REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT
PYRENEES-ATLANTIQUES

EXTRAIT DU REGISTRE
des Délibérations du Conseil Communautaire
de la Communauté de Communes
DE LA VALLEE D'OSSAU
12 Place Camps - LOUVIE-JUZON

DELIBERATION n°2010/64

Nombre de membres		
Afférents au Conseil Communautaire	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
42	42	36

L'An deux mille dix et le **mardi 20 juillet à 20 heures 30,** le Conseil Communautaire de la Vallée d'Ossau, **légalement** convoqué le 12 juillet, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, salle Palisse à Rébénacq, sous la présidence de M. Francis COUROUAU, Président de la Communauté de Communes de la Vallée d'Ossau.

Présents titulaires : M. CAMBOT, SARTHE, AUSSANT, CASADEBAIG Didier, BELESTA-LABOURDETTE, LOURTEIG, CAMBILHOU, BAYLAUCQ, BARATS Jean-Claude, PAROIX, LE GALLOU, MARTIN, CARRERE, DAGUERRE, MASONNAVE, CASAU, MIGNE, CASADEBAIG Robert, SACAZE, LABERNADIE, SARRAILH, LASSEBIE, LAUR, SANZ, BOUSQUET, POEYMARIE, PASQUINE, COUROUAU et Mesdames CLAVIER, CASENAVE, NOUGUE-DEBAT, LAMOURE, et MOUNAUT Marie-Josée .

Présent(s) suppléant(s) : M. BEROT-LARTIGUE (représentant de Mme MOURTEROT)
M. OSCABY (représentant de Mme HELIP)
M. MOUNAUT (représentant de Mme TOUTU)

Secrétaire de séance : M. PASQUINE

VOTE : à la majorité (3 CONTRE : M. BAYLAUCQ, M. BARATS, M. DAGUERRE, 1 ABSTENTION : M. CARRERE)

OBJET : ECONOMIE – Budget annexe : Approbation du contrat crédit-bail immobilier

Monsieur le Président rappelle que le conseil communautaire a accepté de construire un atelier-relais sur la commune d'Arudy pour la Société HYDROMETAL et précise qu'il a été décidé lors du conseil communautaire du 8 avril dernier de signer les marchés de travaux après signature du contrat de crédit-bail immobilier.

L'opération s'élève à

- extension du bâtiment 650 m2	527 826 €
- subvention du Conseil Général des Pyrénées-Atlantiques 15 %	77 826 €
- financée par un emprunt sur 15 ans de	450 000 €

Monsieur le Président donne lecture du projet de crédit-bail rédigé par Maître Pasquier-Montagné aux conditions suivantes :

- durée de 15 années entières et consécutives qui commenceront à courir à compter de la signature du procès-verbal de réception des travaux,
- loyer annuel de base : 38 877,03 € HT payable d'avance en quatre trimestrialités égales dont la première sera exigible le jour de la prise d'effet du crédit-bail,

REÇU
le - 4 AOUT 2010
SOUS-PRÉFECTURE
OLORON STE MARIE

Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré

APPROUVE le projet de crédit bail immobilier à signer avec la Société HYDROMETAL d'une durée de 15 années entières et consécutives qui commenceront à courir à compter de la signature du procès-verbal de réception des travaux, concernant une propriété sise rue du Touya à Arudy cadastrée AN 108 et AN 120 et comprenant un bâtiment à usage industriel de 650 m2,
PRECISE que la Société HARTCHROM se porte caution à hauteur de 200 000 €,
FIXE le loyer annuel HT de base à 38 877,03 € payable d'avance en quatre trimestrialités égales dont la première sera exigible le jour de la prise d'effet du crédit-bail,
DONNE POUVOIR à Monsieur le Président de signer toutes pièces utiles à ce sujet et en particulier le contrat de crédit bail immobilier rédigé par Me Pasquier-Montagné, notaire à Arudy.

Communauté de Communes Vallée d'Ossau 64260 ARUDY

Pour extrait certifié conforme,
Le Président

Francis COUROUAU

10740502
/MLP/

L'AN DEUX MILLE DIX ,
LE
A ARUDY (Pyrénées-Atlantiques), 7, Avenue des Pyrénées, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître , Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle dénommée «J.L MONTAGNE, R.J. MARTINES et E. CURT», titulaire d'un Office Notarial à la résidence d'ARUDY, 7, Avenue des Pyrénées,

A reçu le présent acte contenant CREDIT BAIL IMMOBILIER,

A LA REQUETE DE :

- "BAILLEUR" - :

La **COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA VALLEE D'OSSAU**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département PYRENEES ATLANTIQUES, ayant son siège social à LOUVIE-JUZON (64260), 12 Place Camps, identifiée au SIREN sous le numéro 246400337.

- "PRENEUR" - :

La Société dénommée **HYDROMETAL**, société anonyme au capital de 68602 EUR, dont le siège est à ARUDY (64140), ZI du Touya, identifiée au SIREN sous le numéro 046680203 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PAU.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée HYDROMETAL est représentée à l'acte par Monsieur Edgar Louis OEHLER, né à BALGACH (Suisse) le 2 mars 1942, agissant en qualité de Président du Conseil d'administration, à ce non présent mais ayant délégué ses pouvoirs à Monsieur Pierre AUBERT, agissant en qualité de Directeur Général Adjoint de HARTCHROM AERONAUTICS Francs SA, pour la société Hydrométal SA, en vertu d'une délégation de pouvoirs, en date du , dont l'original est demeuré annexé aux présentes après mention (A1).

- La COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA VALLEE D'OSSAU est représentée à l'acte par Monsieur Francis COUROUAU, agissant en qualité de Président de la COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA VALLEE D'OSSAU demeurant en cette qualité à LOUVIE-JUZON (64260), 12 Place Camps.

DELIBERATION

Le représentant da la COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA VALLEE D'OSSAU est spécialement autorisé à réaliser la présente opération pour le compte de celle-ci aux termes d'une délibération motivée en date du visée par la sous-préfecture d'OLORON SAINTE MARIE le , dont une ampliation est demeurée ci-jointe et annexée après mention (A2)

Ladite délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance effectué dans la huitaine ainsi que l'article L 2121-25 du Code des général collectivités territoriales le prévoit.

Observation étant faite que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code sus-visé s'est écoulé sans que la communauté de communes ait reçu notification d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif, ainsi que son représentant sus-nommé le déclare.

FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS

Les engagements souscrits et les déclarations faites ci-après seront toujours indiqués comme émanant directement des parties au présent acte, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

En outre, si plusieurs personnes présentes, ou représentées par mandataire, sont comprises sous la dénomination le "bailleur" ou le "preneur", elles agiront et s'obligeront et les mandataires agiront en leur nom, et les obligeront avec tout les autres, solidairement entre elles.

EXPOSE

Economie de l'opération

Le preneur désirant, pour les besoins de son activité, disposer de l'immeuble plus amplement désigné ci-après, sans en assumer dans l'immédiat, la propriété, a sollicité le concours du bailleur pour le financement de cette opération dans le cadre d'un contrat de crédit-bail, conformément aux dispositions de la loi numéro 66-455 du 2 Juillet 1966 et de l'ordonnance numéro 67-837 du 28 Septembre 1967, et des textes subséquents.

Pour la réalisation de son projet, le preneur a :

- fait l'acquisition du terrain d'assiette de l'immeuble,
- obtenu le permis de construire délivré par Monsieur le Maire de le sous le numéro , pour l'édification d'un immeuble à usage d'atelier-relais,

Ce permis a fait l'objet d'une publicité régulière par affichage tant en Mairie que sur le terrain, ainsi qu'il en est justifié par un constat d'Huissier de Justice à en date du en ce qui concerne l'affichage sur le terrain.

Une photocopie du permis de construire et des pièces justificatives de cet affichage est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

Ce permis de construire n'a fait l'objet d'aucun retrait ou recours gracieux ou contentieux, à ce jour, ainsi déclaré.

Il est ici précisé par les parties que la construction dudit atelier-relais devra être réalisée dans un délai de trois mois à compter de ce jour.

Acquisition par le bailleur du terrain d'assiette de l'immeuble

Le bailleur a acquis l'assiette du terrain dont s'agit ainsi qu'il va être dit.

A cet acte est intervenu le preneur pour approuver l'ensemble des charges et conditions générales et particulières de l'acquisition.

DESIGNATION

A ARUDY (PYRÉNÉES-ATLANTIQUES) 64260 Du Touya,
Deux parcelles de terre
Figurant au cadastre savoir :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	AN	108	Du Touya	00 ha 04 a 38 ca
	AN	120	Du Touya	00 ha 12 a 06 ca

Total surface : 00 ha 16 a 44 ca

Tel que ledit **BIEN** se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

Effet relatif

ACQUISITION suivant acte reçu par Maître CURT, Notaire à ARUDY le 1er avril 2010 dont une copie authentique a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de PAU, le , volume , numéro .

Ceci exposé, il est passé aux conditions du crédit-bail objet des présentes.

Ces conditions sont divisées en trois parties :

- **LA PREMIERE relative aux conventions préliminaires.**
- **LA DEUXIEME relative aux rapports entre les parties.**
- **LA TROISIEME relative aux conditions d'exercice de la promesse de vente conférée dès à présent au preneur et aux garanties et dispositions diverses.**

PREMIERE PARTIE

CONVENTIONS PRELIMINAIRES

I - ENGAGEMENT DU BAILLEUR

a) Edification

Le bailleur s'engage, sous réserve éventuellement de l'obtention préalable des autorisations administratives nécessaires à la bonne fin de l'opération, à faire construire sur le terrain ci-dessus désigné, un immeuble dont les caractéristiques sont définies sur un descriptif sommaire approuvé par les parties et annexé aux présentes.

L'engagement financier du bailleur pour la réalisation de ce projet de construction est plafonné, hors taxes, à cinq cent vingt sept mille huit cent vingt six euros (527.826,00 eur), en ce compris le prix hors taxe du terrain servant d'assiette à la construction.

Au delà de cette somme, en cas de dépenses imprévues et d'écart entre le montant prévisionnel de l'investissement et son montant définitif, le bailleur ne sera pas engagé.

Tout dépassement devra donc être pris en charge par le preneur sans qu'il puisse prétendre à aucune indemnité ou remboursement en cours ou en fin de bail de la part du bailleur, du fait de sa participation aux dépenses de construction.

b) Financement

Montant :

Le montant prévisionnel de l'investissement réalisé par le bailleur s'élèvera à la somme, hors taxe, de CINQ CENT VINGT SEPT MILLE HUIT CENT VINGT SIX EUROS (527.826,00 EUR).

Ce montant hors taxe de CINQ CENT VINGT SEPT MILLE HUIT CENT VINGT SIX EUROS (527.826,00 EUR) correspondra au montant du crédit-bail immobilier mis en place par le bailleur et servira d'assiette ou, autrement dit, de base de calcul pour les loyers et les amortissements.

Il correspond à un financement, toutes taxes comprises, de SIX CENT TRENTE ET UN MILLE DEUX CENT SOIXANTE DIX NEUF EUROS ET QUATRE-VINGT NEUF CENTIMES (631.279,89 EUR).

Dépassement ou réajustement de l'assiette :

La COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA VALLEE D'OSSAU procèdera, après la signature du contrat et lors de l'achèvement des constructions, au calcul du montant définitif de l'investissement réalisé.

Elle s'engage à mettre en place un financement supplémentaire qui entraînerait une révision de l'assiette du loyer si le dépassement constaté n'excède pas 10% du montant de l'investissement initial, soit la somme de 52.800,00 Euros. Les conditions de ce financement seraient négociées et fixées en temps utile en fonction de la conjoncture monétaire et économique du moment.

Dans le cas sus-énoncé, comme dans celui où, pour une raison quelconque, le montant du financement définitivement mis en place n'atteindrait pas le montant prévisionnel ci-dessus fixé, le présent contrat serait modifié, ainsi que les parties s'y obligent, dès l'arrêté des comptes, pour être conforme au nouveau tableau financier chiffré, du même type que celui visé par les parties et annexé aux présentes.

S'il apparaissait, après la signature du contrat et lors de l'achèvement des constructions, que le dépassement constaté excède le seuil ci-dessus énoncé, et ce pour quelque cause ou à quelque titre que ce soit, même au titre d'impôts ou taxes, le bailleur aura la faculté d'en demander le paiement au preneur. Le Preneur s'oblige dès à présent, à faire son affaire personnelle des règlements à effectuer ou devra rembourser au bailleur le montant du dépassement constaté que ce dernier aurait supporté, s'il lui en fait la demande.

Edification de la construction

Le bailleur conserve la maîtrise entière de l'opération tant au point de vue technique qu'au point de vue économique, sous réserve que le preneur remplisse exactement ses obligations contractuelles concernant le financement du bien.

Le bailleur assumera tous les risques et obligation en sa qualité de propriétaire.

Le bailleur exercera personnellement, aux frais du preneur, les recours à l'égard des responsables des vices afférents à l'immeuble objet des présentes.

Certificat de conformité :

Le bailleur s'oblige à obtenir dans un délai maximum d'un an le certificat de conformité qui pourrait être prévu et exigé par la réglementation en vigueur, et à en adresser un exemplaire original au preneur. En vue de l'obtention de ce certificat, le bailleur doit exécuter, sous son entière responsabilité et à ses frais, risques et périls exclusifs, tous les travaux qui seraient exigés en vue de l'obtention dudit certificat.

Le bailleur se réserve la possibilité, à sa seule convenance, d'exécuter lui-même ou de faire exécuter aux lieu et place du preneur, les travaux nécessaires à l'obtention du certificat de conformité, sans que le preneur puisse prétendre avoir droit soit à une indemnité pour trouble de jouissance soit à une réduction de loyer pour diminution éventuellement des surfaces dont il a la jouissance. Dans cette éventualité, le preneur devra dédommager ou rembourser le bailleur, selon des modalités qui seront fixées par ce dernier, à hauteur du coût des travaux, tous frais, taxes et dépenses confondus, entraînés par la mise en conformité des biens donnés en crédit-bail.

II - ENGAGEMENT DU PRENEUR

Relations des parties durant la construction pour ce qui concerne sa réalisation :

Le preneur s'engage par les présentes à porter à la connaissance du bailleur toutes les spécifications techniques et toutes les normes de construction nécessaires à l'activité qui sera exercée dans l'immeuble édifié.

Ces travaux réalisés deviendront la propriété du bailleur par accession au fur et à mesure de leur exécution, à charge par le bailleur de s'acquitter du prix convenu selon les modalités stipulées.

Il est rappelé que les travaux de construction auxquels le bailleur s'est obligé devront être achevés au plus tard le [redacted] et réceptionnés conformément aux stipulations du contrat d'entreprise.

III - ASSURANCES ET DIVERS

a) Assurances de construction

Le bailleur justifiera au preneur des trois notes de couvertures établies par le cabinet desquelles il résulte qu'il est assuré auprès de ladite compagnie pour les risques ci-après.

Garantie " tous risques chantiers " :

Elle résulte de la police numéro en date du destinée à garantir les pertes ou dommages matériels affectant l'ouvrage en cours de construction.

Le bailleur s'engage à déclarer tout sinistre dans les délais requis par la police et à fournir toutes les factures et documents exigés par l'assureur.

En cas de sinistre, le bailleur encaissera la ou les indemnités versées par l'assureur qui seront destinées à la reconstruction de l'ouvrage sinistré.

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

Garantie " dommages-ouvrage "

Elle résulte de la police numéro en date du ne comportant pas de franchise.

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

- compromettent la solidité de l'ouvrage ;
- affectent l'ouvrage dans un de ses éléments, le rendant impropre à sa destination ;
- affectent la solidité de l'un des éléments d'équipement indissociable des ouvrages de viabilité, de fondation, de clos et de couvert au sens de l'article 1792-2 du Code civil.

Elle comporte également la garantie des dommages immatériels.

Cette police d'assurance garantira les maîtres de l'ouvrage ainsi que tous les propriétaires successifs pendant une durée de dix ans à compter de la réception des travaux.

En cas de sinistre, le preneur s'engage à en faire la déclaration, dans les délais requis par la police, au bailleur et à son assureur.

Garantie " responsabilité civile des constructeurs non réalisateurs "

Elle résulte de la police numéro en date du .

Cette police d'assurance est destinée à couvrir la responsabilité civile décennale du constructeur non réalisateur.

b) Communication des polices

Le preneur devra, à première demande du bailleur, remettre à ce dernier une copie des polices d'assurances sus-visées.

c) Prime des polices souscrites

Le paiement des primes correspondant à ces assurances constituant des accessoires au coût de la construction sera effectué par le bailleur et inclus dans le coût des constructions, dans la limite du montant global de son investissement sus-indiqué.

Si ce montant a déjà été atteint, le preneur s'engage à acquitter directement ou à rembourser au bailleur, dans les quinze jours de sa demande, l'excédent constaté.

d) Contrôle technique

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

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

Le paiement des frais liés à l'exécution de la mission de contrôle constituant des accessoires au coût de la construction, sera effectué par le bailleur et inclus dans le coût des constructions dans la limite du montant global de son investissement dans la présente opération.

Si ce montant a déjà été atteint, le preneur s'engage à acquitter directement ou à rembourser au bailleur, dans les quinze jours de sa demande, l'excédent constaté.

IV - MISE EN ŒUVRE DU CONTRAT

Le bailleur ne procédera à aucun déblocage de fonds avant l'obtention des autorisations nécessaires à la bonne fin de l'opération.

Les travaux devront être terminés au plus tard le .

VI - COMPTE DE L'OPERATION

Un compte sera ouvert dans les livres du bailleur au nom de l'opération.

Toutes les dépenses réglées par le bailleur relativement à la présente opération de crédit-bail seront portés au débit de ce compte.

Le bailleur s'engage à aviser le preneur, sur sa demande, de tout règlement effectué au titre de la présente opération.

Ces dépenses pourront comporter notamment le prix d'acquisition du terrain, les droits, frais et émoluments relatifs à cette acquisition, le règlement des travaux prévus aux devis y afférents ainsi que les primes d'assurances et honoraires dus pendant la durée des travaux, ainsi que les impôts et taxes concernant l'opération.

Le bailleur acquittera, en outre, la taxe sur la valeur ajoutée grevaant l'opération.

VII - AMIANTE ET DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE

a) Réglementation relative à l'amiante

Pour satisfaire à la réglementation relative à l'amiante, une attestation de l'architecte précisant que celle-ci a bien été respectée sera produite par le bailleur.

b) Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage

Pour l'application de l'article R 238-38 du Code du travail, il est ici déclaré qu'à l'achèvement des travaux, un exemplaire du dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage visé par l'article L 235-15 du Code du travail devra être déposé au rang des minutes du Notaire soussigné.

DEUXIEME PARTIE

CONDITIONS GENERALES DE LOCATION

I- OBJET ET DESIGNATION

Le bailleur donne en crédit-bail dans le cadre des dispositions de la loi numéro 66-455 du 2 Juillet 1966 modifiée et complétée par l'ordonnance numéro 67-837 du 28 Septembre 1967 et des textes subséquents, au preneur qui l'accepte, l'immeuble dont la désignation en son état futur d'achèvement est la suivante :

Désignation en état futur

Un ensemble immobilier à usage d'atelier-relais consistant en un bâtiment d'une surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) de 650 mètres carrés environ.

Le tout édifié sur le terrain désigné en l'exposé qui précède.

Tel que ledit bien existera, s'étendra et se comportera, après achèvement des constructions, avec toutes ses aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve

II - DUREE

Le présent crédit-bail est conclu pour une durée de QUINZE (15) années entières et consécutives qui commenceront à courir à compter de la signature du procès-verbal de réception mentionné à l'alinéa suivant.

Le preneur prendra possession des locaux objet du présent crédit-bail aussitôt après la signature du procès-verbal de réception des travaux qui devra intervenir au plus tard le , et ce quand bien même le preneur n'aurait pas encore installé les agencements et les équipements propres à son exploitation, les constructions dont s'agit étant louées nues.

Le bailleur pourra faire constater par acte extra-judiciaire, aux frais du preneur, l'achèvement de l'immeuble au sens de l'article R 261-1 du Code de la construction et de l'habitation, ou la prise de possession des biens. Cette constatation entraînera la prise d'effet immédiate du crédit-bail.

Conformément aux dispositions des loi et ordonnance précitées, les dispositions de l'article 3.1 du décret numéro 53-960 du 30 Septembre 1953, conférant au locataire de locaux à usage commercial ou industriel la faculté de donner congé à la fin de chaque période triennale, ne seront pas applicables aux présentes conventions de crédit-bail.

Conformément aux mêmes dispositions, et sous réserve de ce qui sera dit ci-après pour les cas de sinistre et d'expropriation, le preneur aura la faculté de résilier le présent bail mais seulement à partie de la fin de la douzième année et dans les conditions stipulées ci-après.

III - ETAT DES LIEUX - VICES DE CONSTRUCTION CONFORMITE DE L'OUVRAGE

De convention expresse, il ne sera pas établi d'état des lieux lors de la prise de possession des locaux.

Le seul fait pour le preneur de prendre possession des locaux vaudra, de plein droit, reconnaissance par lui de la conformité de ceux-ci avec la description de l'immeuble figurant dans les documents qui ont été établis par le cabinet d'architecte choisi par le preneur et demeurés annexés au contrat d'entreprise générale sus-visé.

Le preneur, qui a conçu l'opération d'acquisition et choisi l'immeuble, déclare bien connaître l'état dans lequel se trouvent ou se trouveront les constructions qui seront mises à sa disposition. Dès à présent, en conséquence et par dérogation expresse aux dispositions des articles 1720 et 1721 du Code civil, il renonce à toute garantie et à tous recours contre le bailleur pour vices apparents ou cachés, et s'interdit notamment toute demande de réduction du loyer et toute demande d'indemnisation pour retard dans la livraison.

Le preneur fera son affaire personnelle, sans recours contre le bailleur, des servitudes de toute nature ainsi que des réglementations susceptibles de modifier ou de restreindre les possibilités d'utilisation, la distribution ou la consistance des locaux objet du présent crédit-bail, sans pouvoir prétendre à aucune réduction de loyer.

En outre, le preneur s'oblige à dénoncer au bailleur, dans le mois de leur constatation, tous défauts ou vices qu'il découlerait dans la construction pour permettre au bailleur d'exercer, s'il le juge utile, tous recours quelconques. Cette dénonciation devra être faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au bailleur.

Il appartiendra, le cas échéant, au bailleur, et s'il le désire, de faire jouer à son profit, selon les dispositions des articles 1792 et 1792-4-1 du Code civil, la responsabilité incombant aux architectes, entrepreneurs et autres personnes intervenues par contrat de louage d'ouvrage dans la construction des lieux loués. Les indemnités éventuelles reçues à ce titre qui n'auraient pas été utilisées pour la remise en état du bâtiment, seront conservées par le bailleur.

Il est rappelé que dans un délai de quatre vingt dix jours au plus à compter du jour où les locaux sont devenus utilisables, une déclaration relative à la construction doit être adressée au bureau du cadastre dont dépend le lieu de l'investissement.

En conséquence, le preneur s'oblige à fournir au bailleur tous documents et renseignements nécessaires à l'établissement de cette déclaration, y compris la déclaration elle-même. A défaut, le preneur supporterait toutes conséquences fiscales qui résulteraient du non-dépôt de cette déclaration dans le délai prescrit.

IV - CHARGES ET CONDITIONS

Le présent crédit-bail est consenti sous les charges et conditions stipulées ci-après que le preneur s'oblige à exécuter et accomplir sous peine des sanctions stipulées ci-après.

a) Affectation des locaux

Les locaux, objet du présent bail, seront affectés à usage d'atelier-relais.

L'affectation des locaux par le preneur à un autre usage que celui sus-indiqué entraînera, si bon semble au bailleur, la résiliation du crédit-bail aux torts et griefs du preneur, résiliation entraînant le paiement par le preneur de l'indemnité de résiliation ci-après convenue.

Le preneur devra remplir toutes formalités administratives, effectuer toutes demandes, prendre à sa charge tous les frais qui pourraient s'avérer nécessaires pour l'exercice de son activité et dégager le bailleur de toutes éventuelles responsabilités à cet égard.

Le preneur prendra notamment toute disposition et satisfera, à ses frais, à la réglementation sur la non-pollution de l'air et de l'eau, et à toute autre réglementation relative aux nuisances.

Il se conformera aux prescriptions de tous cahiers des charges de lotissement ou état descriptif ou autre règlement.

Il fera son affaire personnelle de tous dommages et intérêts pour le non-respect de l'un quelconque de ces réglementations, le bailleur ne devant en aucune façon être recherché ni inquiété à ce sujet.

Si les autorités administratives ou judiciaires demandaient la fermeture des locaux loués pour non-respect de l'une quelconque de ces réglementations, le loyer continuerait d'être dû sans recours contre le bailleur.

b) Jouissance des locaux

Le preneur devra user des lieux loués en bon administrateur.

Il ne pourra inquiéter ni rechercher le bailleur, de quelque façon que ce soit, pour les troubles de jouissance pouvant découler du fait de tiers.

Le preneur s'engage à ne rien faire ni laisser faire dans les locaux donnés en crédit-bail qui ne puisse nuire à l'ordre, à l'aspect, à la propreté de l'immeuble ou à la jouissance paisible des autres occupants ou des voisins de l'immeuble.

Le présent bail ne comporte aucune garantie d'exclusivité ou de non-concurrence par le bailleur qui se réserve le droit de donner en location tous locaux autres que ceux faisant l'objet du présent contrat pour l'exercice de toutes activités similaires ou identiques, quel que soit le lieu où ils sont situés.

Il s'oblige à respecter ou à faire respecter toute réglementation actuelle ou future relative à l'activité exercée dans les lieux loués et plus spécialement les règles d'hygiène et de sécurité.

A cet égard, le preneur déclare que les locaux, objet du présent crédit-bail, ne constituent pas un établissement public au sens de l'article R 123.2 du Code de la construction et de l'habitation.

Toutefois, si l'immeuble est utilisé par un établissement assujetti à la réglementation sur les établissements recevant du public, le locataire devra mettre en place un système de vérifications satisfaisant aux dispositions du décret du 31 Octobre 1973 et de ses textes d'application relatifs à la protection contre les risques d'incendie et de panique. Les vérifications effectuées dans ce cas devront nécessairement 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. Une copie des rapports de vérification devra être régulièrement communiquée au bailleur.

c) Servitudes

Le preneur supportera toutes servitudes de quelque nature qu'elles soient qui pourraient grever l'immeuble donné en crédit-bail, sauf à bénéficier des servitudes actives, s'il en existe, le tout à ses frais, risques et périls exclusifs, sans recours ni répétition contre le bailleur en réduction des loyers ou autres charges financières du crédit-bail.

Il est ici précisé qu'aux termes de l'acte reçu par Maître CURT, Notaire à ARUDY, le 1er avril 2010, il a été constitué une servitude de passage ci-après littéralement reportée :

« CONSTITUTION DE SERVITUDE

Servitude de passage

Fonds dominant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant : La COMMUNAUTE DES COMMUNES DE LA VALLEE D'OSSAU

Commune : ARUDY

Désignation cadastrale : Section AN Numéro 120 pour 12a 06ca et section AN Numéro 108 pour 4a 38ca

Fonds servant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant : La société HYDROMETAL

Commune : ARUDY

Désignation cadastrale : Section AN Numéro 119 pour 33a 56ca

Origines de propriété :

Fonds dominant : Concernant la parcelle cadastrée section AN Numéro 120

ACQUISITION suivant acte reçu par Maître HERVET, Notaire à ARUDY (PYRÉNÉES-ATLANTIQUES) le 25 janvier 1983, dont une copie authentique a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de PAU, le 4 mars 1983 volume 1113, numéro 7.

Concernant la parcelle cadastrée section AN Numéro 108

ACQUISITION suivant acte reçu par Maître MARTINES, Notaire à ARUDY (PYRÉNÉES-ATLANTIQUES) le 17 juin 1997, dont une copie authentique a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de PAU, le 6 août 1997 volume 1997P, numéro 1914.

Fonds servant : ACQUISITION constatée aux termes du présent acte.

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage en tous temps et heures et avec tous véhicules. Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leurs ayants-droit et préposés, pour leurs besoins de leurs activités.

Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur une bande d'une largeur de 4 mètres qui fait le tour du bâtiment édifié sur la parcelle section AN numéro 119.

Son emprise est figurée sous teinte jaune au plan ci-annexé approuvé par les parties (A6).

Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties.

Les frais d'entretien dudit passage seront partagés par moitié entre le fonds servant et le fonds dominant. Il sera entretenu de manière qu'il soit normalement carrossable en tout temps par tout véhicule. Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette dudit passage ou aux besoins des propriétaires du fonds dominant.

Pour la perception du salaire, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros. »

d) Travaux - réparations - aménagements - embellissements - divers

Entretien - réparations :

Le preneur s'oblige à maintenir les lieux loués en bon état d'entretien et de réparations locatives ou autres.

Il devra les rendre en fin de bail en bon état de réparations de toute nature et propres à leur destination.

Il ne pourra jamais réclamer au bailleur, pendant le cours du présent bail, des travaux, aménagements ou réparations quelconques.

Il exécutera, en outre, à ses frais, risques et périls exclusifs, toutes les grosses réparations qui deviendraient nécessaires en cours de bail, même celles prévues par l'article 606 du Code civil, et toutes réparations quelconques qui s'avéreraient nécessaires par suite de vices, défauts ou malfaçons dans la construction, qu'ils soient apparents ou cachés, et alors même qu'aucun signe extérieur n'aurait révélé la nécessité de les entreprendre. De même, il exécutera, à ses frais, sans pouvoir en exiger le remboursement par le bailleur, tous travaux qui seraient imposés par toutes dispositions législatives ou réglementaires.

En conséquence, le preneur ne pourra prétendre au bénéfice des dispositions de l'alinéa deuxième de l'article 1724 du Code civil.

A défaut d'exécution par le preneur des réparations ou des travaux ci-dessus prévus, le bailleur pourra, après mise en demeure par acte extra-judiciaire, se substituer au preneur et faire réaliser ces réparations ou travaux par un entrepreneur de son choix, aux frais, risques et périls du preneur.

Dans tous les cas, le preneur restera seul responsable des conséquences qui pourraient résulter de la non-exécution à bonne date des travaux ou réparations lui incombant.

Si les locaux loués dépendent d'une copropriété, les obligations de faire mises ci-dessus à la charge du preneur ne concernent que les travaux afférents aux parties

privatives louées. En ce qui concerne les travaux relatifs aux parties communes, décidés et réalisés par le syndicat de copropriété, le preneur aura seulement à rembourser au bailleur la quote-part des dépenses incombant aux locaux loués.

Changement de distribution :

A l'exception du percement d'ouvertures dans les cloisons intérieures ne constituant pas des murs porteurs, tous changements de distribution, démolitions, percements, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite de la part du bailleur. Les travaux qui seraient ainsi autorisés devraient être exécutés aux frais, risques et périls exclusifs du preneur et sous la surveillance d'un architecte, d'un expert ou d'un bureau d'études techniques agréé par le bailleur et dont les honoraires seront supportés par le preneur.

Changements et embellissements

Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques, y compris, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires quelconques, faits par le preneur en cours du bail, demeureront la propriété du bailleur.

En conséquence, lors de sa sortie pour quelque cause que ce soit et notamment pour arrivée du bail à son terme ou résiliation anticipée, le preneur laissera tous travaux, embellissements, améliorations ou constructions qu'il aura éventuellement faits dans les lieux loués, et il ne pourra exiger de ce chef aucune indemnité ni même le remboursement de ses dépenses.

Cependant, en cas de réalisation de la promesse de vente ci-après consentie au preneur, les constructions nouvelles et ces améliorations seront cédées au preneur avec le surplus de l'immeuble par le bailleur sans modification du prix convenu.

Au surplus, le bailleur pourra toujours demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais, risques et périls du preneur, sauf pour les travaux expressément autorisés par le bailleur et apportant une plus-value aux ouvrages objet des présentes.

Il est toutefois précisé en tant que de besoin que les équipements, matériels et installations non fixés à demeure et qui, de ce fait, peuvent être considérés comme immeubles par destination, resteront la propriété du preneur et devront être enlevés par lui lors de sa sortie, à charge de remettre les lieux en état après cet enlèvement.

Visite de surveillance des locaux :

Pendant toute la durée du bail, le preneur devra laisser les représentants du bailleur ainsi que les représentants des compagnies d'assurances liées par contrat au bailleur visiter les lieux loués à tout moment pour s'assurer de leur état, et fournir, à première demande du bailleur, toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution des conditions du bail. Ces représentants devront être accompagnés d'un représentant du preneur.

Limite de charge :

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

L'introduction dans les lieux de biens corporels ou installations quelconques qui excéderaient la limite de charge des planchers engage la responsabilité directe du preneur auquel il incombe seul de prendre, éventuellement par le renforcement des planchers, les précautions nécessaires pour éviter tout accident.

Parasites :

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

Abonnements :

Le preneur fera son affaire personnelle de tous abonnements d'eau, de gaz, d'électricité, téléphone ou autres, qui seront à sa charge et à ses frais.

e) Garnissement

Les lieux loués devront être garnis en tout temps de matériel, agencement, mobilier et marchandises en quantité et valeur suffisantes pour garantir le bailleur du paiement du loyer de toutes les charges annexes et de l'exécution du bail.

f) Sous-location

Le preneur ne pourra sous-louer les lieux, totalement ou partiellement, à titre onéreux ou à titre gratuit, ou les donner en gérance, qu'avec l'accord exprès, préalable et écrit, du bailleur.

En tout état de cause, le preneur restera obligé envers le bailleur de l'exécution de toutes les conditions du présent bail, les lieux formant un tout indivisible dans la commune intention des parties.

La sous-location ne sera pas opposable au bailleur et devra comporter la renonciation expresse par le sous-locataire à toute action et à tout droit, notamment au renouvellement de la sous-location, à l'encontre de ce dernier. Le preneur s'oblige à assumer vis-à-vis de son sous-locataire le paiement de toutes indemnités éventuelles pour quelque cause que ce soit.

La durée de la sous-location qui pourra être consentie ne pourra excéder celle du bail ; la résiliation de celui-ci pour quelque cause que ce soit mettra fin immédiatement et de plein droit à toute sous-location.

Les présentes clauses devront être reproduites par le preneur, qui s'y oblige, dans tout contrat de sous-location.

Le preneur sera tenu envers le bailleur à l'accomplissement des formalités prévues par le titre IV du décret numéro 53-960 du 30 Septembre 1953 ou par toutes autres dispositions législatives ou réglementaires en vigueur.

Tous les travaux d'aménagement ou de remise en état consécutifs aux sous-locations seront à la charge exclusive du preneur.

Dès à présent, et sous réserve de l'existence d'un contrat de sous-location, à la garantie de toutes les sommes dues par le preneur au bailleur en exécution du présent contrat, le preneur délègue au bailleur les loyers dus par le sous-locataire. En conséquence, le bailleur se réserve la faculté, si bon lui semble, de demander au sous-locataire par simple lettre recommandée avec avis de réception, le paiement des sommes dues au titre de la sous-location. Cette délégation devra figurer dans tout contrat de sous-location conclu par le preneur.

Le preneur s'oblige à communiquer au bailleur le projet de contrat de sous—location quinze jours avant la date retenue pour la signature de celui-ci.

Il s'engage, en outre, à remettre audit bailleur un exemplaire du contrat de sous-location, et ce au plus tard dans les quinze jours de la conclusion du bail.

g) Nantissement du contrat - contrôle de la situation financière du preneur

Le preneur ne pourra donner en nantissement les droits qu'il détient en vertu du présent contrat qu'après en avoir avisé le bailleur par lettre recommandée avec avis de réception, et avoir reçu son consentement par écrit.

En cas de contravention à la présente clause, le crédit-bail sera, si bon semble au bailleur, résilié en vertu de la clause résolutoire stipulée aux présentes, sans préjudice pour le bailleur de poursuivre, s'il le préfère, la nullité du nantissement conféré au mépris de la présente clause.

Le preneur s'engage à aviser par écrit le bailleur de ses projets de contracter tous emprunts, bail ou crédit-bail ayant pour objet des biens mobiliers ou immobiliers d'une durée de plus de sept années.

Le preneur s'oblige, pendant toute la durée du présent crédit-bail, à produire régulièrement au bailleur, sur simple demande, dans les six mois de la clôture de son exercice social, une copie de ses bilans, comptes de résultats et annexes, ainsi qu'une copie des rapports à l'assemblée générale du ou des commissaires aux comptes et du conseil d'administration de la société.

h) Contributions - impôts et taxes - charges et redevances diverses

Contributions :

Le preneur acquittera exactement ses contributions personnelles mobilières, taxes professionnelles et autres, et satisfera à toutes charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet. Il devra en justifier au bailleur à toute réquisition et spécialement en fin du crédit-bail.

Impôts et taxes :

Le preneur acquittera ou remboursera au bailleur, en sus de l'échéance :

- tous impôts, taxes et contributions, fonciers ou autres, de toute nature quelconque auxquels les locaux loués ou la location elle-même pourraient être assujettis, ainsi que toutes taxes municipales, charges de ville ou d'état, redevances quelconques, assises ou à asseoir sur lesdits locaux ;

- tous impôts, taxes et redevances qui pourraient être créés sous quelque forme que ce soit, en supplément ou en remplacement de ceux ci-dessus prévus, quel qu'en soit le mode d'imposition, et quand bien même ces impôts revêtiraient la forme d'une taxation sur le capital du bailleur représenté par les locaux loués par le présent crédit-bail ;

- plus généralement, toutes charges quelconques de quelque nature qu'elles soient qui seraient ou pourraient devenir exigibles sur les locaux loués ou la location, le tout de manière que le loyer ci-après fixé soit perçu par le bailleur net de toutes charges réelles quelconques, à la seule exclusion des impôts susceptibles de grever, du chef du bailleur, les revenus de la location qui sont et demeureront à la charge du bailleur.

Le preneur, débiteur final des impôts, taxes et charges grevant les locaux et la location, aura la faculté de contester le montant ou le principe de toute imposition dont il devra supporter directement ou indirectement la charge. Il ne pourra formuler de contestation qu'auprès des administrations ou collectivités intéressées, à ses frais, risques et périls exclusifs, au nom du bailleur qui lui délègue par les présentes, en tant que de besoin, tous pouvoirs utiles à cet effet.

Le bailleur n'entend pas prendre lui-même la charge des contestations éventuelles auprès des administrations ou organismes. En conséquence, toutes réclamations ou contestations qui seraient formulées par le preneur auprès du bailleur seraient considérées comme inopérantes.

Tout remboursement d'impôts ou taxes, comme tout dégrèvement qui pourrait obtenu, profitera au preneur exclusivement.

Charges et redevances diverses :

Les charges diverses résultant des contrôles ou vérifications auxquels les locaux objet du présent crédit-bail et leurs aménagements, ainsi que les installations et équipements qu'ils contiennent, peuvent être assujettis, de par les diverses réglementation qui leur sont applicables et notamment celles sur l'hygiène et/ou la sécurité des personnes et des biens, seront directement et intégralement assumées par le preneur, seul responsable de l'hygiène et de la sécurité du fait des locaux objet du crédit-bail et/ou de leur utilisation.

Le preneur supportera, en sus des échéances et préloyers, l'intégralité de toutes les charges de copropriété, charges de lotissement et autres, s'il en existe.

<u>i) Taxe sur la valeur ajoutée</u>

De convention expresse entre les parties, le présent crédit-bail sera soumis à la taxe sur la valeur ajoutée, conformément à la réglementation en vigueur.

Le montant de la taxe sur la valeur ajoutée grevant chaque terme de loyer sera supporté par le locataire, en sus dudit loyer, ainsi qu'il sera dit ci-après.

En ce qui concerne la TVA sur immobilisation, le bailleur fera toutes formalités et toutes démarches nécessaires pour en obtenir le remboursement dans les plus brefs délais.

Régularisation éventuelle de la TVA :

Il est rappelé que la cession ou la disparition de biens immeubles constituant des immobilisations pour lesquels la déduction de la taxe ayant grevé leur construction ou leur acquisition a été opérée conformément aux obligations légales, si elle intervient avant le commencement de la dix-neuvième année civile qui suit celle au cours de laquelle le droit à déduction a pris naissance, entraîne l'obligation pour le

propriétaire initial de ces biens de procéder à une régularisation de la déduction au moyen du reversement d'une fraction de la taxe initialement déduite égale au montant de cette taxe atténuée d'un/vingtième par année écoulée ou fraction d'année civile écoulée depuis la date de naissance du droit à déduction. En contrepartie du reversement de TVA, le cédant peut délivrer à son acquéreur une attestation qui lui permettra de déduire la taxe ainsi reversée dans les conditions prévues pour les acquisitions de biens constituant des immobilisations.

Comme conséquence des dispositions légales, il est expressément convenu entre les parties, à titre de condition essentielle des présentes, que dans l'hypothèse où, pour quelque raison que ce soit pendant la durée du présent contrat de crédit-bail ou lors de son expiration conventionnelle ou de sa résolution anticipée, le bailleur était appelé à procéder à une quelconque régularisation de la déduction par lui effectuée de la TVA ayant grevé initialement l'acquisition du terrain et les travaux de construction de l'immeuble, toute somme que le bailleur serait appelé à reverser à l'administration fiscale devrait lui être remboursée sur sa première demande et sans délai par le preneur, futur acquéreur éventuel de l'immeuble à qui, en contrepartie, le bailleur délivrera l'attestation prévue à l'article 210, annexe II, du Code général des impôts.

Un tel remboursement par le preneur sera exigible :

- quelque soit la cause motivant l'obligation pour le bailleur de procéder à la régularisation de la déduction, cette cause fût-elle exclusive de toute cession des locaux ;

- quand bien même le reversement de la TVA par le bailleur n'ouvrirait pas droit à la délivrance de l'attestation prévue à l'article 210 sus-visé ;

- également même dans l'hypothèse où le preneur, pour quelque raison que ce soit, ne pourrait effectivement bénéficier du droit à déduction de la TVA figurant sur l'attestation qui lui aura été délivrée par le bailleur.

En outre, et spécialement dans le cas de vente des locaux en vertu soit de la promesse de vente, soit de l'exécution de toutes autres dispositions du présent contrat de crédit-bail, notamment celles traitant des sinistres et de l'expropriation, le montant de la TVA que le bailleur serait appelé à verser à titre de régularisation de la déduction devra lui être remboursé par l'acquéreur lors de la signature de l'acte authentique de vente.

D'une manière générale, l'affectation des éventuelles indemnités d'assurance ou d'expropriation stipulées dans le présent contrat, de convention expresse entre les parties, doit s'entendre des indemnités versées, amputées d'un somme égale au montant du reversement de la TVA auquel le bailleur sera tenu à l'occasion de l'hypothèse considérée : sinistre total ou partiel expropriation totale ou partielle. Le montant de ce reversement devra être alors prélevé en priorité sur les indemnités concernées, ce prélèvement étant compensé par la délivrance au preneur de l'attestation prévue à l'article 210 sus-visé.

j) Frais

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite conséquence seront supportés par les parties qui s'y obligent.

V - CESSION

a) Par le preneur

Le preneur ne pourra céder son droit au présent crédit-bail immobilier en totalité ou en partie sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, sous peine de nullité de la cession consentie au mépris de la présente clause et même de résiliation du présent contrat de crédit-bail, si bon semble au bailleur.

La cession éventuellement du crédit-bail emportera obligatoirement et de plein droit cession au bénéfice de la promesse de vente consentie ci-après et des sommes versées au bailleur.

Le preneur restera garant et solidaire pendant toute la durée du présent crédit-bail du ou des cessionnaires successifs pour le paiement du loyer et l'exécution des charges et conditions des présentes ainsi que, d'une façon générale, pour le paiement de toutes sommes qui deviendraient dues au bailleur en cours de crédit-bail

et lors de sa résiliation, fût-elle anticipée, y compris à titre d'indemnités de résiliation, pénalités ou autres.

En conséquence, tous les locataires successifs, même ceux qui ayant céder leur droit au bail, n'occuperaient plus les lieux loués, seront tenus solidairement entre eux à l'égard du bailleur du paiement des loyers et de toutes sommes visées à l'alinéa précédent, de telle sorte que le bailleur puisse agir contre tous les locataires successifs ou l'un quelconque d'entre eux tenus solidairement du tout, sans pouvoir se voir opposer le bénéfice de discussion ou de division.

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

La cession devra constatée par acte authentique auquel le bailleur sera appelé à intervenir. Cet acte authentique devra être réalisé avec la participation du Notaire du bailleur.

De convention expresse, la cession ne pourra intervenir que contre justification préalable par le preneur du paiement au bailleur de l'intégralité des sommes exigibles en vertu du contrat de crédit-bail immobilier, à quelque titre que ce soit.

Une copie exécutoire de l'acte de cession devra être délivrée sans frais au bailleur à peine de résiliation immédiate du contrat de crédit-bail immobilier si bon semble audit bailleur.

En cas de liquidation ou de redressement judiciaire, la cession du crédit-bail par le mandataire-judiciaire ne pourra être effectuée que sous la condition soit du règlement préalable soit du règlement par le prix d'acquisition de tous les loyers dus par le failli au bailleur, la garantie solidaire du failli étant alors remplacée par la caution d'un établissement bancaire ou financier à l'appui des engagements du cessionnaire si bon semble au bailleur.

b) Par le bailleur

Le bailleur s'oblige en cas de vente ou cession des biens objet du présent bail, et ce pendant la durée de celui-ci, à imposer à son acquéreur ou ayant-cause, l'exécution de toutes les clauses et conditions des présentes conventions.

VI – EXPROPRIATION

a) Expropriation totale

Si l'immeuble est exproprié dans sa totalité, le bail se trouvera résilier de plein droit à compter de l'ordonnance emportant transfert de propriété en faveur de l'organisme expropriant.

Toutefois, la jouissance du bien exproprié ne devant revenir à l'organisme expropriant que lors du paiement au bailleur de l'indemnité d'expropriation, le preneur devra au bailleur, à compter de l'ordonnance sus-visée et jusqu'au paiement de l'indemnité d'expropriation, date à laquelle les lieux devront être immédiatement libérés, une indemnité d'occupation égale au montant des loyers exigibles pour cette période, ladite indemnité étant payable dans les mêmes conditions et aux mêmes époques que les loyers.

Si l'indemnité d'expropriation nette de tous frais, impôts et taxes, allouée au bailleur est d'un montant supérieur à celui du prix de l'immeuble tel que déterminé à l'article " Prix de rachat anticipé " ci-après, le bailleur reversera au preneur la différence entre ces deux montants.

Dans le cas contraire, c'est le preneur qui devra verser immédiatement cette différence au bailleur, étant précisé que le privilège du bailleur sur les meubles garnissant les lieux loués garantira également le paiement de cette différence.

b) Expropriation partielle

En cas d'expropriation partielle de l'immeuble loué, le crédit-bail continuera à produire son plein et entier effet sur la partie de l'immeuble restant disponible.

Le loyer ainsi que le prix de rachat à l'article " Promesse de vente " cii-après seront réduits en proportion du rapport du montant de l'indemnité d'expropriation avec celui du prix de l'immeuble, tel que déterminé à l'article " Prix de rachat anticipé " ci-

après, à la date de versement de ladite indemnité. Cette réduction du loyer prendra effet à partir du jour où l'indemnité d'expropriation aura été effectivement encaissée par le bailleur et non pas à partir du jour de l'expropriation.

c) Contestation des indemnités d'expropriation

La fixation du montant des indemnités pouvant être dues en cas d'expropriation totale ou partielle de l'immeuble ne pourra être convenue par le bailleur qu'en présence du preneur ou lui dûment appelé.

Le preneur devra faire connaître sa position à cet égard au plus tard un mois après que le bailleur lui aura fait connaître, par lettre recommandée avec avis de réception, son intention d'accepter les offres faites et, en tout cas, au plus tard huit jours avant l'expiration du délai accordé au bailleur pour accepter ou refuser le montant de l'indemnité d'expropriation. Cet avis du preneur devra être donné au bailleur par lettre recommandée avec avis de réception.

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

En cas de contestation sur le montant des indemnités, le preneur, à qui tous pouvoirs pourront être donnés à cet effet, devra exercer tout recours judiciaire utile et tenir le bailleur au courant du déroulement de la procédure en lui transmettant une copie des pièces de cette procédure.

Toutefois, le bailleur aura la faculté de demander à tout moment au preneur de dessaisir de son instance à son profit, sans réserve, les frais en découlant restant en tout état de cause à la charge du preneur.

En cas d'expropriation totale, le preneur ne pourra s'opposer au désistement d'action ci-dessus et ne pourra opposer un refus aux offres acceptées par le bailleur que dans la mesure où il aura versé dans le délai d'un mois déterminé ci-dessus, entre les mains du bailleur, une somme égale à la valeur résiduelle de l'immeuble et majorée, le cas échéant, des intérêts au taux d'escompte de la Banque de France, ou tout autre taux de remplacement majoré de cinq points pour cent l'an, courus depuis la date de prise de possession de l'immeuble par l'autorité expropriante, jusqu'à celle de la consignation effective entre les mains du bailleur.

Dans ce cas, et pendant la durée de la consignation, il ne sera dû aucun loyer ni aucune indemnité au profit du bailleur. La somme consignée sera nantie au profit du bail et ne sera pas productive d'intérêts. Cette consignation pourra être remplacée par une caution solidaire bancaire d'un montant équivalent à la valeur résiduelle majorée des intérêts sus-visés. Dans ce cas, le preneur, jusqu'à la liquidation de la contestation et l'encaissement de l'indemnité par le bailleur, devra verser au bailleur des intérêts sur le montant de la somme cautionnée au taux d'escompte de la Banque de France ou tout autre taux de remplacement, majoré de cinq points, sans que ce taux puisse être inférieur à pour cent l'an, payable trimestriellement à terme échu les premier Janvier, Avril, Juillet et Octobre de chaque année.

S'agissant d'expropriation partielle, la contestation du montant de l'indemnité offerte sera toujours réservée au preneur dans les conditions ci-dessus stipulées, sans obligation de consignation ou autre. Le preneur demeurera tenu à continuer le paiement de l'intégralité du loyer exigible, la réduction de loyer n'intervenant qu'au moment du versement effectif au bailleur de l'indemnité d'expropriation.

VII - REQUISITION

En cas de réquisition ou d'occupation du terrain et des constructions, en totalité ou en partie, provisoirement ou pour la durée du bail, par toute autorité à ce autorisée, le bail continuera à produire tous ses effets et le preneur sera redevable du loyer dans les conditions du présent contrat.

Toutefois, le bailleur reversera au preneur, dès qu'il l'aura encaissée, la totalité de l'indemnité de réquisition ou d'occupation, après déduction de tous frais et débours exposés du chef de la réquisition, et de tous impôts dus ou payés notamment au titre de l'impôt sur les plus-values.

VIII - RESILIATION

a) Résiliation à la demande du preneur

Le présent contrat pourra être résilié avant le terme prévu, à la demande ou du fait du preneur :

1- soit à tout moment, par accord amiable des parties et aux conditions qui seront alors convenues entre elles ;

2- soit à l'initiative du preneur aux conditions cumulatives suivantes :

- à partir de la fin de la dixième année suivant la date d'exigibilité de la première échéance ;

- à charge de prévenir le bailleur par lettre recommandé avec avis de réception au moins douze mois à l'avance ;

- à charge d'évacuer les lieux le jour de la résiliation faute de quoi lui seront appliquées les stipulations au paragraphe " Evacuation des locaux à l'expiration du crédit-bail ".

- à charge de restituer les locaux en bon état de réparation et d'entretien, de justifier du paiement de tous impôts, taxes, prestations, assurances ;

- à charge de verser au bailleur, à titre d'indemnité et de dommages-intérêts forfaitairement convenus, une indemnité égale à la totalité des loyers restant dus jusqu'à l'expiration contractuelle du contrat sans qu'elle puisse être supérieure au montant cumulé de CINQ (5) annuités entières de loyers. Cette somme sera majorée de tous les impôts et taxes pouvant éventuellement la grever. Cette indemnité sera due notamment par le locataire en cas de procédure collective à son encontre sous réserve de l'application éventuelles des articles 37 et 38 de a loi numéro 85-98 du 25 Janvier 1985. Le montant de cette indemnité est fixé conventionnellement entre les parties à titre de condition essentielle des présentes.

b) Clause de résiliation

En cas de non-exécution par le preneur de l'un quelconque de ses engagements, notamment en ce qui concerne les grosses réparations et l'entretien de l'immeuble, les charges et prestations ou en cas de non paiement à son échéance du loyer ou des charges, le bailleur aura la faculté, si bon lui semble, de résilier de plein droit le présent contrat un mois après la notification faite au preneur d'un commandement de payer ou d'une mise en demeure de respecter les stipulations du crédit-bail, restés totalement ou en partie sans effet et contenant déclaration par le bailleur d'user du bénéfice de la présente clause, étant précisé que toute offre de paiement ou d'exécution faite après l'expiration d'un délai d'un mois restera sans effet.

L'expulsion du preneur ou de ses cessionnaires pourra être ordonnée par simple ordonnance de référé du Président du Tribunal de Grande Instance, exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel.

En outre, le présent crédit-bail sera résilié de plein droit en cas de procédure collective du preneur sous réserve de l'application éventuelle des dispositions des articles 37 et 38 de la loi numéro 85-98 du 25 Janvier 1985.

En toute hypothèse, la résiliation entraînera l'obligation pour le preneur de verser au bailleur une indemnité à titre de dommages-intérêts forfaitairement convenus égale à la totalité des loyers restant dus jusqu'à l'expiration contractuelle du crédit-bail, majorée d'une somme égale à 5% du montant hors taxe de l'investissement initial. Cette somme sera majorée de tous les impôts et taxes pouvant éventuellement la grever.

IX - ASSURANCES

Dans la commune intention des parties, les biens donnés en crédit-bail doivent être maintenus assurés dans leur intégralité pendant toute sa durée. A cet effet, les assurances souscrites ou à souscrire devront garantir leur éventuelle reconstitution intégrale et les conséquences dommageables d'un sinistre à l'égard de qui que ce soit, y compris tous tiers.

a) Assurances souscrites par le bailleur

Dès l'achèvement des constructions, le bailleur souscrira, tant pour son compte que celui du preneur, les assurances ci-après :

1) Assurances garantissant la responsabilité civile du bailleur et du preneur pour les dommages causés du fait de l'immeuble à l'égard de tous tiers. Les dommages corporels devront être garantis pour un montant illimité et les dommages matériels pour le maximum admis par les assurances.

2) Assurances garantissant les biens objet du crédit-bail et leurs aménagements et installations. Selon une formule " tous risques ". Les biens devront être garantis pour leur valeur de reconstruction à neuf. La police devra également couvrir les pertes indirectes consécutives à un sinistre. Enfin, la police devra comporter une clause garantissant le recours des voisins et une clause de renonciation réciproque à tous recours.

3) Assurance garantissant, pour le cas de sinistre, la perte de loyers, et ce à concurrence du loyer en vigueur à la date du sinistre majoré de dix pour cent pour tenir compte des charges ordinaires ou extraordinaires.

4) Toute assurance qui pourrait être nécessaire pour compléter les garanties mentionnées ci-dessus.

b) Assurances souscrites par le preneur

Dès l'entrée en jouissance, même partielle, le preneur devra justifier de la souscription des assurances suivantes :

- assurance du mobilier, matériel et marchandises permettant leur remplacement ;
- responsabilité civile. Les dommages corporels devront être garantis pour un montant illimité et les dommages matériels pour le maximum admis par les assurances.

Les polices d'assurance du preneur devront prévoir une renonciation à recours contre le bailleur en cas de réalisation d'un événement garanti par elles.

Faute par le preneur de souscrire de telles assurances ou de les souscrire d'une façon insuffisante, les présentes pourront être résiliées de plein droit si bon semble au bailleur.

Le preneur ne pourra exercer de recours contre le bailleur en cas d'arrêt total ou partiel de son activité provoqué par des dommages matériels ou immatériels qu'elle qu'en soit la cause.

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

c) Rapport entre les parties

Abandon réciproque de recours :

En cas de dommages, le preneur renonce à tous recours contre le bailleur. Il s'oblige, en cas de sous-location, à exiger de son sous-locataire qu'il renonce à tout recours contre le bailleur. De son côté, le bailleur renonce pour les garanties ainsi souscrites à tout recours contre le preneur.

Paiement des primes :

De convention expresse entre les parties, les primes des contrats d'assurances ainsi souscrits ou à souscrire par le bailleur seront supportées par le preneur, ainsi qu'il s'y oblige, comme toutes surprimes ou majorations de primes.

Le bailleur réglera directement les primes des assurances qu'il aura souscrites et en facturera le montant au preneur à titre de compléments spécifiques de loyers ou préloyers.

Le preneur réglera directement les primes des assurances qu'il aura souscrites soit sur sa propre initiative soit sur la demande du bailleur. A défaut, le bailleur pourra se substituer à lui pour effectuer le paiement et pourra prétendre au remboursement de ces sommes nonobstant tous intérêts de retard.

Engagement des compagnies d'assurances :

Aux termes des polices d'assurances souscrites par le preneur, les assureurs accepteront de ne pas faire application à l'égard du bailleur de toute déchéance ou application de règle proportionnelle qui résulteraient de toute omission, insuffisance

de déclaration, fausse déclaration ou manquement aux différentes obligations prescrites au contrat. Ils devront s'engager, en cas de résiliation des contrats pour quelque motif que ce soit, à en informer le bailleur. La résiliation ne produira ses effets qu'un mois après la notification qui en aura été faite au bailleur par lettre recommandée avec avis de réception adressée à son siège social ou domicile.

Communication des polices :

Le bailleur et le preneur devront se communiquer réciproquement les attestations des assurances souscrites par chacun d'eux et s'informer de toutes modifications intervenues dans les polices.

Délégation :

Le preneur devra, à première demande, déléguer au bailleur le bénéficie des contrats d'assurances qu'il aura lui-même souscrits. Cette délégation sera signifiée aux compagnies par le bailleur aux frais du preneur, et elle servira à garantir le bailleur pour le paiement de toutes créances qu'il pourrait détenir contre le preneur et notamment de celles pouvant découler de sinistres.

Nantissement :

Le preneur devra affecter en nantissement, à première demande, au profit du bailleur, le bénéfice des contrats souscrits ou à souscrire par lui. Ce nantissement sera signifié aux compagnies par le bailleur aux frais du preneur, et elle servira à garantir le bailleur pour le paiement de tous frais et débours envers lesdites compagnies ainsi qu'à assurer la reconstitution du bien en cas de sinistre total ou partiel.

d) Sinistres

Par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, le présent crédit-bail ne sera pas résilié de plein droit par la perte , même totale, du bien loué, et ce pour quelque cause que ce soit.

Le preneur devra immédiatement déclarer aux assureurs ainsi qu'au bailleur tout sinistre de n'importe quelle importance, même s'il n'en résulte pas de dégât apparent. Il sera tenu de reconstituer les biens objet des présentes, sans recours contre le bailleur.

L'indemnité allouée sera versée entre les mains du bailleur et affectée à la réparation ou à la reconstruction des biens, étant précisé que si les frais de remise en état étaient supérieurs au montant de l'indemnité, la différence incomberait au preneur sans recours contre le bailleur, et dans le cas contraire le reliquat de cette indemnité serait versé par le bailleur au preneur.

En cas de non-assurance des biens ou de non-versement de l'indemnité par la compagnie, le preneur sera tenu de remettre en état les biens sinistrés à ses frais, à défaut les présentes seront résiliées de plein droit.

Dès à présent, le bailleur mandate le preneur pour effectuer les formalités à l'égard des assureurs, obtenir les autorisations administratives nécessaires et reconstituer pour le compte du bailleur les locaux sinistrés tels qu'ils existaient avant le sinistre, sauf les modifications qui auront pu être décidées d'un commun accord.

e) Contestation des indemnités

Les offres d'indemnisation par les compagnies d'assurances ne pourront être acceptées par le bailleur qu'avec l'accord du preneur, mais celui-ci ne pourra différer sa réponse au-delà d'un délai maximum d'un mois à partir de la notification qui lui sera faite par le bailleur de l'acceptation par lui des offres faites. Cette notification sera faite par lettre recommandée avec avis de réception.

Le bailleur donne tous pouvoirs au preneur pour contester le montant des indemnités auprès de qui de droit, à charge pour ledit preneur de le tenir informé du déroulement de la procédure.

Si ces contestations ne pouvaient aboutir à un règlement amiable, le bailleur s'oblige à introduire toute action judiciaire utile à laquelle le preneur pourra intervenir. Dans ce cas, le preneur acquittera ou remboursera directement au bailleur tous les frais, droits et honoraires qui seraient dus.

Il est toutefois précisé qu'en cas de sinistre total ou partiel suivi de reconstruction, la contestation par le preneur de l'indemnité offerte ne sera recevable

qu'à la condition que, sans attendre le résultat de cette contestation, le preneur, à ses frais avancés, procède à la reconstruction de l'immeuble ou de la partie de l'immeuble sinistré.

f) Impossibilité de reconstruction

Dans la mesure où il y a une impossibilité de reconstruire pour une cause indépendante de la volonté des parties, il sera procédé ainsi qu'il suit.

Sinistre partiel :

Le crédit-bail continuera à produire son plein et entier effet sur la partie utilisable de l'immeuble.

Le montant du loyer sera réduit dans la proportion du montant de l'indemnité nette versée, et cela à compter du jour du versement effectif de cette indemnité.

Le prix de vente, en raison de la promesse de vente, sera réduit dans la même proportion.

Dans la mesure où aucune indemnité ne serait versée, aucune réduction financière serait appliquée.

Sinistre total :

Le crédit-bail sera résilié de plein droit dès que l'impossibilité totale de reconstruire sera constatée. Jusque là, toutes les charges du crédit-bail seront exigibles. Le montant de l'indemnité sera conservé par le bailleur jusqu'à concurrence de la valeur de rachat de l'immeuble, si cette indemnité est insuffisante, la différence incombera au preneur, si elle est supérieure le reliquat sera versé par le bailleur au preneur.

Dans la mesure où aucune indemnité ne serait versée, le preneur serait tenu de verser au bailleur une somme égale au prix de rachat de l'immeuble.

X - ECHEANCES

a) Détermination

L'échéance annuelle de base hors taxe s'élève à TRENTE HUIT MILLE HUIT CENT SOIXANTE DIX SEPT EUROS ET TROIS CENTIMES (38.877,03 EUR).

A ce montant, il convient d'ajouter celui de la TVA au taux en vigueur.

L'échéance annuelle est stipulée payable d'avance en quatre trimestrialités égales dont la première sera exigible le jour de la prise d'effet du crédit-bail.

Les parties précisent que le montant de l'échéance annuelle de base a été établi en tenant compte d'un amortissement financier de l'investissement du bailleur pendant la durée du crédit-bail, et de la rémunération annuelle du montant de cet investissement non amorti financièrement.

En conséquence, il est expressément convenu entre les parties, à titre de condition essentielle des présentes sans laquelle elles n'auraient pas eu lieu, qu'en aucun cas il ne pourra être apporté de modification au montant ci-dessus convenu de l'échéance annuelle de base.

b) Indexation

Les échéances, ainsi que la valeur résiduelle financière, seront soumis à indexation en fonction des variations de l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'institut national de la statistique et des études économiques.

Cette révision portera sur .

L'indexation aura lieu automatiquement, sans formalité ni demande de part ni d'autre.

L'indice de base est celui du trimestre de l'année , l'indice de révision sera .

En tout état de cause, l'application de cette révision ne pourra avoir pour effet d'entraîner une réduction des échéances à un montant inférieur au montant de base issu de la précédente révision.

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi avant l'expiration des présentes, et si un indice de substitution est créé, le loyer se trouvera de plein droit indexé sur ce nouvel indice, compte tenu du coefficient de raccordement, aux mêmes conditions que ci-dessus. Si aucun indice de substitution

n'est publié, l'indice de remplacement sera déterminé soit par accord entre les parties soit par deux experts choisis d'un commun accord où à la requête de la partie la plus diligente, sur une liste tenue au Tribunal de Grande instance de la situation des lieux. En cas de désaccord entre ces deux experts, ils pourront s'en adjoindre un troisième nommé de la même manière.

c) Définition de la valeur résiduelle

La valeur résiduelle comptable au terme du contrat de crédit-bail est composée :

- de la valeur de l'assiette foncière ;
- de la valeur des constructions non amorties.

Lors de la levée d'option d'achat par le preneur, celui-ci doit rapporter au résultat imposable de l'année au titre de laquelle intervient l'acquisition la fraction des loyers déduits au cours du contrat, correspondant à la différence entre :

- la valeur résiduelle de l'immeuble dans la comptabilité du bailleur, en ce compris la déduction des amortissements exceptionnels ;
- et le prix de levée d'option d'achat.

Cette réintégration est diminuée, s'il y a lieu, de la quote-part non-déductible des loyers pris en compte pour le calcul du prix de levée d'option.

Pour le preneur devenu propriétaire, l'ensemble immobilier sera inscrit à l'actif pour une valeur correspondant à son prix de revient, c'est-à-dire le prix de la levée de l'option d'achat augmenté de la quote-part non déductible, s'il y a lieu, des loyers versés pendant la location, et de la réintégration effectuée par l'acquéreur lors de la levée d'option.

Dans la mesure où le contrat est conclu en zone prioritaire et que l'entreprise présente certaines caractéristiques, toute déduction de loyer au cours du contrat est définitivement acquise. A ce sujet, il est précisé

d) Impôts - charges - assurances - frais

En sus des échéances, le preneur paiera au bailleur :

- le montant de la taxe sur la valeur ajoutée applicable au loyer ;
- le montant des charges, impôts et taxes grevant les locaux loués ;
- le montant des primes d'assurance souscrites par le bailleur ;
- tous les frais de procédure engagés par le bailleur pour l'exécution des présentes ou la conservation des biens objet des présentes ;
- les charges dues à la copropriété, au lotissement, à la zone industrielle, s'il y a lieu.

e) Clause pénale

En cas de non paiement d'une échéance ou des charges, accessoires, taxes et impôts ou de toutes autres sommes dues au titre du présent contrat par le preneur dans les quinze jours de l'envoi de la facture ou des pièces justificatives, il sera dû, à titre de clause pénale et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable, un intérêt de retard sur les sommes échues calculé par jours calendaires de retard, au taux moyen mensuel du marché de l'argent entre banques au jour le jour majoré de quatre points, sans que ce taux puisse être inférieur au taux du marché obligataire, secteur privé, première signature, majoré de quatre points. Le taux applicable sera le dernier taux publié au premier jour de retard.

Les pénalités de retard seront dues sans que cette majoration puisse valoir accord de délai de règlement au profit du preneur et sans préjudice également de la faculté pour le bailleur d'exiger la résiliation du contrat.

Ces intérêts de retard seront majorés, s'il y a lieu, de la TVA au taux en vigueur.

f) Lieu de paiement

Les sommes dues par le preneur au bailleur à quelque titre que ce soit seront prélevées par le bailleur sur un compte ouvert au nom du preneur à sous le numéro .

Ce prélèvement est d'ores et déjà autorisé par une domiciliation permanente signée par le preneur au profit du bailleur.

TROISIEME PARTIE

PROMESSE DE VENTE - LEVEE D'OPTION ANTICIPEE

I - PROMESSE DE VENTE

a) Modalités

Le bailleur promet au preneur de lui vendre les droits et biens immobiliers objet du présent crédit-bail à l'expiration de la durée de celui-ci. Le preneur accepte la faculté qui lui est offerte mais ne prend, quant à présent, aucun engagement d'acquérir, se réservant d'user de cette faculté, si bon lui semble, dans les délai et conditions impartis.

Le preneur devra aviser, alors, le bailleur par lettre recommandée avec avis de réception au plus tard six mois avant l'expiration du crédit-bail, de son intention de lever l'option d'achat qui lui est offerte et du mode de financement du prix de vente qu'il choisit.

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

La réalisation de la vente et le transfert de propriété ne pourront pas résulter seulement de la levée d'option ci-dessus fixée, mais de la signature de l'acte notarié de vente et du paiement du prix et des frais entre les mains du Notaire chargé de rédiger ledit acte authentique.

Cette promesse de vente est soumise à la condition résolutoire de la non-exécution par le bénéficiaire de toutes les charges, clauses et stipulations du présent contrat, sans aucune exception. En conséquence, à défaut par le preneur d'exécuter l'une quelconque des conditions à sa charge du crédit-bail, la présente promesse de vente sera automatiquement considérée comme nulle et non avenue, si bon semble au bailleur.

Au cas où le bailleur n'aurait pas reçu, six mois au moins avant le terme du crédit-bail, la demande de réalisation de la promesse de vente, le bailleur demandera au preneur, par lettre recommandée avec avis de réception, si celui-ci entend lever la promesse dans les conditions indiquées.

A défaut de réponse dans le délai de quinze jours à compter de la réception de la lettre recommandée, le bailleur sera délié de tout engagement vis-à-vis du preneur et la promesse de vente cessera de produire effet.

b) Prix de vente

A l'expiration du contrat de crédit-bail, la vente des biens immobiliers sera consentie moyennant un prix égal à la valeur résiduelle comptable indiquée au tableau financier annexé aux présentes.

Ce prix sera payé par compensation avec la créance résultant du cumul des versements complémentaires figurant au tableau ci-annexé.

Cette règle est applicable lorsque le contrat de crédit-bail a été soumis à la formalité de publicité foncière dans le délai de trois mois prévu à l'article 33 du décret du 4 Janvier 1955. En revanche, si le contrat de crédit-bail dont la publication était obligatoire n'a pas été publié ou a été publié tardivement, c'est-à-dire postérieurement au délai de trois mois sus-visé, l'assiette des droits de mutation à titre onéreux sera constituée par la valeur vénale du bien au jour de l'acquisition par le preneur et non par le prix de cession.

c) Entrée en jouissance

L'entrée en jouissance aura lieu par la confusion des qualités de propriétaire et de locataire.

La vente aura lieu aux conditions habituelles et de droit en pareille matière.

Toutefois, il est expressément convenu que le bailleur ne sera tenu à aucune garantie même pour les vices cachés et ce par dérogation expresse avec les dispositions de l'article 1641 du Code civil.

En conséquence, et notamment, le preneur :

- prendra les biens immobiliers dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exercer aucun recours contre le bailleur pour quelque cause que ce soit ;

- supportera les servitudes passives et profitera de celles actives, à ses risques et périls ; il supportera également toutes les servitudes administratives ;

- fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de toute police d'assurance de manière que le bailleur ne soit ni poursuivi ni recherché à ce sujet ;

- acquittera tous les impôts et taxes et supportera tous les frais, droits et émoluments afférents à l'acquisition.

d) Renonciation à recours

Le preneur s'interdit d'exercer contre le bailleur quelque recours que ce soit et de revendiquer à son encontre une quelconque indemnité en raison du préjudice qu'il pourrait subir du fait de l'impossibilité dans laquelle se trouverait ledit bailleur de réaliser la présente promesse de vente, notamment en cas d'expropriation totale ou partielle des biens ou d'une interdiction de vente résultant d'une disposition réglementaire ou d'une décision administrative.

II - LEVEE D'OPTION D'ACHAT ANTICIPEE

a) Modalités

Le bailleur accepte qu'à la cinquième année et à la dixième année suivant la date de prise d'effet du crédit-bail, le preneur puisse lever par anticipation l'option qu'il lui consent aux termes du chapitre " Promesse de vente " ci-dessus.

La demande de réalisation devra être formulée par le preneur par lettre recommandée avec avis de réception, et ce au moins SIX MOIS à l'avance.

La vente sera réalisée par acte notarié dont la signature devra intervenir au plus tard le jour pour lequel la levée d'option aura été demandée. A défaut, la demande de réalisation anticipée sera considérée comme nulle et non avenu et le crédit-bail se poursuivra dans les conditions stipulées aux présentes.

Le prix sera payé comptant lors de la signature de l'acte authentique et l'entrée en jouissance aura lieu par la confusion sur la tête de l'acquéreur de sa qualité de preneur et de propriétaire.

Le preneur supportera tous les frais, droits et émoluments de cette acquisition anticipée.

La vente aura lieu sous les mêmes conditions que celles ci-dessus stipulées pour la promesse.

La renonciation à recours ci-dessus stipulée pour la promesse est applicable à la levée d'option d'achat anticipé

b) Prix de rachat anticipé

La vente de l'immeuble intervenant avant l'expiration de la durée conventionnelle du crédit-bail sera réalisée moyennant un prix égal à la valeur résiduelle comptable au jour du rachat, déduction faite des versements complémentaires effectués à cette même date.

Cette règle est applicable lorsque le contrat de crédit-bail a été soumis à la formalité de publicité foncière dans le délai de trois mois prévu à l'article 33 du décret du 4 Janvier 1955. En revanche, si le contrat de crédit-bail dont la publication était obligatoire n'a pas été publié ou a été publié tardivement, c'est-à-dire postérieurement au délai de trois mois sus-visé, l'assiette des droits de mutation à titre onéreux sera constituée par la valeur vénale du bien au jour de l'acquisition par le preneur et non par le prix de cession.

III - LOCATION - SIMPLE - EVACUATION DES LOCAUX

a) Location simple

Si, après l'expiration de la durée conventionnelle du crédit-bail, le preneur ne lève pas l'option d'achat qui lui est offerte ci-dessus, il pourra demander au bailleur, dans les quinze jours de l'expiration du crédit-bail, par lettre recommandée avec avis

de réception, de lui accorder un contrat nouveau de location simple, contrat qui sera alors librement débattu sans qu'aucun privilège ne découle pour le preneur des conditions de son occupation antérieure.

b) Evacuation des locaux à l'expiration du bail

Faute de levée de l'option d'achat ou de demande de location dans les délais convenus, ou à défaut d'accord entre les parties sur les clauses d'un contrat de location, le preneur devra évacuer les locaux au plus tard à la date d'expiration de la durée conventionnelle du présent crédit-bail.

A défaut par lui de le faire, il sera redevable au bailleur d'une indemnité d'occupation fixée d'ores et déjà, pour chaque jour de retard, à du montant de la dernière échéance trimestrielle.

GARANTIE SPECIFIQUE A L'OPERATION

Il est consenti en faveur du bailleur, à la garantie de l'exécution des obligations incombant au preneur, le ou les garanties suivantes dont le non-respect pourra être assorti, si bon semble audit bailleur, de la résiliation des présentes.

Cautionnement

Pour garantir au bailleur le paiement régulier du loyer ci-dessus stipulé ainsi que l'exécution des présentes, et à la demande de ce dernier :

La société HARTCHROM

Intervenant aux présentes sous la dénomination "la caution" à l'effet de :

- déclarer avoir parfaite connaissance des présentes par la lecture complète effectuée par le Notaire soussigné, et parfaitement connaître la portée de l'engagement souscrit ci-après au moyen des explications fournies par ledit Notaire ;
- déclarer, en conséquence, se rendre et constituer caution solidaire du preneur envers le bailleur pour l'exécution de chacune des conditions du présent bail crédit-bail,
- déclarer que ledit engagement de caution ne pourra excéder la somme de DEUX CENT MILLE EUROS (200.000,00 €),
- renoncer expressément à se prévaloir des bénéfices de discussion et de division ;
- déclarer qu'en cas de disparition de la " caution " avant l'extinction des causes de l'obligation cautionnée, ses ayants-droit et représentants seront tenus solidairement et indivisiblement entre eux des engagements ci-dessus pris par elle-même.

Nantissement du contrat

A la garantie du paiement des loyers et des charges, et d'une manière générale à la garantie de la parfaite exécution de chacun des conditions gouvernant le présent contrat, le preneur remet en gage au profit du bailleur, qui accepte, les éléments incorporels échus au preneur en vertu du présent contrat, à savoir : le droit au crédit-bail et le droit au bénéfice de la promesse de vente.

Par suite de ce nantissement, le bailleur exercera sur les différents éléments incorporels tous les droits et actions conférés par la loi au créancier nanti.

Afin de respecter les dispositions de l'article 2076 du Code civil qui dispose que *" Dans tous les cas, le privilège ne subsiste sur le gage qu'autant que ce gage a été mis et est resté en la possession du créancier, ou d'un tiers convenu entre les parties "*, les parties requièrent le Notaire soussigné de délivrer au bailleur, aux seuls frais du preneur, la copie authentique unique du présent acte qui doit constituer remise en possession du gage.

DISPOSITIONS DIVERSES

Publication

Le présent crédit-bail sera publié au bureau des hypothèques compétent aux frais du preneur au plus tard dans les trois mois de ce jour.

Pouvoirs

Les parties, agissant dans un intérêt commun, confèrent par les présentes à tout Clerc de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes tous pouvoirs à l'effet d'établir et de signer tous actes rectificatifs ou modificatifs des présentes ayant trait à la désignation de l'immeuble, son origine ou l'identité des parties, qui pourraient se révéler nécessaires en vue de permettre l'accomplissement des formalités de publicité foncière.

Evaluation

Pour le calcul des frais uniquement, et sans en tirer à autre conséquence entre les parties, il est précisé que :

- pour le calcul des émoluments, l'investissement toutes taxes du bailleur pour la réalisation de la présente opération de crédit-bail s'élève à cinq cent vingt sept mille huit cent vingt six euros (527.826,00 eur) ;
- pour le calcul de la taxe départementale de publicité foncière, le montant hors taxe des loyers cumulés, diminué des frais financiers versés par le preneur au bailleur, s'élève à cinq cent vingt sept mille huit cent vingt six euros (527.826,00 eur) ;
- pour le calcul du salaire du conservateur, le montant cumulé des loyers toutes taxes comprises s'élève à

Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leurs sièges ou domiciles respectifs.

Délivrance de copie exécutoire

Les parties requièrent le Notaire soussigné de délivrer un copie exécutoire du présent acte au bailleur, et ce aux frais exclusifs du preneur.

Frais

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence seront supportés par le preneur, ainsi qu'il s'y oblige.

Publicité comptable

Le preneur devra effectuer la publicité comptable de la présente opération de crédit-bail selon les prescriptions du chapitre III du décret numéro 72-665 du 4 Juillet 1972 et de tous textes subséquents, législatifs et réglementaires.

Déclarations

Les parties déclarent avoir tous les pouvoirs nécessaires pour s'engager aux présentes, et ne faire, et n'avoir jamais fait, l'objet d'une procédure collective.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Info rmatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour

l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'Office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'Office Notarial : Etude de Maîtres Jean-Louis MONTAGNE, René-Jean MARTINES et Etiennette CURT, Notaires associés à ARUDY (Pyrénées-Atlantiques), 7, Avenue des Pyrénées. Téléphone : 05.59.05.61.51 Télécopie : 05.59.05.69.51 Courriel :scp.montagne-curt@notaires.fr. Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'Office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

DONT ACTE sur un pages

Comprenant **Paraphes**

- renvoi approuvé :
- barre tirée dans des blancs :
- blanc bâtonné :
- ligne entière rayée :
- chiffre rayé nul :
- mot nul :

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le Notaire soussigné.