

103057801  
LH1/LH1/  
Compte n°112163

**L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE,  
LE ONZE JUILLET**

**A PARIS (2<sup>ème</sup> arrondissement), 1-3 rue Lulli, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Lara HERRMANN, Notaire au sein de la Société Civile Professionnelle « Baum Notaires », titulaire d'un Office Notarial à PARIS (2<sup>ème</sup> arrondissement), 1-3 rue Lulli, identifié sous le numéro CRPCEN 75098,**

**Avec la participation, à distance, de :**

**- Maître Capucine BENOIT, Notaire au sein de la société d'exercice libéral par actions simplifiée dénommée « ROCHELOIS LYON », titulaire d'un Office Notarial à LYON TROISIEME ARRONDISSEMENT (69003), Tour Oxygène, 10-12 Bd Marius Vivier Merle, identifié sous le numéro CRPCEN 69268, assistant la société dénommée Bpifrance, Crédit-Bailleur ;**

**-Et Maître Florence RIGOLLET, Notaire membre de la Société Civile Professionnelle « Florence RIGOLLET, Eric GUICHARD, Sophie GUICHARD, Grégory NOEL, David ZURCHER, Julie HECHT », titulaire d'une Office Notarial à BELFORT (90000), 1 rue de Morimont, identifié sous le numéro CRPCEN 90011, assistant le Crédit-Preneur ;**

**Et avec la participation, en l'Etude, de :**

**Maître François HOUDET, Notaire au sein de la Société Civile Professionnelle « PERINNE Notaires », titulaire d'un Office Notarial sis à PARIS (8<sup>ème</sup> arrondissement), 4 rue de Berri, identifié sous le numéro CRPCEN 75006, assistant la société dénommée NATIOCREDBAIL, Crédit-Bailleur.**

**A reçu en la forme authentique le présent acte de crédit-bail immobilier,**

**A LA REQUETE DE :**

**1. IDENTIFICATION DES PARTIES**

**1.1. Identification du Crédit-Bailleur**

**1.1.1. BPCE Lease Immo**

La société dénommée **BPCE LEASE IMMO**, Société anonyme au capital de 62029232,00 €, dont le siège est à PARIS 13ÈME ARRONDISSEMENT (75013), 7, Promenade Germaine Sablon, identifiée au SIREN sous le numéro 333384311 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

**Représentée par :**

**Madame Ekaterina JOLY**, Juriste de la société BPCE Lease Immo, agissant aux présentes en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur François CAMILLERI, aux termes d'une délégation de pouvoirs reçue en la forme authentique par Maître Nicolas BAUM, Notaire à PARIS (2<sup>ème</sup> arrondissement), le 22 janvier 2024.

Monsieur François CAMILLERI, susnommé, ayant lui-même agi en sa qualité de Directeur Général de ladite Société, alors dénommée NATIXIS LEASE IMMO, fonction à laquelle il a été nommé et qu'il a acceptée aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 29 mai 2015 et dans laquelle il a été confirmé en vertu d'une délibération dudit Conseil d'Administration du 31 mars 2016, dont les copies certifiées conformes à l'original sont demeurées annexées à l'acte de délégation de pouvoirs susvisé, et en cette qualité, habile à représenter légalement la société BPCE Lease Immo.

Etant ici précisé que la société « BPCE Lease Immo » était précédemment dénommée « NATIXIS LEASE IMMO » et que son changement de dénomination sociale résulte d'une délibération de l'Assemblée Générale Mixte de ladite société en date du 25 mars 2019, déposé au rang des minutes de Maître Axelle TESTUT, notaire à Paris, le 11 avril 2019.

**1.1.2. NATIOCREDBAIL**

La société dénommée **NATIOCREDBAIL**, Société anonyme au capital de 32000000,00 €, dont le siège est à LEVALLOIS-PERRET (92300), 18 rue Baudin, identifiée au SIREN sous le numéro 998630206 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

**Représentée par :**

**Maître François HOUDET** ci-dessus nommé, domicilié professionnellement à PARIS (75008) 4 rue de Berri, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés avec faculté de substituer par Madame Manon PETIT, Responsable Contractualisation Avant Vente Immobilier, domiciliée professionnellement à LEVALLOIS-PERRET (92300), 18 rue Baudin, aux termes d'un acte sous seing privé en date à LEVALLOIS-PERRET du 24 juin 2024 qui est demeuré ci-annexé.

Dans lequel pouvoir Madame Manon PETIT a agi en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés avec faculté de substituer par Monsieur Vincent DOAT, aux termes d'un acte reçu par Maître Harold VACHON, Notaire à PARIS, le 6 juillet 2023.

Monsieur Vincent DOAT, agissant en sa qualité de Directeur général de ladite société, fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'une délibération du Conseil d'administration de ladite société en date du 30 septembre 2021, renouvelé dans ses fonctions aux termes d'une délibération du Conseil d'administration de ladite société en date du 21 décembre 2022.

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

Les copies certifiées conforme d'un extrait du procès-verbal tant de la délibération de l'assemblée générale du 21 mai 2002 que de la délibération du Conseil d'administration du 27 septembre 2002, du 30 septembre 2021 et du 21 décembre 2022 sont demeurées annexées à l'acte reçu par Maître Harold VACHON, Notaire à PARIS, le 6 juillet 2023, susvisé.

OBSERVATION ETANT ICI FAITE que cette société était soumise avant le 1er janvier 1996 au statut des Sociétés immobilières pour le Commerce et l'Industrie.

#### **(ANNEXE 1. Pouvoirs de NATIOCREDBAIL)**

##### **1.1.3. ARKEA CREDIT BAIL**

La société dénommée **ARKEA CREDIT BAIL**, Société par actions simplifiée au capital de 24368000,00 €, dont le siège est à SAINT-GREGOIRE (35760), 3 AVENUE D'ALPHASIS , identifiée au SIREN sous le numéro 384 288 684 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de RENNES.

##### **Représentée par :**

**Madame Valentine EVENOU**, Salariée de la Société Civile Professionnelle « Baum Notaires », dénommée en tête des présentes,

Agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Madame Elisabeth DELATTRE, Juriste, domiciliée au siège de la société ARKEA CREDIT BAIL aux termes d'un acte sous seing privé en date à SAINT GREGOIRE en date du 18 juin 2024 demeuré annexé aux présentes,

Ladite Madame DELATTRE agissant elle-même en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés avec faculté de substituer par Madame Lauriane THEBAULT, agissant en qualité de Responsable des Affaires Juridiques de la Société ARKEA CREDIT BAIL, aux termes d'un acte sous seing privé à SAINT GREGOIRE, le 16 septembre 2022 demeuré annexé aux présentes.

Ladite Madame THEBAULT, domiciliée au siège de la société, ayant agi en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Jean-Luc BRUNAT aux termes d'une délégation de pouvoirs qu'il lui a consentie aux termes d'un acte reçu par Maître Nicolas BAUM, Notaire à PARIS, le 6 septembre 2022.

Ledit Monsieur BRUNAT ayant agi en sa qualité de Président de la société et Président du Directoire, fonction à laquelle il a été nommé en vertu d'une délibération du Conseil de Surveillance de la Société en date du 6 septembre 2022 dont une copie certifiée conforme a été déposée aux termes d'un acte reçu par Maître Nicolas BAUM, Notaire susnommé, le 6 septembre 2022 et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de la loi et des statuts.

#### **(ANNEXE 2. Pouvoirs d'ARKEA CREDIT BAIL)**

##### **1.1.4. Bpifrance**

La Société dénommée **BPIFRANCE**, Société anonyme à conseil d'administration au capital de 5.440.000.000,00 €, dont le siège est à MAISONS-ALFORT (94700), 27 31 Avenue du Général Leclerc , identifiée au SIREN sous le numéro 320 252 489 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CRETEIL.

**Observation étant ici faite** que la dénomination indiquée dans l'extrait K-bis comporte des lettres minuscules, mais que pour se conformer à l'article 76-1 du Décret du 14 octobre 1955 relatif à la publicité foncière, elle figure ici en lettres majuscules.

**Représentée par :**

**Madame Céline NYOCK**, Responsable de Gestion au service Immobilier Energie Environnement (SI2E), 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 Laurent BOUQUEREL, Directeur de l'Expertise et du Service Client du Réseau Auvergne Rhône Alpes de la société Bpifrance, domicilié à MAISONS-ALFORT (94710) 27-31 Avenue du Général Leclerc, aux termes d'un acte sous seings privés en date à MAISONS ALFORT du 4 octobre 2022, dont l'original a été déposé au rang des minutes de Maître Anne BECHU, Notaire Associé à PARIS, le 1er Décembre 2022.

Monsieur Laurent BOUQUEREL, ayant lui-même agi en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués par Monsieur Yvan DEMARS, Directeur du Réseau Auvergne Rhône Alpes (AURA) de ladite Société, domicilié à MAISONS-ALFORT (94710) 27 – 31 Avenue du Général Leclerc, aux termes d'un acte sous seings privés en date du 4 octobre 2022 dont l'original a été déposé au rang des minutes de Maître Anne BECHU, Notaire Associé à PARIS le 29 novembre 2022.

Monsieur Yvan DEMARS, ayant lui-même agi en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés, avec faculté de substituer, par Monsieur Nicolas DUFOURCQ aux termes d'un acte reçu par Maître Nicolas BAUM, Notaire Associé à PARIS, le 27 septembre 2022, Monsieur Nicolas DUFOURCQ ayant lui-même agi en sa qualité de Directeur Général de la Société Bpifrance (alors dénommée Bpifrance Financement), fonction à laquelle il a été reconduit aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration du 26 septembre 2018, dont une copie certifiée conforme est demeurée jointe et annexée à un acte de Maître Nicolas BAUM Notaire Associé à PARIS en date du 21 juillet 2020, puis reconduit dans cette fonction aux termes d'un décret du Président de la République en date du 21 Février 2023, publié au Journal Officiel de la République Française le 22 Février 2023.

Les sociétés BPCE Lease Immo, NATIOCREDBAIL, ARKEA CREDIT BAIL et Bpifrance agissant aux présentes conjointement et indivisément entre elles dans les proportions suivantes :

- La société BPCE Lease Immo à concurrence de 9 180/27 264èmes, ès-qualité de Chef de File ;
- La société NATIOCREDBAIL à concurrence de 9 042/27 264èmes ;
- La société ARKEA CREDIT BAIL à concurrence de 4 521/27 264èmes ;
- Et la société Bpifrance à concurrence de 4 521/27 264èmes.

Lesdites sociétés **BPCE Lease Immo, NATIOCREDBAIL, ARKEA CREDIT BAIL et Bpifrance** ci-après dénommées sous le vocable le « **Crédit-Bailleur** ».

**1.2. Crédit-Preneur**

La société dénommée **MCPHY ENERGY**, Société anonyme à conseil d'administration au capital de 3.483.814,56 €, dont le siège est à GRENOBLE (38100), 79 rue Général Mangin, identifiée au SIREN sous le numéro 502205917 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de GRENOBLE.

**Représentée par :**

**Monsieur Jean-Baptiste LUCAS** domicilié professionnellement au siège de ladite société sus-énoncé, agissant en sa qualité de Directeur Général de cette dernière, fonction à laquelle il a été nommé et qu'il a acceptée pour une durée illimitée, non révoqué à ce jour ainsi déclaré, aux termes d'une délibération du conseil d'administration du 11 octobre 2021, dont une copie certifiée conforme à l'original du procès-verbal est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes, après mention,

Et comme étant spécialement habilité à l'effet des présentes, en vertu des décisions du conseil d'administration de ladite société en date du 30 mai 2024, dont une copie par extraits certifiée conforme à l'original du procès-verbal est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention.

**(ANNEXE 3. Pouvoirs du Crédit-Preneur)**

La société « MCPHY ENERGY » ci-après dénommée le « **Crédit-Preneur** ».

**LESQUELS, ès-qualités, ont convenu d'établir en la forme authentique, le présent contrat de Crédit-bail immobilier (ci-après le « Crédit-bail »).**

**2. CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION**

**2.1. Objet de l'investissement**

Le Crédit-Bailleur se rend (ou se rendra) propriétaire de l'Immeuble désigné à l'article *B.1. - DESIGNATION DE L'IMMEUBLE*, par voie d'acquisition ou de constitution de droit réel, aux prix, charges et conditions négociés par le Crédit-Preneur.

Les frais, droits et honoraires qui en découleront seront en général réglés par le Crédit-Bailleur et incorporés à l'assiette de l'investissement dans la limite stipulée à l'article *B.3.2. - Plafond de financement*.

Le Crédit-Bailleur financera également, le cas échéant, les constructions et/ou aménagements visées aux Conditions Particulières.

**2.2. Financement**

Le Crédit-Bailleur assure le financement nécessaire à la réalisation de l'opération.

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

Le Crédit-Bailleur s'engage à aviser le Crédit-Preneur, à première demande, de tout règlement effectué à ce titre.

Le financement du Crédit-Bailleur ne pourra toutefois dépasser le montant fixé à l'article *B.3.2. - Plafond de financement*. Toute augmentation de l'investissement autorisée par le Crédit-Bailleur, devra faire l'objet d'un avenant au présent contrat, établi aux frais du Crédit-Preneur.

**3. DEFINITIONS**

Dans un but de simplification et pour la parfaite compréhension du présent contrat, il est préalablement procédé aux définitions de certains termes qui auront, au cours du contrat, le sens défini ci-dessous :

**Acte ou Crédit-bail** : désigne le présent contrat de Crédit-bail immobilier ainsi que ses annexes qui en font partie intégrante.

**Acte de Vente** : désigne l'acte d'acquisition de l'Immeuble par le Crédit-Bailleur.

**Autorisation(s) Administrative(s)** : désigne l'ensemble des autorisations et déclarations administratives nécessaires pour les besoins de l'occupation de l'Immeuble ou à l'activité du Crédit-Preneur (où, le cas échéant, à tout sous-

locataire ou cessionnaire du Crédit-Preneur).

**Biens ou Bien ou Immeuble** : sous réserve des stipulations de l'Article A.2.6. *Changements et embellissements*, désigne le terrain et les constructions visés à l'Article B.1. *Désignation de l'Immeuble*.

**Centrale Solaire** : désigne l'ensemble constitué de structures portant des panneaux photovoltaïques, d'un ou plusieurs onduleurs, d'un ou plusieurs postes de transformation, et d'un ou plusieurs postes de livraison électrique, en vue de produire de l'électricité à partir de l'énergie solaire.

**Chef de File** : désigne la société dénommée **BPCE Lease Immo**.

**Conditions Générales** : désigne les stipulations du Crédit-bail figurant au TITRE A "*Conditions Générales*".

**Conditions Particulières** : désigne les stipulations du Crédit-bail figurant au TITRE B "*Conditions Particulières*".

**Crédit-bail** : désigne le présent contrat de Crédit-bail immobilier ainsi que ses annexes qui en font partie intégrante.

**Crédit-Bailleur** : désigne les sociétés dénommées **BPCE Lease Immo**, **NATIOCREDIBAIL**, **ARKEA CREDIT BAIL** et **Bpifrance** dont la comparution et la représentation figurent sous l'article Crédit-Bailleur.

**Crédit-Preneur** : désigne la société **MCPHY ENERGY** dont la comparution et la représentation figure sous l'article Crédit-Preneur.

**Date de signature** : désigne la date de signature du Crédit-bail.

**Date d'Entrée en Loyers** : désigne la date visée à l'Article B.6. *Durée du contrat*.

**Filiale** : désigne une société contrôlée par une autre au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce.

**Groupe** : désigne le groupe de sociétés constitué par une des parties au présent Acte et ses Filiales à un moment donné et un "**membre du Groupe**" désigne l'une quelconque des sociétés contrôlées directement ou indirectement au sens de l'article L233-3 du Code de commerce par la partie concernée.

**Groupe MCPHY ENERGY** : désigne le groupe de société constitué par le Crédit Preneur et ses Filiales.

**Jour(s) Ouvré(s)** : désigne un jour entier autre qu'un samedi, un dimanche ou un jour férié ;

**Loyer** : au singulier comme au pluriel a le sens défini à l'Article A.10.2.1. *Loyers*.

**Membre du Groupe MCPHY ENERGY** : désigne toute société contrôlée directement ou indirectement au sens de l'article L233-3 du Code de commerce par la société MCPHY ENERGY.

**Parties** : désigne ensemble le Crédit-Bailleur et le Crédit-Preneur et lorsque le contexte le prévoit, l'ensemble des comparants aux termes du Crédit-bail.

**Pays Sanctionné** : désigne un pays ou un territoire qui fait, ou dont le gouvernement fait, l'objet d'une Sanction interdisant ou restreignant les relations avec ledit gouvernement, pays ou territoire.

**Période Irrévocable** : désigne la période pendant laquelle la levée anticipée de la promesse de vente n'est pas autorisée en application de l'article B.11.1 des conditions particulières du Crédit-bail.

**Personne Sanctionnée** : désigne toute personne physique ou entité (ayant ou non la personnalité morale) qui : (a) figure, ou qui est directement ou indirectement détenue ou contrôlée par, ou qui agit pour le compte de, une ou plusieurs personnes ou entités figurant sur toute liste de personnes ou entités désignées ou faisant l'objet de mesures restrictives tenue par une Autorité de Sanctions ; (b) est située, constituée ou résidente dans un Pays Sanctionné ; ou (c) fait l'objet ou est autrement la cible, ou qui est détenue ou contrôlée par toute personne qui fait l'objet ou est autrement la cible, d'une quelconque Sanction.

**Prêt Crédit-Preneur** : désigne la somme de **DIX MILLIONS NEUF CENT CINQ MILLE SIX CENTS EUROS (10 905 600,00 EUR)** versée sous forme de prêt par le Crédit-Preneur au Crédit-Bailleur dans les conditions arrêtées aux termes du Crédit-bail.

**Sanction(s)** : désigne toute loi, réglementation ou mesure restrictive relative à toute sanction économique, financière ou commerciale (notamment toutes sanctions ou mesures relatives à un embargo, un gel des avoirs et des ressources économiques, à des restrictions pesant sur les transactions avec des personnes ou portant sur des biens ou des territoires déterminés) émises, administrées ou mises en application par les Nations-Unies (incluant notamment le Conseil de Sécurité de l'Organisation des Nations-Unies) ; l'Union Européenne (ou tout Etat membre actuel ou futur) ; la France ; le Royaume-Uni (en ce compris le Trésor britannique) ; les Etats-Unis d'Amérique (incluant notamment le Bureau de Contrôle des Actifs Etrangers (Office of Foreign Assets Control ou OFAC) rattaché au Département du Trésor américain et le Département d'Etat américain) ; ou par toute autre autorité compétente en matière de sanctions dans les juridictions concernées des Etats ou organisations susvisés (désignés sous un vocable « Autorité de Sanctions »).

**Valeur Résiduelle Financière** : a le sens défini à l'Article A.10.6. *Valeur Résiduelle Financière*.

**Ces définitions ne sont pas limitatives, d'autres définitions sont données dans le corps du Crédit-bail et ont la même force contractuelle.**

#### **4. INTERPRETATIONS**

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

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

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

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

**LESQUELS, ès-qualités, préalablement au contrat de Crédit-bail immobilier, objet des présentes, ont exposé ce qui suit :**

## **5. EXPOSE - DECLARATIONS PRELIMINAIRES**

### **5.1. Exposé**

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

Cette opération comporte :

- l'achat de l'Immeuble par le Crédit-Bailleur, ou la constitution d'un droit réel au profit de celui-ci ;
- le cas échéant, la construction des locaux ou la réalisation de travaux d'aménagement selon le programme défini par le Crédit-Preneur ;
- et la location de l'Immeuble au Crédit-Preneur.

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

- de la personne du Crédit-Preneur et de la géographie de son capital ;
- des garanties que ce dernier s'est engagé à fournir ;
- ainsi que, le cas échéant, de la personnalité des intervenants aux présentes.

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

Ainsi, l'importance des obligations mises à la charge du Crédit-Preneur se justifie par :

- (i) d'une part, le rôle purement financier du Crédit-Bailleur dont la rémunération est limitée à ce qui est indiqué aux présentes ;
- (ii) d'autre part, de la conservation par le Crédit-Preneur des risques et avantages liés à la propriété de l'Immeuble et notamment des éventuels gains et pertes en résultant ;

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

- (i) l'étude des différents éléments lui permettant d'apprécier la situation juridique, technique, fiscale, environnementale, administrative et financière de la présente opération ;
- (ii) la mise au point, la négociation avec le Crédit-Bailleur par l'intermédiaire de leurs notaires, du présent contrat, qui a fait l'objet de plusieurs projets négociés de gré à gré.

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

### **5.2. Déclarations préliminaires**

#### **5.2.1. Transfert des risques au Crédit-Preneur**

Le Crédit-Preneur, qui a pris l'initiative de l'investissement portant sur l'Immeuble



désigné aux conditions particulières, dont il a défini ou accepté l'ensemble des caractéristiques techniques, dont il aura la jouissance, et dont il deviendra propriétaire s'il le désire, reconnaît que le rôle du Crédit-Bailleur se limite dans cette opération à assurer dans les conditions ci-après convenues, le financement en crédit-bail immobilier de cet investissement.

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

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

### **5.2.2. Imprévision**

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

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

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

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

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

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

**CECI EXPOSE, il est convenu ce qui suit :**

## **6. PLAN DES PRESENTES CONDITIONS GENERALES**

Les conventions figureront ainsi :

### **CONVENTION DE CREDIT-BAIL IMMOBILIER**

## **TITRE A**

### **CONDITIONS GENERALES**

#### **CHAPITRE 1**

##### **CONTRAT DE CREDIT-BAIL**

ARTICLE A.1 - DUREE - ENTREE EN JOUISSANCE  
ARTICLE A.2 - CONDITIONS GENERALES D'OCCUPATION DES LIEUX  
ARTICLE A.3 - CONTRIBUTIONS - IMPOTS - CHARGES  
ARTICLE A.4 - SOUS-LOCATION  
ARTICLE A.5 - CESSION DU CONTRAT  
ARTICLE A.6 - NANTISSEMENT DU FONDS  
ARTICLE A.7 - CONTROLE DE LA SITUATION FINANCIERE DU CRÉDIT-  
PRENEUR ET TOUT SOUS-LOCATAIRE  
ARTICLE A.8 - ASSURANCES  
ARTICLE A.9 - CONSEQUENCES DES SINISTRES SUR LE CONTRAT DE  
CREDIT BAIL  
ARTICLE A.10 - CHARGES FINANCIERES  
ARTICLE A.11 - RESILIATION DU CONTRAT  
ARTICLE A.12 - EXPROPRIATION  
ARTICLE A.13 - REQUISITION

#### **CHAPITRE 2**

##### **ACQUISITION DE L'IMMEUBLE PAR LE CRÉDIT-PRENEUR**

ARTICLE A.14 - PROMESSE UNILATERALE DE VENTE A L'EXPIRATION DU  
CRÉDIT-BAIL  
ARTICLE A.15 - LEVEE ANTICIPEE DE LA PROMESSE DE VENTE  
ARTICLE A.16 - LOCATION SIMPLE

#### **CHAPITRE 3**

##### **DISPOSITIONS ET DECLARATIONS DIVERSES**

ARTICLE.A.17 - REGLEMENT DES SOMMES DUES PAR LE CRÉDIT-  
PRENEUR  
ARTICLE A.18 – PÉNALITÉS DE RETARD - MAJORATION  
ARTICLE A.19 - LIBERATION DES LIEUX  
ARTICLE A.20 - DOMICILE  
ARTICLE A.21 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION  
ARTICLE A.22 - VENTE DE L'IMMEUBLE  
ARTICLE A.23 - OBLIGATIONS DECLARATIVES  
ARTICLE A.24 - SUBVENTION - AIDES PUBLIQUES  
ARTICLE A.25 - CESSION/TRANSFERT DES DROITS ET OBLIGATIONS PAR LE  
CREDIT-BAILLEUR

## CONVENTION DE CREDIT BAIL IMMOBILIER

### TITRE A

### CONDITIONS GENERALES

#### CHAPITRE 1

### CONTRAT DE CREDIT BAIL

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

#### Article A.1. - Durée - Entrée en jouissance

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

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

##### A.2.1 - Activité exercée dans l'Immeuble

L'Immeuble est destiné à l'activité visée à l'article B.1.5. *Activité exercée dans l'Immeuble*.

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

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

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

###### A.2.2.1. - Etat des lieux

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

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

#### A. 2.2.2. - Vices de constructions

Le Crédit-Preneur décharge le Crédit-Bailleur de toute obligation de garantie concernant les vices, malfaçons ou défauts apparents ou cachés susceptibles d'affecter l'Immeuble, quand bien même ils en empêcheraient l'usage.

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

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

#### A.2.3. - Réglementations et autorisations administratives

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

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

##### A.2.3.1. - Respect des réglementations

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

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

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

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

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

En cas de défaut de transmission de ces rapports, afin de vérifier les dispositions mises en œuvre par le Crédit-Preneur en matière de sécurité, le Crédit-Bailleur pourra, après l'envoi d'une mise en demeure restée infructueuse à l'issue d'un délai d'un mois, pendant la durée du contrat, aux frais du Crédit-Preneur faire effectuer par un organisme agréé un contrôle de la sécurité de l'Immeuble et de ses aménagements contre les risques d'incendie ou de panique.

#### A.2.3.2. - Travaux imposés par toutes réglementations

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

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

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

En ce qui concerne la réglementation relative à l'amiante, le Crédit-Preneur déclare avoir été informé des obligations résultant notamment du Code de la santé publique et des dispositions des articles R 1334-14 et suivants du Code de la Santé Publique relatifs à la prévention des risques liés à l'amiante dans les immeubles bâtis, et des textes subséquents.

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

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

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

Le Crédit-Preneur s'engage à se conformer aux textes en vigueur sur la détention, la garde, le stockage, le transport, l'installation, l'élimination et l'utilisation de déchets et autres substances, matières et matériels dangereux et/ou polluants, et fera son affaire personnelle, sans recours contre le Crédit-Bailleur, du paiement de tous frais et dommages et intérêts qui en résulteraient à la suite de toutes actions de l'Administration ou d'un tiers quelconque tant à l'encontre du Crédit-Preneur que du Crédit-Bailleur.

En outre et si nécessaire, il organisera à l'intérieur de l'Immeuble un service de

protection conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

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

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

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

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

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

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

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

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

4 - Il fera également son affaire à ses frais et risques exclusifs, en cas de

survenance d'un incident ou accident quelconque entraînant ou susceptible d'entraîner une atteinte à l'environnement, de tous frais de réparation, remplacement, modification de tous les biens meubles et/ou immeubles, ainsi que de la réparation de tout dommage, quel qu'il soit, causé aux tiers ou à l'environnement.

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

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

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

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

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

- copie de toute Autorisation Administrative consentie au Crédit-Preneur ;
- le cas échéant, copies des garanties financières souscrites en conformité avec les dispositions du Code de l'environnement ;
- tout changement notable de l'activité du Crédit-Preneur au titre du Crédit-Bail ou de l'activité du Crédit-Preneur au titre de la réglementation des installations classées conformément à l'article R.181-46 du Code de l'environnement ainsi que les conséquences techniques, matérielles et administratives que cela implique ;
- tout transfert de l'autorisation environnementale conformément à l'article R. 181-47 du Code de l'environnement ;
- copie de toute demande, prescription, réclamation ou action intentée ou exercée par l'Administration ou des tiers à l'encontre du Crédit-Preneur en raison de l'activité exploitée dans l'immeuble objet du Crédit-bail.

#### A.2.3.6. – Prévention des risques de contamination par la légionelle

Le Crédit-Preneur déclare avoir parfaite connaissance des dispositions des textes relatifs à la prévention du risque lié aux légionelles dans les installations à risque et dans celles des bâtiments recevant du public et notamment de la Circulaire n° 98-771 du 31 décembre 1998 modifiée par la Circulaire n° 2002-243 du 22 avril

2002.

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

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

#### A.2.3.7 – Prévention des risques

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

*« I I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques, par un plan de prévention des risques miniers ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon définies par voie réglementaire ou dans une zone susceptible d'être atteinte par le recul du trait de côte définie en application des articles L. 121-22-2, L. 121-22-3, L. 121-22-6 et L. 121-22-7 du code de l'urbanisme, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence de ces risques. A cet effet, un état des risques est établi.*

*I bis.-Toute annonce, quel que soit son support de diffusion, relative à la vente d'un bien immobilier devant faire l'objet d'un état des risques conformément au I comprend une mention précisant le moyen d'accéder aux informations mentionnées au même I concernant le bien.*

*En cas de mise en vente de tout ou partie d'un immeuble, l'état des risques est remis au potentiel acquéreur par le vendeur lors de la première visite de l'immeuble, si une telle visite a lieu.*

*Sans préjudice des deux premiers alinéas du présent I bis, l'état des risques est :*

*1° Intégré au dossier de diagnostic technique prévu à l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation ou, lorsque la vente porte sur un immeuble non bâti, annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente ;*

*2° Annexé à l'acte authentique de vente et, le cas échéant, au contrat préliminaire, en cas de vente en l'état futur d'achèvement.*

*Lorsque l'état des risques n'est pas remis à l'acquéreur au plus tard à la date de signature de la promesse de vente ou du contrat préliminaire, le délai de rétractation prévu à l'article L. 271-1 du même code ne court qu'à compter du lendemain de la communication de ce document à l'acquéreur.*

*Lorsque l'acte authentique de vente n'est pas précédé d'une promesse de vente ou d'un contrat préliminaire et que l'état des risques n'est pas joint à l'acte authentique de vente, le délai de réflexion mentionné au même article L. 271-1 ne court qu'à compter du lendemain de la communication de ce document à l'acquéreur.*



*Cette communication est réalisée selon les modalités de notification ou de remise de la promesse, du contrat préliminaire ou de l'acte authentique de vente prévues audit article L. 271-1.*

*II.-Toute annonce, quel que soit son support de diffusion, relative à la mise en location d'un bien immobilier devant faire l'objet d'un état des risques conformément au I du présent article comprend une mention précisant le moyen d'accéder aux informations mentionnées au même I concernant le bien.*

*En cas de mise en location de tout ou partie d'un immeuble, l'état des risques est fourni au potentiel locataire par le bailleur lors de la première visite de l'immeuble, si une telle visite a lieu.*

*Sans préjudice du deuxième alinéa du présent II, lors de la conclusion du bail, l'état des risques est annexé au contrat de location, dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, ou aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.*

*III. — (Abrogé).*

*IV. — Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer, dans l'état des risques mentionné aux I, I bis et II du présent article, l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions.*

*Lorsqu'un immeuble est soumis aux obligations prévues à l'article L. 121-22-5 du code de l'urbanisme, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'en informer l'acquéreur ou le locataire dans l'état des risques mentionné aux I, I bis et II du présent article.*

*V. — En cas de non-respect du I, des troisième à cinquième alinéas du I bis, du dernier alinéa du II et du IV du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.*

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

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

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

#### A.2.3.8 – Diagnostic de performance énergétique

Le Crédit-Bailleur entend rappeler les dispositions des articles L 126-26 à 126-29 du Code de la construction et de l'habitation ci-après littéralement repris :

*« Article L.126-26 - Le diagnostic de performance énergétique d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment est un document qui comporte la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée, exprimée en énergie primaire et finale, ainsi que les émissions de gaz à effet de serre induites, pour une utilisation standardisée du bâtiment ou d'une partie de bâtiment et une classification en*

*fonction de valeurs de référence permettant de comparer et évaluer sa performance énergétique et sa performance en matière d'émissions de gaz à effet de serre. Il comporte une information sur les conditions d'aération ou de ventilation. Il est accompagné de recommandations destinées à améliorer ces performances et du montant des dépenses théoriques de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic.*

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

*Sa durée de validité est fixée par voie réglementaire. »*

*« Article L126-26-1 - Le diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 126-26 précise la quantité d'énergie issue de sources d'énergies renouvelables, définies au premier alinéa de l'article L. 211-2 du code de l'énergie, utilisée dans le bâtiment ou la partie de bâtiment à usage d'habitation, en distinguant celle produite par des équipements installés à demeure de celle véhiculée par des réseaux de distribution d'électricité, de gaz ou de chaleur. »*

*« Article L.126-27 - Lors de la construction d'un bâtiment ou d'une extension de bâtiment, le maître d'ouvrage fait établir le diagnostic mentionné à l'article L. 126-26. Il le remet au propriétaire du bâtiment au plus tard à la réception de l'immeuble. »*

*« Article L.126-28 - En cas de vente de tout ou partie d'un bâtiment, le diagnostic de performance énergétique est communiqué à l'acquéreur dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6. Lorsque l'immeuble est offert à la vente ou à la location, le propriétaire tient le diagnostic de performance énergétique à la disposition de tout candidat acquéreur ou locataire. »*

*« Article L.126-28-1 – Lorsque sont proposés à la vente des bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation qui comprennent un seul logement ou comportent plusieurs logements ne relevant pas de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et qui appartiennent aux classes D, E, F ou G au sens de l'article L. 173-1-1 du présent code, un audit énergétique est réalisé par un professionnel répondant à des conditions de qualification définies par décret et est communiqué dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5. Le professionnel chargé d'établir l'audit énergétique ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance vis-à-vis du propriétaire ou du mandataire qui fait appel à lui.*

*L'audit énergétique formule notamment des propositions de travaux. Ces propositions doivent être compatibles avec les servitudes prévues par le code du patrimoine et présenter un coût qui n'est pas disproportionné par rapport à la valeur du bien. Ces propositions présentent un parcours de travaux cohérent par étapes pour atteindre une rénovation énergétique performante au sens du 17° bis de l'article L. 111-1 du présent code. La première étape de ce parcours permet au minimum d'atteindre la classe E au sens de l'article L. 173-1-1. Ce parcours de travaux prévoit également les travaux nécessaires pour atteindre la classe B au sens du même article L. 173-1-1, lorsque les contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales ou le coût des travaux ne font pas obstacle à l'atteinte de ce niveau de performance. L'audit mentionne, à titre indicatif, l'impact théorique des travaux proposés sur la facture d'énergie. Il fournit des ordres de grandeur des coûts associés à ces travaux et indique les aides publiques existantes destinées aux travaux d'amélioration de la performance énergétique.*

*Le contenu de cet audit est défini par arrêté. Le niveau de compétence et de*

*qualification de l'auditeur et l'étendue de sa mission et de sa responsabilité sont précisés par décret pris sur le rapport du ministre chargé de la construction. »*

*« Article L.126-29 – En cas de location de tout ou partie d'un bâtiment, le diagnostic de performance énergétique prévu par l'article L. 126-26 est joint au contrat de location lors de sa conclusion, à l'exception des contrats de bail rural et des contrats de location saisonnière.*

*Le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des recommandations accompagnant le diagnostic de performance énergétique, qui n'ont qu'une valeur informative. »*

Le Crédit-Preneur et toute autre partie à l'acte déclarent en conséquence avoir parfaite connaissance des dispositions desdits articles.

À tout moment pendant la durée de Crédit-bail, le Crédit-Bailleur pourra demander au Crédit-Preneur de produire un diagnostic de performance énergétique en cours de validité, faisant apparaître des étiquettes relatives à la consommation énergétique et à l'émission des gaz à effet de serre. En cas d'inaction du Crédit-Preneur à l'issue d'une mise en demeure restée infructueuse pendant un délai d'un mois, le Crédit-Bailleur se réserve la possibilité de faire réaliser ce diagnostic par un diagnostiqueur de son choix, aux frais exclusifs du Crédit-Preneur, qui s'y oblige.

#### A.2.3.9. Protection contre l'exposition à des sources naturelles de rayonnements ionisants

Le Crédit-Preneur est informé des dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement créé par l'ordonnance du 10 février 2016 rendant obligatoire la délivrance d'une information relative au radon ainsi que de l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 du Code de la santé publique, le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 6° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

Le Crédit-Preneur s'engage à procéder à toutes les mesures qui seraient imposées par le Code de la santé publique, le Code du travail et le Code de l'environnement au titre de la réglementation relative à la protection contre l'exposition à des sources naturelles de rayonnements ionisants et à en assumer à ses frais toutes les conséquences de quelque nature qu'elles soient, de sorte que le Crédit-Bailleur ne soit ni recherché, ni inquiété.

#### A.2.3.10 – Décret tertiaire et décret « Building Automation and Control Systems » dit BACS

Le Crédit-Preneur déclare être informé des dispositions du Décret n°2019-771 du 23 juillet 2019 dit « Décret tertiaire », et du décret n° 2021-872 du 30 juin 2021 recodifiant la partie réglementaire du livre Ier du Code de la construction et de l'habitation, codifié aux articles R 174-22 à 174-31 du Code de la construction et de l'habitation, pris en application de l'article 175 de la Loi N° 2018-1021 du 23

novembre 2018 portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique dite « Loi ELAN », et de ses arrêtés subséquents applicables aux biens immobiliers à usage tertiaire livrés avant le 24 novembre 2018, relatives aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans les bâtiments, parties de bâtiment ou ensemble de bâtiments, à usage tertiaire, et d'une surface de plancher supérieure ou égale à 1.000 m².

Le Crédit-Preneur mettra en œuvre, à ses frais et sous sa responsabilité, pendant toute la durée du Crédit-bail toutes les actions en vue de la réduction de la consommation énergétique finale de l'Immeuble stipulées par les textes susvisés et par toute réglementation future. Il s'oblige notamment, si nécessaire, à déposer toute demande de modulation des objectifs relatifs à la réduction de la consommation.

Le Crédit-Preneur s'oblige à renseigner, ou faire renseigner, chaque année la plateforme numérique dénommée l'Observatoire de la Performance Energétique, de la Rénovation et des Actions du Tertiaire (OPERAT) mise en place par l'ADEME, opérateur de l'Etat, et à en justifier au Crédit-Bailleur en lui adressant toute attestation ou justificatif délivrés par ladite plateforme dans le délai d'un (1) mois suivant leur délivrance.

D'une manière générale, le Crédit-Preneur assumera toutes les charges financières liées à ces obligations.

Le Crédit-Preneur s'engage également à veiller au respect de cette réglementation par tout locataire et/ou sous-locataire de l'Immeuble.

En cas de non-respect de cette réglementation, le Crédit-Preneur supportera toutes les conséquences, de quelque nature qu'elles soient, de telle sorte que le Crédit-Bailleur ne soit en aucune façon ni recherché ni inquiété à ce sujet.

En outre, le Crédit-Preneur déclare être informé et s'oblige au respect des dispositions du décret « Building Automation and Control Systems » dit BACS en date du 20 juillet 2020 relatif au système d'automatisation et de contrôle des bâtiments non résidentiels et à la régulation automatique de la chaleur, lesquelles dispositions ont été codifiées aux articles R. 175-1 à R. 175-5-1 du code de la construction et de l'habitation et imposent notamment l'installation au sein des bâtiments tertiaires un système de pilotage énergétique afin d'assurer le suivi des consommations et des équipements techniques du bâtiment, tels que la climatisation, le chauffage, la ventilation, l'éclairage.

#### **A.2.4. - Jouissance de l'Immeuble**

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

#### **A.2.5. - Garnissement de l'Immeuble**

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

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

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

#### **A.2.6. - Changements et embellissements**

##### **A.2.6.1. - Autorisation et sort des travaux**

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

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

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

Ils deviendront la propriété du Crédit-Bailleur sans indemnité ni remboursement des impenses, soit à l'expiration conventionnelle du Crédit-bail si l'option d'achat n'est pas levée, soit lors de la résiliation du Crédit-bail pour quelque cause que ce soit. Le Crédit-Bailleur pourra demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais, risques et périls exclusifs du, Crédit-Preneur dans l'hypothèse où les travaux n'auraient pas été expressément autorisés par le Crédit-Bailleur.

Toutefois, les équipements, matériels et installations non fixés à demeure et qui, de ce fait, ne peuvent être considérés comme immeubles par destination, y compris - dans la mesure où ils ne seraient pas indispensables à l'exploitation ultérieure des Biens ou au respect des Autorisations Administratives afférentes aux Biens - les biens affectés à l'exploitation du fonds par le Crédit-Preneur, le mobilier, les équipements d'utilité, les équipements constitutifs de la chaîne de production et d'assemblage, les bancs de tests et les équipements de production d'hydrogène ou les matériels entrant dans leur fabrication/assemblage - qu'ils soient propriété du Crédit-Preneur ou de ses clients et mis à disposition dans le cadre de l'activité du Crédit-Preneur ou de ses fournisseurs et entreposés, resteront la propriété du Crédit-Preneur et devront alors être enlevés par lui, à charge de remettre l'Immeuble en état après enlèvement.

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

Le Crédit-Preneur s'oblige expressément à déclarer au Crédit-Bailleur, par lettre

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

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

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

#### A.2.6.3. - Obligations au titre de l'installation de Centrale Solaire

##### A.2.6.3.1 – Rappel de la réglementation relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables

Le Crédit-Preneur déclare avoir parfaite connaissance des obligations issues de la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables ainsi que de ses décrets d'application, notamment en ce qui concerne les parcs de stationnement et les bâtiments existants.

Le Crédit-Preneur mettra en œuvre, à ses frais et sous sa responsabilité, toutes les actions nécessaires au respect des obligations résultant de cette réglementation.

Il fera son affaire personnelle, sans recours contre le Crédit-Bailleur, de l'obtention de toutes autorisations administratives nécessaires.

A ce titre, le Crédit-Preneur s'oblige à obtenir l'agrément préalable du Crédit-Bailleur dans les conditions ci-après décrites.

##### A.2.6.3.2 – Agrément du Crédit-Bailleur

Tout projet d'installation de Centrale Solaire à intervenir pendant la durée du Crédit-bail devra être soumis à l'agrément préalable du Crédit-Bailleur, après transmission notamment des documents suivants :

- Toutes les informations relatives aux caractéristiques techniques et réglementaires de la Centrale Solaire, permettant au Crédit-Bailleur d'apprécier l'ampleur et la nature du projet ;
- Les documents relatifs aux entreprises participant à l'installation et à la maintenance de la Centrale Solaire justifiant de leur qualification et certification dans le secteur des Energies Renouvelables comportant un label RGE (Reconnu Garant de l'Environnement) ;
- Pour toute Centrale Solaire installée sur l'Immeuble (à l'exception des Centrales Solaires Phase 1 et Phase 2 ci-après définies aux Conditions Particulières), l'étude de structure établie par un bureau d'études spécialisé ou une attestation émanant de ce dernier ;

- Le projet définitif de dossier de demande d'autorisation administrative.

Le Crédit-Bailleur se réserve le droit de solliciter tout document ou information complémentaire, si nécessaire.

Afin de confier l'installation et l'exploitation de la Centrale Solaire à un tiers le Crédit-Preneur devra obtenir l'agrément préalable du Crédit-Bailleur quant à l'identité dudit tiers et à la nature des droits à conférer en vue de l'exploitation et aux caractéristiques techniques et réglementaires de la Centrale Solaire, ainsi qu'il s'y oblige.

Si le Crédit-Preneur souhaite faire financer l'installation de la Centrale Solaire par le Crédit-Bailleur, il s'oblige à remettre toutes les pièces nécessaires à l'étude de ce nouveau financement.

En cas d'accord de financement, un avenant au contrat de Crédit-bail devra être régularisé aux frais exclusifs du Crédit-Preneur.

#### A.2.6.3.3 – Installation de la Centrale Solaire

Après obtention de l'agrément préalable du Crédit-Bailleur, et avant le démarrage du chantier d'installation de la Centrale Solaire, le Crédit-Preneur devra transmettre notamment :

- Les autorisations d'urbanisme autorisant l'implantation de la Centrale Solaire, et la justification de leur caractère définitif ;
- le dossier suffisant permettant la souscription par le Crédit-Bailleur des assurances multirisques immeuble et constructions (Tous Risques Chantier incluant une garantie Responsabilité Civile du fait des travaux du Maître d'Ouvrage et Dommages-Ouvrage incluant la Responsabilité Décennale des Constructeurs Non Réalisateurs, s'il y a lieu), ou la justification de la souscription desdites assurances dans l'hypothèse où la Centrale Solaire ne serait pas assurée par le Crédit-Bailleur ;
- la justification de l'obtention d'une garantie de performance couvrant a minima la durée du contrat de Crédit-bail ;
- le cas échéant, la demande de raccordement au réseau électrique public de la Centrale Solaire accompagnée de son accusé de réception ou la proposition de raccordement correspondant au devis émis par ENEDIS ;
- le cas échéant, la délibération de l'assemblée générale de la copropriété, devenue définitive, autorisant la réalisation de la Centrale Solaire.

Le Crédit-Bailleur se réserve le droit de solliciter tout document ou information complémentaire, si nécessaire.

Le Crédit-Preneur s'engage à réaliser ou faire réaliser les travaux et aménagements en vue de l'installation et de l'exploitation de la Centrale Solaire conformément aux autorisations et conventions exigées par la réglementation en vigueur et à en justifier au Crédit-Bailleur.

#### A.2.6.3.4 – Exploitation de la Centrale Solaire

Le Crédit-Preneur s'engage à justifier au Crédit-Bailleur au plus tard dans le mois de la date de mise en service de la Centrale Solaire des pièces suivantes :

- l'attestation de conformité de la Centrale Solaire émanant du bureau de

contrôle missionné par le Crédit-Preneur ;

- l'avis du Consuel ;
- le certificat Q19 relatif au contrôle par thermographie infrarouge des installations électriques ;
- le contrat de raccordement signé, le cas échéant ;
- les attestations d'assurances Responsabilité civile et dommages aux biens dans l'hypothèse d'un tiers exploitant et/ou si l'assurance Multirisques immeuble est souscrite en dehors de la police du Crédit-Bailleur.

En outre, à compter de la mise en service de la Centrale Solaire, le Crédit-Preneur s'oblige notamment, et ce pendant toute la durée du Crédit-bail :

- A entretenir ou faire entretenir la Centrale Solaire en parfait état de fonctionnement dans les conditions conformes aux pratiques du marché, à ses frais, risques et périls exclusifs, sans recours contre le Crédit-Bailleur, à en justifier à première demande de ce dernier ;
- A justifier à première demande du Crédit-Bailleur de la souscription d'un contrat de maintenance préventive et corrective de la Centrale Solaire, conforme aux pratiques de marché ;
- A remettre au Crédit-Bailleur annuellement dans le cadre de la maintenance un Certificat Q19 relatif au contrôle par thermographie infrarouge des installations électriques ;
- A veiller que l'exploitation de la Centrale Solaire ne puisse pas perturber l'activité normale exercée dans l'Immeuble donné en Crédit-bail ;
- A respecter et faire respecter la réglementation relative à l'exploitation de la Centrale Solaire et, le cas échéant, à la vente d'électricité conformément à la réglementation en vigueur ;
- A remettre au Crédit-Bailleur, le cas échéant, le contrat d'achat d'électricité produite et injectée en réseau signé par EDF OA (Obligation d'Achat) ;
- À gérer les sinistres liés à l'exploitation de la Centrale solaire, à ses frais exclusifs, sans recours contre le Crédit-Bailleur, afin de permettre une parfaite continuité de la production d'électricité pendant la durée du Crédit-bail.

D'une manière générale, le Crédit-Preneur s'engage à réaliser ou faire réaliser toute démarche nécessaire à la bonne exploitation de la Centrale Solaire, et s'engage à en justifier au Crédit-Bailleur, le tout à ses frais exclusifs et sous son entière responsabilité.



#### **A.2.6.3.5 – Fin de l'exploitation de la Centrale Solaire**

A la fin de l'exploitation de la Centrale Solaire, ou à défaut de levée d'option d'achat à l'issue du Crédit-bail, ou en cas de résiliation ou de résolution dudit contrat, le Crédit-Preneur s'oblige, au choix du Crédit-Bailleur :

- soit à restituer l'Immeuble avec une Centrale Solaire en bon état de fonctionnement, et une couverture assurant l'étanchéité de l'Immeuble en parfait état, le tout à ses frais exclusifs et sous son entière responsabilité ;
- soit, si la restitution de la Centrale Solaire en bon état de fonctionnement n'est pas possible, à démanteler, à ses frais exclusifs, la Centrale Solaire dans le respect de la réglementation en vigueur, et restituer l'Immeuble avec une couverture assurant l'étanchéité de l'Immeuble en parfait état, le tout à ses frais exclusifs et sous son entière responsabilité.

A charge pour le Crédit-Preneur, le cas échéant, de répercuter cette obligation sur tout tiers, exploitant la Centrale solaire en vertu d'un bail.

#### **A.2.7. - Parasites**

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

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

#### **A.2.8. - Abonnements**

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

#### **A.2.9. - Visites de surveillance de l'Immeuble**

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

#### **A.2.10. - Carence du Crédit-Preneur**

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

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

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

#### **A.2.11. - Documents régissant l'Immeuble et Servitudes**

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

#### **A.2.12 – Siège social**

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

Dans l'hypothèse où le Crédit-Preneur envisagerait de transférer son siège social hors du territoire de la France métropolitaine et des Départements-Régions-d'Outre-Mer (DROM), il s'oblige à en demander l'accord préalable au Crédit-Bailleur.

#### **A.2.13. – Organisation juridique de l'Immeuble ~ Notifications**

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

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

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

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

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

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

d'assemblées générales.

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

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

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

#### **A.3.1. - Contributions**

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

#### **A.3.2. - Impôts - Taxes - Charges - Frais divers**

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

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

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

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

### **A.3.3. - Circonstances nouvelles**

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

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

- le Crédit-Bailleur avisera le Crédit-Preneur dans les meilleurs délais de la modification survenue, étant précisé que l'avis comportera une estimation provisoire de l'augmentation du coût pour le Crédit-Bailleur et de l'indemnisation nécessaire pour le rétablissement de l'équilibre financier initial du Crédit-Bail pour le Crédit-Bailleur ;

- le Crédit-Preneur remboursera au Crédit-Bailleur, à première demande, l'intégralité des sommes dues au titre du Crédit-Bail et notamment tous les frais et charges supplémentaires exposés par le Crédit-Bailleur depuis l'avis susmentionné.

### **Article A.4. - Sous-location**

#### **A.4.1. - Conditions de la sous-location**

Toute sous-location totale ou partielle de l'Immeuble, laquelle devra respecter la destination prévue à l'Article B.1.5. *Destination de l'immeuble* du Crédit-bail, devra être préalablement et par écrit, agréée par le Crédit-Bailleur.

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

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

- a) En aucun cas, la durée de toutes sous-locations ne pourra excéder celle restant à courir au titre du Crédit-bail. Le Crédit-Bailleur ne sera pas tenu à leur renouvellement à l'expiration du Crédit-bail.

- b) La résiliation du Crédit-bail, pour quelque cause que ce soit, mettra fin immédiatement à toutes sous-locations, si bon semble au Crédit-Bailleur.

- c) Le Crédit-Preneur reconnaît qu'en cas de sous-location, il restera seul tenu des obligations du contrat de Crédit-bail ; tous les travaux d'aménagement ou de remise en état consécutifs aux sous-locations ou tenant à l'activité exercée par tout sous-locataire, seront à sa charge exclusive, ainsi que les indemnités éventuelles auxquelles tout sous-locataire pourrait prétendre à quelque titre que ce soit.

d) Le Crédit-Preneur devra vérifier la nature et la consistance des polices d'assurances souscrites par tout sous-locataire ; celles-ci devront stipuler une renonciation à recours contre Crédit-Bailleur et les assureurs du Crédit-Bailleur ; le Crédit-Bailleur et ses assureurs renoncent réciproquement à tous recours contre tout sous-locataire et les assureurs de tout sous-locataire.

e) Le Crédit-Preneur s'engage expressément à transmettre au Crédit-Bailleur une copie des baux de sous-location dans les 15 jours de leur régularisation, ainsi que, le cas échéant, l'ensemble des Autorisations Administratives nécessaires au sous-locataire pour exercer son activité au sein de l'Immeuble.

f) Le Crédit-Preneur s'engage expressément à transmettre au Crédit-Bailleur une copie de l'ensemble des formalités accomplies en vue de formaliser, le cas échéant, le changement d'exploitant conformément à la réglementation des ICPE ou à toute autre réglementation environnementale en vigueur du fait de la sous-location opérée au sein de l'Immeuble.

g) Le Crédit-Preneur s'oblige également à justifier au Crédit-Bailleur, à première demande de ce dernier, d'un état sous-locatif à jour, ainsi que, le cas échéant, des documents visés à l'Article A. 7. *Contrôle de la situation financière du Crédit-Preneur et tout sous-locataire.*

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

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

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

(i) si la sous-location est assujettie sur option à la T.V.A., que cette option doit être préalablement portée, par ses soins, à la connaissance de l'administration fiscale ; et

(ii) des dispositions des articles L 125-9 du Code de l'Environnement et R 137-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, relatives à l'annexe environnementale.

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

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

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

Le Crédit-Preneur s'interdit formellement de consentir à tous tiers une cession des loyers, telle que visée au présent article, au titre de toute sous-location de l'Immeuble.

### **Article A.5. - Cession du contrat**

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

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

### **Article A.6. - Nantissement du fonds**

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

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

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

Le Crédit-Preneur s'oblige pendant toute la durée du présent Crédit-bail à produire, à première demande du Crédit-Bailleur, un exemplaire de ses derniers

bilans et comptes de résultats ainsi qu'une copie des rapports à l'Assemblée Générale du ou des Commissaires aux Comptes, du Conseil d'Administration, du Directoire ou de la gérance et à fournir les mêmes éléments de tout sous-locataire.

### **Article A.8. – Assurances**

#### **A.8.1. - Assurances souscrites par le Crédit-Bailleur**

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

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

Le Crédit-Bailleur fera expertiser l'immeuble objet des présentes, dans l'année qui suivra la Date d'Entrée en Loyers. Ce dernier pourra également diligenter cette expertise à tout moment, en cas de modification substantielle de l'immeuble ou de changement de l'activité y exercée. Le rapport d'expertise établi par un organisme agréé par les assureurs, déterminera la valeur de reconstruction et la valeur d'assurances de l'Immeuble.

Le coût de cette étude, à la charge du Crédit-Preneur, sera intégré dans l'assiette de financement dans la limite de l'investissement stipulé à l'Article B.3.2 *Plafond de financement* ou facturé au Crédit-Preneur.

Les polices couvriront notamment :

- a)** les biens contre les risques d'incendie, la chute de la foudre, les explosions. Les dommages électriques, les tempêtes, ouragans, cyclones, orages et tornades, les dégâts des eaux, le poids de la neige sur les toitures, les chutes de grêle, Les incendies et explosions résultant de grèves, émeutes et mouvements populaires, Les conséquences du choc de véhicules, les chutes d'aéronefs, la fumée, les catastrophes naturelles, le risque d'effondrement, les détériorations immobilières consécutives à un vol, le bris de glaces,
- b)** la responsabilité civile du propriétaire ; le recours des voisins et des tiers ;
- c)** la responsabilité du Crédit-Preneur, gardien utilisateur des Biens donnés en Crédit-bail ;
- d)** la perte des Loyers pour la durée pendant laquelle l'Immeuble assuré sera resté indisponible, dans la limite maximum de trente-six mois ;
- e)** les pertes indirectes consécutives à un sinistre garanti dans la limite de DIX POUR CENT du montant de l'indemnité.

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

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

de cette assurance resterait, bien entendu, à la charge du Crédit-Preneur.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



#### **A.8.4. - Rapports du Crédit-Bailleur et du Crédit-Preneur**

##### **A.8.4.1. - Abandon réciproque de recours**

En cas de dommages, le Crédit-Preneur renonce à tout recours contre le Crédit-Bailleur et ses assureurs, sauf cas de malveillance caractérisée, et souscrira les polices comportant une renonciation dans les mêmes termes de la part de ses assureurs.

A titre de réciprocité, le Crédit-Bailleur renonce à tout recours contre le Crédit-Preneur et ses assureurs, sauf cas de malveillance caractérisée. Ses polices comporteront une renonciation dans les mêmes termes de la part de ses assureurs.

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

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

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

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

##### **A.8.4.3. - Règlement des primes d'assurances**

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

Le Crédit-Preneur règlera au Crédit-Bailleur sur simple demande, les primes d'assurances supportées pour compte commun par le Crédit-Bailleur, sauf dérogation acceptée par le Crédit-Bailleur à l'article B.14 des présentes.

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

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

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

##### **A.8.4.5. - Copropriété**

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

effectués par le Crédit-Bailleur ou le Crédit-Preneur.

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

#### **Article A.9. - Conséquences des sinistres sur le Crédit-bail**

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

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

En cas de prise en charge du sinistre par la compagnie d'assurances, lesdits Loyers et charges versés par le Crédit-Preneur au Crédit-Bailleur lui seront alors remboursés par le Crédit-Bailleur à hauteur de l'indemnité d'assurance couvrant la perte des Loyers visée à l'article A.8.1.d - *Assurance souscrites par le Crédit-Bailleur*, encaissée par le Crédit-Bailleur. En cas d'assujettissement des Loyers et charges à la TVA, le remboursement par le Crédit-Bailleur au Crédit-Preneur sera limité au montant HT desdits Loyers et charges, la TVA étant conservée par le Crédit-Bailleur.

En cas de défaillance du Crédit-Preneur dans le paiement des Loyers et charges, l'indemnité d'assurance couvrant la perte des Loyers encaissée par le Crédit-Bailleur sera conservée par ce dernier et affectée au paiement desdites sommes. En cas d'assujettissement des Loyers et charges à la TVA, cette affectation sera limitée au montant HT desdits Loyers et charges, le Crédit-preneur restant redevable du paiement de la TVA.

#### **A.9.1. - Premier cas**

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

##### **A.9.1.1. - En cas de sinistre partiel**

Le Crédit-Preneur sera tenu de reconstituer les lieux sinistrés après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires, dans un délai maximum de vingt-quatre (24) mois à compter de la date du sinistre.

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

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

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

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

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

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

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

#### A.9.1.2. - En cas de sinistre total

Le Crédit-Preneur pourra :

- soit demander la levée de la promesse de vente,
- soit demander la continuation du Crédit-bail,
- soit demander la résiliation du Crédit-bail.

##### a) Demande de levée de la promesse de vente

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

- à la Valeur Résiduelle Financière indexée dans les conditions et proportions indiquées à l'article A.10.2.2. *Indexation du Loyer* augmentée forfaitairement de 10 % si le sinistre intervient pendant la Période Irrévocable du Crédit-bail, et

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

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

- le Crédit-Preneur disposera de douze mois maximum à compter de la date du sinistre pour faire connaître au Crédit-Bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception sa décision de lever l'option d'achat. Dans cette

hypothèse le Crédit-Preneur devra acquérir l'Immeuble dans les trois mois de la notification de sa décision.

Si l'acquisition n'intervient pas à une date d'échéance de Loyer, le Crédit-Preneur versera au Crédit-Bailleur au jour de la signature de la vente, des intérêts calculés au taux des Loyers du Crédit-bail, sur la Valeur Résiduelle Financière définie à l'Article A.10.6. *Valeur Résiduelle Financière*, indexée dans les mêmes conditions et proportions que celles prévues à l'Article A.10.2.2. *Indexation du Loyer* et arrêtée à la date d'échéance du dernier Loyer payé par le Crédit-Preneur calculés prorata temporis pour la période comprise entre la dernière date de paiement du Loyer et la date de la signature de la vente.

Après paiement du prix de vente, le Crédit-Bailleur cédera au Crédit-Preneur la créance qu'il détiendra contre la compagnie d'assurances (à l'exception des indemnités d'assurance destinées à rembourser au Crédit-Bailleur les frais d'expertises payés par ce dernier), dans les conditions prévues par l'article 1690 du Code Civil aux frais exclusifs du Crédit-Preneur.

#### b) Continuation du Crédit-bail

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

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

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

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

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

#### c) Résiliation du Crédit-bail

Faute pour le Crédit-Preneur de demander la levée de la promesse de vente ou la

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

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

#### **A.9.2. - Deuxième cas**

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

##### **A. 9.2.1. - En cas de sinistre partiel assuré**

Le Crédit-bail continuera à produire son plein et entier effet sur la partie utilisable de l'Immeuble. La part du Loyer, celle de la valeur de rachat et celle de l'indemnité de résiliation correspondant à la valeur des Biens assurés, seront réduites proportionnellement au pourcentage du sinistre retenu par la ou les Compagnies d'Assurances (c'est-à-dire dans la proportion de l'indemnité allouée par rapport au capital total indexé garanti) l'indemnité allouée étant prise nette de toutes incidences fiscales éventuelles.

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

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

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

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

Le Crédit-Preneur pourra :

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

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

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

Le Crédit-Preneur pourra :

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

Après paiement du prix de vente ou de l'indemnité de résiliation du contrat, le Crédit-Bailleur cédera au Crédit-Preneur toute créance qu'il détiendrait, le cas échéant, contre une compagnie d'assurances, ou contre tout tiers, du fait du sinistre, dans les conditions prévues par l'article 1216 du Code Civil aux frais exclusifs du Crédit-Preneur.

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

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

Le Crédit-Preneur restera redevable en tout état de cause envers le Crédit-Bailleur de l'ensemble des Loyers et charges du Crédit-bail jusqu'au jour de la signature de l'acte de vente ou de l'acte constatant la résiliation.

**A.9.3. - Contestation éventuelle des indemnités**

A.9.3.1. - Principe de la contestation

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

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

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

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

A.9.3.2. – Tempéraments

Toutefois, il est expressément convenu :

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

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

Tout retard apporté par le Crédit-Preneur à cette reconstruction sous le prétexte du litige pendant avec la compagnie d'assurances, ou tout autre tiers débiteur d'indemnité, pourrait, s'il plaît au Crédit-Bailleur, entraîner pour le Crédit-Preneur la perte totale et définitive de son droit à contestation et permettre ainsi au Crédit-

Bailleur de renoncer au litige en cours et d'accepter, le cas échéant, les offres précédemment faites.

Le Crédit-Bailleur se réserve donc, pour une telle hypothèse, le droit de désistement de l'action en cours, étant expressément convenu que les frais de justice engagés, comme ceux du désistement d'action et tous autres frais quelconques dus à l'occasion du litige, demeureront à la charge du Crédit-Preneur, sans recours contre le Crédit-Bailleur.

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

#### A.9.3.2.2. - S'agissant de sinistre partiel non suivi de reconstruction

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

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

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

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

Le Crédit-Preneur doit en outre :

- 1) Informer rapidement le Crédit-Bailleur du dommage survenu ;
- 2) Adresser au Crédit-Bailleur une déclaration circonstanciée du sinistre par tous moyens écrits dans les soixante-douze (72) heures de sa survenance et/ou connaissance ;

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

- formuler dès que possible, s'il y a lieu, toutes réserves susceptibles de fixer les responsabilités en cause et les confirmer par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ;
  - formuler, s'il y a lieu, auprès des autorités administratives toutes les réserves nécessaires et faire tous constats qui pourraient s'avérer utiles ; et
  - au besoin, déposer toute plainte qui pourrait se révéler nécessaire.
- Tout manquement du Crédit-Preneur à ce qui précède entraîne de plein droit sa responsabilité personnelle vis-à-vis du Crédit-Bailleur.

### Article A.10. - Charges Financières

#### A.10.1 - Préloyers

##### A.10.1. 1. - Préloyer d'engagement

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

#### A.10.1.2. - Préloyer de financement

Le Crédit-Preneur versera le préloyer de financement stipulé ci-après à l'Article B.4. *Préloyers*.

### **A.10.2. - Loyer et indexation du Loyer**

#### A.10.2.1. - Loyer

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

La Date d'Entrée en Loyers, les modalités de calcul et la périodicité du Loyer sont indiqués aux Conditions Particulières.

#### A.10.2.2. - Indexation du Loyer

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

Le Loyer sera indexé, dans la proportion indiquée à l'Article B.8. *Indexation*, sur l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'INSEE, base 100 au premier trimestre 2008.

Le Loyer sera ajusté à chaque échéance à la hausse ou à la baisse, proportionnellement à la variation constatée entre le dernier indice connu à la date de réajustement, et le dernier indice connu à la Date d'Entrée en Loyers ;

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

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

### **A.10.3. - Assujettissement à la T.V.A.**

#### A.10.3.1. - Option

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

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

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



Il est rappelé qu'aux termes de l'article 207 de l'annexe II du Code Général des Impôts, modifié par le décret n° 2022-1033 du 20 juillet 2022, la cession ou la disparition des immeubles constituant des immobilisations pour lesquelles la déduction de la taxe ayant grevé leur construction ou leur acquisition a été opérée conformément à l'article 208 de l'annexe II du Code Général des Impôts, si elle intervient avant la fin de la dernière année du contrat telle que déterminée en fonction de la durée stipulée à l'article B.6, et si en cas d'une vente le Crédit-Bailleur n'a pas expressément opté pour l'assujettissement de cette mutation à la TVA, entraîne l'obligation pour le propriétaire initial de ces immeubles de procéder à une régularisation de la déduction au moyen du reversement d'une fraction de la taxe initialement déduite. Cette fraction sera égale au montant de cette taxe, diminuée d'une somme calculée comme suit :

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

---

Durée stipulée à l'article B.6

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

En conséquence, il est expressément convenu, à titre de condition essentielle des présentes, que dans l'hypothèse où pour quelque raison que ce soit, pendant la durée du présent Crédit-bail, le Crédit-Bailleur était appelé à procéder à une quelconque régularisation de la déduction par lui effectuée de la taxe sur la valeur ajoutée ayant grevé initialement l'Immeuble, toutes sommes que le Crédit-Bailleur serait ainsi appelé à reverser à l'Administration Fiscale, devraient lui être remboursées sur sa première demande et sans délai par le Crédit-Preneur à qui, en contrepartie, le Crédit-Bailleur délivrera l'attestation susvisée, et ce sous réserve de l'application des dispositions de l'article 257 bis du CGI ou option par le Crédit-Bailleur pour l'assujettissement à la TVA de la vente résultant de la levée d'option.

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

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

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

Enfin, pour le cas où tout ou partie des immobilisations financées dans le cadre du Crédit-Bail aurait bénéficié du régime de la TVA Non Perçue Récupérable spécifique aux départements d'Outre-Mer, le Crédit-Preneur s'engage à maintenir lesdites immobilisations à l'activité pour laquelle elles ont été initialement édifiées et à procéder directement auprès des services fiscaux dont il dépend, aux régularisations prévues aux 4°) et 5°) de l'article 295 A du CGI, si elles sont

nécessaires.

**A.10.4. - Complément temporaire de préloyer ou loyer au titre du financement de la T.V.A.**

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

**A.10.5. – Majoration**

Chaque préloyer, Loyer ou charges quelconques, sera majoré :

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

**A.10.6. -Valeur résiduelle financière**

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

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

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

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

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

Toutefois, un nouvel échéancier des Loyers, sera établi après arrêté définitif de l'investissement.

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

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

### **A.10.8. - Frais divers**

#### **A.10.8.1. - Frais d'études et de montage**

Ces frais sont stipulés à l'Article B.5. *Frais d'études et de montage*

#### **A.10.8.2. - Frais de gestion**

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

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

### **CONDITIONS ET TARIFS DES ACTES DE GESTION**

<b><u>ACTES DE GESTION ADMINISTRATIVE</u></b>	
	<b>Frais HT en €</b>
Duplicata de document (hors contrat ou avenant de Crédit-bail)	1er offert puis 50 € par duplicata (Offert sur site Web Client)
Changement de dénomination sociale	offert
Changement d'adresse de siège social, postale, facturation...	offert
Changement de domiciliation bancaire, de RIB	50 € si compte détenu au sein du Groupe BPCE, dans le cas contraire 100 €
Règlement par virement ou par chèque	1.000 € par an
Demande générant des recherches	100 €
Demandes d'attestations pour les CAC, l'administration fiscale, autres attestations	150 €
Envoi d'un tableau d'amortissement en cours de contrat, de documents chantier	50 €
Fourniture de copie d'acte supplémentaire (contrat de Crédit-bail, avenants, autres actes...)	350 € (actes signés depuis 2021 disponibles sans frais sur le site Web Client)
Autorisation de domiciliation et/ou de sous-location (occupation de surface de plancher inférieure ou égale à 25 m <sup>2</sup> )	offert

<b><u>ACTE DE GESTION DU CONTRAT</u></b>	
	<b>Frais HT en €</b>
Information annuelle des cautions	offert
Gestion du bail à construction, bail emphytéotique et AOT	offert
Gestion des taxes foncières	175 € par an
Gestion de la taxe annuelle sur les bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement	100 €/an pour toute facturation supérieure à 500 € HT
Gestion de la copropriété	1.000 €/an

Frais de traitement des révisions des bases locatives	100 € par relance
Simulation de consolidation de taux	250 €
Modification des dates d'échéance, de la périodicité, recadrage des échéances	2 500 €
Relance au titre des engagements pris par le Crédit-Preneur (à partir de la 3 <sup>ème</sup> relance)	150 € par relance
Frais d'autorisation de travaux sans PC/DP à réaliser par le Crédit-Preneur	150 €
Frais d'autorisation de dépôt d'une demande de PC/DP par le Crédit-Preneur et d'autorisation de réalisation desdits travaux	1 500 € - Si financement ultérieur des travaux par le Crédit-Bailleur : montant imputé sur les frais de dossier ; - Sans financement par le Crédit-Bailleur : remboursement de 50 % après validation des pièces exigées dans le courrier d'autorisation
Agrément de sous-location (surface de plancher supérieure à 25 m <sup>2</sup> )	850 €
Etude de modifications de contrat donnant lieu à un avenant ou un changement de Crédit-Preneur (cession de contrat de Crédit-bail, cession de titres ou parts) et établissement de l'avenant corrélatif	0,50 % de l'encours brut (minimum de 5.000 € ou minimum de 7.000 € si l'étude est demandée dans un délai de 2 ans à compter de la Date d'Entrée en Loyers)
Etude d'autres modifications de contrat donnant lieu à un avenant ou un changement de Crédit-Preneur (apport partiel d'actifs, transmission universelle de patrimoine, fusion-absorption, modification de garanties, bail emphytéotique consenti à un tiers ...) et établissement de l'avenant corrélatif	0,25 % de l'encours brut (minimum 4.000 € ou minimum 6.000 € si l'étude est demandée dans un délai de 2 ans à compter de la Date d'Entrée en Loyers)
Etablissement d'un avenant sous seing privé pour les autres cas (en sus des frais d'étude)	2.500 €
Etude d'autres modifications et demandes ne donnant pas lieu à un avenant ou un changement de Crédit-Preneur (audit, agrément et intervention à diverses conventions notamment : servitudes, convention ENEDIS, fibre optique...)	750 €
Simulation de prix de levée d'option	500 €
Frais de levée d'option d'achat contractuelle (anticipée ou à terme)	0,40% du prix de cession(minimum 4.000 €)

**FRAIS LIES AUX INCIDENTS FINANCIERS**  
**(Hors intérêts de retard contractuels)**

	Frais HT en €
Représentation de prélèvement	50 €
Frais forfaitaires de recouvrement par facture	40 €

<b>FRAIS LIES AUX INCIDENTS DE FONCTIONNEMENT NON FINANCIERS</b>	
	<b>Frais HT en €</b>
Tous frais (notamment contentieux) liés au suivi des litiges relatifs à l'Immeuble ou à sa gestion, qu'ils soient nés antérieurement ou postérieurement à l'acquisition de l'Immeuble par le Crédit-Bailleur	2 000 €/an
Gestion d'une procédure afférente à un litige fiscal (contestation de taxe foncière, taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxe bureaux...)	1.000 €/litige

<b>ACTES DE GESTION CHANTIER</b>	
	<b>Frais HT en €</b>
Frais de suivi chantier (sauf VEFA et CPI)	0,15 % du montant du chantier
Frais d'augmentation du budget travaux avant la Date d'Entrée en Loyers constatée par avenant (frais de notaire en sus, si avenant notarié)	0,50 % du montant du dépassement (minimum de 2.500 €)
Recueil et comptabilisation des subventions (Facturation à l'octroi de la 1ère subvention) et prêts extérieurs	1 500 €
Relance sur dossier technique incomplet dans les 6 mois de la Date d'Entrée en Loyers	1 500 €
Absence de l'attestation de non-contestation de la conformité dans les 12 mois de la Date d'Entrée en Loyers	0,10 % de l'assiette du financement HT par mois de retard (minimum de 1 500 €)
Gestion de la reconstruction suite à un sinistre	0,15 % du montant du chantier

<b>ACTES DE GESTION ASSURANCE</b>	
	<b>Frais HT en €</b>
Gestion d'un sinistre à la personne (Décès PTIA)	100 €
Gestion de sinistres Construction/Multirisques sur un immeuble non-couvert par l'assurance groupe de BPCE Lease	1 % des dommages avec un minimum de 300 € et un maximum de 2.000 €
Frais de gestion des cotisations impayées	150 €

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

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

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

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

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

#### A.10.8.3. - Frais d'expertise

Le Crédit-Bailleur facturera au Crédit-Preneur le coût de toute expertise de l'Immeuble et notamment celle relative à un sinistre, à son coût de reconstruction, à sa valorisation (notamment dans le cadre de la réglementation relative aux exigences de fonds propres conformément à l'arrêté du 20 février 2007 ou toute autre réglementation actuelle ou à venir).

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

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

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

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

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

### Article A.11. - Résiliation du contrat

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

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

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

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

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

Le présent article constitue une condition essentielle et déterminante, sans lequel

le Crédit-Bailleur n'aurait pas contracté.

#### **A.11.2. - Résiliation à la demande du Crédit-Preneur**

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

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

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

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

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

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

$$70 \% \times (\text{VRF} - \text{prix de vente à l'expiration du contrat})$$

où VRF = Valeur Résiduelle Financière telle que définie à l'article A.10.6. *Valeur Résiduelle Financière* calculée à la date de prise d'effet de la résiliation, et Prix de vente = prix de la levée d'option en fin de contrat stipulé à l'article B. 10. *Prix de vente de l'Immeuble à l'expiration du Crédit-bail*.

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

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

En cas de résiliation du Crédit-bail de plein droit prévue aux articles L622-13 et L641-11-1 du Code de commerce, l'indemnité de résiliation, liée au caractère particulier du Crédit-bail, sera due par le Crédit-Preneur ou ses ayants-droit lorsque le Crédit-Preneur fait l'objet d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire. Cette indemnité sera calculée selon les modalités prévues au présent article.

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

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

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

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

### **Article A.12. - Expropriation**

#### **A.12.1. Expropriation totale**

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

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

b) - et d'autre part, soit :

(i) si l'expropriation intervient pendant la Période Irrévocable du Crédit-bail : la Valeur Résiduelle Financière indexée dans les conditions et proportions indiquées à l'article A.10.2.2. *Indexation du Loyer*, de l'Immeuble exproprié visée à l'Article A.10.6. *Valeur Résiduelle Financière*, augmentée forfaitairement de 10 %,

(ii) si l'expropriation intervient pendant la période pouvant donner lieu à la levée anticipée de la promesse de vente : le prix défini à l'article A.15.2. *Prix*.

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

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

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



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

En cas de contestation du montant des indemnités, que cette contestation émane du Crédit-Bailleur ou qu'elle soit la conséquence de la faculté de contester réservée ci-dessus au Crédit-Preneur, celui-ci à qui tous pouvoirs sont donnés à cet effet, devra exercer tous recours amiables utiles, et tenir le Crédit-Bailleur au courant du déroulement de la procédure en lui transmettant une copie des pièces y afférente.

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

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

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

#### A.12.2. - Expropriation partielle

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

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

#### A.12.3. Disposition commune

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

### **Article A.13. - Réquisition**

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

## CHAPITRE 2

### ACQUISITION DE L'IMMEUBLE PAR LE CRÉDIT-PRENEUR

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

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

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

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

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

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

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

A défaut de demander cette réalisation dans ce délai, et après relance adressée au Crédit-Preneur demeurée sans effet pendant un délai de deux (2) mois, la présente promesse serait caduque, si bon semble au Crédit-Bailleur, et l'Immeuble resterait la propriété du Crédit-Bailleur sans aucune indemnité.

En outre, à défaut de signature de l'acte authentique de vente au plus tard à la date d'expiration théorique du Crédit-bail, celui-ci pourra être prorogé pour une durée de quatre (4) mois moyennant le paiement, si bon semble au Crédit-Bailleur, d'une indemnité d'occupation trimestrielle, décomptée et payée mensuellement, à l'expiration d'une franchise d'un mois suivant le début de ce délai complémentaire, chaque mois commencé étant dû en entier. Cette indemnité sera calculée en prenant pour base le double du dernier Loyer du Crédit-bail, ce montant étant ramené à une période mensuelle et le cas échéant, majoré du montant de la TVA au taux en vigueur.

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

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

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

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

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

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

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

La signature de l'acte authentique de vente devra intervenir au plus tard au jour de l'expiration du contrat de Crédit-bail sauf l'effet des différentes prorogations prévues à l'article A.14.1.

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

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

#### A.14.4. - Prix

Le prix de vente à payer en exécution de la présente promesse est indiqué à l'article B.10. *Prix de vente de l'Immeuble à l'expiration du Crédit-bail.*

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

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

En outre, il pourra également être majoré de toute TVA en cas d'option par le Crédit-Bailleur, à sa discrétion, pour l'assujettissement de cette mutation à la TVA.

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

#### A.14.5. - Renonciation à recours

Le Crédit-Preneur s'interdit d'exercer tout recours contre le Crédit-Bailleur et de revendiquer à son encontre toute indemnité, en réparation de tout préjudice qu'il pourrait subir du fait d'une impossibilité non imputable au Crédit-Bailleur de réaliser la vente consécutive à la promesse de vente, notamment dans le cas où l'Immeuble serait concerné par une mesure administrative.

Le Crédit-Preneur s'interdit également après qu'il se sera rendu propriétaire de l'Immeuble, d'exercer tout recours contre le Crédit-Bailleur au titre de tous passifs environnementaux pouvant se révéler postérieurement à la date d'acquisition.

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

##### A.15.1. - Conditions

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

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

##### A.15.2. - Prix

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

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

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

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

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

c) montant de la Valeur Résiduelle en fin d'opération telle que déterminée à l'article B-10. *Prix de vente de l'Immeuble à l'expiration du Crédit-bail.*

Le taux d'actualisation retenu pour le calcul de l'élément a) visé ci-dessus sera celui du taux du SWAP emprunteur contre Euribor 6 mois dont la durée est la plus proche de celle restant à courir entre la date de levée d'option et le terme du Crédit-bail. Ce taux du Swap emprunteur contre Euribor sera celui constaté sur la

page **THOMSON REUTER EURSFIXA** coté 10 Jours Ouvrés précédant la date de signature de l'acte de vente constatant la levée d'option.

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

Etant précisé que si l'indice de taux servant de référence audit calcul est inférieur à 0,00 % (zéro pour cent), il sera réputé égal à 0,00 % (zéro pour cent).

### 3°) Dispositions communes

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

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

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

En outre, il pourra également être majoré de toute TVA en cas d'option par le Crédit-Bailleur, à sa discrétion, pour l'assujettissement de cette mutation à la TVA.

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

### **Article A.16. - Location simple**

Si le Crédit-Preneur ne lève pas l'option d'achat qui lui est ci-dessus consentie, il pourra demander au Crédit-Bailleur, au plus tard un mois avant l'expiration du Crédit-bail, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de lui accorder un contrat de location simple, dans les conditions qui seront alors débattues sur la base des conditions du marché locatif local, sans qu'aucun privilège ne découle pour le Crédit-Preneur des conditions de son occupation antérieure, le Crédit-Preneur s'interdisant, en sa qualité de locataire, tout recours contre le Crédit-Bailleur, au titre de tous passifs environnementaux pouvant se révéler postérieurement à la date de location.

### CHAPITRE 3

#### DISPOSITIONS ET DECLARATIONS DIVERSES

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

###### **A.17.1. - Principe du règlement**

Les sommes dues par le Crédit-Preneur au Crédit-Bailleur, notamment au titre des préloyers, Loyers, accessoires, charges, intérêts de retard, taxes et impôts quelconques, seront prélevées sur le compte bancaire du Crédit-Preneur.

Ces prélèvements sont autorisés par un mandat permanent signé par le Crédit-Preneur en faveur du Crédit-Bailleur.

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

###### **A.17.2. - Difficultés de règlement**

Il sera dû, en outre, par le Crédit-Preneur au Crédit-Bailleur, une indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement relatifs à toutes sommes et/ou factures impayées. Le montant de ladite indemnité, actuellement en vigueur, est fixé à la somme de 40,00 euros et ce en application des dispositions des articles L 441-6 alinéa 1 et D 441-5 du Code de Commerce.

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

##### **Article A.18. - Pénalités de retard - Majoration**

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

Etant précisé que si l'indice de taux servant de référence audit calcul est inférieur à 0,00 % (zéro pour cent), il sera réputé égal à 0,00 % (zéro pour cent).

Ces intérêts de retard s'appliqueront même en cas de résiliation du présent contrat pour quelque cause que ce soit, ce qui est expressément accepté par le Crédit-Preneur et ses garants.

##### **Article A. 19. - Libération des lieux**

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

d'un bail commercial reconnu par le Crédit-Bailleur.

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

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

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

#### **Article A.20. - Domicile**

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

#### **Article A.21. - Attribution de juridiction**

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

#### **Article A.22. - Vente de l'Immeuble**

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

#### **Article A.23. - Obligations déclaratives**

##### **A.23.1. - Obligations du Crédit-Bailleur**

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

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

Lorsque l'économie du Crédit-bail est modifiée en raison de changements dans la situation du Crédit-Preneur ou des Biens pris en Crédit-bail, ou de modifications des conditions financières de l'opération, des documents modificatifs devront être

établis et conservés par le Crédit-Bailleur.

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

#### A.23.2. - Obligations du Crédit-Preneur

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

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

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

#### Article A.24. - Subvention d'investissement - Aides Publiques

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

- le Crédit-Preneur s'engage à faire le nécessaire pour satisfaire aux obligations conditionnant l'octroi, le versement et le maintien des subventions d'investissement, avances et/ou bonifications d'intérêts, notamment celles prévues aux Conditions Particulières du Crédit-bail ou qui seraient obtenues postérieurement ;
- l'avantage financier en résultant sera intégralement répercuté au Crédit-Preneur, sous forme d'avoirs hors T.V.A. établis par le Crédit-Bailleur au profit du Crédit-Preneur à concurrence de l'amortissement des subventions ou aides obtenues, constaté périodiquement dans les livres du Crédit-Bailleur, ou du montant des bonifications de Loyers ou d'intérêts encaissés par le Crédit-Bailleur ;
- à compter de l'entrée en Loyers et dans l'attente de la perception par le Crédit-Bailleur de la totalité des sommes dues au titre des subventions ou avances remboursables obtenues au titre de la présente opération, le Crédit-Preneur sera redevable au Crédit-Bailleur d'un complément de Loyer composé uniquement d'intérêts calculés au taux des préloyers de financement stipulé à l'article B.4.2. *Préloyer de financement* s'il en existe, ou à défaut, au taux stipulé à l'article B.9. *Complément de préloyers ou Loyers au titre du financement de la taxe à la valeur ajoutée*. S'il n'existait aucune stipulation de taux au sein desdits articles, le complément de Loyers sera calculé au taux d'intérêt retenu pour le calcul des Loyers. Ce complément de Loyer sera calculé sur le montant des subventions ou avances remboursables non encaissées par le Crédit-Bailleur au jour de l'entrée en Loyers jusqu'à leur encaissement définitif ;
- le Crédit-Preneur supportera seul les conséquences de toute remise en cause des aides prévues et/ou obtenues, notamment en cas de non-respect par lui des obligations mises à sa charge dans ce cadre ;
- pour le cas où tout, ou partie, d'une subvention ou d'une aide devrait être restitué



par le Crédit-Bailleur, celui-ci appellera simultanément auprès du Crédit-Preneur un Loyer exceptionnel égal au montant ainsi restitué, T.V.A. en sus ;

- toute modification de régime fiscal qui pourrait entraîner, au titre de la comptabilisation des subventions et aides publiques, une modification de l'équilibre financier du contrat pour le Crédit-Bailleur, entraînera une adaptation corrélative des conditions financières de l'opération afin que son rendement actuariel ne subisse pas de variation.

- en cas de résiliation ou de résolution du contrat de Crédit-bail pour quelque raison que ce soit, le Crédit-Bailleur ne sera tenu à aucun reversement au profit du Crédit-Preneur.

### **Article A.25 - Cession/Transfert des droits et obligations par le Crédit-Bailleur**

#### **A.25.1. - Cessions et transferts par le Crédit-Bailleur**

##### **A.25.1.1. - Libres cessions et transferts**

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

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

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

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

L'accord du Crédit-Preneur à une cession ou à un transfert autres que ceux visés aux termes de l'article 25.1.1, ne pourra être refusé ou retardé sans motif légitime. A défaut de réponse du Crédit-Preneur dans les dix (10) Jours Ouvrés suivant la demande du Crédit-Bailleur, le Crédit-Preneur sera réputé avoir donné son accord.

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

Le Crédit-Bailleur pourra, à tout moment, sans devoir informer ou obtenir le consentement du Crédit-Preneur, nantir, céder, hypothéquer, conférer un privilège

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

#### A.25.3. – Communication – Informations confidentielles

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

(a) à ses sociétés affiliées, sa société mère, ou toute autre filiale de sa société mère ainsi qu'à leurs dirigeants, administrateurs, employés, conseils professionnels, commissaires aux comptes, associés et représentants ;

(b) à toute personne, qui sera alors astreinte à une obligation de confidentialité :

(i) à qui (ou par l'intermédiaire de qui) le Crédit-Bailleur transfère ou cède (ou peut potentiellement transférer ou céder) tout ou partie de ses droits et/ou obligations au titre du Crédit-bail, de l'Immeuble et/ou des sûretés en résultant ;

(ii) avec qui (ou par l'intermédiaire de qui) le Crédit-Bailleur conclut (ou peut potentiellement conclure), directement ou indirectement, une opération de financement (y compris sous forme de sous-participation) en relation avec le Crédit-bail ou l'Immeuble, ou toute autre opération en vertu de laquelle des paiements doivent être faits, ainsi qu'aux sociétés affiliées, aux fonds liés, aux représentants et aux conseils professionnels de cette personne ;

(iii) désignée par le Crédit-Bailleur ou par une personne à qui les paragraphes (b)(i) ou (b)(ii) ci-dessus s'appliquent afin de recevoir les communications, les avis, les informations ou les documents communiqués conformément au Crédit-bail ;

(iv) qui investit ou finance (ou peut potentiellement investir ou financer), directement ou indirectement, une transaction visée aux paragraphes (b)(i) ou (b)(ii) ci-dessus ;

(v) à qui une information doit être communiquée en vertu ou sur demande d'une cour ou d'un tribunal compétent, d'une autorité gouvernementale, bancaire, fiscale ou autre autorité réglementaire ou de toute autre entité similaire, du règlement de tout marché boursier concerné ou conformément à la législation ou à la réglementation applicable ;

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

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

(viii) qui est une Partie ; ou

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

**Article A.26 - Actions interrogatoires**

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

**TITRE B**

**CONDITIONS PARTICULIERES**

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

**Article B.1. – Désignation de l'Immeuble**

**A FOUSSEMAGNE (TERRITOIRE DE BELFORT) (90150), 5104 Faubourg Saint Antoine,**

Un Immeuble constituant une usine d'équipements de production d'hydrogène d'une surface de plancher totale de 22.179 m², composé d'un bâtiment de production (surface de plancher de 18.749 m²) et d'un bâtiment tertiaire avec bureaux et locaux sociaux (surface de plancher de 3.430 m²).

A l'extérieur 248 emplacements de stationnement et voies de circulation et espaces verts.

Il est précisé que des Centrales Solaires sont en cours d'installation sur la toiture ainsi que cela sera détaillé plus amplement ci-après à l'article B.1.7.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	Numéro	Lieudit	Surface
A	630	5104 Faubourg Saint Antoine	06ha 06a 08ca

**Et par extension sur la commune de FONTAINE (TERRITOIRE DE BELFORT) (90150), Camp d'Aviation,**

Figurant ainsi au cadastre :

Section	Numéro	Lieudit	Surface
CB	100	Camp d'aviation	01 ha 93a 92ca

Ainsi, sous réserve des stipulations de l'Article A.2.6. *Changements et embellissements*, l'Immeuble existera, s'étendra, se poursuivra et comportera, avec toutes ses dépendances, ensemble, tous immeubles par destination pouvant en dépendre, et tous droits de mitoyenneté y attachés, sans aucune exception ni réserve, le Crédit-Preneur déclarant parfaitement connaître les lieux.

**Zone d'urbanisme opérationnelle**

L'Immeuble est situé dans le périmètre de la Zone d'aménagement concertée de Zone d'Aménagement Concerté dénommée " AEROPARC BELFORT CONTINENTAL " (ci-après la « ZAC ») Zone d'Aménagement Concerté dénommée " AEROPARC BELFORT CONTINENTAL " (ci-après la « ZAC »).

A l'Acte de Vente ci-après visé, est notamment demeuré annexé le cahier des charges de cession de terrains de ladite Zone.

Le présent Crédit-bail s'inscrivant dans une opération de lease-back, cet Acte de Vente a eu lieu avec l'intervention, en sa double qualité, du représentant du Crédit-Preneur également Vendeur, lequel a déclaré avoir pris connaissance dudit acte, y acquiescer, obliger la société qu'il représente à respecter toutes les conditions qui y sont stipulées et mises à sa charge, en vertu de la présente opération de Crédit-bail.

Conformément à l'article 1.5 dudit cahier des charges, ce dernier est ci-après ci-littéralement retranscrit :

*« Article 1 Dispositions générales*

*1.1 Etablissement du CCCT*

*Aux termes d'une concession d'aménagement en date du 16 juin 2000, passée en application des articles L.300-4 et L.300-5 du code de l'urbanisme, il a été confié à la Société d'Équipement du Territoire de Belfort (SODEB) l'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de l'Aéroparc à Fontaine et Foussemagne (90), dont la collectivité publique concédante est le Grand Belfort Communauté d'Agglomération.*

*En application des dispositions de l'article L.311-6 du code de l'urbanisme, il est fait obligation au président du Grand Belfort Communauté d'Agglomération d'approuver, lors de chaque cession d'un terrain situé au sein du périmètre de ZAC, un cahier des charges de cession particulier.*

*Conformément aux dispositions de l'article 14 de la concession d'aménagement, ce cahier des charges est établi par l'aménageur qui intervient à sa signature en sa qualité de commercialisateur du terrain.*

*1.2 Organisation du CCCT*

*Le présent cahier des charges de cession est divisé en trois titres :*

*- Le titre I comprend des dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées au constructeur du terrain pour satisfaire au respect de l'utilité publique ; elles précisent notamment : le but de la cession, les conditions générales dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des obligations. Elles comportent notamment les clauses types approuvées par le décret n°55-216 du 3 février 1955 en application des dispositions de l'article L.21-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Ces dispositions sont d'ordre public.*

*- Le titre II définit les droits et obligations de l'aménageur et du constructeur pendant la durée des travaux d'aménagement de la ZAC et de construction du(es) bâtiment(s) sur le terrain.*

*- Le titre III fixe les règles et servitudes de droit privé imposées au constructeur, et à ses ayants-cause à quelque titre que ce soit. Il détermine notamment les modalités de la gestion des ouvrages communs.*

*1.3 Opposabilité*

*Les deux premiers titres contiennent des dispositions purement bilatérales entre l'aménageur et le constructeur. Elles ne comportent aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposées aux autres constructeurs ou à tous tiers en général, ni être invoquées par ceux-ci à l'encontre des constructeurs, conformément aux dispositions de l'article 1165 du code civil. Le premier titre peut être invoqué par le préfet, au titre du dernier alinéa de l'article L.21-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.*

*Le titre III s'impose à tous les constructeurs et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de bâtiments, ainsi qu'à leurs ayants-cause à quelque titre que ce soit. Chaque assujetti est fondé à se prévaloir des dispositions de ce troisième titre à l'encontre des autres assujettis, l'aménageur déclarant à ce sujet, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun de ces assujettis.*

*Sauf dispositions contraires prévues dans l'acte de cession, les dispositions du CCCT seront caduques à la suppression de la ZAC.*

#### 1.4 Substitution

A l'expiration de la concession d'aménagement visée à l'article 1.1 ci-dessus pour quelque raison que ce soit, la collectivité publique concédante sera substituée de plein droit à l'aménageur dans tous les droits et obligations résultant pour celle-ci du présent cahier des charges, sans que le constructeur ait le droit de s'y opposer.

#### 1.5 Insertion dans l'acte

Le présent cahier des charges sera inséré intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains ou des constructions, qu'il s'agisse soit d'une première cession ou location, soit de cessions ou de locations successives.

#### 1.6 Appellation des parties

Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

- d'une part, on désignera sous le vocable de « **constructeur** » tout assujetti au présent CCCT, qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, etc.

- d'autre part, on désignera sous le vocable général « **acte de cession** » tout acte transférant la propriété d'un terrain ou bâtiment situé dans le périmètre d'application du présent CCCT, que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, etc.

- enfin, on désignera indifféremment sous le vocable « **aménageur** » ou « **société** » la Société d'économie mixte (SEM), la SPL ou la SPLA chargée de l'aménagement de la ZAC dans le cadre d'une concession d'aménagement.

#### 1.7 Fixation du prix de cession

Par ailleurs, il est rappelé que, conformément à l'article 14 de la concession d'aménagement, le prix de cession du terrain est fixé par l'aménageur en accord avec la collectivité publique concédante.

**Cela exposé, l'aménageur entend diviser et céder les terrains situés à l'intérieur du périmètre de la ZAC de l'Aéroparc, dans les conditions prévues ci-dessous :**

#### Article 2 - Division des terrains par l'aménageur

Les terrains sus-indiqués feront l'objet d'une division entre, d'une part, les terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics, et d'autre part, ceux destinés à être cédés aux constructeurs publics ou privés.

Cette division ne constitue pas un lotissement et ne sera pas soumise aux formalités de lotissement en vertu des dispositions des articles R.442-1 et R.442-2 du code de l'urbanisme.

#### Titre I - Dispositions d'ordre public

#### Article 3 'Objet de la cession

La cession est consentie en vue de la réalisation du programme de constructions défini dans l'acte de cession.

Ces constructions devront être édifiées conformément aux dispositions du document d'urbanisme applicable et du titre II ci-après.

**Le nombre maximal de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée est de 36 000 m<sup>2</sup>, conformément à l'avenant au présent CCCT ci-joint.**

#### Article 4 - Délai d'exécution

Le constructeur s'engage à :

1. Commencer les études de la totalité des bâtiments autorisés sur le terrain qui lui est cédé et à communiquer à l'aménageur son projet au stade de

*l'esquisse puis de l'APS, ainsi que le dossier définitif de construction **un mois au moins avant le dépôt de sa demande de permis de construire** ;*

*2. Déposer sa demande de permis de construire dans un délai de **1 an à dater du compromis de vente, ou de la lettre d'offre d'acquisition de foncier** ;*

*Sauf stipulation contraire dudit acte, c'est la date de signature de l'acte ou de la lettre sous seing privé qui est prise en considération à ce titre.*

*3. Entreprendre les travaux de construction dans un délai de **6 mois à compter de la délivrance du permis de construire** ;*

*4. Avoir réalisé les constructions dans un délai de **36 mois à compter de la délivrance du permis de construire purgé du recours des tiers**.*

*L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à l'aménageur d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte du constructeur sous réserve de sa vérification éventuelle par le service public compétent.*

#### *Article 5 - Prolongation éventuelle des délais d'exécution*

*Les délais fixés à l'article 4 ci-dessus seront, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le constructeur aura été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations, si leur inobservation est due à un cas de force majeure. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du constructeur.*

*Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.*

#### *Article 6 - Sanctions à l'égard du constructeur*

*En cas d'inobservation des obligations mises à la charge du constructeur par le présent cahier des charges, l'acte de vente, et leurs annexes, l'aménageur pourra, selon la nature de l'infraction commise, et à son choix, obtenir des dommages-intérêts et résoudre la vente, le cas échéant cumulativement, dans les conditions suivantes.*

##### *6.1 Dommages-intérêts*

*Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 4, l'aménageur le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 10 jours en ce qui concerne les délais du § 1°, 2° et 3° ou dans un délai de 3 mois en ce qui concerne celui du § 4°.*

*Si, passé ce délai, le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, l'aménageur pourra résoudre la vente dans les conditions fixées ci-après à moins qu'il ne préfère recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000 du prix de cession hors taxes par jour de retard avec maximum de 15/100. (15 %). Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint 15 %, l'aménageur pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.*

##### *6.2 Résolution de la vente*

*La cession pourra être résolue par décision de l'aménageur, notifiée par acte d'huissier, en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article 4 ci-dessus.*

*La cession pourra également être résolue par décision de l'aménageur, notifiée par acte d'huissier, en cas de non-paiement de l'une quelconque des fractions du prix à son échéance, et ce, un mois après une mise en demeure de payer restée sans effet, et plus généralement en cas d'inexécution de l'une des obligations du présent CCCT, de l'acte de cession ou de leurs annexes.*

*Le constructeur aura droit, en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :*

*Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, ou le cas échéant, à la partie du prix effectivement payée, déduction faite du montant du préjudice subi par l'aménageur, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 15 % du prix de cession hors taxes.*

*Ce prix, en cas d'indexation, sera réputé égal à la somme des versements déjà effectués à la date de la résolution, augmentée d'une somme égale au solde restant dû, après application à ce solde du dernier indice connu 15 jours avant la date de la résolution.*

*Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le coût de la main d'œuvre utilisée.*

*Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins-value due aux travaux exécutés.*

*La plus-value, ou la moins-value, sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de l'aménageur étant l'administration des Domaines, celui du constructeur pouvant, s'il ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le président du tribunal de grande instance sur la requête de l'aménageur.*

*En cas de désaccord entre les experts, un tiers arbitre sera désigné par le président du tribunal de grande instance du lieu de l'immeuble à la requête du plus diligent des experts ou des parties.*

*En cas de réalisation des constructions par tranches, ou en vue de la construction de bâtiments distincts, la résolution de la vente pourra ne porter, au choix de l'aménageur que sur les parties de terrain non utilisées dans les délais fixés.*

#### **6.4 Frais et charges**

*Tous les frais seront à la charge du constructeur.*

*Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble ou le bail du chef du constructeur défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution ou de résiliation dans les conditions fixées à l'article L.21-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.*

#### **Article 7- Ventes, morcellement des terrains cédés**

***Les terrains ne pourront être cédés par le constructeur qu'après réalisation des travaux de constructions prévus au programme visé à l'article 3 ci-dessus.***

*Toutefois, le constructeur pourra procéder à la cession globale de la propriété des terrains ou, si une partie des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non encore utilisés, à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux d'aménagement et de construction. Avant toute cession, le constructeur devra aviser l'aménageur de ses intentions, au moins trois mois à l'avance.*

*L'aménageur pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par elle.*

*En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une réduction de 15 %. En cas de vente, à un acquéreur désigné ou agréé par l'aménageur, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, l'aménageur pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions.*

*Le constructeur est cependant autorisé à céder le terrain à un organisme de crédit-bail, à la condition expresse que celui-ci consente le crédit-bail au profit du constructeur lui-même.*

*Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue. Toutefois, le constructeur aura la possibilité de consentir des contrats de crédit-bail immobilier à la condition que les crédit-preneurs aient reçu l'agrément préalable de l'aménageur.*

*Les dispositions du présent article ne sont pas applicables en cas de mise en copropriété des locaux dans les termes de la loi du 10 juillet 1965, ni en cas de vente d'immeuble à construire au sens de l'article 1601-1 du code civil.*



*En cas de recours à la vente en l'état futur d'achèvement au sens de l'article 1601-3 du code civil par le constructeur, l'aménageur pourra exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par elle, jusqu'à la passation du contrat de VEFA du constructeur avec les sous-acquéreurs et sous réserve que les travaux n'aient pas encore commencé.*

*En cas de cessions successives, les acquéreurs successifs seront tenus par les dispositions du présent article.*

*Tout morcellement ultérieur sera soumis à la réglementation en vigueur.*

#### *Article 8 - Nullité*

*Les actes de vente qui seraient consentis par le constructeur ou ses ayants-cause en méconnaissance des interdictions, restrictions, ou obligations stipulées dans le titre 1<sup>er</sup> du présent cahier des charges seraient nuls et de nul effet conformément aux dispositions de l'article L.21-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.*

*Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de 5 ans à compter de l'acte par l'aménageur ou à défaut par le préfet du département, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.*

### *Titre II - Dispositions bilatérales*

#### *Chapitre 1 - Terrains destinés à être incorporés dans le domaine public*

##### *Article 9 - Obligations de l'aménageur*

*L'aménageur exécutera, en accord avec la collectivité publique concédante et conformément aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur, au programme d'aménagement de la ZAC et à leurs éventuelles modifications, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres et de réseaux destinés soit à être incorporés au domaine des collectivités compétentes, soit à être remis aux organismes concessionnaires.*

*Les limites des prestations dues à ce titre par l'aménageur et le constructeur sont définies dans **le cahier des limites de prestations générales (Annexe 1)**.*

*Sous réserve que d'autres délais ne soient pas fixés dans l'acte de cession ou dans ses annexes, l'aménageur s'engage notamment à achever dans **les trois mois** du transfert de propriété de la parcelle les travaux détaillés ci-dessous :*

*tous les travaux de réseaux à sa charge (eaux pluviales, eaux usées, télécommunication, électricité BT, gaz (si nécessaire), etc.), dans les délais nécessaires pour assurer la desserte du terrain de construction du(es) bâtiment(s), sous la réserve expresse que soient respectées les dispositions du document d'urbanisme en vigueur.*

*Les parties conviendront d'un possible échelonnement dans la réalisation de ces travaux en adéquation et pendant le chantier de construction de l'immeuble à bâtir, après le transfert de propriété.*

*Toutefois, le délai prévu ci-dessus ne saurait être opposé à l'aménageur si les travaux étaient rendus irréalisables du fait de la saison, des intempéries ou pour des cas de force majeure.*

##### *Article 10- Garde et entretien*

###### *10.1 Remise des ouvrages*

*Conformément aux articles 15 et 16 de la concession d'aménagement, la remise intervient à l'achèvement, qui est réputé accompli aux plus tard, pour les voies et espaces libres, dès leur ouverture au public, et pour les réseaux et superstructures publiques, dès leur mise en exploitation.*

*Cette définition s'applique à l'ensemble du présent CCCT.*

###### *10.2 Utilisation et police*

*Les espaces et ouvrages réalisés par l'aménageur sont gardés par elle jusqu'à leur remise à la collectivité compétente. L'aménageur pourra interdire au public, et notamment aux constructeurs, la circulation et le stationnement sur tout ou partie de ces voies, places et espaces publics.*

*Dès l'ouverture de ces ouvrages au public, la police y sera assurée par la personne publique compétente.*

#### *10.3 Entretien*

*Lorsqu'ils sont destinés à être intégrés au domaine public, les éventuels espaces et ouvrages réalisés par le constructeur demeureront sous sa garde tant que cette remise n'aura pas eu lieu.*

*Jusqu'à leur remise à la collectivité compétente, l'aménageur aura la charge de l'entretien des voies, espaces libres, réseaux divers et le cas échéant, aux frais d'éclairage, d'arrosage, d'enlèvement des boues et neiges... etc., ainsi qu'au paiement des taxes et impôts y afférent.*

*Il est précisé que les dégâts qui seraient occasionnés par les constructeurs ne font pas partie des dépenses visées au présent article. Ces dégâts seront remboursés ainsi qu'il sera dit à l'article 20 ci-après.*

*La collectivité compétente assure la garde et l'entretien des ouvrages dès leur remise.*

#### *10.4 Documentation*

*A la remise des ouvrages et au plus tard à la réception, le constructeur fournit à la collectivité compétente, aux concessionnaires de service public, et aux administrations publiques compétentes, tous documents sur les ouvrages tels qu'ils ont été exécutés ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation rationnelle.*

### *Chapitre 2- Terrains destinés à être vendus*

#### *Article 11 - Urbanisme et architecture*

##### *11.1 Document d'urbanisme*

*Le constructeur et l'aménageur s'engagent à respecter les dispositions du document d'urbanisme applicables dans l'ensemble de ses documents constitutifs et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci par l'autorité compétente.*

*En aucun cas la responsabilité de l'aménageur ne pourra être engagée en raison des dispositions du document d'urbanisme ou des évolutions que l'autorité compétente apporterait à ce dernier, quelle que soit leur date.*

##### *11.2 Prescriptions urbanistiques et architecturales*

*Sans objet.*

#### *Article 12- Bornage et clôture*

##### *12.1 Bornage*

*L'aménageur fera procéder à ses frais par un géomètre-expert DPLG, à :*

*L'établissement du ou des documents d'arpentage qui est ou sont nécessaire(s) à la vente ;*

*Le bornage du terrain.*

*Pour les opérations de construction d'immeubles à usage autre que d'habitation ou mixte, cette intervention sera réalisée préalablement à l'acte authentique et à la prise de possession du terrain.*

*L'acquéreur scellera son accord sur la définition physique du terrain qui lui est proposé en signant le plan de bornage. Ce document servira à l'établissement du document d'arpentage.*

*Le bornage sera réceptionné par l'acquéreur préalablement à la prise de possession du terrain et au démarrage du chantier, et donnera lieu à la signature d'un procès-verbal.*

*L'acquéreur est tenu de respecter scrupuleusement les limites fixées.*

*En aucun cas, l'acquéreur ne pourra faire état de la disparition des bornes pour justifier l'implantation d'ouvrages ou de clôtures à l'extérieur du terrain qui lui est attribué.*

*Il devra veiller à ce que les fondations de ses immeubles, clôtures et tous ouvrages soient à l'intérieur de son terrain, sauf accord écrit de l'aménageur dans les conditions définies ci-après.*

*Ces dispositions, concernant notamment les fondations, s'appliquent également pour toute limite séparative du domaine privé et du domaine public, y compris après rétrocession éventuelle.*

*En outre, lorsque la limite de propriété correspondra à celle d'un immeuble bâti, l'acquéreur sera tenu de faire procéder à l'implantation de ce dernier par un géomètre-expert DPLG.*

#### *12.2 Clôtures et mitoyenneté*

*Tout cessionnaire d'une parcelle contigüe à des lots non encore cédés par l'aménageur ne peut, en aucun cas, réclamer à celle-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture.*

*En revanche, tout constructeur sur une parcelle bénéficiant d'une clôture mitoyenne déjà existante a l'obligation de rembourser au constructeur voisin qui aura supporté les frais d'établissement de cette clôture, la moitié de la dépense engagée, dans les conditions de droit commun en matière de mitoyenneté.*

*Lorsqu'une clôture sera établie en limite de l'espace public et de l'espace privé, celle-ci devra faire l'objet d'un projet précis inclus dans la demande de permis de construire.*

#### *Article 13 -Desserte des terrains cédés*

##### *13.1 Limites des prestations et définition*

*La limite des prestations dues par l'aménageur et la définition des obligations du constructeur au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés sont précisées dans le cahier des limites de prestations générales qui figure en annexe 1 du présent CCCT.*

*Les ouvrages à la charge de l'aménageur seront réalisés par celui-ci dans le cadre de la concession d'aménagement, conformément au projet d'aménagement de la ZAC approuvé par la collectivité concédante et dans les délais fixés à l'article 9 ci-dessus.*

##### *13.2 Sanctions à l'égard de l'aménageur*

*En cas d'inexécution par l'aménageur des travaux lui incombant dans les délais prévus, et sauf dispositions particulières de l'acte de cession, le constructeur est en droit, après mise en demeure restée sans effet dans le délai d'un mois, de lui réclamer une indemnité pour le préjudice direct, matériel et certain qui aura pu lui être causé du fait de sa défaillance.*

#### *Article 14- Branchements et canalisations*

*Après remise des ouvrages par l'aménageur aux collectivités compétentes et aux sociétés concessionnaires, les branchements et les canalisations seront soumis au règlement applicable à chacun des réseaux.*

#### *Article 15 - Electricité*

*Lorsque des postes de transformation et de distribution publique d'électricité seront prévus sur leur terrain ou dans leurs bâtiments, les constructeurs devront mettre à la disposition du gestionnaire du réseau public de distribution d'électricité les terrains ou les locaux nécessaires.*

*L'implantation et les caractéristiques de ceux-ci devront être établies en accord avec le gestionnaire.*

*Cette mise à disposition fera l'objet de conventions particulières entre le gestionnaire du réseau public de distribution et le constructeur.*

*Il appartient au constructeur de se faire préciser auprès du gestionnaire du réseau public de distribution les éléments techniques imposés par les textes réglementaires en vigueur.*

*Le constructeur s'engage, en outre, à consentir au gestionnaire du réseau public de distribution, tous les droits nécessaires à l'équipement et à l'exploitation*

*de ces postes de transformation, notamment celui d'établir et d'entretenir, en amont et en aval de ces ouvrages, toutes canalisations de raccordement aux réseaux, le libre accès, à tout moment, de son personnel et celui de ses entreprises, aux canalisations et aux locaux en cause, et les dégagements permanents permettant le passage du matériel.*

*Les engagements du constructeur, ci-dessus définis, ont été requis par l'aménageur tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui au profit du gestionnaire du réseau public de distribution. En conséquence, ce dernier pourra s'en prévaloir pour obliger directement le constructeur, au besoin par voie de justice, au respect de ses engagements, à moins que mieux ne lui plaise l'allocation de dommages-intérêts.*

#### *Article 16 -Gaz*

*Les installations intérieures de distribution de gaz devront être réalisées suivant les règles de l'art, conformément aux prescriptions réglementaires et, en outre, à celles des DTU (documents techniques unifiés) en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.*

*Après la réalisation des installations de gaz, le constructeur devra obtenir le certificat de conformité prévu par les textes en vigueur.*

*En temps opportun, et au plus tard avant exécution des travaux, le constructeur soumettra au gestionnaire du réseau public de distribution de gaz, pour accord, le projet des installations qu'il se propose de réaliser.*

*Le constructeur s'engage à mettre à disposition du gestionnaire du réseau public de distribution, les sols, terrains, locaux ad-hoc, nécessaires à l'établissement des ouvrages d'alimentation et de distribution de gaz, la pose des canalisations, l'implantation de postes de détente, de comptage, etc.*

*Le constructeur s'engage, en outre, à consentir au gestionnaire du réseau public de distribution, tous les droits nécessaires à l'accomplissement de ses obligations de concessionnaire du réseau public de distribution, c'est-à-dire la possibilité de vérifier, avant la mise en service et ultérieurement, les installations intérieures.*

*Le constructeur, propriétaire des terrains traversés par une canalisation de transport ou de distribution de gaz et ses ayants-droits s'abstiennent de tout fait de nature à nuire à la construction, à la bonne utilisation et à l'entretien de la canalisation dans les conditions définies par les textes en vigueur.*

*Les engagements du constructeur, ci-dessus définis, ont été requis par l'aménageur tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui qu'au profit du gestionnaire du réseau. En conséquence, cet organisme pourra s'en prévaloir pour obliger directement le constructeur, au besoin par voie de justice, au respect de ses engagements, à moins que mieux ne lui plaise l'allocation de dommages-intérêts.*

#### *Article 18- Télécommunications*

*Lorsque l'aménageur réalisera une infrastructure de télécommunication composée de plusieurs fourreaux en attente, avec une chambre de tirage à proximité, de façon à permettre la desserte des constructions par plusieurs opérateurs distincts depuis la limite de propriété du constructeur, le constructeur devra poursuivre cette infrastructure jusqu'à son projet de construction dans la continuité et en conformité avec celle-ci-dessus.*

*Le constructeur devra respecter les normes de construction en vigueur pour réaliser la desserte intérieure de l'immeuble. Le coût des travaux de desserte intérieure de l'immeuble est à la charge du constructeur.*

#### *Article 19- Etablissements des projets du constructeur, coordination des travaux*

##### *19.1 Etablissement des projets du constructeur*

*Le constructeur devra établir ses projets en concertation étroite avec l'aménageur et lui communiquera le projet définitif pour accord préalable, dans le délai fixé à l'article 4-1° ci-dessus.*

*Le constructeur devra établir ses projets en conformité avec le document d'urbanisme applicable et le cahier des limites de prestations générales (Annexe 1).*

*Le constructeur devra communiquer à l'aménageur une copie du dossier complet de demande du permis de construire déposé dans le délai prévu à l'article 4-2° ci-dessus, pour que l'aménageur puisse s'assurer que les travaux projetés sont compatibles avec les ouvrages à sa charge, qu'ils permettent une circulation normale et non dangereuse, une bonne desserte et d'assurer aisément la sécurité publique (éclairage). L'aménageur pourra vérifier que l'architecture du projet est compatible avec l'environnement général et la destination de la zone et pourra subordonner son accord aux modifications qui s'avèreraient nécessaires de ce chef.*

*L'aménageur s'assurera, sans que sa responsabilité puisse être engagée à ce titre, dans tous les cas que les règles d'urbanisme en vigueur ont été observées et que l'aspect extérieur des bâtiments que le constructeur se propose de construire ne peut nuire à l'utilisation des terrains voisins.*

*L'examen du dossier par l'aménageur ne saurait engager sa responsabilité, l'acquéreur restant seul responsable de ses études et de ses choix comme du respect de ses obligations.*

#### *19.2 Coordination des travaux*

*Le raccordement aux voies et réseaux pourra être refusé si les ouvrages ne sont pas compatibles ou si les règlements n'ont pas été observés.*

*Néanmoins, l'aménageur pourra être tenu d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans, en accord avec la collectivité publique concédante.*

*En cas de réalisation de tirants ou de dispositifs équivalents sous le domaine public ou sous des terrains appartenant à l'aménageur pour les besoins de sa construction, l'acquéreur devra fournir à l'aménageur ou à la collectivité selon le cas, les plans d'exécution.*

#### *Article 20 - Exécution des travaux par les entrepreneurs du constructeur*

*Un procès-verbal sur l'état des lieux des équipements publics, destinés à la desserte de la parcelle cédée (voirie provisoire, ouvrages divers, etc.), avant et après construction, sera établi contradictoirement entre l'aménageur et le constructeur au moment du démarrage des travaux et dans un délai de deux mois après achèvement des travaux ou de chaque tranche de travaux.*

*Les entrepreneurs du constructeur auront la charge financière des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par l'aménageur. En cas de défaillance des entrepreneurs pour le paiement, dans les trois mois, des sommes qui leur sont réclamées par l'aménageur, celui-ci pourra se retourner contre le constructeur qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs. Dans le cas où l'auteur des dégâts n'aurait pas pu être déterminé, le montant de la réparation sera réparti entre tous les constructeurs ayant des chantiers en cours d'exécution à l'époque où les dégâts auront été constatés, et ce, au prorata du nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher des programmes alloués à chaque constructeur, tels qu'ils résulteront du permis de construire.*

*Les entreprises seront tenues, pendant la durée du chantier de construction, de procéder à l'entretien des chaussées provisoires et ouvrages divers mis à leur disposition pour la desserte de leurs chantiers.*

*Tout constructeur devra imposer à ses entreprises soit la mise en place de bennes de tri sélectif pour les déchets de chantier, soit l'évacuation quotidienne des déchets de chantier.*

*Le déneigement des voiries provisoires ne sera pas assuré durant la phase de construction des bâtiments.*

*Le constructeur devra imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ses bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés.*

### *Titre III - Règles et servitudes d'intérêt général*

#### *Article 21- Entretien des espaces libres autres que ceux de l'article 10*

*Chaque constructeur devra entretenir ses espaces libres en bon état, de façon permanente et à ses frais, de manière à conserver le site dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins. Il aura notamment la charge de faire remplacer les arbres morts ou détruits.*

#### *Article 22- Usage des espaces libres, servitudes*

##### *22.1 Parties non construites*

*Les parties non construites des terrains destinés à être cédés, sauf d'une part ceux cédés pour la construction de bâtiments publics (écoles, mairie, etc.) et sauf d'autre part les parties dites espaces privatifs expressément désignées dans l'acte de cession, sont affectées à usage de parc, de passage et groupées en un ensemble dont chaque partie servira à l'utilité de tous les autres fonds indistinctement.*

*Les constructeurs ou leurs ayants-cause auront droit d'usage à titre de parc et de passage sur toutes les parties non construites de tous les terrains concernés, sous réserve des exclusions précisées à l'alinéa ci-dessus.*

##### *22.2 Servitude réciproque*

*Les affectations ci-dessus ont lieu à titre de servitude réciproque et sans indemnité de part ni d'autre.*

*En conséquence, chacun des propriétaires de l'un des terrains ci-dessus définis sera réputé, par le seul fait de son acquisition, consentir et accepter la constitution de toute servitude active et passive aux effets ci-dessus.*

##### *22.3 Servitude de passage des réseaux*

*Le constructeur sera tenu de subir, sans indemnité, toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain, et éventuellement dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques d'eau, gaz, électricité, réseaux de télécommunication, éclairage public, chauffage urbain, égouts, câbles, etc., telles qu'elles seront réalisées par l'aménageur, la commune, les concessionnaires ou toute autre personne publique ou privée, ou pour leur compte.*

#### *Article 23- Tenue générale*

*Il ne pourra être établi, sur les façades des bâtiments, ni sur les terrains, rien qui puisse nuire à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité des voisins. Il ne pourra, notamment, être exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifierait l'aspect ou la fonction, tels qu'ils ont été prévus dans le permis de construire.*

*Il est interdit, à tout propriétaire, de céder pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet tout ou partie du terrain ou des constructions autres que ceux affectés à usage commercial.*

*L'aménageur pourra, toutefois, accorder des dérogations et en fixer les conditions, mais seulement pendant la durée de la concession.*

#### *Article 24- Assurances*

*Tout constructeur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain à une compagnie notoirement solvable et pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins.*

*Le présent article n'est pas applicable aux personnes morales de droit public.*

#### *Article 25- Modification du cahier des charges*

*Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrain, à l'exception de celles relatives aux servitudes (article 22), pourront être modifiées dans les conditions de majorité prévues par la loi, en matière de modification des documents d'un lotissement, sous la réserve que la majorité en superficie soit calculée, pour l'application du présent article, d'après*

le nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher que chaque constructeur est autorisé à construire sur le lot cédé.

Toutefois, les modifications qui intéressent les services publics distributeurs de fluides ou d'énergie devront, en outre, recevoir l'accord préalable du service concerné.

*Article 26 - Litiges, subrogation*

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrain feront loi tant entre la société et chaque constructeur qu'entre les différents autres constructeurs.

La société subroge, en tant que de besoin, chaque constructeur dans tous ses droits et actions, de façon que tout constructeur puisse exiger des autres, l'exécution des dispositions en cause.

**LISTE DES ANNEXES DU PRESENT CCCT**

**Annexe 1 (art. 9) Cahier des limites de prestations générales**

Ledit cahier des charges a fait l'objet d'un avenant ci-après retranscrit :

**Article 1 :** En application de l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme et du présent cahier des charges de cession d'un terrain, situé à l'intérieur du périmètre de la ZAC DE L'AÉROPARC, il est indiqué ci-après le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée.

<b>Nom de l'acquéreur</b>	<b>McPHY</b>
<b>Adresse du terrain cédé</b>	ZAC de l'Aéroparc – Avenue de la Grande Piste – 90150 Foussemagne
<b>Référence(s) cadastrale(s)</b>	A 630 – Foussemagne CB 100 – Fontaine
<b>Superficie de la parcelle</b>	A 630 = 60 608 m <sup>2</sup> CB 100 = 19 392 m <sup>2</sup>
<b>Surface maximale de plancher</b>	<b>36 000 m<sup>2</sup></b>
<b>Nature du programme</b>	Construction d'un entrepôt industriel avec bureaux et locaux sociaux

**Article 2 :** Les autres clauses du présent CCCT demeurent inchangées.

Par ailleurs, aux termes du Titre de propriété, il a été stipulé ce qui suit littéralement rapporté :

**« DEROGATIONS AU CAHIER DES CHARGES du 4 AVRIL 2022**

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** conviennent expressément entre eux de déroger aux stipulations du cahier des charges ainsi qu'il suit :

- Par dérogation à l'article 4 du Cahier des Charges, l'**ACQUEREUR** devra :
  - o entreprendre les travaux de construction dans un délai **de 12 mois** à compter de la délivrance du permis de construire purgé de tout recours des tiers.
  - o Avoir réalisé les constructions dans un délai de **48 mois** à compter de la délivrance du permis de construire purgé de tout recours des tiers

- Par dérogation à l'article 6 du Cahier des Charges, en cas d'inobservation des obligations mises à la charge du constructeur par le présent cahier des charges, l'acte de vente, et leurs annexes, l'aménageur pourra **obtenir des dommages et intérêts selon les conditions du droit commun de la responsabilité contractuelle, délictuelle ou quasi-délictuelle. Il pourra également obtenir des dommages-intérêts et résoudre la vente dans les conditions énoncées aux 6.1 et 6.2 ci-après réécrits :**

### **6.1 Dommages-intérêts**

*Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 4, l'aménageur le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 10 jours en ce qui concerne les délais du § 1°, 2° et 3° ou dans un délai de 3 mois en ce qui concerne celui du § 4°.*

*Si, passé ce délai, le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, l'aménageur pourra **solliciter le versement de plein droit** d'une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000 du prix de vente hors taxes par jour de retard avec maximum de 15/100 (15 %). Lorsque le montant de l'indemnité due pour retard aura atteint 15 % **du prix de cession hors taxes**, l'aménageur pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.*

### **6.2 Résolution de la vente**

*La cession pourra être résolue par décision de l'aménageur, notifiée par acte d'huissier, en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article 4 ci-dessus **et à condition que l'indemnité par le constructeur due au titre de l'article 6.1 excède 15 % (étant précisé que la décision de résolution ne pourra intervenir que pour autant que l'aménageur aura fait les mises en demeure requises et exigé le paiement total du montant de l'indemnité due par le constructeur conformément audit article).***

*La cession pourra également être résolue par décision de l'aménageur, notifiée par acte d'huissier, en cas de non-paiement de l'une quelconque des fractions du prix à son échéance, et ce, un mois après une mise en demeure de payer restée sans effet.*

*Le constructeur aura droit, en contrepartie, à une indemnité de résolution qui lui sera versée par l'aménageur et qui sera calculée ainsi qu'il suit :*

1. *Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de vente, ou le cas échéant, à la partie du prix de vente effectivement payée par le constructeur, déduction faite du montant des dommages et intérêts dus par le constructeur à l'aménageur en vertu du § 6.1 si ces dommages et intérêts ne lui ont pas encore été versés.*

*Ce prix, en cas d'indexation, sera réputé égal à la somme des versements déjà effectués à la date de la résolution, augmentée d'une somme égale au solde restant dû, après application à ce solde du dernier indice connu 15 jours avant la date de la résolution.*

2. *Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus à verser par l'aménageur au constructeur est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le coût de la main d'œuvre utilisée.*

*Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins-value due aux travaux exécutés.*

*La plus-value, ou la moins-value, sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de l'aménageur et celui du constructeur – ce dernier pouvant, si le constructeur ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le président du tribunal judiciaire sur la requête de l'aménageur. En cas de désaccord entre les experts, un tiers arbitre sera désigné par le président du tribunal judiciaire du lieu de l'immeuble à la requête du plus diligent des experts ou des parties.*



*En cas de réalisation des constructions par tranches, ou en vue de la construction de bâtiments distincts, la résolution de la vente pourra ne porter, au choix de l'aménageur que sur les parties de terrain non utilisées dans les délais fixés.*

#### **6.4 Frais et charges**

*Tous les frais **raisonnables** seront à la charge du constructeur.*

*Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble ou le bail du chef du constructeur défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution ou de résiliation dans les conditions fixées à l'article L.21-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique*

*- les parties conviennent de réécrire l'article 7 du Cahier des Charges ainsi qu'il suit :*

*Les terrains objet de la vente ne pourront être librement cédés par le constructeur à des tiers qu'après réalisation des travaux de constructions prévus au programme visé à l'article 3 ci-dessus.*

*Toutefois, le constructeur pourra procéder, avant le début des travaux des constructions, à la vente globale de la propriété des terrains ou, si une partie des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non encore utilisés, à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux de construction prévus à l'article 3 ci-dessus. Dans cette hypothèse, avant toute cession, le constructeur devra aviser l'aménageur de ses intentions, au moins un mois à l'avance. L'aménageur avisé pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par lui.*

*En cas de rétrocession des terrains à l'aménageur, le prix de rétrocession à acquitter par l'aménageur sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution (visé à l'article 6.2 ci-dessus), sans qu'il y ait lieu à réduction du prix de 15 % pour pénalité. Ainsi le constructeur percevra un prix d'achat qui sera calculée ainsi qu'il suit :*

- 1. Si la rétrocession intervient avant le commencement de tous travaux, le prix de rétrocession sera égal au prix de cession des terrains versé à l'aménageur, ou le cas échéant, à la partie du prix effectivement payée par le constructeur.*
- 2. Si la rétrocession intervient après le commencement des travaux, le prix de rétrocession ci-dessus est augmenté d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le coût de la main d'œuvre utilisée.*

*Le cas échéant, le prix de rétrocession sera diminué de la moins-value due aux travaux exécutés.*

*La plus-value, ou la moins-value, sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de l'aménageur et celui du constructeur – ce dernier pouvant, si le constructeur ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le président du tribunal judiciaire sur la requête de l'aménageur. En cas de désaccord entre les experts, un tiers arbitre sera désigné par le président du tribunal judiciaire du lieu de l'immeuble à la requête du plus diligent des experts ou des parties.*

*En cas de réalisation des constructions par tranches, ou en vue de la construction de bâtiments distincts, la rétrocession pourra ne porter, au choix de l'aménageur que sur les parties de terrain non utilisées dans les délais fixés.*

*En cas de vente, à un acquéreur désigné ou agréé par l'aménageur, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, l'aménageur pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions que celles-ci-avant énoncées concernant la fixation du prix de rétrocession.*

*Par exception à ce qui précède, le constructeur est cependant autorisé à louer ou à transférer, quel qu'en soit les modalités juridiques (cession, apport, etc.), à tout moment le terrain acquis et toute partie des constructions déjà effectuée :*

- *au profit de toute personne qui contrôle, est contrôlée par ou sous contrôle commun avec le constructeur (au sens de l'article L233-3 du Code de commerce) ;*
- *à un organisme de crédit-bail, à la condition expresse que celui-ci consente le crédit-bail au profit du constructeur lui-même ou d'un affilié de celui-ci (tel que décrit au point précédent).*

*De même, le constructeur est libre de donner en garantie à un tiers le terrain acquis et toute partie des constructions déjà effectuée ou ses droits sur ces actifs.*

*Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble ou le bail du chef du constructeur défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution ou de résiliation dans les conditions fixées à l'article L.21-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.*

*Les dispositions du présent article ne sont pas applicables en cas de mise en copropriété des locaux selon la loi du 10 juillet 1965, ni en cas de vente d'immeuble à construire prévue à l'article 1601-1 du code civil.*

*En cas de recours à la vente en l'état futur d'achèvement au sens de l'article 1601-3 du code civil par le constructeur, l'aménageur pourra exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par elle, jusqu'à la passation du contrat de VEFA du constructeur avec les sous-acquéreurs et sous réserve que les travaux n'aient pas encore commencé.*

*En cas de cessions successives, les acquéreurs successifs seront tenus par les dispositions du présent article.*

*- Il est précisé, concernant l'article 20 du Cahier des Charges que le déneigement uniquement à l'intérieur de la parcelle objet des présentes est à la charge du constructeur. »*

Le Crédit-Preneur déclare :

- parfaitement connaître les documents relatifs à cette zone, s'oblige à les respecter et à en faire son affaire personnelle sans aucun recours contre le Crédit-Bailleur;
- que les délais prescrits par le CCCT susrelaté ont été respectés.

#### **Article B.1.2. - Origine de propriété**

L'Immeuble appartient au Crédit-Bailleur pour l'avoir acquis du Crédit-Preneur.

Aux termes d'un Acte de Vente reçu par Maître Florence RIGOLLET, Notaire à BELFORT (90000), 1 rue de Morimont, ce jour, un instant préalablement aux présentes.

Cette acquisition a été réalisée moyennant le prix, acte en mains, taxe sur la valeur ajoutée incluse de **TRENTE-DEUX MILLIONS SEPT CENT QUINZE MILLE DEUX CENT QUARANTE EUROS (32 715 240,00 EUR)**. Le prix hors taxe s'élève à VINGT-SEPT MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-DEUX MILLE SEPT CENTS EUROS (27 262 700,00 EUR), la taxe sur la valeur ajoutée s'élève à : CINQ MILLIONS QUATRE CENT CINQUANTE-DEUX MILLE CINQ CENT QUARANTE EUROS (5 452 540,00 EUR). Ledit prix a été payé comptant et quittancé à l'acte.

La provision sur frais, droits, émoluments et honoraires de cet acte était comprise dans le prix de vente.

Une copie authentique de cet acte sera publiée au service de la publicité foncière de BELFORT.

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

**I – Autorisations Administratives**

**1°/ Aménagement commercial**

Sans objet.

**2°/ Permis de construire**

Aux termes de l'Acte de vente reçu par Maître Florence RIGOLLET, Notaire participant, il a été indiqué ce qui suit, littéralement rapporté, concernant l'édification de l'Immeuble :

**« DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION**

**PERMIS DE CONSTRUIRE**

*Ont été délivrés au Vendeur :*

- *Un permis de construire n°PC090049 22 A0002 délivré par Monsieur le Maire de FOUSSEMAGNE le 2 Juin 2022 pour la construction de bureaux et d'une usine d'équipements de production d'hydrogène, aménagement d'un parking pour une surface de plancher totale de 18.610 m², transmis en préfecture le 16 juin 2022, ainsi qu'il résulte de la mention apposée sur l'arrêté de permis de construire.*
- *Un permis de construire n°PC090047 22 A0001 délivré par Monsieur le Maire de FONTAINE le 31 Mai 2022 pour la construction de bureaux et d'une usine d'équipements de production d'hydrogène, aménagement d'un parking pour une surface de plancher totale de 3.966 m², transmis en Préfecture le 7 juin 2022, ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par la Mairie de FONTAINE le 16 mai 2024, figurant au Dossier d'Informations. Etant ici précisé que la demande de permis de construire fait état d'une surface créée de 3.569 m² mais que l'arrêté susvisé mentionne une surface de 3.966 m². En tout état de cause, cette erreur de surface de plancher est sans incidence sur la portée et sur la légalité du permis de construire conformément à la décision du Conseil d'Etat n° 461552 du 20 décembre 2023.*

*Une copie de ces arrêtés est annexée.*

*L'ensemble des dossiers de demande de permis de construire avec l'ensemble des plans figure au Dossier d'Informations.*

*Le Vendeur déclare que ces permis ont été affichés sur le terrain et que cet affichage a été constaté suivant procès-verbal de constat dressé par Me Yannick WAGNER, commissaire de justice à BELFORT les 20 septembre 2022, 5 novembre 2022 et 5 décembre 2022.*

*Il résulte :*

- *d'un courriel de la Mairie de FOUSSEMAGNE en date du 2 juin 2022 que cet arrêté et ses avis a été transmis au vendeur.*
- *D'une attestation délivrée par la Mairie de FOUSSEMAGNE le 27 juillet 2023 que le permis de construire n'a fait l'objet d'aucun recours*

*gracieux ou contentieux, ni de déféré préfectoral ni de procédure de retrait.*

- *D'une attestation délivrée par la Mairie de FONTAINE le 28 juillet 2023 que le permis de construire n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux, ni de déféré préfectoral ni de procédure de retrait.*

*Le chantier a été déclaré ouvert le 21 septembre 2022, ainsi qu'il résulte :*

- *d'une déclaration d'ouverture de chantier en date du 7 septembre 2022 réceptionnée par la Mairie de FONTAINE le 9 septembre 2022.*
- *d'une déclaration d'ouverture de chantier en date du 7 septembre 2022 réceptionnée par la Mairie de FOUSSEMAGNE le 12 septembre 2022.*

*Ces documents figurent au Dossier d'Informations.*

### **Permis de construire modificatifs**

*Les permis de construire ont chacun fait l'objet d'un permis de construire modificatifs, savoir :*

- *délivré par la Mairie de FONTAINE le 2 février 2024 sous n° PC 090047 22 A0001M01, transmis en Préfecture le 2 février 2024, pour un permis modificatif pour une surface de plancher totale de 3.569 m<sup>2</sup>.*
- *délivré par la Mairie de FOUSSEMAGNE le 1<sup>er</sup> février 2024 sous n° PC 090049 22 A0002M01, transmis en Préfecture le 7 février 2024, pour un permis modificatif pour une surface de plancher totale de 18.610 m<sup>2</sup>.*

*Une copie de ces arrêtés de permis avec mention de transmission en Préfecture est annexée aux présentes.*

*Le dossier complet de demande, les autorisations avec leurs avis figurent au Dossier d'Informations.*

*Le Vendeur déclare que ces permis de construire modificatifs ont été affichés sur le terrain et que cet affichage a été constaté suivant procès-verbal de constat dressés par Me Yannick WAGNER, commissaire de justice à BELFORT les 16 février 2024, 18 mars 2024 et 19 avril 2024.*

*Il résulte :*

- *d'une attestation délivrée par la Mairie de FOUSSEMAGNE le 27 mars 2024, que cette autorisation a été transmise en Préfecture le 7 février 2024.*
- *d'une attestation délivrée par la Mairie de FONTAINE le 26 mars 2024, que cette autorisation a été transmise en Préfecture le 2 février 2024.*
- *D'une attestation délivrée par la Mairie de FOUSSEMAGNE le 27 mai 2024 que le permis de construire modificatif n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux, ni de déféré préfectoral ni de procédure de retrait.*
- *D'une attestation délivrée par la Mairie de FONTAINE le 24 mai 2024 que le permis de construire n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux, ni de déféré préfectoral ni de procédure de retrait.*
- *D'une attestation délivrée par le greffe du Tribunal Administratif de Besançon en date du 24 mai 2024 certifiant que le permis de construire modificatif n° PC 090049 22 A0002ML01 délivré par la Commune de Foussemagne n'a pas fait l'objet de recours à la date du 24 mai 2024.*
- *D'une attestation délivrée par le greffe du Tribunal Administratif de Besançon en date du 29 mai 2024 certifiant que le permis de construire*

*modificatif n° PC 090047 22 A0001 M01 délivré par la Commune de Fontaine n'a pas fait l'objet de recours à la date du 29 mai 2024.*

*Il est précisé que les travaux de construction ont été réalisés dans le cadre d'un contrat de promotion immobilière conclu avec la société GSE, 310 Allée de la Chartreuse, Parc d'Activités de l'Aéroport (84005) AVIGNON, en date du 29 juillet 2022, ayant fait l'objet :*

- (i) d'un premier avenant signé le 9 janvier 2023 tendant à modifier l'article 11 du contrat relatif à la garantie de bonne fin*
- (ii) d'un second avenant signé le 20 février 2024, convenant après la date de livraison de l'ensemble immobilier, de l'installation d'une chaudière mixte GN/H2 et de sa cuve et de la mise en service de cet équipement, observation étant ici faite qu'il a été stipulé aux termes de cet avenant que la non réalisation de cet équipement ne constitue pas un obstacle à l'achèvement de l'ensemble immobilier.*

*Le contrat de Promotion Immobilière et ses deux avenants figurent au Dossier d'Informations. [...] »*

En ce qui concerne cet affichage il a été constaté que les panneaux d'affichage comportent des irrégularités, savoir :

**Concernant les permis de construire d'origine :**

- Concernant l'affichage pour l'arrêté délivré par la Commune de Foussemagne, il est indiqué une date de délivrance de l'arrêté au 7 avril 2022 (cette date constituant la date de dépôt du dossier en Mairie) alors qu'il a été délivré le 2 juin 2022 et une date de l'affichage en mairie au 8 avril 2022 au lieu du 7 avril 2022 ;
- Concernant l'affichage pour l'arrêté délivré par la Commune de Fontaine, il est indiqué une date de délivrance de l'arrêté au 7 avril 2022 (cette date constituant la date de dépôt du dossier en Mairie) alors qu'il a été délivré le 31 mai 2022. Est également indiqué une surface de plancher de 3.569 m<sup>2</sup> alors que la surface mentionnée sur l'arrêté est de 3.966 m<sup>2</sup>.

**Concernant les permis de construire modificatifs :**

- Concernant l'affichage pour l'arrêté délivré par la Commune de Foussemagne, il est indiqué une date de délivrance de l'arrêté au 12 janvier 2024 (cette date constituant la date de dépôt du dossier en Mairie) alors qu'il a été délivré le 1er février 2024 ;
- Concernant l'affichage pour l'arrêté délivré par la Commune de Fontaine, il est indiqué une date de délivrance de l'arrêté au 12 janvier 2024 (cette date constituant la date de dépôt du dossier en Mairie) alors qu'il a été délivré le 2 février 2024 et une date d'affichage en mairie du 8 avril 2022 au lieu du 5 décembre 2023. Est également indiqué une surface de plancher de 3.569 m<sup>2</sup> alors que la surface mentionnée sur l'arrêté est de 3.966 m<sup>2</sup>.

Il est toutefois précisé que ces irrégularités n'ont pas de conséquence sur la légalité desdites autorisations ni sur les délais de recours compte tenu de leur caractère non substantiel. En tout état de cause, le Crédit-Preneur déclare en assumer toutes les conséquences, à quelque titre que ce soit.

La construction des Centrales Solaires constitutives de la Phase 1 (ci-après définie) étant toujours en cours, le Crédit-Preneur n'a pas encore procédé au dépôt des déclarations attestant l'achèvement et la conformité des travaux de construction de l'Immeuble. En conséquence, un séquestre a été constitué dans

l'Acte de Vente jusqu'à production des attestations de non contestation de la conformité, ou, en cas d'absence de délivrance de tels documents, de la justification des démarches effectuées en vue la délivrance desdits documents dans les conditions prévues audit acte et ci-dessous littéralement rapportées :

**« NANTISSEMENT - CONVENTION DE SEQUESTRE »**

*Les parties conviennent de séquestrer entre les mains de Madame Mylène BALIZET, comptable en l'étude du notaire soussigné  
Intervenant aux présentes et qui accepte, savoir :*

1. - la somme de CENT TRENTE SIX MILLE TROIS CENT TREIZE Euros et cinquante cents (136.313,50 €) représentant 0,50 % du prix hors taxes de la présente vente à la sûreté de l'engagement pris par le Vendeur de remettre à l'Acquéreur la quittance de paiement des primes définitives au titre des assurances construction et l'avenant de fin de chantier.

*Le séquestre sera bien et valablement déchargé de sa mission par la remise des fonds :*

- au **Vendeur**, directement et hors la présence de l'**Acquéreur** contre la remise de ladite quittance et de l'avenant de fin de chantier.
- à l'Acquéreur, hors la présence et sans concours du Vendeur, si le Vendeur n'a pas fourni au plus tard le 31 Décembre 2026 ladite quittance

2. La somme de SIX CENT QUATRE VINGT UN MILLE CINQ CENT SOIXANTE SEPT Euros et cinquante cents (681.567,50 €), représentant 2,50 % du prix hors taxes de la présente vente, à la sûreté de l'engagement du Vendeur de déposer en Mairies de FOUSSEMAGNE et FONTAINE la déclaration partielle attestant l'achèvement et la conformité des travaux relative à l'achèvement de l'Immeuble et de l'installation des centrales solaires Phase 1, et de l'obligation de justifier de l'obtention des attestations de non contestation de la conformité, ci-après stipulé en deuxième partie.

*Il est expressément stipulé qu'en cas d'absence de délivrance par les Mairies des attestations de non contestation de l'achèvement et de la conformité partielle des travaux dans les délais prévus par les dispositions réglementaires, le vendeur s'oblige à en faire la demande par lettre recommandée avec accusé de réception auprès de Monsieur le Préfet du Territoire de Belfort et à en justifier à l'Acquéreur.*

*Le séquestre sera bien et valablement déchargé de sa mission par la remise des fonds :*

- au **Vendeur**, directement et hors la présence de l'**Acquéreur** contre la remise à l'Acquéreur :

(i) des déclarations attestant l'achèvement et la conformité partielles des travaux relatifs à l'achèvement de l'Immeuble et à l'installation des centrales solaires Phase 1 (ci-après DAACT) portant mention de réception par les Mairies de FOUSSEMAGNE et FONTAINE et

(ii) des attestations de non-contestation de l'achèvement et de la conformité partielles des travaux relatives à l'Immeuble et à l'installation des centrales solaires Phase 1 délivrées par lesdites Mairies ou (en cas d'absence de délivrance de tels documents) de la copie du courrier recommandée avec accusé de réception adressé à Monsieur Préfet

*tendant à demander la délivrance dudit document dans les conditions prévues ci-après.*

- *à l'Acquéreur, hors la présence et sans concours du Vendeur, si le Vendeur n'a pas fourni au plus tard le 31 Décembre 2026 les DAACT partielles relatives à l'Immeuble et à l'installation des centrales solaires Phase 1 et attestations de non contestation de l'achèvement et de la conformité des travaux partielles relatives à l'Immeuble et à l'installation des centrales solaires Phase 1.*

*Passé le délai prévu à l'article R.462-6 du Code de l'urbanisme pour procéder à la vérification de la conformité par l'autorité compétente, la conformité sera réputée tacitement acquise.*

*Dans ce cas le Vendeur devra requérir auprès de l'autorité compétente dans les 30 jours suivant l'expiration du délai qui est imparti à cette dernière pour contester la conformité des travaux réalisés en vertu de l'article R. 462-6 du Code de l'Urbanisme une attestation certifiant que la conformité des travaux avec le permis n'a pas été contestée visé sous l'article R. 462-10 dudit Code.*

*En cas de non réponse de l'administration dans un délai de 15 jours, le vendeur devra requérir cette attestation auprès du Préfet conformément à l'article R 462-10 du Code l'urbanisme.*

*Dans le cas où le Vendeur serait dans l'incapacité de produire l'attestation sus visée du fait du refus de l'autorité compétente de la délivrer (mairie et Préfet), après une relance restée infructueuse pendant plus de trente (30) Jours, le Vendeur devra certifier à l'Acquéreur qu'il n'a reçu, en application de l'article R. 462-9 du Code de l'Urbanisme, aucune mise en demeure de déposer un dossier modificatif ou de mettre les travaux en conformité avec les autorisations accordées pour la construction des Biens.*

*Le séquestre devra obtenir l'accord de l'Acquéreur avant libération du séquestre au profit du Vendeur et pourra toujours exiger décharge de sa mission par acte authentique.*

*Observation étant ici faite que si les Mairies de FONTAINE et FOUSSEMAGNE refusaient la délivrance d'attestations de non-contestation de l'achèvement et de la conformité partielles (portant sur l'achèvement de l'Immeuble et des centrales solaires phase 1), le séquestre ne sera libéré, à la date susvisée, que sur production des DAACT et attestations de non contestation de la conformité portant sur l'achèvement de l'Immeuble et de l'ensemble des centrales solaires.*

*Pour sûreté de l'engagement qu'il a pris, le **VENDEUR** affecte spécialement, à titre de gage et nantissement, au profit de l'**ACQUEREUR** qui l'accepte, la somme séquestrée, et ce, jusqu'à l'exécution de l'engagement.*

*Cette constitution de séquestre ne pourra nuire à la libération de l'**ACQUEREUR**, la quittance ci-dessus donnée étant définitive. »*

Concernant la conformité des travaux de la Centrale Solaire Phase 2 (ci-après définie), le Crédit-Preneur devra en justifier au Crédit-Bailleur, par la transmission des attestations de non-conformité (ou en cas d'absence de délivrance de tels documents par la production de la copie du courrier recommandée avec accusé de réception adressé à Monsieur le Préfet tendant à demander la délivrance dudit document, au plus tard à la date du 31 décembre 2028, éventuellement après dépôt d'une nouvelle demande de permis de construire modificatif destinée à la suppression de la Centrale Solaire Phase 2. Le Crédit-Preneur déclare et garantit

que seule la Centrale Solaire Phase 1 est obligatoire au regard des obligations légales de solarisation.

### **3°/ Exploitation d'une installation classée pour la protection de l'environnement**

Le Crédit-Preneur déclare :

♦ Que l'activité exercée dans l'Immeuble relève de la réglementation relative aux installations classées et qu'elle est soumise à **DECLARATION** conformément aux dispositions des articles L 512-8 à L 512-13 du Code de l'Environnement

♦ Qu'il a été délivré par voie électronique un récépissé de déclaration le 1<sup>er</sup> avril 2022, sous le N° A-2-8VQYKIOJV, suivi d'un récépissé de déclaration de modification délivré le 30 novembre 2023 sous le numéro A-3-SRR2RJLE, pour l'exploitation des rubriques suivantes :

- 2560-2 (travail mécanique de métaux et alliages)
- 2910 A-2 (installation de combustion)
- 4715-2 (hydrogène n° CAS 133-74-0) ;

♦ Que conformément aux dispositions de l'article R 214-37 du Code de l'Environnement et de l'article R512-49 du Code de l'Environnement, le récépissé de déclaration a fait l'objet des mesures d'information des tiers suivantes :

- Affichage dans les mairies de FOUSSEMAGNE et de FONTAINE,

- Que conformément aux dispositions des articles R 214-37 et R 512-49 du Code de l'Environnement, le récépissé de déclaration a été publié sur le site Internet de la Préfecture concernée.

En conséquence, le Crédit-Preneur déclare et garantit l'absence de recours et de retrait à l'égard dudit récépissé.

Une copie des pièces ci-dessus visées est demeurée ci-annexée.

### **(ANNEXE 4. ICPE)**

### **4°/ Établissement recevant du public (E.R.P.)**

Le Crédit-Preneur déclare que l'Immeuble financé n'est pas un établissement relevant de la réglementation sur les établissements recevant du public.

### **5°/ Décret tertiaire**

Le Crédit-Preneur déclare que l'Immeuble est soumis aux dispositions relatives au Décret tertiaire visées dans les Conditions Générales.

## **II – Information sur les risques de pollution du sol**

En outre, le Notaire informe les parties des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, ci-après relatées :

« Art. L. 125-7. -

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



*de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.*

*A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat ou, à défaut, l'usage envisagé au sens de l'article L. 556-1 A, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. La réhabilitation du terrain s'entend au sens du même article L. 556-1 A.*

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

Etant ici précisé que le Décret relatif aux secteurs d'information sur les sols (SIS) prévus par l'article L 125-6 du code de l'environnement a été pris le 26 octobre 2015 sous le numéro 2015-1353 et est entré en vigueur le 29 octobre 2015.

L'Etat des Risques (ER) ci-après visé indique si l'Immeuble est situé en secteur d'information sur les sols (SIS).

En application des dispositions ci-dessus, le Crédit-Bailleur et le Crédit-Preneur rappellent qu'aux termes de l'Acte de Vente susvisé, le Vendeur, conformément aux dispositions de l'article L.125-7 du Code de l'Environnement, a déclaré ce qui suit, littéralement rapporté :

#### **« SITUATION ENVIRONNEMENTALE**

##### **CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES**

*Les bases de données suivantes ont été consultées :*

- *La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de service (BASIAS).*
- *La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).*
- *La base de données relative aux risques naturels et technologiques (Géorisques).*
- *La base de données des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'Environnement, de l'énergie et de la mer.*

*Une copie de ces consultations est annexée.*

##### **PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

*Les Parties sont informées des dispositions suivantes du Code de l'environnement :*

- *Celles de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :*

*"Lorsqu'une installation soumise à autorisation, ou à enregistrement, a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.*

*Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.*

*A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente." La réhabilitation du terrain s'entend au sens du même article L.556-1 A.*

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

- *Celles de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :*

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

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

*En outre, pour ce qui concerne le traitement des terres qui seront excavées, elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans des décharges appropriées au caractère dangereux, non dangereux ou inerte des déchets.*

### **RESPONSABILITE ENVIRONNEMENTALE**

*Toute atteinte non négligeable aux éléments ou aux fonctions des écosystèmes ou aux bénéfices collectifs tirés par l'homme de l'environnement engage la responsabilité de son auteur, qui sera tenu d'en assurer la réparation, en vertu des dispositions des articles 1246 et 1247 du Code civil. Il est fait observer que les dépenses exposées pour prévenir la réalisation imminente d'un dommage, pour éviter son aggravation ou pour en réduire les conséquences constituent un préjudice réparable (article 1251 du Code civil).*

### **OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS**

*Le propriétaire doit supporter le coût de la gestion jusqu'à l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur l'immeuble.*

*L'article L 541-1-1 du Code de l'environnement définit le déchet comme "toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire".*

*Sont exclus de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente, les sédiments déplacés au sein des eaux de surface aux fins de*

*gestion des eaux et des voies d'eau, de prévention des inondations, d'atténuation de leurs effets ou de ceux des sécheresses ou de mise en valeur des terres, s'il est prouvé que ces sédiments ne sont pas dangereux, les effluents gazeux émis dans l'atmosphère, le dioxyde de carbone capté et transporté en vue de son stockage géologique et effectivement stocké dans une formation géologique, la paille et les autres matières naturelles non dangereuses issues de l'agriculture ou de la sylviculture et qui sont utilisées dans le cadre de l'exploitation agricole ou sylvicole, et les matières radioactives (article L 541-4-1 de ce Code).*

*Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont extraites du site de leur excavation.*

*Selon les dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.*

*L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.*

*Il est fait observer que le simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par complaisance ou négligence.*

*En outre, les parties sont dûment informées des dispositions de l'article L 1257 du Code de l'environnement selon lesquelles lorsque dans un terrain, faisant l'objet d'une transaction, n'a pas été exploitée une installation soumise à autorisation ou à enregistrement et en présence d'informations rendues publiques en application de l'article L 125-6 de ce Code faisant état d'un risque de pollution des sols l'affectant, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire.*

#### **DECLARATIONS DU VENDEUR**

*Le Vendeur déclare que :*

*- il n'a pas été exploité d'installation soumise à autorisation ou à enregistrement sur le terrain d'assiette de l'Immeuble, ainsi qu'il résulte notamment de l'extrait du fichier BASIAS et de l'extrait de la Base de l'Inspection des Installations Classées à l'exception de la déclaration relative à l'activité exercée par ses soins dans l'Immeuble en date du 1<sup>er</sup> avril 2022 avec preuve de dépôt n° A-2-8VQYKIOJV, et ayant fait l'objet d'une déclaration de modification en date du 30 novembre 2023 avec preuve de dépôt n° A-3-SRR2RJLE, relative aux rubriques suivantes :*

- 2560-2 (travail mécanique de métaux et alliages)*
- 2910 A-2 (installation de combustion)*
- 4715-2 (hydrogène n° CAS 133-74-0):*

*- l'activité exercée dans l'immeuble, objet des présentes, n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives;*

*- à sa connaissance il n'a été jusqu'à ce jour constaté aucune pollution ni aucun désordre ou inconvénients pour la santé ou l'environnement pouvant résulter de l'exercice d'activités antérieures dans l'immeuble ou dans les immeubles voisins, relevant de la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement ;*

*Le Vendeur garantit que le terrain supportant les constructions présentement vendues n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter de l'exploitation d'installations antérieures.*

*Dans l'hypothèse où cette déclaration se révélerait inexacte, le Vendeur s'engage à supporter toutes les conséquences de cette situation qui pourraient en résulter pour l'Acquéreur, ses ayants-droit ou ayants-cause, sans que ceux-ci*

*puissent être recherchés ou inquiétés à ce sujet.*

*Il est expressément convenu que l'engagement pris ci-dessus par le Vendeur est une condition essentielle et déterminante des présentes, sans laquelle l'Acquéreur n'aurait pas contracté.*

*En outre, le Vendeur déclare que :*

- 1. il n'existe aucuns déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article L 541-3 du Code de l'environnement ;*
- 2. il n'existe aucune interdiction, injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble, restriction ou limitation quelconque, administrative ou judiciaire, pouvant porter atteinte à la libre disposition de l'immeuble sur le fondement des articles L 512-6-1, L 512-7-6 et L 512-12-1 du Code de l'environnement ;*
- 3. il n'a lui-même déposé, ni utilisé, traité, stocké sur ce terrain, soit en surface, soit en souterrain, de déchet ou substance toxiques tels que, par exemple, amiante, PCB (Polychlorobiphényles) ou PCT (Polychloroterphényles) directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé et l'environnement ;*
- 4. il n'existe pas d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article L 211-5 du Code de l'environnement ;*
- 5. Qu'aucun transformateur à pyralène n'est ou n'a jamais été installé sur l'immeuble faisant l'objet des présentes ;*
- 6. Qu'il n'existe pas de cuve enterrée.*

#### **INSTALLATION CLASSEE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

*Le Vendeur précise que l'activité exercée dans le Bien relève du régime de la déclaration ainsi qu'il est dit ci-dessus.*

*Les Parties sont informées qu'en cas de changement, de transformation de cette installation ou des procédés de fabrication entraînant des dangers ou inconvénients des intérêts mentionnés à l'article L 511-1 du Code de l'environnement, une demande de renouvellement de cette déclaration doit être effectuée au service compétent.*

*Lorsque l'installation est exploitée par une nouvelle personne, ce dernier doit en faire la déclaration dans le mois qui suit sa prise en charge (article R 512-68 du Code de l'environnement).*

*À la cessation de cette activité, l'exploitant place le site dans un état d'usage ne portant pas atteinte aux intérêts mentionnés à l'article L 511-1 du Code de l'environnement et comparable à la date de début de cette exploitation (article L 512-12-1 du Code de l'environnement). Lorsque cette installation n'a pas été exploitée durant trois années consécutives, le préfet peut mettre en demeure l'exploitant de procéder à la mise de son arrêt définitif (article L 512-19 du Code de l'environnement). Lors de sa mise à l'arrêt ou postérieurement, un tiers intéressé est en droit de se substituer à la réalisation de ces travaux et en faire la demande au représentant de l'État dans le département aux conditions visées à l'article L 512-21 du même code.*

#### **Contrôle**

*En vertu des dispositions des articles L 512-11 et R 511-9 du Code de l'environnement, des contrôles périodiques peuvent être effectués, permettant à*

*l'exploitant de s'assurer que ses installations fonctionnent dans les conditions requises par la réglementation.*

*La périodicité du contrôle est en principe de cinq ans, sauf pour les installations dont le système de management environnemental est certifié conforme à la norme internationale ISO 14001 par un organisme de certification accrédité par le Comité français d'accréditation ou par tout autre organisme d'accréditation signataire de l'accord de reconnaissance multilatéral établi par la coordination européenne des organismes d'accréditation.*

#### **Incidents des ICPE**

*Tout accident ou incident survenu dans une installation classée protection de l'environnement doit faire l'objet d'une déclaration à l'inspection des installations classées et ce dans les meilleurs délais.*

*Cette information donne lieu à un rapport qui en précise les circonstances, les causes, les effets sur les personnes et l'environnement, les mesures prises ou envisagées pour pallier ses effets à moyen et long terme et prévenir la survenance d'un évènement similaire (article R 512-69 du Code de l'environnement).*

#### **CHARTRE CHANTIER VERT**

*La SODEB, précédent propriétaire, en sa qualité d'aménageur et gestionnaire de la ZAC, a établi une « CHARTRE CHANTIER VERT » synthétisant l'ensemble des dispositions environnementales devant être mises en œuvre sur les différents chantiers, publics et privés, de la ZAC, afin de définir des prescriptions pour limiter l'impact des chantiers sur l'environnement.*

*Cette charte qui figure au Dossier d'Information, est un document contractuel du marché de travaux qui s'impose à tout acquéreur de la Zone d'Aménagement Concerté ainsi qu'à toutes les entreprises qui interviendront sur les chantiers de la ZAC.*

*Le Vendeur en sa qualité de futur Crédit-Preneur s'oblige à respecter cette charte pour les éventuels futurs travaux.*

#### **ETAT DES SOLS ET DU SOUS-SOL**

##### **ETUDE DE POLLUTION PYROTECHNIQUE**

*La SODEB, précédent propriétaire en sa qualité d'aménageur de la ZAC avait fait procéder par le Cabinet d'Etude en Sécurité Pyrotechnique à ECOLE VALENTIN (25) à une étude historique et technique de pollution pyrotechnique relativement aux terrains objets des présentes, laquelle a été élaborée en application des articles L4531-1 et L4121-2 du code du travail, en vue de satisfaire à l'esprit des dispositions prévues à l'article R 733-3 du Code de la sécurité intérieure, dont les articles R733-1 et R733-2 fixent les attributions respectives du ministère de l'Intérieur et du ministère des Armées en matière de recherche, de neutralisation, d'enlèvement et de destruction des munitions et des explosifs.*

*Les parties déclarent avoir connaissance de cette étude (datée du 18 décembre 2018), laquelle figure au Dossier d'Informations.*

*Les conclusions de ladite étude sont les suivantes :*

*Bien que le Territoire de Belfort ait été lourdement impacté par le conflit Franco-Prussien de 1870, le siège eut lieu plus à l'Ouest à proximité de Belfort et les combats n'ont pas impacté la zone de l'étude qui se trouvait hors du camp retranché. Ainsi, aucune suspicion de pollution pyrotechnique ne sera retenue pour cette période de l'histoire.*

*Il en est de même pour le conflit de la Première Guerre Mondiale, car bien que des troupes aient stationné à Reppe, Foussemagne, et Fontaine, le front se*

trouvait plus à l'Est, et seuls des cantonnements se trouvaient sur ces communes. Un QG était également installé à Reppe.

Cette étude historique tends à démontrer un risque faible de découvertes de munitions datant de la Seconde Guerre Mondiale sur les communes concernées par la présente étude, particulièrement suites aux combats de la libération.

En effet, il faut retenir ce qui suit :

- S'agissant de cette pollution pyrotechnique résiduelle datant de la Seconde Guerre Mondiale, nous avons acquis la certitude de l'absence de bombardement allemands ou alliés, ainsi, le risque de découverte de bombe d'aviation est totalement exclu. C'est d'ailleurs ce qui explique l'absence de données disponibles aux archives étrangères (US, GB, Ecosse et Allemagne).

- S'agissant des combats de la libération de la Seconde Guerre Mondiale, considérant d'une part que ces derniers ont principalement été des combats de position et qu'à l'époque des faits, les parcelles objet de l'étude ne présentaient pas de mouvement de terrain propices à ce type de combat, considérant d'autre part, l'importance des travaux d'infrastructures qui ont eu lieu depuis les années 50, nous estimons que le risque de découverte de munition sur l'emprise objet de l'étude est négligeable.

Aux termes du Titre de Propriété, il a été stipulé ce qui suit littéralement rapporté :

**« En d'autres termes, aucune recommandation n'est réalisée en termes de diagnostic ou de dépollution pyrotechnique, pour quelques travaux d'aménagement ou d'infrastructure que ce soit dans la zone d'étude. Ainsi, toute découverte de munition sera qualifiée de fortuite, en conséquence de quoi, il sera fait appel au service de déminage, aux frais du VENDEUR, en cas de telle découverte. »**

### **CONDITION PARTICULIERE - MESURES DE COMPENSATIONS ECOLOGIQUES**

#### **AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE**

L'immeuble est situé dans le périmètre d'une installation classée protection de l'environnement ou relevant des installations, ouvrages, travaux et activités ayant un impact sur les milieux aquatiques (par abréviation IOTA et mentionnés à l'article L 214-3 du Code de l'environnement), ou comprenant les prélèvements d'eau pour l'irrigation en faveur d'un organisme unique en application de l'article L 211-3 du Code de l'environnement.

Le **Vendeur** déclare qu'une autorisation environnementale prescrite par les dispositions des articles L 181-1 et suivants du même Code, a été délivrée à la SODEB précédent propriétaire et aménageur de la ZAC par arrêté préfectoral n°90-2020-12-02-003 en date du 2 Décembre 2020 dont une copie figure au Dossier d'Information.

Ladite autorisation vient abroger l'arrêté préfectoral n°1672 en date du 26 septembre 1996 portant autorisation et réglementation de rejet dans le milieu naturel, ayant fait l'objet de prescriptions complémentaires par arrêtés n°1168 en date du 7 Juillet 2002 et n°200310211880 du 21 Octobre 2003 dont copie figurent au Dossier d'Information, pour tenir lieu au titre de l'article L181-2 du Code de l'environnement :

- D'autorisation au titre de l'article L214-3 du Code de l'environnement
- De dérogation aux interdictions d'atteinte aux espèces protégées

Cette autorisation a également pour objet la poursuite de l'aménagement urbain et paysager de la zone de l'Aéroparc sur les Communes de Fontaine, Foussemagne et Reppe, ainsi que la desserte de nouvelles parcelles en vue de l'implantation d'activités industrielles logistiques et tertiaires.

Il est ici rappelé que l'autorisation environnementale sus-relatée avait fait l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de BESANCON, lequel a rejeté ce dernier par jugement en date du 31 mars 2022.

*Un certificat de non-appel délivré par la Cour Administrative d'Appel de Nancy en date du 9 juin 2022 figure au Dossier d'Informations.*

*Aux termes du Titre de Propriété il a été stipulé ce qui suit littéralement rapporté :*

*« Le **VENDEUR** s'engage à prendre en charge la mise en œuvre de mesures d'évitements, de réductions et de compensations, requises pour la gestion des enjeux environnementaux à l'échelle du site de l'Aéroparc en particulier les mesures de compensations nécessaires au projet de l'Acquéreur, ainsi que cela lui est prescrit aux termes de cette autorisation.*

*Des espaces non aménagés du site de l'Aéroparc seront ainsi sanctuarisés du fait de leurs caractéristiques environnementales favorables à la mise en œuvre de compensations au titre des zones humides qu'ils présentent par la restauration de prairies humides, mais aussi pour compenser les impacts résiduels en faveur de la biodiversité. »*

*Figure au Dossier d'Informations le compte-rendu des réunions du comité de suivi de mesures environnementales du 7 février 2023 et du 28 novembre 2023.*

#### AUDIT ENVIRONNEMENTAL

*Il a été réalisé par la société ANTEAGROUP sise en son agence de STRASBOURG, 2B rue des Hérons, Aéroparc 2 – bâtiment Saint Exupéry (67960) ENTZHEIM, un diagnostic de la qualité des sols en date du 17 mars 2022 dont une copie est demeurée annexée.*

*Il en résulte ce qui suit ci-après littéralement rapporté en conclusions en son « article 6 – Conclusions et Recommandations » ;*

##### *6. "Conclusions et recommandations*

*Dans le cadre de la construction d'une unité de production d'hydrogène pour la société McPhy sur le site de l'Aéroparc de Fontaine (90), la société GSE, contractant général pour McPhy, souhaite que soit réalisé un diagnostic de la qualité des sols.*

*Antea Group est donc intervenu le 17/02/2022 pour réaliser des investigations des sols au droit de la zone d'étude. Au total, 16 sondages jusqu'à 3 mètres de profondeur ont été réalisés à la pelle mécanique et 24 échantillons ont été prélevés pour analyse de pack ISDI et 12 métaux en surface et de pack HC, HAP, BTEX, COHV, PCB et 8 métaux entre 2 et 3 m de profondeur.*

*Globalement, les sondages ont mis en évidence la présence d'une couche de terre végétale, suivie d'un horizon limono-argileux jusqu'à 1,5/2 m, puis d'un horizon marno-argileux jusqu'à 3 m.*

*Aucun niveau d'eau d'aquifère n'a été rencontré lors des sondages, mais des entrées d'eau ont été observées vers 1,5 m de profondeur sur les sondages S8, S9, S10, S11, S12, S13, S14. Il s'agit probablement de poches d'eau bloquées sur les terrains argileux sous-jacents suite à des événements pluvieux.*

*Une canalisation en béton a été rencontrée sur les sondages S6 et S8, ainsi que des blocs béton sur les sondages S8, S15 et S16. Des morceaux de métal et de verre ont également été observés sur le sondage S15 et des morceaux de brique sur le sondage S16.*

*Les résultats analytiques mettent en évidence de très légères anomalies supérieures au fond géochimique de l'ASPITET en métaux lourds sur brut en arsenic sur 1 échantillon, en cadmium sur 1 échantillon, en cuivre sur 8*

échantillons, en mercure sur 1 échantillon et en sélénium sur 14 échantillons. Néanmoins, au regard de ces valeurs très proches des valeurs de comparaison, aucune source de contamination n'est identifiée sur le site. Le risque peut être donc considéré comme inexistant ou insignifiant.

Considérant la gestion des terres excavées, tous les échantillons analysés vis-à-vis des critères ISDI sont conformes à ces critères ISDI, à l'exception de l'échantillon S16 (0,1-1) qui présente une teneur en chrome sur lixiviat très légèrement supérieure à la valeur de référence ISDI (0,62 mg/kg pour une valeur seuil de 0,5 mg/kg).

Ainsi, en cas de terrassement et d'évacuation, les filières suivantes sont à envisager en première approche :

- filière ISDND : mailles S16 (0,1-1) (environ 4 500 m<sup>3</sup>) ;
- filière ISDI : toutes les autres mailles.

Ces filières sont à confirmer auprès d'un centre de traitement par transmission de l'ensemble des résultats d'analyses et d'une estimation des volumes en jeu et une conformation de la prise en compte ou non des critères FNADE. Le centre devra ensuite fournir un Certificat d'Acceptation Préalable.

Dans le cadre de l'aménagement du site, au regard des données de qualité collectées dans le cadre de cette opération, il n'existe aucune contre-indication sur la réutilisation sur site des terres excavées. »

#### **Déclarations du Vendeur**

Le Vendeur déclare en ce qui concerne l'état du sol ce qui suit :

- il n'est partie à aucune procédure arbitrale, judiciaire ou administrative relative à l'Immeuble et il n'a été engagé ou n'est en cours aucune procédure concernant l'activité exercée sur le terrain d'assiette de l'Immeuble,
- aucun jugement ni aucune ordonnance ou décision judiciaire ou administrative n'a contraint ou enjoint le Vendeur à cesser tout ou partie de ses activités à la suite d'une pollution intervenue sur le terrain d'assiette de l'Immeuble,
- qu'à sa connaissance, il n'a jamais été déposé, depuis qu'il est propriétaire, ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de substances dangereuses pour la santé et l'environnement telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles, directement ou dans des appareils ou installations ;
- qu'à sa connaissance, il n'existe aucun déchet considéré comme abandonné au sens de l'article L.541-3 du Code de l'environnement ;
- il n'a pas reçu de l'administration, notamment sur le fondement des articles L.512-6-1, L.512-7-6 et L.512-12-1 du Code de l'environnement de prescriptions ou mise en demeure de faire des travaux de remise en l'état de l'Immeuble ;
- qu'il ne s'est pas produit de son chef ou à sa connaissance de celui de ses ayants-cause ou voisins, sur l'Immeuble, d'incident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article L.211-5 du Code de l'environnement, et qu'il n'a reçu du préfet aucune prescription à ce titre.

Le Vendeur pris en sa qualité de futur crédit-preneur déclare avoir parfaite connaissance des conclusions et recommandations susvisées résultant de l'audit environnemental. Il s'oblige à les respecter de sorte que la responsabilité du crédit-bailleur ne puisse être soulevée à quelque titre que ce soit.

En outre, il déclare être parfaitement informé de la situation environnementale (actuelle et passée) de l'Immeuble et notamment au regard des



*dispositions relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement et spécialement des dangers et inconvénients importants qui pourraient résulter de l'exploitation passée ou présente sur l'Immeuble, d'une installation soumise à autorisation, déclaration, enregistrement.*

*S'il se révélait que le terrain était affecté par une quelconque pollution, même au titre d'une activité exercée par les précédents propriétaires ou exploitants, il s'engage à prendre à sa charge toute conséquence, de quelque nature qu'elle soit pouvant résulter de cette situation environnementale et à supporter la charge financière de tous travaux de dépollution du sol et du sous-sol et des eaux (superficielles ou souterraines) et de remise en état du site qui seraient prescrits par les autorités administratives compétentes. En outre, il s'oblige à assumer, vis-à-vis des tiers, toutes les conséquences financières résultant d'un recours au titre de la pollution du terrain et de l'Immeuble, le tout de manière que l'Acquéreur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.»*

Le Crédit-Preneur déclare être parfaitement informé de la situation environnementale de l'Immeuble et notamment au regard des dispositions relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement et spécialement des dangers et inconvénients importants qui pourraient résulter de l'exploitation passée ou présente sur l'Immeuble, d'une installation soumise à autorisation, déclaration, enregistrement.

S'il se révélait que le terrain d'assiette de l'Immeuble ou l'Immeuble lui-même étaient affectés par une quelconque pollution, même au titre d'une activité exercée par les précédents propriétaires ou exploitants, le Crédit-Preneur s'engage à prendre à sa charge toute conséquence, de quelque nature qu'elle soit pouvant résulter de cette situation environnementale et à supporter la charge financière de tous travaux de dépollution du sol et du sous-sol et des eaux (superficielles ou souterraines) et de remise en état du site qui seraient prescrits par les autorités administratives compétentes. En outre, il s'oblige à assumer, vis-à-vis des tiers, toutes les conséquences financières résultant d'un recours au titre de la pollution du terrain et de l'Immeuble, le tout de manière que le Crédit-Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

### **III – Annexe environnementale**

Les Parties déclarent être parfaitement informées des dispositions :

- ♦ de l'article L 125-9 du Code de l'environnement, qui stipule que :

*« 1. Les baux conclus ou renouvelés portant sur des locaux de plus de 2 000 mètres carrés à usage de bureaux ou de commerces comportent une annexe environnementale.*

*Un décret définit le contenu de cette annexe.*

*2. Le preneur et le bailleur se communiquent mutuellement toutes informations utiles relatives aux consommations énergétiques des locaux loués. Le preneur permet au bailleur l'accès aux locaux loués pour la réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique.*

*3. Cette annexe environnementale peut prévoir les obligations qui s'imposent aux preneurs pour limiter la consommation énergétique des locaux concernés. [...] »*

- ♦ des articles D 137-1 à D 137-3 du Code de la construction et de l'habitation, qui listent notamment les éléments composant l'annexe environnementale à fournir par le bailleur et par le preneur, ainsi que le programme d'actions et la périodicité de réalisation du bilan de l'évolution de la performance énergétique et environnementale du bâtiment et des locaux loués.

Bien qu'ayant parfaite connaissance du caractère obligatoire de cette annexe environnementale ainsi que le lui a rappelé le Crédit-Bailleur, le Crédit-Preneur déclare que cette annexe n'a pas été établie et vouloir faire de cette situation son affaire personnelle, déchargeant le Crédit-Bailleur de toute responsabilité à cet égard.

#### **IV – Diagnostics Techniques**

##### **1°/ Etat des Risques (ER)**

L'arrêté préfectoral prévu à l'article L.125-5 III du Code de l'Environnement et indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs et les locataires de Biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, est intervenu pour le département du Territoire de Belfort, le 24 janvier 2019 sous le n° 90-2019-01-24001.

Les Communes de FOUSSEMAGNE et FONTAINE (90150), sur le territoire desquelles est situé l'Ensemble Immobilier, ne sont pas listées par cet arrêté.

Il résulte des informations mises à disposition par le Préfet qu'il existe sur les Communes de FOUSSEMAGNE et FONTAINE (90150) les plans de prévention des risques suivants :

- Plan de prévention des risques naturels pour inondation par crue approuvé le 13 septembre 2002 ;
- Plan de prévention des risques naturels pour inondation par crue prescrit le 20 décembre 2012.

Le Crédit-Bailleur déclare qu'il résulte de la consultation de ces plans que l'Ensemble Immobilier n'est pas inclus dans leur périmètre. Ce plan avec l'indication de la situation de l'Immeuble demeure annexé aux présentes après mention.

Les Etats des Risques conformes aux dispositions de l'article R.125-24 du Code de l'Environnement délivrés le 14 mars 2024 sont également annexés après mention.

Ainsi qu'il résulte des Etats des Risques ci-dessus visés, l'Ensemble Immobilier :

- est situé dans une commune de sismicité zone 3 (modérée) pour la parcelle sur la commune de Fontaine et dans une zone 4 (moyenne) pour la parcelle sur la commune de Foussemagne ;
- ne se situe pas en secteur d'information sur les sols (SIS) ;
- n'est pas situé dans une Commune à potentiel radon classée en niveau 3 ;
- n'est pas situé dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aéroports prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

##### **(ANNEXE 5.ER)**

Le Crédit-Preneur déclare avoir parfaitement connaissance de ces documents.

##### **Déclarations sur les sinistres antérieurs**

Le Crédit-Bailleur et le Crédit-Preneur rappellent qu'aux termes de l'Acte de Vente, le Vendeur, conformément aux dispositions de l'article L.125-5 IV du Code de l'Environnement, a déclaré ce qui suit, littéralement rapporté :

**« Absence de sinistres avec indemnisation**

*Le **Vendeur** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances. »*

**2°/ Situation de l'Immeuble au regard du diagnostic de performance énergétique**

L'Immeuble, dès son achèvement, entrera dans le champ d'application des dispositions des articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation relatives au diagnostic de performance énergétique.

A ce titre, et conformément à l'article L126-29 du Code susvisé, le Crédit-Preneur s'engage à produire dans un délai de DIX-HUIT (18) mois à compter des présentes un nouveau diagnostic de performance énergétique en cours de validité, faisant apparaître des étiquettes relatives à la consommation énergétique et à l'émission des gaz à effet de serre. En cas d'inaction du Crédit-Preneur, le Crédit-Bailleur se réserve la possibilité de faire réaliser ce diagnostic par un diagnostiqueur de son choix, aux frais exclusifs du Crédit-Preneur, qui s'y oblige.

Le Crédit-Preneur s'engage à mettre en œuvre les recommandations qui pourront être prescrites dans le cadre du diagnostic de performance énergétique et en justifier au Crédit-Bailleur à première demande de ce dernier.

**3°/ Situation de l'Immeuble au regard de l'amiante**

Sans objet.

**4°/ Situation de l'Immeuble au regard de la protection contre les termites et autres insectes xylophages**

Les Parties déclarent :

\* avoir parfaite connaissance des textes relatifs à la protection des acquéreurs et propriétaires d'immeubles, contre les termites et autres insectes xylophages et notamment des dispositions de la loi n° 99-471 du 8 Juin 1999 et de son décret d'application n° 2000-613 du 3 juillet 2000 ;

\* que l'Immeuble n'est pas inclus, à ce jour, dans une zone délimitée par un arrêté préfectoral ou municipal comme considéré comme contaminé par les termites et autres insectes xylophages ou susceptible de l'être, au sens de l'article 99-471 de la loi susvisée.

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

Sans objet.

**Article B.1.5. – Activité exercée dans l'Immeuble**

Le Crédit-Preneur déclare que l'Immeuble sera affecté aux activités suivantes : industrielles, logistiques et tertiaires .

Le Crédit-Preneur s'engage à exploiter ou à faire exploiter l'Immeuble selon l'activité sus-énoncée et en conformité avec l'ensemble des obligations tirées du Code de l'urbanisme (destination), du Code de la construction et de l'habitation (usage) et du Code de l'environnement relatives aux déchets ainsi qu'aux sols pollués.

### **Article B.1.6. - Servitudes**

Elles résultent de l'Acte de Vente et le cas échéant des documents organiques régissant la zone susvisée.

Le Crédit-Preneur déclare vouloir faire son affaire personnelle de l'existence de ces servitudes.

### **Article B.1.7 - Réalisation de Centrales Solaires**

Le Crédit-Preneur déclare que les Autorisations Administratives ci-dessus visées à l'article *Article B.1.3. – Autorisations Administratives - Information sur les risques de pollution du sol - Annexe environnementale - Diagnostics techniques* autorisent l'installation de quatre (4) Centrales Solaires en toiture de l'Immeuble d'une surface de 4.648 m<sup>2</sup> environ.

L'installation de ces centrales est scindée en deux phases :

1. La première phase est constituée de 2 centrales :
  - a. une centrale en autoconsommation (ci-après désignée sous le vocable **Centrale Solaire Phase 1a**) destinée à être exploitée par le Crédit-Preneur et pour laquelle un contrat d'installation avait été régularisé au profit de la société **ESSOR ENERGIES**, société à responsabilité limitée au capital de 209 000 euros, dont le siège social se situe à BOULAZAC ISLE MANOIRE (24750) – 22, Rue Maison Blanche, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Périgueux sous le n° 487 444 697. Un jugement prononçant la liquidation judiciaire de ladite société a été rendu le 29 mars 2024 et figuré au BODACC le 17 avril 2024 sans que cette centrale soit totalement achevée.
  - b. une centrale destinée à la vente d'électricité produite (ci-après désignée sous le vocable **Centrale Solaire Phase 1b**) qui serait exploitée par un tiers exploitant, la société dénommée **Energies et Eco-Transitions 02 - EET 02**, Société par actions simplifiée au capital de 100 €, dont le siège est à LONS (64140), 2 rue Pierre Gilles de Gennes, identifiée au SIREN sous le numéro 920634847 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PAU pour laquelle une promesse de bail emphytéotique a été reçue par Maître Aurélie CAZABAN SERVAT, Notaire à IDRON, le 1<sup>er</sup> février 2024, publiée au service de la publicité foncière de BELFORT le 28 février 2024, volume 2024P n°718, dont la réitération est prévue le 1<sup>er</sup> septembre 2024.

Cette première phase fera l'objet, auprès des Mairies de FOUSSEMAGNE et FONTAINE, du dépôt de Déclarations Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux partielles, ainsi que cela est prévu dans les dossiers de demandes des permis de construire modificatifs susvisés.

2. La deuxième phase (ci-après désignée sous le vocable **Centrale Solaire Phase 2**) sera constituée de deux nouvelles centrales en injection réseau dont l'exploitation sera confiée à un tiers investisseur inconnu à ce jour. La réalisation de cette phase sera différée de 18 mois par rapport à la première et fera l'objet d'un avenant authentique au présent Crédit-bail, aux frais exclusifs du Crédit-Preneur qui s'y oblige.

### **B.1.7.1 – Centrale Solaire Phase 1a**

#### **B.1.7.1.1 - Déclarations et engagements du Crédit-Preneur concernant la Centrale Solaire Phase 1a**

Le Crédit-Preneur reconnaît avoir pris l'initiative de l'installation de la Centrale Solaire Phase 1a, dont il a arrêté, sans le concours du Crédit-Bailleur, les caractéristiques, ainsi que les modalités de réalisation.

Suite à la liquidation judiciaire de la société ESSOR ENERGIES, le Crédit-Preneur s'engage à faire achever la Centrale Solaire Phase 1a dans les dix-huit (18) mois des présentes par une société qui devra être préalablement agréée par le Crédit-Bailleur, le tout à ses frais et risques exclusifs.

Le Crédit-Preneur a transmis dans le cadre du dossier d'informations de l'Acte de Vente, le courrier reçu de Maître Julien SCHAEFFER, avocat de la société SOPREMA ENTREPRISES, intervenue dans le cadre de l'installation de la Centrale Solaire Phase 1a pour la pose de plots sur l'étanchéité de la toiture de l'Immeuble et créancière à l'égard de la société ESSOR ENERGIES aujourd'hui en liquidation de la somme de 104.812,03 euros.

Aux termes de ce courrier il a notamment été indiqué ce qui suit partiellement rapporté :

*« [...] La société Soprema Entreprises aurait pu être payée malgré l'insolvabilité de la société Essor Energies si la société McPhy Energy avait pris les mesures de coercition efficace vis-à-vis de sa prestataire de premier rang, la société Essor Energies, afin que ma mandante puisse bénéficier soit d'un paiement direct ou d'une garantie permettant de la désintéresser selon des dispositions de la loi du 31 décembre 1975 relative à la sous-traitance.*

*Vous voudrez bien me faire connaître comment vous entendez indemniser la société Soprema Entreprises du préjudice qui lui a été ainsi causé pour vous être abstenu de mettre en œuvre vis-à-vis de la société Essor Energies tous les moyens permettant à ma mandante d'être désintéressée.*

*Si vous deviez encore être redevable à votre prestataire de premier rang, je vous mets en demeure de ne pas vous en acquitter [...] ».*

Le Crédit-Preneur, seul cocontractant de la société ESSOR ENERGIES, fera son affaire personnelle de la réponse à apporter à ce courrier et d'une manière générale de toute action ou procédure qui pourra être intentée par la société SOPREMA ENTREPRISES ou tout autre sous-traitant de la société ESSOR ENERGIES, de sorte que le Crédit-Bailleur ne puisse jamais être inquiété à ce sujet.

**Le coût de l'installation de la Centrale Solaire Phase 1a n'est pas compris dans le cadre du présent financement et est à la charge exclusive du Crédit-Preneur.**

Dans le cadre de l'obtention des autorisations susvisées, le Crédit-Preneur reconnaît avoir pris l'initiative de l'installation de la Centrale Solaire Phase 1a, dont il a arrêté seul les caractéristiques, ainsi que les modalités de réalisation, et déclare expressément qu'il prendra l'entière responsabilité de la conception et de l'exécution de l'installation conformément aux autorisations et conventions exigées par la réglementation en vigueur. En outre, il s'oblige à respecter ou faire respecter à ce titre les stipulations de l'article A.2.6.3. - *Obligations au titre des installations de Centrale solaire* des Conditions Générales du Crédit-bail.

A ce titre, le Crédit-Preneur s'engage à exécuter, sous son entière responsabilité et à ses frais exclusifs, tous les travaux liés à la Centrale Solaire qui seraient, le cas échéant, exigés pour la conformité des travaux.

De même, le Crédit-Preneur s'engage à réaliser toutes les démarches nécessaires à l'obtention de toutes autorisations administratives complémentaires purgées de tous recours et de tout retrait qui pourraient s'avérer nécessaires à l'obtention des attestations de non-contestation de la conformité.

Le Crédit-Preneur déclare que :

- la Centrale Solaire Phase 1a sera installée en surimposition de la toiture de l'Immeuble et ne participera pas à son étanchéité ;
- les panneaux photovoltaïques seront utilisés en autoconsommation au bénéfice de l'Immeuble ;
- la Centrale solaire sera exploitée par ses soins ;
- l'installation n'est pas concernée par la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

Dans la perspective de la réalisation et de la mise en exploitation de la Centrale Solaire, le Crédit-Preneur s'oblige, savoir :

- à informer le Crédit-Bailleur de la mise en service de la Centrale Solaire au minimum quinze (15) jours avant ladite mise en service ;
- à justifier des éléments visés à l'article *A.2.6.3.4 – Exploitation de la Centrale Solaire*.

#### **B.1.7.1.2 – Assurances**

##### **B.1.7.1.2.1 - Assurances relatives à la période de construction de la Centrale Solaire Phase 1a**

Eu égard aux caractéristiques de la Centrale Solaire, son installation n'est pas soumise aux assurances "Dommages-Ouvrage et « Responsabilité Décennale des Constructeurs Non Réalisateurs".

Le Crédit-Preneur déclare qu'une extension de la police "Tous Risques Chantier" incluant une garantie "Responsabilité Civile du fait des travaux du Maître d'Ouvrage" au titre de la Centrale Solaire Phase 1a a été souscrite par la société GSE, en sa qualité de promoteur, dont il a justifié au Crédit-Bailleur dès avant ce jour.

Le Crédit-Preneur devra, afin de pouvoir en justifier au Crédit-Bailleur, exiger de toutes les personnes avec lesquelles il aura contracté en vue de la réalisation de la Centrale Solaire qu'elles soient régulièrement assurées au titre de leur activité (responsabilité décennale et responsabilité civile).

Le Crédit-Preneur devra vérifier que ses cocontractants s'acquittent de leurs obligations déclaratives notamment aux organismes de protection sociale et à l'Administration fiscale, paient leurs cotisations sociales et n'emploient pas de travailleurs étrangers sans titre de travail. Ces mêmes obligations s'imposent à l'égard de tous sous-traitants.

Il est expressément convenu entre les Parties que les renseignements fournis au Crédit-Bailleur et aux assureurs du Crédit-Bailleur par le Crédit-Preneur au titre des polices visées ci-dessus et destinés à leur établissement, le seront sous la seule responsabilité du Crédit-Preneur.

Le Crédit-Preneur restera, en conséquence, tenu envers le Crédit-Bailleur de la différence éventuelle entre le coût de tout sinistre et le montant des indemnités réglées par la compagnie d'assurances.

En cas de sinistre, les indemnités dues par les assureurs seront remises au Crédit-Bailleur qui les reversera sous déduction, le cas échéant, de tous impôts et taxes pouvant les grever, au Crédit-Preneur au fur et à mesure de la réparation ou de la reconstruction par ce dernier des ouvrages sinistrés et sur justification de cette réparation ou reconstruction.

#### **B.1.7.1.2.2 - Assurance Multirisques Immeuble concernant la Centrale Phase 1a**

La police d'assurance Multirisques Immeuble souscrite par le Crédit-Preneur conformément à l'article *Article B.14.1. – Dérogation relative à la souscription de l'assurance multirisques* du Crédit-bail devra être étendue aux dommages causés à l'Immeuble par la Centrale Solaire.

Le coût de cette assurance sera à la charge exclusive du Crédit-Preneur, qui s'y oblige.

#### **B.1.7.1.2.3 - Assurance Exploitation concernant la Centrale Phase 1a**

Le Crédit-Preneur devra souscrire auprès d'une compagnie notoirement connue et solvable une police d'assurance garantissant au regard de l'activité de production d'électricité, sa responsabilité civile professionnelle à l'égard de tous tiers.

Cette police d'assurance devra également comprendre une garantie responsabilité civile exploitation couvrant, notamment, au regard de l'activité exercée, tous les risques liés à la pollution, de quelque nature qu'ils soient et comprenant une responsabilité civile à l'égard des tiers.

En outre, ladite police devra garantir, conformément aux usages, les dommages corporels dont Le Crédit-Preneur pourrait être déclaré responsable, pour le montant maximum admis par les compagnies d'assurances.

Le Crédit-Preneur s'engage également à souscrire une police d'assurance « Dommages aux biens » couvrant notamment les risques d'incendie, d'explosion et de bris.

#### **B.1.7.1.2.4 - Dispositions communes**

L'ensemble des polices souscrites par le Crédit-Preneur devront stipuler une renonciation à recours à l'encontre du Crédit-Bailleur et de ses assureurs.

### **B.1.7.2 – Centrale Solaire Phase 1b**

#### **B.1.7.2.1 - Déclarations et engagements du Crédit-Preneur concernant la Centrale Solaire Phase 1b**

Le Crédit-Preneur déclare que la **Centrale Solaire Phase 1b**) a fait l'objet d'une promesse de bail emphytéotique, reçue par Maître Aurélie CAZABAN SERVAT, Notaire à IDRON, le 1<sup>er</sup> février 2024, en cours de publication au service de la publicité foncière de BELFORT. Ladite promesse a été consentie au profit d'un tiers exploitant, la société dénommée **Energies et Eco-Transitions 02 - EET 02**, Société par actions simplifiée au capital de 100 €, dont le siège est à LONS (64140), 2 rue Pierre Gilles de Gennes, identifiée au SIREN sous le numéro 920634847 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PAU. La réitération est en principe prévue le 1<sup>er</sup> septembre 2024.

Suite à la liquidation judiciaire de la société ESSOR ENERGIES qui dépend du même groupe que la société Energies et Eco-Transitions 02 - EET 02, le Crédit-Preneur déclare que des négociations sont actuellement en cours pour tenter de parvenir à une résiliation amiable de la promesse de bail emphytéotique.

Le Crédit-Bailleur donne dès à présent mandat au Crédit-Preneur :

- de faire valoir et de faire constater, le cas échéant, la caducité de la promesse au 1<sup>er</sup> septembre 2024 en cas de non réitération du fait du bénéficiaire conformément aux stipulations de la promesse de bail ;
- ou de négocier la résiliation de la promesse, auquel cas le Crédit-Bailleur interviendra à l'acte de résiliation le cas échéant en sa qualité de propriétaire de l'Immeuble.

Si le Crédit-Preneur entend poursuivre la résiliation judiciaire du contrat, le Crédit-Bailleur interviendra à la procédure en sa qualité de propriétaire de l'Immeuble, sous réserve de la prise en charge intégrale, à la fois juridique et financière de la procédure par le Crédit-Preneur. Ce dernier tiendra indemne le Crédit-Bailleur de toute poursuite ou condamnation éventuelle au titre de cette procédure.

A défaut de résiliation amiable ou judiciaire de la promesse de bail emphytéotique, celle-ci sera réitérée par le Crédit-Bailleur en sa qualité de propriétaire de l'Immeuble avec l'intervention du Crédit-Preneur, dans les termes figurant au projet de bail demeuré annexé à la promesse de bail emphytéotique susvisée.

La réalisation de ladite Centrale Solaire Phase 1b est indispensable à l'obtention des attestations de non-contestation de la conformité de l'Immeuble.

Le Crédit-Preneur reconnaît avoir pris l'initiative de l'installation de la Centrale Solaire Phase 1b, dont il a arrêté, sans le concours du Crédit-Bailleur, les caractéristiques, ainsi que les modalités de réalisation.

**Etant ici précisé que le coût de l'installation de la Centrale Solaire phase 1b n'est pas compris dans le présent financement.**

La Centrale Solaire Phase 1b sera exploitée par la société dénommée Energies et Eco-Transitions 02 - EET 02, susdénommée (Ci-après dénommée le Tiers Exploitant), laquelle a préalablement été agréée par le Crédit-Bailleur. Dans l'hypothèse où le Crédit-Preneur parviendrait à résilier la promesse de bail emphytéotique, la Centrale Solaire Phase 1b sera exploitée par toute autre société préalablement agréée par le Crédit-Bailleur (ci-après dénommée le Tiers Exploitant).



Ainsi, les travaux d'installation de la Centrale Solaire seront réalisés sous l'entière responsabilité et aux frais, risques et périls exclusifs du Tiers Exploitant, ainsi que tous les travaux qui seraient, le cas échéant, exigés pour la conformité des travaux.

Le Crédit-Preneur s'assurera (i) de la bonne réalisation par le Tiers Exploitant de l'ensemble des démarches nécessaires à l'obtention des autorisations administratives complémentaires purgées de tous recours qui pourraient s'avérer nécessaires à l'obtention des attestations de non-contestation de la conformité (ii) des règles de sécurité des biens et des personnes ou des normes de construction, (iii) de l'absence d'atteinte à la structure, à la destination et / ou au fonctionnement de l'Immeuble (iv) du maintien ou de l'obtention des certifications environnementales obtenues ou envisagées sur l'Immeuble.

Le Crédit-Bailleur ayant donné un accord de principe, le projet définitif de bail emphytéotique, devra recueillir l'accord du Crédit-Bailleur. Etant ici précisé que les loyers dus au titre du bail emphytéotique seront versés directement au Crédit-Preneur.

**Le Crédit-Preneur régularisera à ses frais ou aux frais du Tiers Exploitant tout acte nécessaire à l'installation, l'entretien, la gestion et la mise en service de la Centrale Solaire et notamment l'état descriptif de division en volumes (EDDV) de l'Immeuble, le bail emphytéotique et l'avenant à Crédit-bail, le cas échéant. Le Crédit-Bailleur interviendra auxdits actes en sa qualité de propriétaire de l'Immeuble.**

Le Crédit-Preneur déclare que :

- la Centrale Solaire Phase 1b sera installée en surimposition de la toiture de l'Immeuble et ne participera pas à son étanchéité ;
- les panneaux photovoltaïques seront utilisés en injection réseau ;
- l'installation ne sera pas concernée par la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

Dans la perspective de la réalisation et de la mise en exploitation de la Centrale Solaire Phase 1b, le Crédit-Preneur s'oblige, savoir:

- à inclure la présente clause dans le bail emphytéotique à conclure avec le Tiers Exploitant choisi par le Crédit-Preneur et agréé par le Crédit-Bailleur, afin que le Tiers Exploitant soit parfaitement informé des stipulations du Crédit-bail et prenne les mêmes engagements (sauf en cas de réitération de la promesse de bail emphytéotique au profit de la société dénommée Energies et Eco-Transitions 02 - EET 02, susdénommée) ;
- à obtenir et transmettre au Crédit-Bailleur préalablement à la mise en service et au fur et à mesure de leur obtention :
  - o les attestations d'assurances constructions Tous Risques Chantier-Montage Essais incluant une garantie Responsabilité Civile du fait des travaux du Maître d'Ouvrage et Dommages-Ouvrage incluant la Responsabilité Décennale des Constructeurs Non Réalisateurs, s'il y a lieu ;
- à informer le Crédit-Bailleur de la mise en service de la Centrale Solaire au minimum quinze (15) jours avant ladite mise en service ;
- à obtenir et à justifier au Crédit-Bailleur au plus tard dans les quinze (15) jours suivant la date de mise en service de la Centrale Solaire des pièces suivantes :

- l'attestation de conformité de la Centrale Solaire émanant du bureau de contrôle missionné par le Tiers Exploitant,
- l'avis du Consuel,
- le contrat de raccordement signé, le cas échéant.

D'une manière générale, le Crédit-Preneur s'engage à s'assurer que le Tiers exploitant réalise toute démarche nécessaire à la bonne installation et exploitation de la Centrale Solaire et à en justifier au Crédit-Bailleur.

A la fin de l'exploitation de la Centrale Solaire, sauf en cas de réitération de la promesse de bail emphytéotique au profit de la société dénommée Energies et Eco-Transitions 02 - EET 02, susdénommée, le Crédit-Preneur s'oblige à faire respecter par le Tiers exploitant le choix du Crédit-Bailleur :

- soit de demander la restitution de l'Immeuble avec une Centrale Solaire en bon état de fonctionnement, et une couverture assurant l'étanchéité de l'Immeuble en parfait état, le tout aux frais exclusifs du Tiers Exploitant et sous son entière responsabilité,
- soit, si la restitution de la Centrale Solaire en bon état de fonctionnement n'est pas possible, d'exiger le démantèlement, de la Centrale Solaire dans le respect de la réglementation en vigueur, et la restitution de l'Immeuble avec une couverture assurant l'étanchéité de la toiture en parfait état, le tout aux frais exclusifs du Tiers Exploitant et sous son entière responsabilité.

#### **B.1.7.2.2 – Assurances**

##### **B.1.7.2.2.1 - Assurances relatives à la période de construction de la Centrale Solaire Phase 1b**

Eu égard aux caractéristiques de la Centrale Solaire, son installation n'est pas soumise à l'obligation de souscrire les assurances "Dommages-Ouvrage et « Responsabilité Décennale des Constructeurs Non Réalisateurs".

Le Tiers Exploitant souscrira une police "Tous Risques Chantier- " incluant une garantie "Responsabilité Civile du fait des travaux du Maître d'Ouvrage".

Le Crédit-Preneur devra, afin de pouvoir en justifier au Crédit-Bailleur, exiger du Tiers Exploitant que toutes les personnes avec lesquelles il aura contracté en vue de la réalisation de la Centrale Solaire soient régulièrement assurées au titre de leur activité (responsabilité décennale et responsabilité civile).

Le Crédit-Preneur devra vérifier que ses cocontractants s'acquittent de leurs obligations déclaratives notamment aux organismes de protection sociale et à l'Administration fiscale, paient leurs cotisations sociales et n'emploient pas de travailleurs étrangers sans titre de travail. Ces mêmes obligations s'imposent à l'égard de tous sous-traitants.

##### **B.1.7.2.2.2 - Assurance Multirisques Immeuble concernant la Centrale Phase 1b**

La police d'assurance Multirisques Immeuble souscrite par le Crédit-Preneur pourrait ne pas inclure les dommages subis par la Centrale Solaire (tempête, bris de glace) et pourrait ne pas s'étendre aux dommages que cette dernière pourrait causer consécutivement à l'Immeuble.

#### **B.1.7.2.2.3 - Assurances Exploitation concernant la Centrale Phase 1b**

Le Crédit-Preneur devra s'assurer que le Tiers exploitant souscrira auprès d'une compagnie notoirement connue et solvable une police d'assurance garantissant au regard de l'activité de production d'électricité, sa responsabilité civile professionnelle à l'égard de tous tiers.

Cette police d'assurance devra également comprendre une garantie responsabilité civile exploitation couvrant, notamment, au regard de l'activité exercée, tous les risques liés à la pollution, de quelque nature qu'ils soient et comprenant une responsabilité civile à l'égard des tiers.

En outre, ladite police devra garantir, conformément aux usages, les dommages corporels dont l'exploitant pourrait être déclaré responsable, pour le montant maximum admis par les compagnies d'assurances.

Le Tiers exploitant devra également souscrire une police d'assurance « Dommages aux biens » couvrant notamment les risques d'incendie, d'explosion et de bris.

#### **B.1.7.2.2.4 – Dispositions communes concernant les assurances de la Centrale Phase 1b**

L'ensemble des polices souscrites par le Tiers exploitant devront stipuler une renonciation à recours à l'encontre du Crédit-Bailleur, du Crédit-Preneur et de leurs assureurs.

#### **B.1.7.3 - Déclarations et engagements du Crédit-Preneur concernant la Centrale Solaire Phase 2**

Le Crédit-Preneur déclare être parfaitement informé que les conditions d'installation et d'exploitation de la Centrale Phase 2 devront faire l'objet d'un avenant au présent Crédit-bail lorsqu'elles auront été arrêtées et agréées par le Crédit-Bailleur dans les conditions prévues à l'article A.2.6.3. - *Obligations au titre de l'installation de Centrale Solaire*.

Le Crédit-Preneur est averti du risque de péremption des autorisations de construire en application de l'article R424-17 du Code de l'urbanisme.

Par conséquent, le Crédit-Preneur s'engage à justifier au Crédit-Bailleur au plus tard le 30 juin 2028 :

- soit de l'obtention d'un permis de construire modificatif définitif destiné à la suppression de la Centrale Solaire Phase 2 ;
- soit de la régularisation d'un contrat au profit d'un Tiers exploitant garantissant l'achèvement des travaux d'édification de la Centrale Phase 2 dans le délai de validité des permis délivrés, étant ici précisé que ledit Tiers exploitant et le contrat conclu avec ce dernier devront être préalablement agréés par le Crédit-Bailleur.

#### **Article B.2. - Acquisition de l'Immeuble**

L'Immeuble a été acquis par le Crédit-Bailleur ce jour.

### **Article B.3. – Option TVA – Plafond de financement**

#### **Article B.3.1. - Option TVA**

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

#### **Article B.3.2. - Plafond de financement**

Le Crédit-Bailleur accepte de financer l'investissement dans la limite d'un plafond de **VINGT-SEPT MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-QUATRE MILLE EUROS (27 264 000,00 EUR) HORS TAXES**, lequel se ventile de manière suivante :

Prix d'acquisition acte en mains .....	27.262.700,00 Euros HT
Frais d'expertise de reconstruction en valeur à neuf : .....	1.300,00 Euros HT
<b>Ensemble : .....</b>	<b>27.264.000,00 Euros HT</b>

Ledit montant se répartit comme suit :

- Pour la société BPCE Lease Immo à hauteur de 9.180.000,00 euros HT ;
- Pour la société NATIOCREDIBAIL à hauteur de 9.042.000,00 euros HT ;
- Pour la société ARKEA CREDIT BAIL à hauteur de 4.521.000,00 euros HT ;
- Pour la société Bpifrance à hauteur de 4.521.000,00 euros HT.

A provenir :

Du financement sur ressources propres

du Crédit-Bailleur : .....	16.358.400,00 Euros
----------------------------	---------------------

Du Prêt Crédit-Preneur : .....	10.905.600,00 Euros
--------------------------------	---------------------

<b>Ensemble : .....</b>	<b>27.264.000,00 Euros</b>
-------------------------	----------------------------

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

### **Article B.4. - Préloyers**

#### **Article B.4.1. - Préloyer d'engagement**

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

Le préloyer d'engagement s'établit forfaitairement à **0,10 %** du montant prévisionnel de l'investissement H.T. Il a été réglé dès avant ce jour par le Crédit-Preneur au Crédit-Bailleur pour un montant forfaitaire de **VINGT-SEPT MILLE DEUX CENT SOIXANTE-QUATRE EUROS (27 264,00 EUR) HORS TAXES**, soit **TRENTE-DEUX MILLE SEPT CENT SEIZE EUROS ET QUATRE-VINGTS CENTIMES (32 716,80 EUR) TOUTES TAXES COMPRISES**.

#### **Article B.4.2. - Préloyer de financement**

Sans objet.

### **Article B.5. – Frais**

#### **Article B.5.1. – Frais de dossier**

Le montant de ces frais s'élève à la somme de **SOIXANTE-HUIT MILLE CENT SOIXANTE EUROS (68 160,00 EUR) HORS TAXES**, soit **QUATRE-VINGT-UN MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-DOUZE EUROS (81 792,00 EUR) TOUTES TAXES COMPRISES**.

Ledit montant se répartit comme suit :

- Pour la société BPCE Lease Immo à hauteur de 22.950,00 euros HT ;
- Pour la société NATIOCREDIBAIL à hauteur de 22.605,00 euros HT ;
- Pour la société ARKEA CREDIT BAIL à hauteur de 11.302,50 euros HT ;
- Pour la société Bpifrance à hauteur de 11.302,50 euros HT.

Ils ont été réglés directement par le Crédit-Preneur au Crédit-Bailleur, dès avant ce jour.

#### **Article B.5.2. – Commission de chef de filât**

Le montant de la commission de chef de filât s'élève à la somme de **VINGT-TROIS MILLE EUROS (23 000,00 EUR) HORS TAXES**, soit **VINGT-SEPT MILLE SIX CENTS EUROS (27 600,00 EUR) TOUTES TAXES COMPRISES**.

Elle a été réglée directement par le Crédit-Preneur au Chef de file, dès avant ce jour.

#### **Article B.6. – Durée du contrat**

Le Crédit-bail entre en Loyers à compter de ce jour, pour une durée de **DOUZE (12) ANNEES** entières et consécutives.

#### **Article B.7. - Loyer**

##### **Article B.7.1. Loyer à taux fixe garanti**

Le Loyer est dû à compter de ce jour pendant la durée du Crédit-bail et est calculé sur la base du montant maximum de l'investissement hors taxes visé à l'article *B.3.2.- Plafond de Financement*, en ce compris un Prêt Crédit-Preneur de DIX MILLIONS NEUF CENT CINQ MILLE SIX CENTS EUROS (10 905 600,00 EUR).

Ce Loyer sera majoré de la T.V.A au taux en vigueur lors de chaque échéance.

Le loyer annuel brut du Prêt Crédit-Preneur cumulé pour l'ensemble des quotes-parts d'investissement est de 2.956.835,96€ HT.

Le loyer annuel net du Prêt Crédit-Preneur cumulé pour l'ensemble des quotes-parts d'investissement est de 1.782.221,44€ HT. Les tableaux détaillés sont demeurés ci-après annexés.

**Concernant la quote-part assurée par la société dénommée BPCE Lease Immo, soit 9.180.000,00 euros HT, en ce compris la quote-part du Prêt Crédit-Preneur de 3.672.000,00 euros :**

Le Loyer annuel, payable Taxe à la Valeur Ajoutée en sus, trimestriellement et à terme d'avance sera calculé sur la base d'un **taux fixe de 4,90 %**, appliqué à l'encours financier avant amortissement de la période.

Soit à titre définitif, un Loyer trimestriel figurant dans le tableau financier ci-après annexé.

Etant ici précisé que les Loyers tels qu'exprimés dans le tableau financier ci-dessus visé, comprennent une quote-part relative au remboursement du prêt de TROIS MILLIONS SIX CENT SOIXANTE-DOUZE MILLE EUROS (3.672.000,00 €) consenti par le Crédit-Preneur ce jour, ainsi qu'il est dit ci-après.

**Concernant la quote-part assurée par la société dénommée NATIOCREDBAIL, soit 9.042.000,00 euros HT, en ce compris la quote-part du Prêt Crédit-Preneur de 3.616.800,00 euros :**

Les Loyers, calculés sur le montant de l'investissement, seront perçus trimestriellement et d'avance, le premier Loyer étant dû à la date de prise d'effet du Crédit-bail.

**Structure du barème :**

Les Loyers seront calculés selon un mode constant,

Chaque Loyer trimestriel comprendra :

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

Ces intérêts seront calculés au taux nominal annuel suivant :

**Taux nominal annuel = 4,90 %**

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

**Concernant la quote-part assurée par la société dénommée ARKEA CREDIT BAIL, soit 4.521.000,00 euros HT, en ce compris la quote-part du Prêt Crédit-Preneur de 1.808.400,00 euros :**

Le Loyer annuel hors taxes est stipulé payable trimestriellement à terme d'avance.

Profil des Loyers : Linéaire.

Le contrat de crédit-bail sera consenti à un taux fixe, applicable à l'encours avant amortissement de la période, sur la base d'un taux nominal garanti de :

**4,90 % l'an**

En cas de non-réalisation partielle ou totale de la présente opération pour quelque raison que ce soit, indépendante de la volonté du Crédit-Bailleur et après que le Crédit-Preneur ait dûment accepté la présente offre, ce dernier sera redevable d'une indemnité au titre de la rupture d'adossment en cas de baisse du taux du CMS 15 ans entre :

- Sa valeur du jour de l'acceptation de l'offre par le Crédit-Preneur et
- Sa valeur au moment de la constatation par le Crédit Bailleur de la non-réalisation de l'opération

Cette indemnité sera calculée en appliquant au montant non réalisé de l'investissement, 0,10% pour chaque baisse de 0,01% du CMS 15 ans avec un minimum de 2.500,00 €.

Le taux CMS 15 ans est celui publié sur la page THOMSON REUTER EURSFIXA cotation 11 heure Francfort.

La simulation jointe est établie sur les bases ci-dessus au 14 février 2024, pour un montant de QUATRE MILLIONS CINQ CENT VINGT ET UN MILLE EUROS (4.521.000,00 EUR) net d'avance preneur.

Une copie du tableau de loyers est annexée.

**Concernant la quote-part assurée par la société dénommée Bpifrance, soit 4.521.000,00 euros HT, en ce compris la quote-part du Prêt Crédit-Preneur de 1.808.400,00 euros :**

Quarante-huit (48) loyers non indexés de 122 577.90 euros hors TVA chacun, au taux fixe garanti de 4.90 % l'an, en ce compris 0.01 % de marge complémentaire due au titre de coût de la garantie de taux, payables trimestriellement à terme d'avance. Ce taux a été calculé sur la base du TME (Taux moyen mensuel de rendement des emprunts de l'Etat à long terme) du mois de janvier 2024, soit 2.79 %.

**(ANNEXE 6. Tableaux financiers)**

#### **Article B.7.4. Prêt Crédit-Preneur consenti au Crédit-Bailleur**

Le Crédit-Preneur met à la disposition du Crédit-Bailleur, ce jour, ce qui est accepté par son représentant susnommé, une avance sous forme de prêt égal à **DIX MILLIONS NEUF CENT CINQ MILLE SIX CENTS EUROS (10 905 600,00 EUR)**.

Le Crédit-Bailleur ouvrira dans ses écritures au nom du Crédit-Preneur un compte spécial correspondant au prêt consenti et destiné à retracer les relations du Crédit-Bailleur et du Crédit-Preneur à l'occasion de ce prêt.

De convention expresse entre les parties, ce prêt est stipulé productif d'intérêts au taux des Loyers minoré de 50 points de base à compter de la Date d'Entrée en Loyers.

Ce prêt sera remboursé au fur et à mesure de son amortissement, dans les mêmes conditions de durée et de périodicité que les Loyers de Crédit-bail, par compensation partielle, à due concurrence, avec les Loyers du Crédit-bail, conformément au tableau financier annexé aux présentes.

Le remboursement du prêt pourra également intervenir, le cas échéant, par compensation avec toutes autres sommes dues à titre quelconque au Crédit-Bailleur par le Crédit-Preneur, au fur et à mesure de leur exigibilité.

Le Crédit-Bailleur sera considéré comme ayant rempli ses obligations, en sa qualité d'emprunteur, du seul fait du remboursement intégral du prêt au plus tard à la date d'expiration contractuelle du Crédit-bail.

Le Crédit-Preneur renonce par avance à réclamer le remboursement anticipé de la somme prêtée.

#### **Article B.8. – Indexation**

Les clauses du présent contrat relatives à l'indexation sont sans objet.

#### **Article B.9. - Complément de Loyer au titre du financement de la taxe à la valeur ajoutée**

Le Crédit-Bailleur finance non seulement l'investissement HORS TVA visé à l'Article B.3.2. *Plafond de Financement*, mais également la T.V.A. y afférente.

De ce fait, il est dû un complément de Loyer calculé prorata temporis sur la moyenne arithmétique des moyennes mensuelles de l'EURIBOR 3 mois du mois d'exigibilité dudit Loyer et des deux mois qui le précèdent, à laquelle s'ajoute une marge de **1,50% par an**.

Etant précisé que si la moyenne arithmétique des moyennes mensuelles de l'EURIBOR 3 mois servant de référence audit calcul est inférieure à 0,00 % (zéro pour cent), elle sera réputée égale à 0,00 % (zéro pour cent).

Ce complément de Loyer est calculé sur le montant total de la T.V.A. prise en charge par le Crédit-Bailleur et non encore imputée.

Le délai d'imputation est forfaitairement fixé à 120 jours.

Ce complément de Loyer sur T.V.A. est payable, T.V.A. en sus, en une fois, lors de la première échéance de Loyers.

#### **Article B.10. – Prix de vente de l'Immeuble à l'expiration du Crédit-bail**

Le prix de vente de l'Immeuble est fixé à : **UN MILLION D'EUROS (1 000 000,00 EUR) HORS TAXES**, sous réserve des stipulations du Crédit-bail et notamment de celles de l'Article A.14.4. *Prix*.

A ce prix s'ajoutera, la taxe sur la valeur ajoutée éventuellement due.

#### **Article B.11. – Levée anticipée de la promesse de vente – Résiliation anticipée**

##### **Article B.11.1 – Prix de levée d'option anticipée de la promesse de vente**

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

La levée d'option anticipée de la promesse de vente est possible à compter de la fin de la **septième (7<sup>ème</sup>) année** suivant la Date d'Entrée en Loyers du Crédit-bail.

#### **Concernant la quote-part de BPCE Lease Immo :**

Le prix de vente de l'Immeuble sera déterminé conformément au calcul d'actualisation stipulé à l'article A.15.2.2°. Prix des Conditions Générales.

Etant ici observé que :

- par dérogation aux stipulations dudit article, le taux d'actualisation sera plafonné au taux du contrat pratiqué lors de la dernière échéance précédant la date de levée d'option, minoré de 115 points de base ;
- si l'indice de taux servant de référence audit calcul est inférieur à 0,00 % (zéro pour cent), il sera réputé égal à 0,00 % (zéro pour cent).

Ce prix de vente est indiqué sous réserve des Dispositions communes stipulées à l'article A.15.2.3° *Prix*.

#### **Concernant la quote-part de NATIOCREDBAIL :**

Actualisation des loyers restant dus et de la valeur résiduelle à terme, le taux d'actualisation retenu étant le SWAP EURIBOR 6 mois vendeur taux fixe correspondant à la durée de vie moyenne restant à courir jusqu'à la fin du contrat.



En tout état de cause, le prix de cession ne pourra être inférieur au capital non-amorti majoré de 0,30% par année restante à la date de la levée d'option.

**Définition de la durée de vie moyenne :**

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

**Concernant la quote-part d'ARKEA CREDIT BAIL:**

Le prix pour la quote-part ARKEA CREDIT BAIL sera égal à la valeur actualisée de toutes les sommes restantes dues nettes du solde de l'avance preneur éventuelle, au jour de la levée d'option d'achat, augmentée du solde non amorti de ladite avance preneur et de la valeur de rachat prévue en fin de contrat

L'actualisation sera établie au taux du CMS dont la maturité sera égale à la durée la plus proche entre la durée restant à courir entre la date de levée d'option et la date d'échéance du contrat de crédit-bail immobilier.

Le taux retenu pour la détermination du CMS sera celui constaté sur la page THOMSON REUTERS EURSFIXA côté 10 jours ouvrés précédant la date de la levée d'option. La valeur retenue pour ce taux ne pourra pas être inférieure à zéro.

Le prix de cession tel que ci-dessus déterminé sera payable par compensation à hauteur du montant résiduel du prêt preneur à cette date.

**Concernant la quote-part de Bpifrance :**

En cas de levée d'option anticipée, le prix d'acquisition de l'immeuble résultera de l'addition du prix de vente susvisé à l'expiration du contrat et de la valeur obtenue par actualisation des loyers restant dus jusqu'à expiration conventionnelle du contrat suivant au taux le plus bas entre le taux de référence utilisé pour fixer le taux fixe garanti et le dernier connu à la date effective de levée d'option.

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

A compter de la fin de la **septième (7<sup>ème</sup>) année** suivant la Date d'Entrée en Loyers du Crédit-bail.

**Article B.12. – Mandat SEPA - Relevé d'Identité Bancaire au format IBAN BIC**

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

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

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

## **Article B.13 – Garanties**

### **Article B.13.1. – Nantissement du Prêt Crédit-Preneur**

A la garantie de toutes les sommes qui pourront être dues au Crédit-Bailleur, par le Crédit-Preneur au titre du Crédit-bail en principal, intérêts, commissions, indemnités de toute nature, frais et accessoires quelconques, et de l'exécution de toutes les obligations souscrites à quelque titre que ce soit par le Crédit-Preneur à l'égard du Crédit-Bailleur, le Crédit-Preneur nantit au profit du Crédit-Bailleur, ce qui est accepté par son représentant susnommé tant en sa qualité de créancier nanti qu'en sa qualité de débiteur de la somme prêtée, sans novation, et jusqu'à l'expiration du contrat de Crédit-bail, la créance au titre du prêt consenti par lui au Crédit-Bailleur.

Le Crédit-Preneur s'engage à ne constituer sur la créance ainsi nantie, aucune délégation, aucun autre nantissement que celui consenti au profit du Crédit-Bailleur, ni à opérer une quelconque cession de la créance affectée en garantie.

En cas de non-paiement total ou partiel des sommes qui lui seront dues par le Crédit-Preneur au titre des présentes, le Crédit-Bailleur est autorisé à prélever directement les sommes qui lui sont dues sur le montant de la créance ainsi nantie.

### **Article B.13.2. - Nantissement du Crédit-bail**

A la garantie du paiement du Loyer et du remboursement de toutes les sommes mises à la charge du Crédit-Preneur aux termes du Crédit-bail et plus généralement de l'exécution de toutes les obligations à la charge du Crédit-Preneur, ce dernier remet en nantissement au Crédit-Bailleur ce qui est accepté par ce dernier, les éléments incorporels résultant au profit du Crédit-Preneur du Crédit-bail, ensemble le droit au Crédit-bail et le bénéfice de la promesse de vente sans exception ni réserve.

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

L'efficacité du privilège résultant du nantissement conféré, sera assurée de la façon suivante :

- les parties requièrent le Notaire soussigné de ne délivrer qu'une copie authentique du Crédit-bail ; cette copie authentique portera la mention « Pour copie authentique certifiée conforme spéciale et unique formant titre de propriété soumis au nantissement », qui sera remise au Crédit-Bailleur à première demande de ce dernier,
- le Crédit-Preneur s'engage à ne demander aucune autre copie authentique du Crédit-bail.

Cette stipulation ne saurait toutefois faire obstacle à la délivrance de la copie exécutoire au Crédit-Bailleur à première demande de ce dernier.

## **Article B.14. – Dérogations aux Conditions Générales**

### **Article B.14.1. – Dérogation relative à la souscription de l'assurance multirisques**

Par dérogation à l'article A.8.1 des conditions générales, et à la demande expresse du Crédit-Preneur, le Crédit-Bailleur autorise le Crédit-Preneur à souscrire directement auprès de son propre assureur les assurances Multirisques et Responsabilité Civile de l'Immeuble objet des présentes.

Ainsi, l'Immeuble, est garanti auprès de la compagnie d'assurance MSIG Insurance Europe AG par le contrat « Tout dommages sauf » n°F110.24.1637 en :

- Dommages aux biens
- Responsabilité Civile propriétaire d'immeuble.

La couverture d'assurance proposée par la compagnie MSIG Insurance Europe AG est étendue à l'installation photovoltaïque présente en toiture.

En cas de sinistre, la compagnie MSIG Insurance Europe AG, s'est engagée à verser directement au Crédit-Bailleur les indemnités de sinistre bâtiment et pertes de Loyers de Crédit-bail immobilier dues au titre des contrats susvisés.

Le Crédit-Preneur s'engage, à titre de condition essentielle et déterminante de cette dérogation consentie par le Crédit-Bailleur, à ne pas résilier et/ou modifier le contrat d'assurance sans accord préalable du Crédit-Bailleur.

Il s'engage, en outre, à produire et à justifier tous les ans au Crédit-Bailleur du paiement régulier de la prime.

En tout état de cause, si pendant la durée du Crédit-bail, le Crédit-Preneur modifie les conditions de la police souscrite et validée par le Crédit-Bailleur dès avant les présentes, le Crédit-Bailleur est autorisé à souscrire toute assurance complémentaire ou toute nouvelle assurance, aux frais exclusifs du Crédit-Preneur en cas d'insuffisance et/ou de mauvaise couverture. Dans cette hypothèse, les stipulations de l'article *A.8.1. - Assurances souscrites par le Crédit-Bailleur* seront applicables.

#### **Article B.14.2. – Sous-location libre au sein du Groupe MCPHY ENERGY**

Toute sous-location portant sur une surface supérieure à 10% de la surface de plancher globale de l'Immeuble nécessite l'accord préalable du Crédit-Bailleur à l'exception des sous locations autorisées.

Constituent des sous-locations autorisées les sous-locations qui respectent les critères cumulatifs ci-dessous :

- le sous-locataire est un Membre du Groupe MCPHY ENERGY ;
- le sous-locataire ne fait l'objet d'aucun contentieux ou condamnation avec une autorité publique de nature à compromettre l'exécution du bail de sous-location et du contrat de Crédit-Bail ;
- le sous-locataire a fourni toutes les informations requises par le Crédit-Bailleur pour satisfaire à ses procédures d'identification des contreparties (KYC).

#### **Article B.15. – Mandat de gestion**

Les représentants des sociétés NATIOCREDBAIL, ARKEA CREDIT BAIL et Bpifrance, donnent par ces présentes, mandat à la société BPCE Lease Immo, en sa qualité de chef de file, pour toute la durée de l'opération de Crédit-bail, à l'effet de régulariser toutes garanties prévues aux présentes et d'effectuer toutes opérations d'administration et de gestion relatives au Crédit-bail et notamment :

- encaisser toutes sommes au titre des frais d'études et de montage, préloyers de financement, d'engagement ou autres, Loyers, charges diverses, frais de gestion, indemnités d'assurances, indemnités de résiliation, ou résolution, prix de vente, contributions et impôts etc.,

- répartir entre les membres du pool les sommes encaissées dans les proportions

précisées ci-dessus en ce compris la contribution sur les revenus locatifs (CRL), à l'exception toutefois des frais de gestion qui seront répartis selon les modalités prévues à l'article correspondant,

- répartir entre les membres du pool les débours à effectuer, dans les proportions précisées ci-dessus,
- exercer et exécuter toutes les prérogatives réservées au Crédit-Bailleur, et généralement faire tout ce que le Chef de file jugera nécessaire ou utile pour le bon déroulement de l'opération,
- gérer pour compte commun l'intégralité de la T.V.A.,

La société BPCE Lease Immo, en sa qualité de Chef de File, devra toutefois recueillir l'accord préalable des membres du pool, avant de prendre pour compte commun les décisions dépassant le cadre de gestion courante du Crédit-bail, notamment dans les cas suivants :

- décalage de la Date d'Entrée en Loyers au-delà de trois (3) mois en cas de retard de chantier,
- avenant modifiant les conditions initiales de l'opération, à l'exception de tout avenant modifiant les conditions de souscription des assurances,
- restructuration du financement par le pool,
- toute sous-location de plus de vingt pour cent (20 %) de la surface de l'Immeuble à une société n'appartenant pas au groupe du Crédit-Preneur, qu'elle confère ou non la propriété commerciale,
- cession du droit au Crédit-bail,
- autorisation à délivrer au Crédit-Preneur au titre de tout projet de démolition totale ou partielle de l'Immeuble ou de transfert de toutes surfaces de vente autorisée,
- actions judiciaires éventuelles contre le Crédit-Preneur,
- gestion des sinistres empêchant la poursuite normale de l'activité dans l'Immeuble,
- expropriation,
- résiliation pour quelque motif que ce soit.

Le représentant du Chef de File accepte expressément le mandat ainsi conféré pour la durée du Crédit-bail et s'oblige :

- à informer les membres du pool de toute décision notifiée au Crédit-Preneur notamment en matière de :
  - . sous-location,
  - . dérogations en matière d'assurance.

Les appels de fonds auprès des membres du pool seront effectués par le Chef de File, à hauteur de chaque quote-part hors taxes respective. A cet égard, le représentant des sociétés NATIOCREDBAIL, ARKEA CREDIT BAIL et Bpifrance, dispensent expressément le Chef de File de lui adresser la copie des factures à l'occasion des appels de fonds.

En outre, le représentant du Chef de File s'engage à transmettre, si besoin est, à chaque partenaire, à première demande, la copie des factures concernées par les appels de fonds.

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

- à verser au Chef de File toutes les sommes qu'il est appelé à verser au Crédit-Bailleur à quelque titre que ce soit en vertu du Crédit-bail,

- à notifier au Chef de File toutes demandes de sous-location, de résiliation ou résolution du Crédit-bail, comme à lui notifier toute cession ou apport en société du droit au Crédit-bail.

Si le Crédit-bail vient à prendre fin, pour quelque cause que ce soit ou à défaut de levée d'option à terme, le présent mandat continue 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 et gérer la TVA pour compte commun.

**Article B.16. – Publicité foncière – Effet relatif – Evaluations – Pouvoirs – Délivrance de copie exécutoire**

**Article B.16.1. - Publicité foncière**

Le Crédit-bail n'ayant pas une durée supérieure à 12 ans, il ne sera pas publié au service de la publicité foncière.

**Article B.16.2 - Evaluations**

Pour le calcul des frais, droits, honoraires et émoluments, les parties déclarent ce qui suit :

\*- **Le montant de l'investissement du** Crédit-Bailleur est évalué à la somme de VINGT-SEPT MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-QUATRE MILLE EUROS (27 264 000,00 EUR) HORS TAXES, SOIT TRENTE-DEUX MILLIONS SEPT CENT SEIZE MILLE HUIT CENTS EUROS (32 716 800,00 EUR) TOUTES TAXES COMPRISES.

**L'assiette foncière est évaluée** par le Crédit-Preneur à HUIT CENT DOUZE MILLE QUATRE-VINGT-HUIT EUROS (812 088,00 EUR).

**Article B.16.3 - Pouvoirs**

Les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs à l'un des clerks de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de dresser tous actes rectificatifs, modificatifs ou complémentaires des présentes, pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et ceux d'état civil, et à l'effet de régulariser tout acte complémentaire.

**Article B.16.4. - Délivrance de copie exécutoire**

Les Parties requièrent le Notaire soussigné de délivrer une copie exécutoire du présent acte de Crédit-bail au profit du Crédit-Bailleur, mais suspendent toutefois cette délivrance à première demande du Crédit-Bailleur.

**Article B.17. - Frais**

Tous les frais, droits et honoraires du Crédit-bail et ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront supportés par le, Crédit-Preneur ainsi que son représentant l'y oblige expressément, de même que le coût de la copie exécutoire à remettre au Crédit-Bailleur.

**Article B.18. - Know Your Customer (KYC)**

Le Crédit-Bailleur, en raison de son agrément d'établissement de crédit et dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, du respect des règles anti-corruption et des réglementations relatives aux Sanctions, vérifie les données relatives au Crédit-Preneur, à ses Filiales, aux éventuels sous-locataires, et à leurs actionnaires ou associés, directs ou indirects, leurs représentants légaux, administrateurs, dirigeants, mandataires ou salariés.

Le Crédit-Preneur s'engage à communiquer à première demande du Crédit-Bailleur l'ensemble des éléments que ce dernier pourra lui demander, lesdits éléments pouvant être partagés avec les organismes ayant à en connaître.

**Article B.19. - Lutte contre le blanchiment des capitaux, le financement du terrorisme, la corruption – Respect des Sanctions**

Le Crédit-Preneur déclare au Crédit-Bailleur que ni lui, ni aucune de ses Filiales, ni leurs représentants légaux, administrateurs, dirigeants, mandataires ou salariés ni, à la connaissance du Crédit-Preneur, aucun de ses actionnaires ou associés, directs ou indirects, ni aucun de leurs représentants légaux, administrateurs, dirigeants, mandataires ou salariés :

- n'exercent ou n'ont exercé une activité ou n'ont commis d'acte ou ne se sont comportés d'une manière susceptible d'enfreindre les lois ou réglementations en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux, le financement du terrorisme et la corruption, le trafic d'influence et plus généralement des infractions à la probité en vigueur dans toute juridiction compétente ;
- ne sont engagés dans une activité, n'ont reçu de fonds ou tout autre actif d'une Personne Sanctionnée ou n'ont commis d'acte qui pourrait violer toute loi ou réglementation applicable ayant pour objectif la prévention ou la répression de la corruption, du blanchiment d'argent ou du terrorisme dans toute juridiction applicable ;
- ne sont une Personne Sanctionnée ;
- ne sont une personne (1) engagée dans une activité avec une Personne Sanctionnée, (2) ayant reçu des fonds ou tout autre actif d'une Personne Sanctionnée ou (3) engagée dans une activité avec une Personne située, constituée ou résidente dans un Pays Sanctionné ,
- ont pris et maintiennent toutes les mesures nécessaires et ont notamment adopté et mis en œuvre des procédures et lignes de conduite adéquates afin de prévenir toute violation de ces lois, réglementations et règles visées ci-dessus.

Le Crédit-Preneur s'engage :

- à respecter l'ensemble des réglementations de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme à savoir (i) l'ensemble des dispositions légales et réglementaires françaises relatives à la lutte contre le blanchiment d'argent et (ii) les réglementations étrangères relatives à la lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme dans la mesure où celles-ci sont applicables.
- à ne pas utiliser, prêter, investir ou apporter les fonds mis à sa disposition au titre du Crédit-bail dans des opérations qui contreviendraient aux réglementations de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme précitées.

- à prendre toutes les mesures imposées par les règles anti-corruption en vigueur afin d'assurer le respect desdites règles par lui-même, ses Filiales, ses actionnaires ou associés, directs ou indirects, leurs représentants légaux, administrateurs, dirigeants, mandataires ou salariés,
- à prendre toutes les mesures qu'il juge adéquates afin de prévenir les risques de corruption, de trafic d'influence et, plus généralement les infractions à la probité, par lui-même, ses Filiales, ses actionnaires ou associés, directs ou indirects, leurs représentants légaux, administrateurs, dirigeants, mandataires ou salariés,
- à ne pas utiliser et à faire en sorte qu'aucune de ses Filiales n'utilise, directement ou indirectement, les fonds mis à sa disposition au titre du Crédit-bail, notamment aux fins de prêter, apporter, investir ou rendre autrement disponible lesdits produits à toute Filiale, actionnaire ou associé direct ou indirect du Crédit-Preneur ou de l'une quelconque de ses Filiales ou à un quelconque partenaire en co-entreprise ou à toute autre personne (i) dans le but de financer ou faciliter des activités ou affaires d'une personne ou avec une personne qui est une Personne Sanctionnée, ou qui lui est liée ou associée, ou dans un pays ou un territoire qui est un Pays Sanctionné ou (ii) d'une quelconque manière susceptible d'entraîner l'application de Sanctions à l'encontre du Crédit-Preneur et/ou toute autre personne (y compris toute personne participant à la mise en place du Crédit-bail).
- à ne pas utiliser un quelconque revenu, fonds ou profit provenant d'une activité ou d'une opération soumise à Sanctions ou d'opérations avec une Personne Sanctionnée ou dans un Pays Sanctionné aux fins de rembourser ou payer toute somme due par le Crédit-Preneur au titre du Crédit-bail.
- à respecter et à faire en sorte que ses Filiales respectent toute Sanction et à maintenir en vigueur et appliquer des politiques et dispositifs de protection adéquats destinés à assurer le respect de cette obligation.

#### **Article B.20. - Fournisseurs – Know Your Suppliers (KYS)**

Le Crédit-Bailleur, en raison de son agrément d'établissement de crédit et dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, du respect des règles anti-corruption et des réglementations relatives aux Sanctions, vérifie les données relatives à des entités pouvant intervenir directement ou indirectement, au titre de l'exécution du présent contrat.

Le cas échéant, le Crédit-Bailleur pourra être tenu de refuser le règlement de toute facture émise par un tiers (fournisseur, sous-traitant...) ou de subordonner le paiement à une autorisation préalable émise par l'autorité compétente.

Le Crédit-Preneur s'engage à communiquer au plus tôt au Crédit-Bailleur l'ensemble des éléments que ce dernier pourra lui demander, lesdits éléments pouvant être partagés avec les organismes ayant à en connaître.

#### **Article B.21. - Données à caractère personnel de BPCE Lease Immo**

Dans le cadre de la signature et de l'exécution du présent acte, et plus généralement de la relation d'affaires entre les Parties, la Société BPCE Lease et sa filiale BPCE Lease Immo, Crédit-Bailleur, ont recueilli certaines informations concernant des personnes physiques. Les informations expliquant pourquoi et comment BPCE Lease pour le compte de sa filiale BPCE Lease Immo entend utiliser ces données, la durée pendant laquelle elles seront conservées, ainsi que les droits dont les personnes physiques concernées disposent sur ces données,

sont disponibles dans la notice d'information sur le site Internet de BPCE Lease : <https://www.lease.bpce.fr/politique-de-donnees-personnelles-bpce-lease>

Pour exercer les droits d'accès, de rectification, d'effacement et de limitation des données, le Délégué à la protection des données du Crédit-Bailleur peut être contacté à l'adresse suivante : [lease-dpo@bpce.fr](mailto:lease-dpo@bpce.fr) Le Crédit-Bailleur fera le nécessaire pour répondre de manière satisfaisante à la demande formulée. En cas de difficulté, une réclamation auprès de la CNIL pourra être introduite.

#### **Article B.22. - Données à caractère personnel de NATIOCREDBAIL**

En signant ce contrat le Crédit-Preneur accepte que la société NATIOCREDBAIL puisse réaliser des examens de solvabilité et collecter des informations le concernant ainsi que ses représentants et autres parties prenantes à l'activité du Crédit-Preneur. Ces informations peuvent être utilisées par la société NATIOCREDBAIL ou le groupe auquel il appartient, dans le cadre de l'exécution du contrat, afin de remplir ses obligations légales et/ou d'envoyer des informations relatives aux produits ou services qui pourraient intéresser le Crédit-Preneur.

Tous les renseignements relatifs aux modifications des modalités de sollicitation marketing ou toute autre information relative aux données ainsi collectées sont disponibles dans la notice de protection des données accessible sur le site :

**<https://leasingsolutions.bnpparibas.fr/confidentialite>**

Pour toute demande d'information ou exercice des droits relatifs à la protection des données le Crédit-Preneur pourra contacter la société NATIOCREDBAIL à l'adresse précitée ou par courrier à l'adresse suivante :

BNP Paribas Leasing Solutions  
Protection des Données / RGPD  
ACI – FGU06C1  
RUE BAUDIN  
92300 LEVALLOIS PERRET

Des informations relatives à la politique de cookies sont également disponibles sur le site <https://leasingsolutions.bnpparibas.fr/politique-cookies/>

#### **Article B.23. - Données à caractère personnel d'ARKEA CREDIT BAIL**

ARKEA CREDIT BAIL est responsable du traitement de vos données personnelles. Ces informations recueillies dans le présent document ont un caractère obligatoire dans le cadre du présent contrat. Les informations personnelles collectées seront principalement utilisées par le Bailleur pour des finalités d'évaluation du risque, de sécurisation, de gestion du contrat, de recouvrement, de prévention de la fraude, de gestion de la relation, d'animation commerciale et pour satisfaire à ses obligations légales et réglementaires. Le Bailleur est tenu au secret professionnel à l'égard des informations personnelles recueillies. Toutefois, le Bailleur est autorisé par les personnes dont les données sont recueillies à partager le secret professionnel en vue des finalités ci-avant indiquées au profit des sociétés de son Groupe, du partenaire du Bailleur susceptible d'intervenir en qualité de garant du présent contrat ainsi que des autorités judiciaires et administratives habilitées.

Sur ces informations collectées, la personne dispose notamment d'un droit d'accès et de rectification. En outre, ce dernier peut se prévaloir d'un droit d'opposition en particulier pour l'utilisation desdites informations à des fins de prospection commerciale. Pour exercer l'un des droits dont il dispose, la personne peut écrire au service Relations Clientèle- ARKEA CREDIT BAIL, 3 avenue d'Alphasis CS 96 829 35 760 SAINT GREGOIRE ou lui adresser un e-mail : [contactacb@arkea.com](mailto:contactacb@arkea.com).



#### **Article B.24. - Données à caractère personnel de Bpifrance**

Conformément à la réglementation applicable, notamment le Règlement européen 2016/679, dit règlement général sur la protection des données (RGPD) et les dispositions nationales relatives à l'informatique, aux fichiers et libertés, les données à caractère personnel recueillies dans le cadre du présent contrat et de son exécution, seront utilisées par Bpifrance, en sa qualité de responsable de traitement :

- Sur le fondement de la poursuite des intérêts légitimes de Bpifrance aux fins suivantes : gestion des réclamations et contentieux, évaluation du dispositif de financement dans lequel s'inscrit le présent contrat, établissement de reporting, animation et prospection commerciale.
- Sur le fondement de l'exécution du contrat aux fins suivantes : instruction, passation, gestion et exécution du présent contrat.
- Sur le fondement du respect des obligations légales auxquelles Bpifrance est soumise aux fins suivantes : connaissance client (Know Your Customer), et le cas échéant de tout intervenant au présent contrat, gestion de la signature électronique et connaissance du signataire du contrat, détection et évaluation des risques, sécurité, prévention et détection de la fraude, lutte contre la corruption, lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme, et, de manière générale, respect des dispositions légales et réglementaires auxquelles le Crédit-Preneur et Bpifrance sont soumis.

Bpifrance collecte différentes catégories de données à caractère personnel directement auprès des personnes concernées : état civil, identité, données professionnelles (données de contact, titre et fonction) informations d'ordre économique et financier et données de connexion. Ces données pourront être également collectées indirectement auprès de personnes publiques ou privées, partenaires financiers et/ou partenaires, ou via des sources publiques et privées et dans ce dernier cas afin de vérifier ou d'enrichir les bases de données internes.

Ces données sont destinées à Bpifrance et seront également communiquées aux autres Sociétés et Services du Groupe Bpifrance, aux partenaires financiers, aux tiers intervenant pour l'exécution des prestations concernées ou leur évaluation et si nécessaire, dans le cadre d'une procédure administrative ou judiciaire, à la demande de toute autorité administrative, judiciaire ou de contrôle. Elles seront utilisées par ceux-ci pour tout ou partie des finalités indiquées ci-dessus.

Bpifrance ou toute autre entité du Groupe Bpifrance, conservera les données à caractère personnel conformément aux durées de prescription légales et réglementaires françaises et européennes.

Conformément à la réglementation applicable susvisée, les personnes dont les données à caractère personnel sont collectées bénéficient d'un droit d'accès, de rectification, de suppression et d'opposition, pour motifs légitimes, aux informations les concernant, ainsi que d'un droit à la portabilité de ses données à caractère personnel. Ces personnes disposent également du droit de demander la limitation des traitements qui les concernent et de s'opposer à recevoir de la prospection commerciale. Enfin, ces personnes disposent du droit d'organiser le sort de leurs données à caractère personnel post-mortem.

Ces droits peuvent être exercés par l'envoi d'un courrier, à l'adresse suivante :

Bpifrance – DCCP  
 Délégué à la protection des données  
 27-31 avenue du Général Leclerc  
 94710 Maisons-Alfort Cedex.  
 Ou par mail à l'adresse suivante : [donneespersonnelles@bpifrance.fr](mailto:donneespersonnelles@bpifrance.fr).

Enfin, les personnes disposent du droit d'introduire une réclamation auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés (CNIL) ou tout autre autorité de contrôle compétente.

**Article B.25. - « Déclarations des dispositifs transfrontières (dit dispositif « DAC 6 »)**

Le Crédit-Preneur reconnaît être informé que le Crédit-Bailleur, intermédiaire au sens de la Directive du Conseil de l'Union Européenne du 25 mai 2018 (2018/822/EU) modifiant la Directive 2011/16/EU relative à l'échange automatique et obligatoire d'informations dans le domaine fiscal, dont les dispositions ont été transposées aux articles 1649 AD à 1649 AH du Code général des impôts, a l'obligation de déclarer aux autorités fiscales françaises les dispositifs transfrontières comportant au moins un des marqueurs mentionnés au II de l'article 1649 AH.

Le Crédit-Preneur autorise d'ores et déjà le Crédit-Bailleur, en cas d'identification par ce dernier d'un dispositif déclarable au sens du III de l'article 1649 AD et du II de l'article 1649 AH, à lever le secret professionnel le concernant, à souscrire la déclaration, et à procéder à la mise à jour des informations, dans les formes et délais prévus aux articles 1649 AD et suivants du Code général des impôts.

**Article B.26. - Formalisme lié aux annexes**

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

**Article B.27. - Déclarations**

Les représentants du Crédit-Bailleur et du Crédit-Preneur, déclarent que chacune des Sociétés qu'ils représentent :

- est dûment constituée et existant valablement, dont le siège social est à l'adresse indiquée en tête des présentes,
- n'est concernée par aucune demande en nullité ou en dissolution,
- n'a pas fait et ne fait pas l'objet des mesures visées au Livre VI du Code de commerce, relatif aux difficultés des entreprises et portant sur la procédure de conciliation, la sauvegarde, le redressement et la liquidation judiciaire et qu'aucune mesure visant à obtenir la nomination d'un mandataire ad hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application des textes susvisés, n'est susceptible d'être introduite par un tiers.
- ainsi que ses représentants, ont la capacité légale et ont obtenu tous les consentements et autorisations de ses organes sociaux et, le cas échéant, des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations éventuellement nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées du Crédit-bail.

En outre, ils déclarent que la signature du Crédit-bail et son exécution ne contreviennent à aucun contrat ou engagement important auquel les sociétés qu'ils représentent seraient partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale opposable et dont le non-respect pourrait faire obstacle ou avoir une incidence négative à la bonne exécution des engagements nés du Crédit-bail ; spécialement en signant les présentes, qu'ils ne

contreviennent à aucun engagement contracté envers des tiers.

**Article B.28. Loi Informatique et Libertés**

Conformément à la loi n°78-17 « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, l'Office Notarial dénommé en tête des présentes dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

A cette fin, l'Office Notarial est amené à enregistrer des données concernant les Parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment auprès du service de la publicité foncière aux fins de publicité des actes de Crédit-bail et à des fins foncières, comptables et fiscales.

Les Parties reconnaissant être informés qu'elles pourront exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du Correspondant « Informatique et Libertés » désigné par l'Office Notarial dénommé en tête des présentes : [contact@baum.notaires.fr](mailto:contact@baum.notaires.fr)

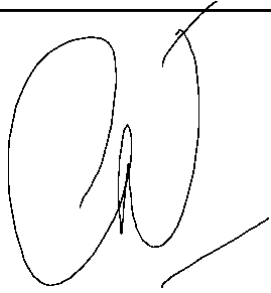
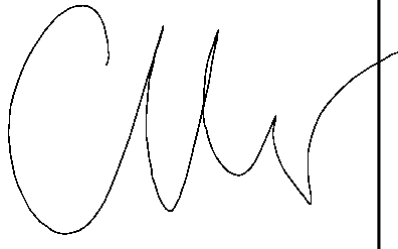
**DONT ACTE sans renvoi**

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

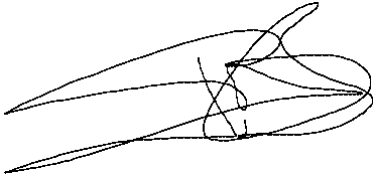

Le notaire participant à distance a recueilli l'image de la signature de la ou des parties présentes ou représentées au sein de son office et a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

De son côté, le notaire soussigné a également recueilli l'image de la signature de la ou des parties présentes ou représentées au sein de son office et a lui-même apposé sa signature manuscrite puis signé au moyen du même procédé de signature électronique qualifié.




Recueil de signature de Me BENOIT CAPUCINE

<p><b>Mme NYOCK Céline</b> <b>représentant de</b> <b>BPIFRANCE a signé</b></p> <p>à LYON le 11 juillet 2024</p>	
<p><b>et le notaire Me</b> <b>BENOIT CAPUCINE a</b> <b>signé</b></p> <p>à LYON L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE LE ONZE JUILLET</p>	

Recueil de signature de Me RIGOLLET FLORENCE

<p><b>M. LUCAS</b> <b>Jean-Baptiste</b> <b>représentant de</b> <b>MCPHY ENERGY a</b> <b>signé</b></p> <p>à BELFORT le 11 juillet 2024</p>	
<p><b>et le notaire Me</b> <b>RIGOLLET FLORENCE a</b> <b>signé</b></p> <p>à BELFORT L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE LE ONZE JUILLET</p>	

Recueil de signature de Me HERRMANN LARA

<p><b>Mme JOLY Ekaterina</b> <b>représentant de la</b> <b>société dénommée</b> <b>BPCE LEASE IMMO a</b> <b>signé</b></p> <p>à PARIS 2ème arrondissement le 11 juillet 2024</p>	
<p><b>M. HOUDET François</b> <b>représentant de la</b> <b>société dénommée</b> <b>NATIOCREDIBAIL a</b> <b>signé</b></p> <p>à PARIS 2ème arrondissement le 11 juillet 2024</p>	
<p><b>Mme EVENOU</b> <b>Valentine représentant</b> <b>de la société</b> <b>dénommée ARKEA</b> <b>CREDIT BAIL a signé</b></p> <p>à PARIS 2ème arrondissement le 11 juillet 2024</p>	
<p><b>et le notaire Me</b> <b>HERRMANN LARA a</b> <b>signé</b></p> <p>à PARIS 2ème arrondissement L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE LE ONZE JUILLET</p>	