avocat en sus), demande générant recherche, fourniture d'attestations, copies de documents contractuels complémentaires, frais d'acte pour constitution de garantie (hors frais de greffe et d'enregistrement) 500 € HT
- Modification de la périodicité sur la facturation 500 € HT
- Autorisation de sous-location sans convention de cession des loyers 500 € HT
- Autorisation de sous-location avec convention de cession des loyers 1.000 € HT
- Etude de modification de contrat donnant lieu à un avenant ou un changement de crédit-preneur (apport partiel d'actif, fusion, absorption, cession de contrat de crédit-bail, modification de garanties, cession de titres, etc...) 3.000 € HT
- Frais de levée d'option (anticipée ou finale) 3.500 € HT

Les frais ci-dessus indiqués seront soumis à indexation annuelle afin d'être réajustés chaque année en fonction de l'évolution de l'indice national du coût de la construction établi par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

Cette révision s'effectuera de plein droit, sans formalités préalable, chaque année à la date anniversaire de signature du présent contrat, l'indice de base étant le dernier indice publié au jour de la signature des présentes, et l'indice appliqué étant celui connu au jour de la révision, étant précisé que cette clause d'indexation ne pourra entraîner des montants inférieurs aux frais fixés ci-dessus.

24 - DISPOSITIONS DIVERSES

24.1 - Publicité foncière

Une copie authentique des présentes sera publiée au bureau des hypothèques dont dépend l'immeuble, objet du crédit bail.

Tous pouvoirs sont consentis à l'un des clercs de l'office notarial sus-dénommé pour fournir à Monsieur le Conservateur des hypothèques les justifications qu'il pourrait réclamer et pour signer tous actes complémentaires ou rectificatifs qu'il serait éventuellement utile d'établir.

24.2 - Délivrance de copie exécutoire

Une copie exécutoire des présentes sera délivrée au CREDIT-BAILLEUR, aux frais du CREDIT-PRENEUR.

24.3 - Déclarations d'état-civil

1°) Le CREDIT-BAILLEUR déclare :

- qu'il ne fait l'objet d'aucune action en nullité ou en dissolution,
- qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de liquidation ou redressement judiciaire.

2°) Le CREDIT-PRENEUR déclare :

- qu'il est une société française ayant son siège en France,
- qu'il ne fait l'objet d'aucune action en nullité ou en dissolution,
- qu'il n'est pas et n'a jamais été en liquidation ou redressement judiciaire, cessation de paiement.

24.4 - Election de domicile

Les parties font élection de domicile en leur siège social respectif.

24.5 - Secret bancaire

Les opérations réalisées en application du présent contrat de crédit-bail sont soumises aux dispositions légales et réglementaires applicables en matière de secret bancaire, étant précisé que le crédit-preneur prend acte du fait que ce secret n'est pas opposable à certaines autorités administratives et judiciaires, en particulier lorsque les dispositions des articles L. 561-1 et suivants du Code monétaire et financier relatifs à la participation des organismes financiers à la lutte contre le blanchiment des capitaux et au financement des activités terroristes sont applicables.

Par dérogation à l'obligation de secret bancaire, le CREDIT-PRENEUR autorise expressément le CREDIT-BAILLEUR à communiquer tout renseignement utile le concernant ou concernant l'opération :

- à toute personne à laquelle (ou par l'intermédiaire de laquelle) le CREDIT-BAILLEUR a conclu (ou peut potentiellement conclure) un accord de sous-participation concernant le présent contrat de crédit-bail, ou tout autre accord au titre duquel des paiements doivent être effectués en référence au présent contrat de crédit-bail
- et à toute personne dont l'intervention est nécessaire pour l'accomplissement de la mission du CREDIT-BAILLEUR. Le CREDIT-BAILLEUR prend toutes les mesures utiles pour assurer la confidentialité des informations transmises.

Par suite, le CREDIT-BAILLEUR ne pourra être tenu responsable de l'usage fait par les tiers des informations transmises au titre du présent article.

Le CREDIT-PRENEUR dispose, par ailleurs, de la faculté de relever le CREDIT-BAILLEUR du secret bancaire en lui indiquant par écrit, d'une part, les tiers auxquels il est autorisé à fournir des informations le concernant, d'autre part, la nature des informations qui peuvent ainsi être délivrées.

24.6 - Loi "informatique et libertés"

Le CREDIT-BAILLEUR s'engage à respecter la confidentialité et la sécurité des données personnelles qu'il est amené à recueillir et à traiter dans le cadre du présent contrat de crédit-bail et plus généralement à respecter l'intégralité des obligations mises à sa charge par la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée.

En particulier, le CREDIT-BAILLEUR prend toute mesure raisonnable conformément à l'état de l'art pour garantir que lesdites données ne feront pas l'objet d'un accès non autorisé, ne seront ni perdues ni endommagées ni détruites.

24.7 - Attribution de juridiction

Toute contestation portant sur l'interprétation ou l'exécution du contrat de crédit-bail sera soumise aux Tribunaux compétents du ressort du siège du CREDIT-BAILLEUR.

24.8 - Annexes

Demeureront ci-annexés après mention, les pièces et documents suivants :

- Annexe 1 : Pouvoir de BATI LEASE
- Annexe 2 : Pouvoirs de la SCI EDISON
- Annexe 3 : Permis de construire
- Annexes 4 et 5 : Constats d'affichage
- Annexe 6 : Attestation non retrait non recours
- Annexe 7.1 et 7.2 : Arrêté de transfert du permis de construire et constat d'affichage
- Annexes 8.1 à 8.3 : tableau des loyers BATI LEASE et tableaux avance preneur
- Annexe 9.1 à 9.3 : tableaux des loyers et avance preneur OSEO
- Annexe 10 : ERNT
- Annexe 11 : PV d'AG FINAPART
- Annexes 12.1 et 12.2 : Pouvoirs de Monsieur et Madame SAILLARD

B

7

[Signature]

B

Jh

AP

RP

S 7 N

ATTESTATION

Le notaire soussigné atteste que la première partie du présent document hypothécaire contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication, au fichier immobilier, des droits réels et à l'assiette de tous salaires, impôts, droits et taxes.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée en tête, à la suite de leur nom ou de leur dénomination, lui a été régulièrement justifiée.

DONT ACTE sur 55 pages

FAIT ET PASSE à SEVRES (Hauts-de-Seine), 7 avenue de l'Europe pour Messieurs PELLETIER, SCHMIT, HULBRON, et BRODARD, pour Madame PELLETIER-PION, pour les représentants de BATI LEASE et d'OSEO et le clerc habilité, et à Lille (Nord), 14 rue du Vieux Faubourg pour le notaire associé soussigné.

Et lecture des présentes ayant été faite par les parties elles-mêmes, Mademoiselle Judith BARBRY élisant domicile à LILLE, 14 rue du Vieux Faubourg, clerc de notaire habilité et assermenté à cet effet, a recueilli les signatures suivantes :

- les représentants des CREDIT-BAILLEURS, le 12 juillet 2012
- Mrs PELLETIER, SCHMIT, HULBRON, et BRODARD, Madame PELLETIER-PION, le 12 juillet 2012

Le clerc habilité a lui-même signé le 12 juillet 2012

Et le notaire a lui-même signé à la date indiquée en tête des présentes.

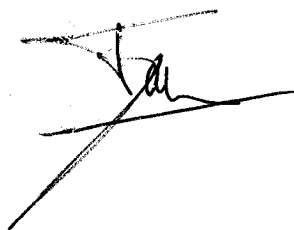
APPROUVE

Blancs bâtonnés : *néant*
 Renvois : *néant*
 Chiffres rayés nuls : *néant*
 Lignes rayées nulles : *néant*
 Mots rayés nuls : *néant*

paraphes

POUR COPIE AUTHENTIQUE

Rédigée sur cinquante cinq pages
Réalisée par reprographie,
Délivrée par le Notaire soussigné,
et certifiée par lui comme étant la reproduction exacte de l'original.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'V' followed by a cursive 'a' and a long horizontal stroke extending to the right.